

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

ميدان الحقوق والعلوم السياسية
التخصص: قانون الاعمال

كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون الاعمال.

اشراف الأستاذة:

- يحيى مريم

من اعداد الطالبتين:

- تباني أسماء

- كاكة مروة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
- بوضياف اسمهان	أستاذة التعليم العالي	جامعة المسيلة	رئيسا
- يحيى مريم	أستاذة التعليم العالي	جامعة المسيلة	مشرفا ومقررا
- عزى زهيرة	أستاذة التعليم العالي	جامعة المسيلة	مناقشا

تاريخ المناقشة: 2026/06/07

ملحق بالقرار رقم 1082... المؤرخ في 17... ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي: جامعة محمد يوسف - الخليل

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

الطالب الأول

أنا المضي أسفل:
السيد(ة): تباتي أسماء الصفة: طالب / باحث
الجامع(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 208756118 والصادرة بتاريخ: 2023 / 01 / 22
المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم: الحقوق
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: الخطأ القانوني للعقار الصاعد في الجزائر

أصرح بشرفي أنني التزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
طلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

نظر و صحت في
السيد: المعينة
أولاد عدي

تاريخ: 2026 / 05 / 12

توقيع المعني (ة)

Zebani

رئيس المجلس الشعبي البلدي

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
وبتفويض منه - متصرف إقليمي

جويلية جمال



ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 دجنبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي: جامعة محمد بوضياف المسيلة

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): كالكه مرسية الصفة: طالب، أسناذ، باحث

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 10821/2020 والصادرة بتاريخ: 27/12/2020

المسجل(ة) بكلية / معهد العلوم والعلوم قسم صنوع

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

عنوانها: الطائر القارونى للمعقار الصناعات

في البحر الأحمر

أصرح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 27/12/2020 توقيع: المعقار

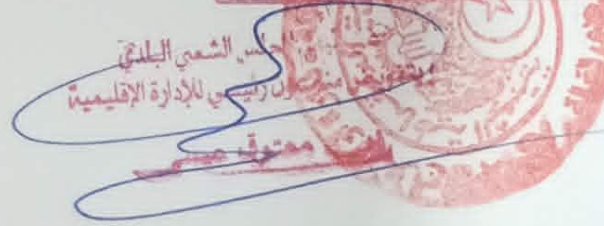
المستقبل: المعقار

27/12/2020

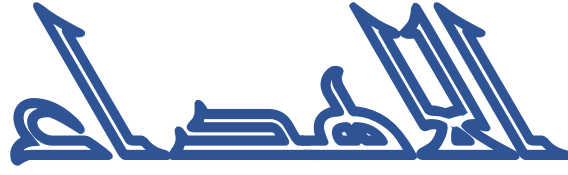
أ

توقيع المعني (ذ)

المعقار



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي بفضلہ تتحقق الغايات من بعد الاستعانة به، وانهاء الدرب بتوفيقه وتحقق الحلم بفضلہ الى من لا يطيب الليل الا بشكره ولا يطيب النهار الا بذكره... الله جل جلاله.
الى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة... نبي الرحمة ونور العالمين.

سيدنا محمد ﷺ

الى من قال الله تعالى فيهما:

(وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا)

الى العزيز الذي حملت اسمه فخرا، من بذل جهد السنين من اجل ان اعتلي سلالم النجاح، الى من غرس القوة بداخلي، الى من علمني ان الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة.

-ابي حفظه الله-

الى من علمتني الاخلاق قبل الحروف، الى من كانت اليد الداعمة الأولى، الى التي ظلت دعواتها تضم اسمي وسهلت لي الشدائد بدعائها.

-امي حفظها الله-

الى ضلعي الثابت وامان ايامي، الى من شددنا بهم عضدنا فكانوا لنا ينابيع نرتوي منها، الى خيرة ايامي من افخر بهم وبوجودهم.

-اخوتي حفظهم الله-

- كاكّة مروة

- تباني أسماء

شكر وعرفان

الحمد لله الذي انار لنا درب العلم والمعرفة واعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا في انجاز هذا العمل المتواضع وان ننفع به وان ينفع الآخرين.

في هذا المقام أتقدم بالشكر الجزيل والعرفان الى الأستاذة **ياحي مريم** التي اعانتني ووجهتني لإنجاز هذه المذكرة ولم تبخل علي بتوجيهاتها ونصائحها القيمة التي كانت عوناً لي في إتمام هذا البحث.

كما أتقدم بالشكر والامتنان الى كل من ساعدني من قريب او بعيد على انجاز هذا العمل ولو بدعاء

الحمد لله في الأول والآخر.

-تباني أسماء-

-حكاة مروة-

مقدمة

يعد الاستثمار العقاري من أقدم وأهم وسائل تحقيق الثروة والاستقرار الاقتصادي في العالم على مر العصور، حيث ظل العقار يعتبر ملاذاً آمناً للمستثمرين، يجمع بين القيمة المادية الملموسة والامكانيات الهائلة لتحقيق الأرباح، حيث ارتبط تنظيم العقار الصناعي بملف الاستثمار في الجزائر بداية بقوانين الاستثمار الأولى (1963_1966) والذي منعت فيها الدولة الاستثمار في القطاعات الحيوية واسندت ذلك الى القطاع العمومي وعلى مستوى العقار الصناعي صدور المرسوم 45_73 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية، التي احتاجت فيما بعد الى تأطير مغاير تضمنه المرسوم 55_84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، والرسوم 56_84 المتعلق بتنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، ومع مطلع الثمانينات فرضت التحولات الاقتصادية والازمة النفطية لعام 1986 ضرورة الانفتاح على الاقتصاد العالمي والتخلي رسمياً على العمل الاشتراكي والتسيير العمومي للمؤسسات من خلال تفعيل دور القطاع الخاص بموجب القانون 11_82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص، والقانون 13_82 المتعلق بالشركات المختلطة للاقتصاد. بيد ان هذه المرحلة التي ميزت استغلال العقار الصناعي عرفت تدهوراً للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات بسبب سوء التسيير والمضاربة العقارية، وقد تعذرت تسوية وضعية المستثمرين قانونياً نتيجة عيوب النصوص السابقة، لاسيما الامر 26_74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية، حيث تطورت الإصلاحات الاقتصادية والسياسية في الجزائر بشكل رسمي عقب دستور 23 فيفري 1989، توجهت الدولة نحو تعزيز خيار الاستثمار عبر سلسلة من التشريعات شمل ذلك المرسوم التشريعي 12_93 المؤرخ في 05_10_1993 المتعلق بترقية الاستثمار، والامر 22_95 المؤرخ في 26 اوت 1995 المتعلق بخصخصة المؤسسات العمومية، بالإضافة الى إقرار مبدأ حرية الاستثمار وتحرير قوانين النقد والقرض لسنة 1990، كما تم تعزيز ضمانات المستثمرين من خلال الامر 03_01 المؤرخ في 20 اوت 2008 المتعلق بتطوير الاستثمار والامر 11_06 المؤرخ في 30 اوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة للمشاريع الاستثمارية، مكرساً بذلك نمط الامتياز القابل للتنازل كآلية أساسية لتوفير الاوعية العقارية للاستثمار، ويبدو ان هذه القوانين قد خضعت لعدة تعديلات متعاقبة بموجب قوانين المالية أثرت سلباً على استقرار الإطار القانوني المنظم للاستثمار وعلى توزيع العقار الصناعي عبر ولايات الوطن، ضف الى ذلك تداخل الهيئات والمؤسسات المكلفة بالأشراف المباشر او غير المباشر على هذا الصنف العقاري الهام، بداية باللجنة المساعدة على تجديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار او الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمجلس الوطني للاستثمار وحتى الوزارة المكلفة بالصناعة والاستثمار والتدخل المباشر للولاية في توزيع هذه العقارات على مستوى الولايات.

ان توجه السلطات العمومية في الجزائر نحو ضبط العقار الاقتصادي لضمان الاستقرار كبديل للتملك الخاص، حيث تجلّى ذلك في الامر 04_08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي جعل من الامتياز غير القابل للتنازل الآلية الوحيدة والمفضلة لاستغلال العقار الصناعي، ويهدف هذا التوجه التشريعي المدعوم بقانون المالية لسنة 2009، الى تغليب فكرة الاستغلال والانتفاع على حساب التملك

في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مع تقديم تسهيلات للمستثمرين تشمل تمكينهم من الحصول على رخص البناء وتوثيق القروض البنكية اللازمة لتجسيد مشاريعهم التنموية، غير أن هذا التشريع صادف عدة عراقيل في التطبيق المتعلقة بحالات الاستفادة السابقة على صدوره والخاضعة للقانون 06_01 المؤرخ في: 30 أوت 2006، وماتلاه من تعديلات متسارعة مثل قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وقوانين المالية 2013 و2015 بوصفها قوانين كرسست هيمنة الإدارة المحلية المتمثلة في الولاية كفاعلين رئيسيين ومسيطرين على سوق العقار، وقد أدى هذا الاستحواذ الإداري بين عامي 2015 و2019 إلى استفادة مستثمرين وهميين من أراضي الدولة ذات القيمة العالية وتوجيهها لغير أغراضها الاستثمارية، نتيجة تواطؤ أو تراخي أجهزة الرقابة، وفرض سياسة الأمر الواقع من قبل أصحاب النفوذ وعلاقاتهم مع مسؤولي الدولة، حيث يعكس المسار التشريعي للعقار الصناعي والاستثمار منذ عام 2008 تحولات سياسية واقتصادية عميقة؛ رغم صدور القانون 16_09 المؤرخ في: 03 أوت 2016 وما قدمه من مزايا للمستثمرين الوطنيين والأجانب، إلا أن الظروف خلال الفترة 2015_2019 لم تسمح بتطبيقه بفعالية، وقد أدت تداعيات الحراك الشعبي في 22 فيفري 2019 إلى دفع السلطات العمومية للإقرار بملفات الفساد المرتبطة بالاستثمار، والتوجه نحو إرساء نظام اقتصادي وسياسي جديد تمت محاولة تجسيده ميدانيا بعد الاستحقاقات الانتخابية لسنة 2019 وخلال العهدة الأولى لعام 2024.

أن صدور قانون الاستثمار الجديد 22_18 المؤرخ في: 24 جويلية 2002 حتم على السلطات العمومية من جديد إعادة التفكير في إطار قانوني جديد ينظم العقار الصناعي أو على الأقل إعادة النظر في آليات إدارة العقار الصناعي لرفع كفاءة القطاع الاقتصادي، وهي التدابير التشريعية والتنظيمية الجديدة التي تبناها المشرع الجزائري بالقانون 23_17 المؤرخ في: 15 نوفمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

إن إشكالية العقار أصبحت تثور بحدة لأنه عنصرا أساسيا في ترقية وتطوير الاستثمار والتنمية المستدامة للبلاد، غير أن العقار وعلى أساس المقاربات التي أجريت أصبح من العوامل التي تحول دون إنجاز البرامج الاستثمارية في الجزائر، وأثر ذلك فقد توجهت الجزائر على غرار معظم الدول النامية خلال العقدين الماضيين إلى تبني سياسات وبرامج تنبثق من استراتيجيات التنمية الاقتصادية والاجتماعية بغية التغلب على مجموعة المعوقات الخارجية والداخلية التي تعترض مسيرة التنمية الصناعية.

وترتبطا على ذلك فقد خصص المشرع الجزائري إجراءات احترازية عبر مختلف الآليات القانونية العامة والخاصة حماية للعقار الاقتصادي من الانتهاكات التي يمكن أن يتعرض لها من أي جهة كانت، حيث تكمن أهمية دراستنا هذه إلى دراسة قانون الاستثمار والذي يعاني من صعوبات وعوائق تحل دون تشجيع المستثمرين الأجانب في ظل النقائص التي يعانيها خاصة مسألة توفير الوعي العقاري

ودراسة العقار الصناعي دراسة شاملة بمختلف القوانين التي وضعها المشرع الجزائري، كما انه من المواضيع الجديدة في الاستثمار، كما تهدف دراستنا الى:

- تسليط الضوء على الوضع الراهن للعقار الصناعي في الجزائر.

- تحليل التحديات التي تعيق استغلاله بالشكل الأمثل.

تعود أسباب اختيارنا لهذا الموضوع الى ما هو شخصي ومنها ما هو موضوعي، حيث تمثلت الأسباب الشخصية في متعة دراسة المواضيع المتعلقة بالاستثمار العقاري، وفي ظل وجود كم هائل من النصوص القانونية المعالجة له، والتي تحتاج للدراسة والتحليل، والمساهمة في توفير مرجع دقيق في التنظيم القانوني للعقار الصناعي، وذلك لندرة الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع، أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في ابراز دور المشرع في تحسين الضمانات للمستثمرين من اجل استقطاب المستثمرين الأجانب وإنعاش الاقتصاد الوطني، وجمع النصوص القانونية وربطها بالجانب العلمي من خلال تبسيط الاحكام، وتسهيل على الباحث الامام بالقوانين والاوامر في تنظيم إطار العقار الصناعي ودراستها.

وتتمحور إشكالية هذه الدراسة حول:

* ما مدى مساهمة التنظيم القانوني للعقار الصناعي في تحفيز الاستثمار في الجزائر؟

والتي تتفرع عنها مجموعة من التساؤلات المتمثلة في:

- ماهي إجراءات حصول المستثمر على العقار الصناعي؟

- ماهي المنازعات الناجمة عنه وكيفية حلها؟

وللوصول الى النتائج المرجوة اتبعنا المنهج التحليلي لاستقراء مختلف النصوص القانونية التي لها علاقة بالموضوع بغرض استظهار النتائج التي من شأنها تقديم حلول لإشكاليات العقار الصناعي، والمنهج الوصفي لوصف الظاهرة.

وللإجابة عن هذه الإشكاليات اتبعنا الخطة الآتية، حيث قمنا بتقسيمها الى فصلين لتكون خطة متوازنة وشاملة.

فتطرقنا في الفصل الأول الى النظرية العامة للعقار الصناعي الذي يحتوي على مبحثين: مفهوم العقار الصناعي، وحافطة العقار والهيئات المسيرة للعقار الصناعي.

اما الفصل الثاني فقد جاء بعنوان الاليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه ويتضمن مبحثين: عقود استغلال العقار الصناعي، والمنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي.

وفي الأخير ننهي بحثنا بخاتمة تتضمن بعض النتائج التي توصلنا اليها وتقديم بعض الاقتراحات التي نراها ضرورية لخدمة هذا الموضوع.

الفصل الأول

الفصل الأول

-النظرية العامة للعقار الصناعي في الجزائر-

تعتبر العقارات الصناعية من اهم القطاعات الاقتصادية في الجزائر، حيث تشكل ركيزة أساسية للتنمية الصناعية وتعزز البنية التحتية الاقتصادية للبلاد وتنظر الحكومة الجزائرية الى القطاع العقاري الصناعي على انه محرك للنمو الاقتصادي ومصدر لجلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية.

تتجلى أهمية المفاهيم والتشريعات المتعلقة بالعقار الصناعي في تحديد السياسات والإجراءات اللازمة لتنظيم وتنمية هذا القطاع بشكل فعال ومستدام ويتطلب ذلك فهما دقيقا للمفاهيم الأساسية المتعلقة بالعقار الصناعي، والتي تشمل المواقع الصناعية والتراخيص الصناعية والاستخدامات المسموح بها، وغيرها من الجواب الهامة علاوة على ذلك، تلعب التشريعات الجزائرية دورا حيويا في تنظيم السوق العقارية الصناعية وضمان حماية حقوق المستثمرين والمواطنين على حد سواء.

ان فهم المفاهيم الأساسية والتشريعات المتعلقة بالعقار الصناعي ضروري لجميع المعنيين بالقطاع، سواء كانوا مطورين عقاريين او مستثمرين او مسؤولين حكوميين، ومن خلال هذا الفصل سنتطرق الى:

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي.

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي ومعايير مساهمته في النمو الاقتصادي للجزائر.

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي.

يعتبر العقار الصناعي عاملا مهما في الحياة الاقتصادية، وذلك باعتباره الية تساهم في انتعاش الاستثمار المحلي وجذب الاستثمارات الأجنبية، وقد خصص له المشرع الجزائري مجموعة من الضوابط القانونية كما ان الإدارة تنظمه منذ ظهوره، تماشيا مع النظام السياسي والاقتصادي.

ومن هذا المنطلق ظهرت الحاجة للوقوف على تعريف العقار الصناعي وتمييزه عما يشابهه من عقارات **(المطلب الأول)**، وكذلك بيان طبيعته القانونية ومعايير مساهمته في النمو الاقتصادي **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي وتمييزه عن باقي العقارات.

سنتطرق في هذا المطلب الى تعريف العقار الصناعي **(الفرع الأول)** وتمييزه عن العقارات الأخرى في **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي

سنتناول في هذا الفرع تحديد المقصود بالعقار الصناعي **(أولا)**، واستعراض أهميته وإبراز اهم المميزات التي يختص بها **(ثانيا)**

أولا: المقصود بالعقار الصناعي le foncier industriel

يعتبر العقار الصناعي بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي، والوعاء الأنسب لكل مبادرة متعلقة بالاستثمارات الصناعية، وهو عاملا مهما لازدهار المؤسسة في محيط إيجابي.¹

ويمكن تعريفه أيضا على انه: مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار، بما فيها الأصول العقارية المتبقية (Actifs résiduels) التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول العقارية الفائض (Actif Excédentaire) التي تملكها او تحوزها المؤسسات العمومية في حالة النشاط، الموجهة لإنتاج السلع، طريق تحويل مواد أولية.²

1- شربالي مواز، " عقود استغلال العقار الصناعي"، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2021، 2020، ص 03.

2- زبدة نور الدين، " استثمار العقار الصناعي في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، المجلد 02، العدد 10، 2018، ص728.

من خلال ما سبق يمكن تعريف العقار الصناعي على انه: مختلف الأراضي التي وجهت للاستثمار وكل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها وما زاد عن حاجتها من أصول والتي كانت تمتلكها اثناء ممارسة نشاطها ونتاجها للسلع.¹

ان المشرع الجزائري لم يعرف العقار الصناعي انما اكتفى بتعريف العقار من خلال المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري، لم يتم تعريفه لرغم صدور عدة مراسيم وقوانين الا انه تم تحديد القطع الأرضية التي تدخل في العقار الصناعي الموجه للاستثمار.² وذلك بعد صدور الامر رقم 04/08 حيث جاءت في المادة 02 منه: يستثنى من مجال تطبيق احكام هذا الامر أصناف الأراضي الاتية:

- الأراضي الفلاحية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من اعانة الدولة.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات والمواقع الاثرية والثقافية.

- تحدد تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.³

من خلال هذه المادة نستنتج ان جميع العقارات غير التابعة للأراضي سائلة الذكر تدخل ضمن تصنيف العقار الصناعي.

ثانيا: أهمية ومميزات العقار الصناعي

للعقار الصناعي أهمية خاصة في مجال الاستثمار، ذلك ان المستثمر يسعى جاهدا للحصول على الاوعية العقارية التي تمكنه من تجسيد مشروعه الاستثماري، ولذلك تسعى الدول التي تهدف الى جلب المستثمر الى تذليل الصعوبات التي تعترض توفير الاوعية العقارية، غير ان ذلك يصطدم بمشكلة المضاربة في العقار، حيث يسعى بعض الأشخاص الى الحصول على عقارات بحجة الاستثمار دون تجسيد ذلك على ارض الواقع، مما يحتم على الدولة محاربة هذه الظاهرة من خلال اعتماد أساليب متعددة وإجراءات معينة عند منح الاوعية العقارية للمستثمر، كما ان هذه الإجراءات بدورها

1- لدرع نبيلة، "إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار"، حوليات جامعة الجزائر 01، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيبازة (الجزائر)، المجلد 35، العدد 03، سنة 2021، ص 09.

2- نواصرية فايزة، بن فرج بثينة، "التنظيم القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري"، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريرج، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2024/2025، ص 12.

3- الامر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة بالدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 27، مؤرخة في 06 ماي 2009، ص 4.

تصطدم بمشكلة إعاقة المستثمر، وهنا تلجأ الدولة الى تغيير طرق منح العقار الصناعي بالتحول من نظام الى اخر، من اجل تذليل الصعوبات من جهة، ومحاربة المضاربة في العقار من جهة أخرى.¹

كما تكتسي مسألة العقار الصناعي أهمية بالغة بالنسبة للمستثمرين الذين يبدون رغبتهم في انجاز المشاريع، من اجل استثمار رؤوس أموالهم وكفاءاتهم وقدراتهم، ويتأتى، ذلك من خلال معرفتهم بطبيعة المنطقة التي ينجز عليها المشروع ومدى تسهيل الإدارة العمومية الحصول على ملك عقاري موجه للاستثمار والحد من صعوبة الحصول عليه ان لم نقل انعدامه، كما تكمن أهميته أيضا في كونه أحد اهم عوامل جذب الاستثمار واستقطاب اليد العاملة الأجنبية المعمول عليها للدفع بعجلة الاقتصاد الوطني وزيادة الدخل القومي حتى تتمكن الدولة من خوض المنافسة الاقتصادية الدولية، وتبوء مكانة بين الاقتصادات الكبرى.²

ويتميز العقار الصناعي في عدة خصائص تتمثل فيما يلي:

أ: من حيث تكوين العقار الصناعي

بالرجوع الى نشأته وتطوره نجده حديث النشأة ولم يتم انشاؤه الا بعد الاستقلال فكانت أولى المحاولات لتنظيمه في السبعينات من خلال المرسوم 73_45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.³

ب: من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي

يرتبط العقار بالاستثمار الذي يركز على فكرة الاستغلال دون التملك، لذا منح المشرع للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد ان ألغى عقد التنازل، وأيضا عقد الامتياز القابل للتحول الى التنازل، كما انه وضع عدة شروط وإجراءات إدارية يلزم المستثمر باتباعها قبل استفادته من عقد الامتياز تحت طائلة رفض منح الامتياز.⁴

ج: من حيث توزيع المناطق

يتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة الى مناطق صناعية، مناطق النشاطات، مناطق خاصة، ومناطق حرة، وما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجتها من أصول.⁵

¹ - سردو محمود، " تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير"، الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة جيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، المجلد 11، العدد 02، 2019، ص 03.

² - محمد الصالح براهمي، العقار الصناعي شريان الاقتصاد الوطني، متاح على الرابط: <https://almostathmir.dz>، تاريخ التصفح: 04/12/2026، على الساعة 21.30.

³ - المرسوم التشريعي 73_45 المؤرخ 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 09 الصادر 09 مارس 1973.

⁴ - لمزري مفيدة، " العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية"، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 07، العدد 02، 2020، ص 70.

⁵ - بن عزوز منير، مزارى مسعودة، " العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية للتنويع الاقتصادي"، جامعة قصر الشلالة، تيارت، المجلد 01، العدد 01، 2023، ص 14.

د: من حيث المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي

تتميز منازعات العقار الصناعي بالتعقيد ما يوقع القضاء في حيرة في فهمها وتكييفها واعطائها حلا ملائما، خاصة امام صعوبة فهم القوانين المطبقة على النزاعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي، ونجد ان منازعات العقار الصناعي تختلف فهناك ما يتعلق بملكية المتعاملين، ومنها ما يتعلق بمدى تنفيذ الإدارة او المستثمر بعقود التنازل وعقود الامتياز ومختلف شروطها.¹

الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقارات المشابهة له

لفهم العقار الصناعي لابد من تمييزه عما يشابهه من عقارات، وبالخصوص العقار الفلاحي، السياحي:

أولا: العقار الصناعي والعقار الفلاحي

يختلف العقار الصناعي عن العقار الفلاحي من حيث التعريف (01)، ومن حيث اجراء منحه (02).

01: من حيث التعريف

نظم المشرع الجزائري العقار الفلاحي من خلال القانون رقم 10_03² الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية للأمولاك الخاصة للدولة حيث عرفت المادة 08 من القانون 83-18 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983 الاستصلاح الفلاحي المؤدي الى التملك بانه: "كل عمل من شأنه جعل ارض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال، ويمكن ان تنصب هذه الاعمال على اشغال تعبئة المياه والتهبئة وتنقية الأراضي والتحيز والسقي والتخفيض والغراسة على التربة قصد اخصابها وزرعها".³

ان العقار الفلاحي يرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية، سواء كانت محل استغلال او لا سواء كانت في سهول او جبال، او في صحراء. لهذا قد عرفت المادة 04 من القانون 90_25 الأراضي الفلاحية بانها: "كل أراض تنتج بتدخل الانسان سنويا، او خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر او الحيوان، او يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، او بعد تحويله".⁴

1- لمزري مفيدة، المرجع السابق، ص 71.

2- القانون رقم 10_03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراض الفلاحية للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 18 اوت 2010، ص 05.

3- القانون 83_18، المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 34، المؤرخة في 1983، ص 2046.

4- القانون رقم 90_25 المؤرخ في اول جمادى الأولى 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، 1990، ص 1561.

02: من حيث إجراء منحه

نفس الطريقة التي يمنح بها العقار الصناعي تتم على العقار الفلاحي، إلا أن العقار الفلاحي يسمى بعقد الامتياز فهو حق عيني عقاري وعرفته المادة 04 من القانون 10_03 بأنه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة، قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوى سنوية تحددها مصالح أملاك الدولة".¹ وهذا عكس العقار الصناعي الذي يمنح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، وبالرجوع الى قرار مجلس الدولة الصادر في 09 مارس 2004 قضية 1950 فإن عقد الامتياز هو "عقد اداري تمنح السلطة بموجبه الامتياز للمستغل، وذلك بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي وهدف محدد ومتواصل مقابل دفع الاتاوة، ولكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه".²

ثانيا: العقار الصناعي والعقار السياحي

يتميز العقار الصناعي عن العقار السياحي من حيث التعريف (01)، ومن حيث إجراءات منحه (02).

01: من حيث التعريف

العقار السياحي هو مجموعة من الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية والتي تشكل جزء من مناطق التوسع والمواقع السياحية بما فيها الآثار والمدن الاثرية والتي تكون محل تصنيف وحماية خاصة، لذلك فإن العقار السياحي يختلف باختلاف التضاريس واشكال الاستثمارات المنجزة، فنجد السياحة الشاطئية، الثقافية، الصحراوية وغيرها، غير انه من اهم العقارات الموجهة خصيصا للاستثمار السياحي نذكر: مناطق التوسع السياحي، المواقع السياحية، والمناطق المحمية والشواطئ، فبهذا المفهوم يلاحظ ان العقار السياحي يختلف عن العقار الصناعي من حيث تضمن حافظته العقارية أراضي الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التي تتمثل في مناطق التوسع السياحي.³

حيث عرف المشرع الجزائري مناطق التوسع السياحي من خلال خصائص تلك المناطق التي من دونها لا تؤهل لتحقيق المردودية المرجوة من الاستثمار فيها، فعرفت المادة 02 من القانون 03_03 مناطق التوسع السياحي على انها: "كل منطقة او امتداد من الإقليم يتميز بصفات او خصوصيات

¹ - القانون رقم 10_03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراض الفلاحية للأمالك الخاصة للدولة، المرجع سابق.
² - سنوسي علي، صافية خيرة، "عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد 01، الجزائر، 2022، ص 119.
³ - زادي سيد علي، "العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر"، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2021، ص 30.

طبيعية وثقافية وبشرية وابداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة للإقامة او تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط او أكثر من السياحة ذات المردودية".¹

من خلال هذا يظهر الاختلاف بين النظامين، فالعقار السياحي هدفه سياحيا وتحقيق اهداف سياحية، في حين العقار الصناعي يسعى الى تحقيق اهداف إنتاجية ونشاطات استثمارية صناعية موجهة للاستهلاك المباشر او غير المباشر.²

02: من حيث إجراءات منحه

تتشكل الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة والتابعة للخواص حيث تمارس الوكالة الوطنية للتنمية الوطنية للسياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية التي تكون موضوع نقل ملكية بعوض او بدون عوض حسب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07_86 المؤرخ في 11 مارس 2007 المحدد لكيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث يتم اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص أولا بموجب اتفاق ودي بين الطرفين واستثناء بموجب قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة، وتمنح للمستثمر رخصة بناء عن طريق قرار اداري من طرف السلطة الإدارية، وذلك نظرا لطابع تلك المناطق، كما جاء في نص المادة 25 من القانون 03_03 فانه لا يمكن ان تكون الأراضي التي تشكل العقار السياحي محل امتياز الا إذا كانت لفائدة الاستثمارات المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية لاسيما المتعلقة بالنشاطات الفندقية، بعد ان كانت الجزائر تجيز التنازل عن العقار السياحي قبل سنة 2008 ونتيجة للمخاوف وندرة هذا النوع تم تبني الية جديدة لاستغلال العقار السياحي من خلال الامر رقم 08_04 بصيغة الامتياز وفق إجراءات وشروط شأنها شأن إجراءات منح العقار الصناعي.³

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي ومعايير مساهمته في النمو

الاقتصادي.

يعد العقار الصناعي اطارا قانونيا أساسيا لاحتضان المشاريع الاستثمارية، وتبرز أهميته من خلال طبيعته القانونية التي تنظم استغلاله (**الفرع الأول**)، ومدى مساهمته في تحقيق النمو الاقتصادي (**الفرع الثاني**).

¹- قانون 03_03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11 الصادر في 19 فيفري 2003، ص 15.

²- صافقة خيرة، " محاضرات في مقياس العقار الصناعي"، جامعة تيارت، ملحقه السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2021، ص 14.

³- زادي سيد علي، المرجع السابق، ص 32.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي

لفهم الطبيعة القانونية للعقار الصناعي يستلزم منا التطرق الى التصنيف القانوني للأماكن العقارية، ثم القوام التقني للأماكن العقارية.

أولاً: التصنيف القانوني للأماكن العقارية

ان المشرع الجزائري صنف الأماكن العقارية طبقاً لنص المادة 03 من القانون 90_25 المتعلق بالتوجيه العقاري الى ثلاثة أصناف هي الأماكن الوطنية، أماكن الخواص، الأماكن الوقفية، هذه الأخيرة نستبعدنا من مجال دراستنا لخصوصيتها لكونها صنف قانوني ليس له صلة بمجال العقار الصناعي الاستثماري باعتبارها أماكن حبسها مالكيها لأغراض خيرية او ذات منفعة عامة وتخضع لقانون خاص بها، اما الأماكن الوطنية فهي تقسم الى أماكن وطنية عامه وخاصة وهذا يعني انه إذا كان الملك العمومي يمثل شكل للملكية العامة فان الملك الوطني الخاص هو ملكية خاصة للإدارة حيث نجد ان دستور 2016 كرس هذا التقسيم بموجب نص المادة 20 منه اما المادة 18 فقد عرفت الملكية العامة وحددت أنواعها، وهو بذلك وضع معيار التفرقة بينها وبين الملكية الخاصة.¹

ثانياً: القوام التقني للأماكن العقارية

تعتبر الأماكن العقارية كل الأراضي او الثروات العقارية غير المبنية وهذا حسب نص المادة 02 من القانون 90_25 المتضمن التوجيه العقاري، حيث نصت المادة 03 منه على: "يشتمل القوام التقني في الأماكن العقارية زيادة على الأماكن العمومية الطبيعية، على ما يلي:

- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجه الفلاحية.

- الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية.

- الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية.

- الأراضي الحلقائية.

- الأراضي الصحراوية.

- الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير.

- المساحات والمواقع المحمية.²

¹-قني سعدية، " الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة الشهيد حمة لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الوادي، العدد الثالث، ص 160.

²- القانون 90_25 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 1561.

* وبمناسبة الحسم في الطبيعة القانونية للعقار الصناعي الجزء الهام من حافظة هذا العقار الذي يتحكم في قوامه التقني أدوات التهيئة والتعمير، تمتلكه الدولة وجماعاتها الإقليمية، وبالتالي يدخل عداد الأملاك الوطنية، وهيمنة الدولة وجماعاتها الإقليمية على سوق العقار الصناعي يعود لفضل توسيع عرضها من خلال تفعيل الموجودات العقارية (الأصول المتبقية والفائضة والأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية).¹

الفرع الثاني: معايير مساهمة العقار الصناعي في النمو الاقتصادي للجزائر

يمثل العقار الصناعي البنية التحتية والاساس المادي الذي ينجز عليه المشاريع الصناعية، لذلك بادر خبراء الأمم المتحدة للتنمية الصناعية (OUNIDI) بوضع معايير لنجاح العقار الصناعي في استقطاب وجذب المستثمرين، لان ذلك من شأنه ان يحقق التنمية المحلية (Développement local) بالدرجة الأولى، ثم التنمية الوطنية (Développement national)، مما ينعش الاقتصاد الوطني²، لذلك سنتناول المعايير العامة (أولاً)، والمعايير الخاصة (ثانياً) لمساهمة العقار الصناعي في النمو الاقتصادي.

أولاً: المعايير العامة

يجب توفر مجموعة من المعايير العامة لمساهمة العقار الصناعي في استقطاب الاستثمار وتتمثل في:

- _ تركيز السكان في المنطقة، بحيث تكون لهم قدرة شرائية كافية للاستهلاك والاستفادة من المنتجات والخدمات التي تقدمها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المتوطنة في تلك المساحات ووجود عمالة مؤهلة متخصصة، او على الأقل تكوينها.
- _ وجود نشاط اقتصادي على المستوى المحلي والوطني من خلال توفر نشاطات مختلفة (حرفية، صناعية، تجارية، خدماتية)، محلية وعبر انحاء الوطن.
- _ تواجد أسواق منتشرة عبر انحاء الوطن، لاسيما على المستوى المحلي.
- _ توفر مواد أولية على المستوى المحلي مثل الحطب، الحديد، المنتجات الزراعية.
- _ قبول سكان المنطقة المتعاملين الاقتصاديين للتوطن والاستقرار في تلك المناطق، مما يوفر التكافل بين المحليين والمتعاملين الاقتصاديين ويسهل عليهم المهمة.
- _ الأعراف التجارية تلعب دوراً مهماً في التكافل ما بين المؤسسات الصناعية والحرفية، وتسهل مهمة انشاء هذه الحظائر الصناعية.³

¹- خوادجية سميحة حنان، "محاضرات في مقياس العقار الصناعي"، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، 2016/2015، ص 12.

²- خوادجية سميحة حنان، المرجع نفسه، ص 13.

³- خوادجية سميحة حنان، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، المرجع السابق، ص 39.

ثانيا: المعايير الخاصة

بالإضافة الى المعايير العامة، يجب توفر معايير خاصة لاختيار موقع العقار الصناعي، يمكن تلخيصها فيما يلي:

المعيار الأول: يتمثل في اختيار موقع ملائم لإنشاء وتهيئة المساحات الموجهة للاستثمار الصناعي، بالنسبة للأسواق الوطنية والمحلية، وشبكات النقل والمرافق العامة الجماعية، وتوفر اليد العاملة مما يحفز المتعاملين لتوطين مشاريعهم الاستثمارية، ولتحقيق نتائج مرضية يجب تجانس المؤسسات الصناعية مع المنطقة المستقبلية، فإذا كانت المنطقة زراعية من الأفضل بل من الاحسن توطين مؤسسات واستثمارات متخصصة في المنتجات الزراعية، بما يتماشى مع النشاطات المحلية ولا يضر البيئة، او يعيق تطوير تلك المنطقة، وهو الذي تراقبه وزارة الصناعة في تركيا قبل إعطاء موافقتها على توطين الوحدة الصناعية.¹

المعيار الثاني: مرتبط بتنوع واختيار مناسب للمؤسسات المتوطنة في المساحات الموجهة للاستثمار الصناعي، بحيث تكمل بعضها البعض، فمثلا في الهند الحظائر المخصصة للاستثمار الصناعي الناجحة، هي التي تجتمع فيها الصناعات المتخصصة والمؤسسات الصغيرة التي تعمل لصالحها، وهي تضع برامج لخريجي المدارس التقنية والاعمال بهدف تكوين مستقبلا فئة رجال اعمال لها مشروعات ناجحة، وعدم توفيق السلطات العامة في اختيار المؤسسات المناسبة التي ستتوطن في المستقبل، سيجرب عليه تذبذبا للمال العام، لان هذه المؤسسات لم تتطور بالشكل المناسب بما يتماشى مع اهداف انشاء هذه المساحات.

المعيار الثالث: يتعلق بتوفير المنشآت القاعدية، والتي يقصد بها المساحات والهياكل الضرورية لاستغلال العقار الصناعي، التي تسمح بربط العقار الموجه للمشاريع الاستثمارية بالطرق الرئيسية، وكذا ايصاله بمختلف الشبكات الأساسية ومنشآت تزويد الغاز والكهرباء والماء الصالح للشرب، وخطوط الهاتف والشبكات الرئيسية لصرف مياه الامطار وتطهير المياه المستعملة.²

المعيار الرابع: يتعلق بتوفير الدعم من قبل السلطات العمومية، من خلال تقديم مساعدات مالية مباشرة تتمثل عادة في قروض بفائدة قليلة لأجل شراء الوعاء العقاري والتجهيزات وإنجاز المنشآت، مما يحفز المؤسسات للاستقرار في الوعاء المخصص للاستثمار.³

1- المرجع نفسه، ص 40.

2- خوادجية سميحة حنان، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، المرجع السابق، ص 44.

3- المرجع نفسه، ص 46.

المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي والهيئات المسيرة له

يشكل العقار الصناعي عنصرا محوريا في تجسيد السياسات التنموية، ونظرا لأهمية هذا النوع من العقار عملت الدولة على تنظيمه ضمن ما يعرف بحافظة العقار الصناعي، بهدف حمايته وضمان توجيهه للاستثمارات الاقتصادية المنتجة، كما أسندت مهمة تسييره الى هيئات مختصة تتولى تنظيمه ومراقبة استغلاله وفق قواعد قانونية محددة، حيث سنتطرق الى حافظة العقار الصناعي في الجزائر (المطلب الأول)، ثم الهيئات المكلفة بمنح استغلال العقار الصناعي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: حافظة العقار الصناعي في الجزائر

تتنوع اشكال حافظة العقار الصناعي بين مناطق صناعية ومناطق نشاط من جهة (الفرع الأول)، ومناطق خاصة ومناطق وأخرى حرة من الجهة الثانية (الفرع الثاني)، وهو ما يستدعي التطرق الى هذه التقسيمات وبيان خصائص كل منها.

الفرع الأول: المناطق الصناعية ومناطق النشاط

تلعب المناطق الصناعية ومناطق النشاط دورا مهما في تنظيم الأنشطة الاقتصادية وتطوير الاستثمار، لذلك سنتطرق الى المناطق الصناعية (أولا)، ثم الى مناطق النشاط (ثانيا)، وبالتالي نتعرف على أهمية هذه المناطق وإبراز دورها في دعم الاقتصاد.

أولا: المناطق الصناعية Les zone industrielles

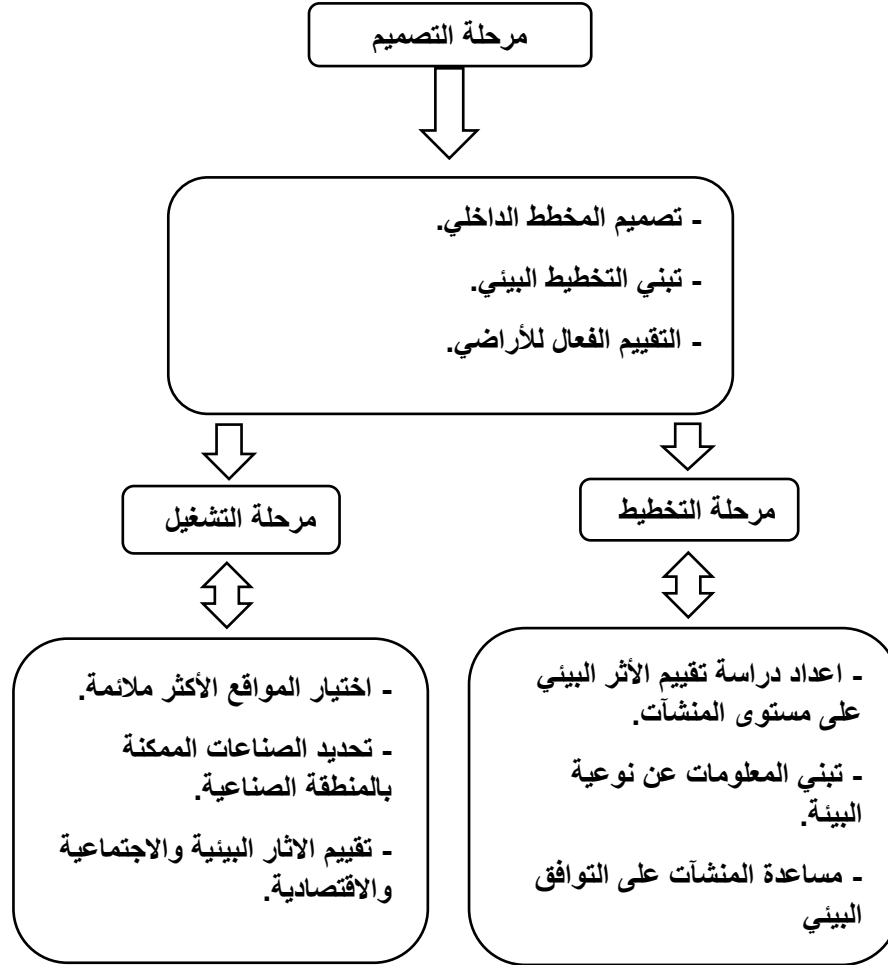
تعتبر المنطقة الصناعية في نظر خبراء الأمم المتحدة للتنمية الصناعية ONUDI هي عبارة عن مجرد مساحة أرضية غير مهيئة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، وتنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية، ويشترط ان تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية او التحديث العمراني ويتوقف نجاحها عن الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطريق (النقل)، وقنوات التوزيع بالإضافة الى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها.¹

كما تعد المناطق الصناعية ظاهرة حضارية على كل المستويات، وعادة ما يطلق عليها التسميات التالية: النطاق الصناعي، المستوطنة الصناعية، الميدان الصناعي، المنطقة الصناعية، ومهما اختلفت التسميات فهي تشير الى تلك المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المصانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، وتوزع هذه المساحة الى اقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين، وذلك بما يوافق أنواع الصناعات المراد انشائها وخصائصها والأرض التي تستخدمها وحاجياتها من المرافق والخدمات، ومن بين مقومات انشاء المناطق الصناعية: الموقع، الايدي العاملة، المواد الخام، رأس المال، الطاقة، النقل، وعليه يمكن القول بأن المنطقة الصناعية هي تسمية عامة، يراد بها منطقة

¹- عبد الحميد جبار، " السياسة العقارية في المجال الصناعي"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 10.

جغرافية، مخصصة لإقامة وحدات للاستخدام الصناعي، تتموقع خارج مجال السكن الحضري، ويمكن ان تستفيد من امتيازات واعفاءات ضريبية.¹

* مراحل انشاء المناطق الصناعية:



2

إدارة المناطق الصناعية ثم كيفية تسييرها:

يقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم 55/84³ تهيئتها كمرحلة أولى، ثم القيام بإرتها كمرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فإن، الإدارة تعني التهيئة والتسيير معا، وتتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق أجهزة ومؤسسات مختلفة تتمثل في:

- هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم رقم 02/82 المؤرخ في 1983/03/09.
- مؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذا منفعة وطنية، خاصة وتابعة لسلطة رئاسة واحدة.

¹- سمايلي فوزي، خروف منير، مداخلة بعنوان: " مدخل الى المناطق الصناعية والمناخ الاستثماري"، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945، قالمة (الجزائر)، بدون سنة، ص ص 2_5.

²- المرجع نفسه، ص 06.

³- المرسوم التنفيذي 55/84 المؤرخ في 1984/03/03، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر ج ج العدد 10، المؤرخة في 1984/03/06.

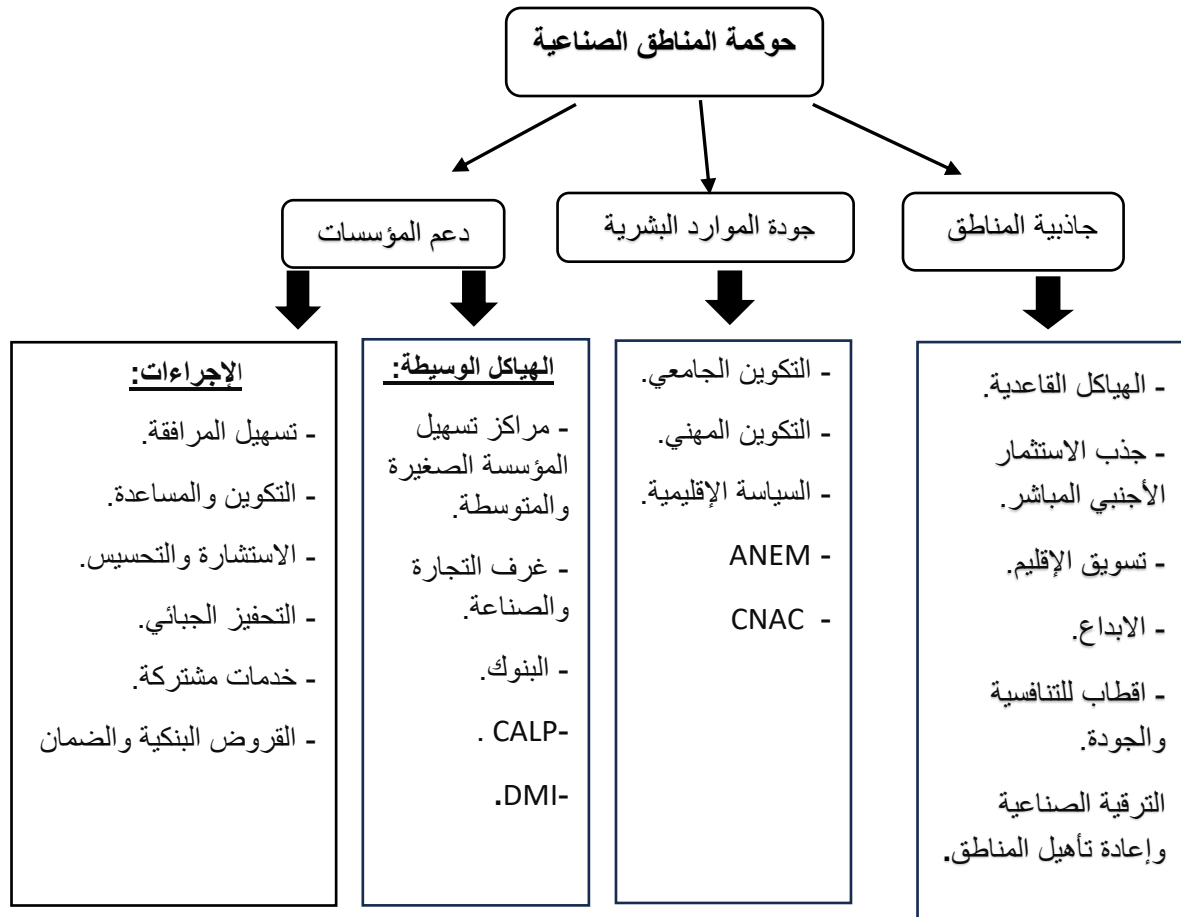
- عن طريق وحدة متخصصة تنشأ بموجب القانون وفي التنظيمات المعمول بها، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.¹

أنواع المناطق الصناعية:

حسب الموقع	حسب النشاط
- المناطق الصناعية الحضرية. - المناطق الصناعية شبه حضرية. - المناطق الصناعية الريفية.	- مناطق صناعية متعددة القطاعات. - المناطق الصناعية المساعدة. - المناطق الصناعية الوظيفية.

2

نموذج حوكمة المناطق الصناعية:



3

¹- صافة خيرة، " العقار الصناعي الموجه للاستثمار"، المركز الأكاديمي للنشر، الإسكندرية، 2024، 43.

²- سي محمد النوي، " النظام القانوني للعقار الصناعي"، أطروحة دكتوراه شعبة العلوم الإسلامية، تخصص الشريعة والقانون، كلية الشريعة والاقتصاد، قسم الشريعة والقانون، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2023.2024، ص 43.42

³- تجاني وافية، " العقار الصناعي في الجزائر واقع وآفاق"، مجلة الاقتصاد الصناعي، جامعة باتنة 01، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، 2019، ص 106.

ثانيا: مناطق النشاط Les zones d'activité

تعتبر مناطق النشاط مساحات محدودة بآليات التنظيم العقاري والعمراني، مخصصة لإقامة النشاطات على المستوى المحلي يتم انشاؤها بمبادرة من الجماعات المحلية، ويمكن تعريفها على انها: فضاء بمساحات صغيرة موجهة الى الاستثمار في الصناعات الصغيرة والمتوسطة، وحسب مذكرة وزارة المساهمات وترقية الاستثمار هي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع اقتصادي، وعليه تعتبر مناطق النشاطات مساحات مخصصة لترقية وتنمية النشاطات الاقتصادية في مختلف المجالات عدا النشاطات الصناعية الواقعة في المناطق الصناعية.¹

➤ أهمية مناطق النشاط: حيث تكمن أهميتها فيما يلي:

- ترقية الاستثمار وتطوير القطاع الصناعي.
- عنصر أساسي في تجميع النشاطات مما يولد التعاون بين المؤسسات وهو ما يطلق عليه بالعناقيد او السلاسل، فهي تعمل على تجميع المصانع في منطقة واحدة مما يؤدي الى استغلال الخدمات والتسهيلات المتاحة.
- كما تعتبر مناطق النشاط أداة لنقل التكنولوجيا.
- الرفع من قدرة الإنتاج الوطني، تؤسس هذه المناطق خارج المناطق السكنية ومن خلال تجارب العديد من الدول فإن هذه المناطق أصبحت مدنا بأكملها لما تتوفر عليه من وسائل المواصلات، السكك الحديدية، مقرات للبنوك وحتى فنادق وكل المرافق والخدمات الأخرى.²

➤ الوظائف الاقتصادية لمناطق النشاط:

- تتولى مناطق النشاطات مهام توكل الى المستثمرين بالعمليات الاقتصادية المتوسطة والخفيفة كإنتاج السلع والخدمات والتخزين وهي بذلك تضطلع بما يلي:
- ترقية وتنمية النشاطات الاقتصادية الصغيرة والمتوسطة.
- تشجيع نشاط الخدمات.
- تخفيف الضغط على المناطق الصناعية باحتوائها بعض النشاطات الاقتصادية المحددة.³

1- علوني عمار، " واقع المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر ودورها في ترقية الاستثمار المحلي"، مجلة ابعاد اقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف، المجلد 10، العدد 02، 2020، ص 373.

2- المرجع نفسه، ص 374.

3- محمودي عبد العزيز، " استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري"، بيت الافكار، البليدة، الجزائر، 2019، ص 43.

✚ تسيير مناطق النشاط:

ان مناطق النشاط تسيير من طرف الوكالات العقارية، اما مناطق النشاطات الجديدة المقرر انشاؤها من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 افريل 2017، فإن تهيئتها وتسييرها يتم من طرف هذه الأخيرة.¹

➤ الفرق بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط:

المعيار	مناطق صناعية	مناطق النشاطات
من حيث النشأة	بموجب مراسيم السلطات العمومية المركزية او النشاطات.	1- بموجب قرارات محلية. 2- تم اقتراح انشائها من قبل اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية وضبط الاستثمارات وضبط العقار.
من حيث التهيئة	عرفت تهيئة لبعض المناطق.	عشوائية التسيير.
من حيث المساحة	قد تزيد عن 100 هكتار	اقل مساحة
من حيث الإطار القانوني	عرفت تطورا تشريعيا وتنظيميا متسارعا.	لم تنظم بصفة واضحة.

جدول يوضح الفرق بين المنطقتين.²

الفرع الثاني: المناطق الخاصة والمناطق الحرة

ظهرت المناطق الحرة والمناطق الخاصة كوسيلة لجذب الاستثمار وتشجيع التجارة من خلال منح امتيازات جبائية وجمركية، وتهدف الى دعم الإنتاج والتصدير واستقطاب رؤوس الأموال، لذلك سنتناول المناطق الخاصة (أولا)، ثم نتطرق الى المناطق الحرة (ثانيا).

أولا: المناطق الخاصة

تبنى المشرع الجزائري نظام المناطق الخاصة من اجل تحقيق توازن من حيث النشاط الاقتصادي بين مختلف مناطق الوطن، حيث ظهرت هذه التسمية لأول مرة في المادة 20 من المرسوم التشريعي

¹ - كريمة شايب باشا، " الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، 2019، ص 31.
² - العايب ريمة، " النظام القانوني للعقار الاستثماري"، محاضرات أقيمت على طلبية السنة الثانية ماستر قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2021، ص 64.

12.93¹، حيث نظم المشرع الجزائري الاستثمار في المناطق الخاصة على شكل مناطق واجب ترقيتها (01)، ومناطق التوسع الاقتصادي (02).

01: المناطق الواجب ترقيتها

كانت اول إشارة لهذه التسمية القانون 03.87 المتعلق بالتهيئة العمرانية التي نصت على: "سعيًا وراء ضمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية، سيتم في إطار قوانين المالية، وعند الاقتضاء عن طريق التنظيم اتخاذ إجراءات تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي واجتماعي وجبائي، تختلف وتكيف حسب كل منطقة"².

وتعرف هذه المناطق بأنها: البلديات التي تعرف تأخيرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني او المستوى الولائي في اشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز وفي مستوى المداخل³.

ونصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 321.91 التي تعدل المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 09.89 المتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها على: "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 السلطات المحلية على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية والمادية والاجتماعية الاقتصادية والمالية للبلديات المذكورة حسب الاتي ..."⁴

كما نصت المادة 01/18 من القانون 20.01 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة⁵ على: "يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم احكاما وترتيبات خاصة بالتنمية للمناطق الواجب ترقيتها تنمية مدعمة وتفاضلية" وطبقا للقانون 20.01 السالف الذكر، تشمل المناطق الواجب ترقيتها:

- أقاليم متميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية، وبعدم كفاية نسيجها الصناعي والخدماتي.
- الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.
- مناطق حضرية حساسة تتميز بوجود مجموعات كبرى او احياء سكنية متدهورة باختلال توازن حاد بين السكن والشغل.

¹- المرسوم التشريعي 12.93، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 64، الصادرة في 10 أكتوبر 1993.

²- المادة 51 من القانون 03.87 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407 الموافق ل 27 يناير 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 05، الصادرة في 28 يناير 1987، ص157، (الملغى) بموجب المادة 61 من القانون 20.01.

³- غامنية نورية، حيثالة معمر، " التنظيم القانوني والتقني للمناطق المكونة للعقار الصناعي في الجزائر"، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، المجلد 08، العدد 14، سنة 2020، ص 146.

⁴- المرسوم التنفيذي 321.91 المؤرخ في 05 ربيع الأول 1412 الموافق ل 14 سبتمبر 1991، المتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها، ج ر ج ج العدد 44، الصادرة في 25 سبتمبر 1991، ص 1673.

⁵- قانون 20.01 مؤرخ في 27 رمضان 1422، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77، الصادرة في 15 ديسمبر 2001، ص 23.

- وكل إقليم آخر يتطلب اعمالا ترقية خاصة من طرف الدولة.¹

02: مناطق التوسع الاقتصادي

عرفها القانون 321.94 المتعلق بشروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها بأنها: "... الفضاءات الجيو اقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي او تكامله وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية او الهياكل القاعدية المطلوب حشدتها ورفع شأنها او الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها".²

كما نص المرسوم التنفيذي 321.94 السالف الذكر على انه: "تحدد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي انطلاقا من نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الاعتبار على الخصوص ما يأتي:

- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت الأساسية القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات، ويحدد بتحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط وأخصها ما يلي: الموارد المائية، التطهير، رسائل الاتصال والاتصالات السلكية واللاسلكية، التزويد بالطاقة.

- أي مؤشر آخر او أداة قد توجه اختيار موقع الاستثمارات وتسهل الإسراع في إنجازها واستغلالها حسب شروط المردودية المقبولة، لاسيما دراسة المقترحات التابعة من الاشغال التحضيرية او من عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية والجهوية في التهيئة العمرانية وكذلك كل أداة رسمية أخرى لتطبيق السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية".³

وباستقراء نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 321.94 المتعلق بشروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها نجدها انها استثنت من مناطق التوسع الاقتصادي ما يلي:

- الأقطاب الصناعية في التجمعات السكانية الكبرى، والمحددة وفق القانون 25.90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والقانون 29.90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- مساحات الارتفاق او الخدمة وخاصة المساحات التي تشتمل عليها الموانئ والمطارات.

- مواقع المركبات السياحية والاستجمامية الكبرى.⁴

كما جاء في نفس المرسوم، تعين منطقة التوسع الاقتصادي كل الولاية او بعضها او مجموعة منها او مجموعة بلديات، بقرار مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية

¹ - المادة 02/18 من القانون 20.01 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، المرجع نفسه، ص 23.

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 321.94 المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 الموافق ل 17 أكتوبر 1994، المتعلق بشروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية العدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994، ص 22.

³ - انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 321.94 المتعلق بشروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، المرجع السابق، ص 23.

⁴ - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 321.94 المتعلق بشروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، المرجع نفسه ص 23.

والتخطيط، بناء على اقتراح الجماعات المحلية يقدم بعد مشاورة الوزارة او الوزارات القطاعية المعنية وعند الاقتضاء، بعد استشارة الاتحادات و/ او الجمعيات التي يهتمها الامر.¹

وأیضا المادة 28 من القانون 18.22 المتعلق بالاستثمار² التي نصت على: " تعد قابلة للاستفادة من نظام المناطق الاستثمارات المنجزة في:

- المواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير.

- المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة.

- المواقع التي تمتلك إمكانات من الموارد الطبيعية القابلة للتنمين".

وقد حددت هذه المواقع بموجب المرسوم التنفيذي 301.22 الذي يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار³، والملاحق الثلاثة المرفقة به.

* الملحق الأول: قائمة المواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير، مثل ادرار، بسكرة باتنة.

* الملحق الثاني: قائمة المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة، مثل الشلف، ام البواقي بجاية.

* الملحق الثالث: المواقع التي تمتلك إمكانات من الموارد الطبيعية القابلة للتنمين، مثل تبسة، تلمسان، تيارت.

ثانيا: المناطق الحرة

عرف القانون 15.22⁴ المناطق الحرة من خلال المادة الثانية على انها: " فضاءات محددة ضمن الإقليم الجمركي، حيث تمارس بها نشاطات صناعية و/ او تجارية و/ او تقديم خدمات وهي خاضعة لأحكام هذا القانون".

* امتياز المناطق الحرة وتسييرها:

يمنح امتياز المناطق الحرة وتسييرها مقابل اتاوة يجب دفعها لدى إدارة الأملاك الوطنية، حيث يخضع المتعامل المكلف بتسيير المنطقة الحرة للتشريع والتنظيم الخاصين بالجمارك والصرف والبيئة وكذا

1- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 321.94 المتعلق بشروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، المرجع نفسه ص 23.

2- القانون 18.22 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر ج ج العدد 50، الصادرة في 28 يوليو 2022، ص 09.

3- المرسوم التنفيذي 301.22 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق ل 08 سبتمبر سنة 2022، يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، ج ر ج ج العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022، ص ص 37_42.

4- القانون 15.22 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1443 الموافق 20 يوليو سنة 2022، يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة، ج ر ج ج العدد 49، الصادرة في 20 يوليو 2022، ص 08.

التشغيل والضمان الاجتماعي، كما تعفى النشاطات التي تمارس في المنطقة الحرة من جميع الحقوق والضرائب والرسوم والاقتطاعات ذات الطابع الجبائي وشبه الجبائي والجمركي ماعدا:

- الحقوق والرسوم المتعلقة بالمركبات والسيارات السياحية، باستثناء المركبات والسيارات المتصلة بالاستغلال.

- المساهمات والاشتراكات في نظام الضمان الاجتماعي الجزائري.¹

وتضمن الفصل الثالث من القانون 15.22 المتعلق بالقواعد المنظمة للمناطق الحرة شروط ممارسة النشاط في هذه المناطق وتتمثل في:

- يجب ان تكون المبادلات التجارية التي تتم في المنطقة الحرة بعملات اجنبية قابلة للتحويل، مسعرة رسميا من طرف بنك الجزائر الذي يثبت قانونا استيراد هذه العملات او يثبتها بنك تجاري معتمد، أيضا سريان التشريع والتنظيم الخاضعين للصرف على حركات رؤوس الأموال داخل المنطقة الحرة او فيما بين هذه المناطق والإقليم الجمركي او مع الخارج وإمكانية تصدير واستيراد السلع والخدمات بكل حرية حسب النظام الجبائي والنظام الجمركي ونظام الصرف المنصوص عليها في هذا القانون (للمتعاملين الذين ينشطون في المنطقة الحرة)، كذلك اخضاع عمليات تزويد المتعاملين المتواجدين في المنطقة الحرة بالسلع والخدمات انطلاقا من الإقليم الجمركي لتنظيم التجارة الخارجية ولمراقبة الصرف وكذلك للنظام الجبائي والجمركي المطبقة على التصدير.²

وفيما يتعلق بتصريف السلع من المنطقة الحرة الى الإقليم الجمركي، فيجب الا تتجاوز 20 بالمئة من رقم الاعمال لكل منتج للسلع و/ او الخدمات طبقا لنص المادة 15 من القانون 15-22 وهذه النسبة هي ذاتها التي جاء بها المرسوم التنفيذي 320.94 في مادته 1/12، في حين ان الامر 02.03 جاء بإمكانية تصريف السلع والخدمات من المناطق الحرة نحو الإقليم الجمركي بنسبة تصل حتى 50 بالمئة من رقم الاعمال خارج الرسوم لكل منتج للسلع او الخدمات، وانشاء هذه المناطق له ابعاد، أولها البعد التجاري من خلال السعي لزيادة حجم التبادل التجاري وتشجيع الحركة التجارية، وخلق مناصب الشغل، اما البعد الثاني التنموي الاقتصادي، فهو يستهدف خلق حركة اقتصادية وتحسين معيشة السكان ومستوى المرافق، اما البعد الثالث فيتعلق بالبعد الأمني حيث تصبح الحدود مراقبة بشكل كبير لتضييق الخناق على المهربين وشبكات الجريمة.³

1- انظر المواد 6،7،8، من القانون 15.22 المتعلق بالقواعد المنظمة للمناطق الحرة، المرجع نفسه، ص 09.

2- انظر المواد من 09 الى 14 من القانون 15.22 المتعلق بالقواعد المنظمة للمناطق الحرة، المرجع السابق، ص ص 09-10.

3- امال مشتي، "الإطار القانوني للمناطق الحرة في التشريع الجزائري بين التكريس والإلغاء"، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 01، المجلد 07، العدد 01، 2023، ص 662، ص 665.

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بمنح استغلال العقار الصناعي

امام تعدد الهيئات المكلفة بمنح العقار الصناعي كان لابد من وضع سياسة عقارية تقوم على معالجة نقائص الإدارة المشرفة على العقار الصناعي، حيث تلعب هذه الهيئات دورا محوريا في منح حق استغلال العقار الصناعي، ونظرا للتحويلات التشريعية التي مست هذا المجال، سندرس في هذا المطلب مسار هذه الهيئات ضمن مرحلتين: قبل صدور القانون 17.23¹ (الفرع الأول)، وما اقره المشرع الجزائري من تنظيم جديد بعد صدور 17.23 (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الهيئات المكلفة بمنح استغلال العقار قبل صدور القانون 17.23

اتسمت المنظومة المؤسساتية المكلفة بمنح استغلال العقار الصناعي قبل صدور القانون 17-23 بتعدد الهيئات وتنوع مستويات تدخلها، حيث اعتمد المشرع على توزيع الصلاحيات بين هيئات ذات طابع مركزي ترسم السياسات العامة وتشرف على المشاريع الكبرى (أولا)، وهيئات ذات طابع محلي تتولى دراسة الطلبات وتسيير العقار على المستوى الولائي (ثانيا)، وهذا ما سنتطرق اليه فيما يلي:

أولا: الأجهزة المركزية للعقار الصناعي

تتمثل الأجهزة المركزية في تلك الهيئات الوطنية التي خول لها المشرع صلاحيات التخطيط والضبط العقاري عبر كامل التراب الوطني، بهدف توحيد المعايير والاشراف العام على توزيع العقار الصناعي وتسييره ومن أبرزها ما يلي:

01: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تم انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 119.07²، حيث نصت المادة الأولى منه على: " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وتدعى في صلب النص الوكالة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي..."، ثم تم تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي 12-126³، ويتضح من نص المادة ان الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي ليست مؤسسة عمومية ذات طابع اداري كما يعتقد البعض، بالرغم انها تمثل الدولة وتسعى الى خدمة الصالح العام أكثر من خدمة الوكالة لمصلحتها او لموظفيها، وللوكالة مجلس إدارة يشكل أعضائه على النحو الآتي: ممثل للوزير المكلف

¹- القانون 17.23 المؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج العدد 73، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023، ص 05.

²- مرسوم تنفيذي 119.07 مؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 23 ابريل 2007، (المعدل والمتمم) يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، يحدد قانونها الأساسي، ج ر ج ج العدد 27، الصادرة في 25 ابريل 2007، ص 03.

³- مرسوم تنفيذي 126.12 مؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1433 الموافق ل 19 مارس 2012، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 119.07 والمتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، يحدد قانونها، ج ر ج ج العدد 17، الصادرة في 25 مارس 2012، ص 14.

بترقية الاستثمارات رئيسا، ممثل للوزير المكلف بالمالية، ممثل للوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل للوزير المكلف بالعمران، ممثل للوزير المكلف بالنقل، ممثل للوزير المكلف بالطاقة، ممثل للوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة والسياحة، ممثل للوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم، ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.¹

والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار ومقرها الاجتماعي بمدينة الجزائر العاصمة، ويمكن انشاء أي هياكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني.²

أ: الطبيعة القانونية للوكالة:

طبقا للفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 119.07 الذي يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، يحدد قانونها الأساسي، والتي تنص على: "تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير"³، ومنه فإن للوكالة طبيعة مزدوجة: * **الوكالة لها صفة العمومية:** وذلك في علاقاتها مع الدولة وتطبق عليها قواعد القانون الإداري التي تطبق على الإدارة العمومية.

* **الوكالة لها صفة التاجر:** وذلك في علاقاتها مع الغير أي المستثمرين، ويطبق عليها القانون 75-79 المؤرخ في 26/09/1975، باعتبارها تاجرة.

ب: مهام الوكالة:

تناولها الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي 119.07 في المواد من 03 الى 10 وهي على النحو الآتي: (الوساطة العقارية، الضبط العقاري، الترقية العقارية).

- يمكن للوكالة ان تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي.⁵

¹- بلعبيات مراد، " الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، بدون رقم المجلد، العدد الثالث والعشرون، نوفمبر 2011، ص ص 47_49.

²- المادة 02 من المرسوم تنفيذي 119.07 مؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 23 ابريل 2007، (المعدل والمتمم) يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، يحدد قانونها الأساسي، المرجع السابق، ص 03.

³- المادة 01 الفقرة 1 من المرسوم تنفيذي 119.07 مؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 23 ابريل 2007، (المعدل والمتمم) يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، يحدد قانونها الأساسي، المرجع السابق، ص 03.

⁴- القانون 59.75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر ج ج العدد 101، الصادرة 19 ديسمبر 1975.

⁵المادة 03 من المرسوم تنفيذي 119.07 مؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 23 ابريل 2007، (المعدل والمتمم) يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، يحدد قانونها الأساسي، المرجع السابق، ص 04.

- تتولى الوكالة مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الاستثمار¹.

- يمكن للوكالة ان تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية لحساب كل المالكين².

- تتولى الوكالة مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي، وتنشر المعلومات حول الأصول العقارية، كما تعد جدول أسعار العقار الاقتصادي التي تقوم بتحيينه كل ستة أشهر، كما ان للوكالة صفة المرقى العقاري، أيضا القيام بكل العمليات المنقولة او العقارية، او المالية، او التجارية المتصلة بنشاطها، ابرام كل العقود والاتفاقات المتصلة بنشاطها، تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها³.

- اخذ المساهمات و ابرام كل شكل من الشراكة المتصلة بمجال نشاطها، كما تتولى تبعات الخدمة العمومية⁴.

ج: آلية الرقابة على الوكالة

تخضع الوكالة للرقابة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، حيث يتولى الرقابة على الوكالة محافظ حسابات او أكثر يعينهم الوزير الوصي ويعد محافظ او محافظو الحسابات تقريراً سنوياً عن حسابات الوكالة يرسل الى المجلس والى الوزير الوصي والى الوزير المكلف بالمالية، كما يرسل المدير العام للوكالة الى السلطات المعنية، بعد استشارة مجلس الإدارة الحصائل وحسابات النتائج ومقررات تحصيل النتائج، وكذا التقرير السنوي عن النشاط، مرفقة بتقرير محافظي الحسابات⁵.

02: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

حدد المشرع الجزائري الاحكام المتعلقة بتنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي 356_06 المعدل والمتمم⁶.

¹- المادة 04 من المرسوم تنفيذي 119.07 مؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 23 ابريل 2007، (المعدل والمتمم) يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، يحدد قانونها الأساسي، المرجع السابق، ص 03.

²- المادة 05 من المرسوم تنفيذي 119.07، المعدلة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 126.12 مؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1433 الموافق ل 19 مارس 2012، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 119.07 والمتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

³- انظر المواد من 06 الى 10 من المرسوم تنفيذي 119.07 مؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 23 ابريل 2007، (المعدل والمتمم) يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، يحدد قانونها الأساسي، المرجع السابق، ص 04.

⁴- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 126.12 مؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1433 الموافق ل 19 مارس 2012، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 119.07 والمتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

⁵- انظر المواد من 29 الى 31 من المرسوم التنفيذي 119.07 مؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 23 ابريل 2007، (المعدل والمتمم) يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، يحدد قانونها الأساسي، المرجع السابق، ص 06.

⁶- المرسوم التنفيذي رقم 356.06 المؤرخ في 16 رمضان 1427 الموافق ل 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تنظيمها وسيورها، ج ر ج ج العدد 64، الصادرة في 2006، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 100.17 المؤرخ في 05 مارس 2017، ج ر ج ج العدد 64، سنة 2017.

حيث عرفها المرسوم التنفيذي 356.06 على أنها: "مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تدعى في صلب النص الوكالة"¹

* مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

تكلف الوكالة بما يلي:

- جمع ومعالجة ونشر المعلومة المرتبطة بالمؤسسة والاستثمار لفائدة المستثمرين.
- مساعدة ومرافقة المستثمرين في كل مراحل المشروع، بما فيها ما بعد الإنجاز.
- تسجيل الاستثمارات ومتابعة تقدم المشاريع واعداد احصائيات الإنجاز وتحليلها.
- التسهيل، بالتعاون مع الإدارات المعنية، تبسيط إجراءات وشكليات انشاء المؤسسات وشروط استغلالها وإنجاز المشاريع وتساهم في تحسين مناخ الاستثمار من كل جوانبه.
- ترقية الشراكة والفرص الجزائرية للاستثمار عبر الإقليم الوطني وفي الخارج.
- تسيير المزايا.²

03: المجلس الوطني للاستثمار

أنشأ بموجب نص المادة 18 من الامر 03_01³ المؤرخ في 20/08/2001 التي تنص على: "ينشأ مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص المجلس يرأسه رئيس الحكومة".

كما حدد المرسوم 281/01⁴ المؤرخ في 24/09/2001 صلاحيات المجلس وتشكيلته وتنظيمه وسيره، كما عدلت المادة 18 السالفة الذكر بموجب الامر 08/06⁵ المؤرخ في 15/07/2006 المعدل والمتمم للأمر 03/01 حيث أصبح المجلس ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويدعى في صلب النص "المجلس".

1- انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 356.06 المؤرخ في 16 رمضان 1427 الموافق ل 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المرجع نفسه، ص 14.

2- انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 100.17 مؤرخ في 06 جمادى الثانية عام 1438 الموافق ل 5 مارس 2017، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 356.06 والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ج العدد 16، الصادرة في 08 مارس 2017، ص 03.

3- الامر 03/01 المؤرخ في اول جمادى الثانية عام 1422 الموافق ل 20 غشت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ج ج العدد 47، الصادرة في 22 غشت 2001، ص 04.

4- المرسوم التنفيذي 281/01 مؤرخ في 06 رجب 1422 الموافق 24 سبتمبر 2001، يتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، ج ر ج ج العدد 55، الصادرة في 26/09/2001، ص 06.

5- المادة 12 من الامر 08/06 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق 15 يوليو 2006، يعدل ويتمم الامر 03/01 والمتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ج ج العدد 47، الصادرة في 19 يوليو 2006، ص 18.

*** تشكيلة المجلس وسيره:** حددها المرسوم التنفيذي 355/06¹ المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني وسيره، وتشكيلة أعضاء المجلس تتمثل في: - الوزير المكلف بالجماعات المحلية، الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، الوزير المكلف بالتجارة، الوزير المكلف بالطاقة والمناجم، الوزير المكلف بالصناعة، الوزير المكلف بالسياحة، الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة.²

ويشارك وزراء القطاع أو القطاعات المعنية بجدول الاعمال في اعمال المجلس، ويحضر رئيس المجلس والمدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كملاحظين في اجتماعات المجلس ويقدم المدير العام للوكالة مشاريع الاتفاقيات للمجلس، كما يمكن للمجلس ان يستعين عند الحاجة بكل شخص نظرا لكفاءته او خبراته في ميدان الاستثمار.³

ويجتمع المجلس مرة كل 03 أشهر على الأقل، ويمكن استدعاؤه عند الحاجة بناء على طلب من رئيسه او بطلب من أحد أعضائه، وتتوج اعمال المجلس بقرارات وآراء وتوصيات.⁴

*** مهام المجلس:** لقد عهدت للمجلس مهام كثيرة تتمثل فيما يلي:

- يكلف المجلس باقتراح المسائل المتعلقة باستراتيجية الاستثمارات وكذا سياسة دعمها.
- كما قد يرى المجلس ضرورة استحداث مؤسسات وهيكل مالية من شأنها تحقيق تمويل أفضل للاستثمار.
- يدرس الاتفاقيات والموافقة عليها، كما يتولى المجلس دراسة قائمة نشاطات السلع المستثناة من المزايا ويوافق عليها ويقوم بتعديلها وتحيينها.
- يدرس اقتراح لتأسيس مزايا جديدة وكل تعديل للمزايا الموجودة.
- يتولى ضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار وتشجيعه وقيم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار.
- يقترح كل التدابير التحفيزية للاستثمار لتنفيذ وترتيب ودعم الاستثمارات المسيرة للتطورات الملحوظة ويقترح على الحكومة كل القرارات الضرورية لتنفيذ وترتيب ودعم الاستثمار وتشجيعه.

¹- المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في 16 رمضان 1427 الموافق ل 9 أكتوبر 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج ر ج العدد 64، الصادرة في 11 أكتوبر 2006، ص 12. (الملغى)

²- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 297/22 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق ل 08 سبتمبر 2022 المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، ج ر ج العدد 60، المؤرخة في 18 سبتمبر 2022، ص 05.

³- انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في 16 رمضان 1427 الموافق ل 9 أكتوبر 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، المرجع نفسه ص 13.

⁴- انظر المادتين 05 و06 من المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في 16 رمضان 1427 الموافق ل 9 أكتوبر 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، المرجع نفسه، ص 13.

- كما يقوم المجلس بعملية المنح بالتراضي مهما كان موقع المشروع، ويمكنه زيادة على ذلك ان يمنح تخفيضات على سعر التنازل او مبلغ الاتاوة والايجارات السنوية على النحو الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية.

- يكلف كذلك بالمسائل المتصلة باستراتيجية الاستثمارات وسياسة دعمها.

- رسم استراتيجية اقتصادية كفيلة بتحقيق الأهداف المرسومة انطلاقا من الإمكانيات والوسائل المادية والبشرية المتاحة.

وبالتالي فللمجلس مهام ذات طابع استراتيجي، ومهام ذات طابع تنفيذي ومهام ذات طابع استشاري.¹

ثانيا: الاجهزة المحلية

من اجل التخلص من المتاعب وتسهيل الاجراءات الإدارية امام المستثمرين المحليين والأجانب تم انشاء كل من الشباك الموحد وكذا لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، كأجهزة محلية لتنظيم العقار الصناعي، وهذا ما سنتطرق اليه.

01: الشبائيك الوحيدة اللامركزية

لقد تبنى المشرع الجزائري الشباك الوحيد في إطار المرسوم التنفيذي 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار بنصه على: " تؤسس الوكالة في شكل شباك وحيد يضم الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار"²، وتم تنظيمه في المادة 22 من المرسوم 319 /94³ المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها.

وهو الممثل المحلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث توجد في كل ولاية شباك وحيد، يدير مدير الوكالة بالإضافة الى الممثلين المحليين عن الإدارات والهيئات ذات العلاقة مع الاستثمار قصد تقديم التسهيلات الإدارية وضمان ترقية الاستثمار، ونجد ان الشباك الوحيد اللامركزي يعمل على الترويج للاستثمارات والقيام بالتسهيلات امام المستثمر في التوجيه والتسهيلات الإدارية دون تحمل عناء التنقل والانتظار ويعتبر هذا الاجراء محفز نوعا ما ويحد الى مستوى معين من بيروقراطية الإدارة.⁴

¹- مريم بوشربي، " الاليات المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، بدون مجلد، العدد 03، سبتمبر 2016، ص 55.

²- المادة 02/8 من المرسوم التنفيذي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، المرجع السابق، ص 05.

³- المرسوم التنفيذي 319/94 المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 الموافق ل 17 أكتوبر 1994، يتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، ج ر ج ج العدد 67، المؤرخة في 19 أكتوبر 1994، ص 03.

⁴- بوعافية سمير، بولطيف بلال، " مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في دعم وترقية الاستثمار"، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة برج بوعرييج، الجزائر، المجلد 06، العدد 02، سنة 2022، ص 226.

02: اللجنة المحلية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار

تم استحداث هذه اللجنة لأول مرة بموجب نص المادة 05 من الامر 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية¹، ولقد صدر فيما بعد المرسوم 120/07 المتعلق بتنظيم هذه اللجنة².

تتشكل اللجنة من 21 عضوا نذكر منها: السيد الوالي او ممثله رئيسا، مدير السكن والعمران، مدير النقل، مدير البيئة، مدير الصناعة، مدير التجارة، مدير السياحة، مدير المصالح الفلاحية، مدير الإدارة المحلية، مدير التشغيل، مدير الوكالة العقارية في الولاية... الخ.³

وتجتمع اللجنة مرتين في الشهر وكلما دعت الضرورة الى ذلك، وتعد نظامها الداخلي وتصادق عليه، وتدون قراراتها في محاضر يوقعها كل الأعضاء الحاضرين، حيث يعد رئيسها مقرر تعيين موقع المشروع الاستثماري، غير انه إذا كان الموقع يتعلق بأرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة، فيكرس بقرار من الوالي يرخص منح الامتياز او التنازل.⁴

كما ان للجنة امانة دائمة ملحقة بالأمين العام للولاية وتزود بالوسائل البشرية والمادية اللازمة، وترسل اللجنة كل 06 أشهر تقريرا عن نشاطها يبين العرض العقاري المتاح وامكانيات الولاية، الى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة الى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.⁵

* مهام الوكالة:

- انشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية.
- مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية.
- تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية او الخاصة لإنشاء أراض مهيئة ومجهزة موجهة لاستقبال الاستثمارات.

¹- الامر 11/06 المؤرخ في 06 شعبان 1427 الموافق ل 30 غشت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج العدد 53، الصادرة في 30 غشت 2006، ص 04.

²- المرسوم التنفيذي 120/07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 ابريل 2007، يتضمن تنظيم اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج ر ج ج العدد 27، المؤرخة في 25 ابريل 2007، ص 07.

³- انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 120/07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 ابريل 2007، يتضمن تنظيم اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، المرجع نفسه، ص 08.

⁴- انظر المواد 04 و 05 من المرسوم التنفيذي 120/07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 ابريل 2007، يتضمن تنظيم اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، المرجع نفسه، ص 09.

⁵- المادة 06 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي 120/07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 ابريل 2007، يتضمن تنظيم اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، المرجع نفسه، ص 09.

- المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الاستراتيجية المحددة من الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية.
- جعل المعلومات المتعلقة بالإمكانات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الاتصال.
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- اقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة.
- متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها.¹

الفرع الثاني: الهيئات المكلفة بمنح استغلال العقار الصناعي بعد صدور القانون

17/23

أحدث القانون 17/23 تغييرا هاما في آليات منح العقار الصناعي وتسييره، حيث سحب الصلاحيات من بعض الجهات السابقة وأسندها الى هيئات متخصصة بهدف القضاء على البيروقراطية وتسهيل عملية الاستثمار، لذلك وجب علينا التطرق لهذه الهيئات والمتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (أولا)، والوكالة الوطنية للعقار الصناعي (ثانيا).

أولا: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

عرفها المرسوم التنفيذي 298/22 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها على انها: "مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول"، ويحدد مقرها بمدينة الجزائر.²

01: تسيير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

يدير الوكالة مجلس إدارة ويسيرها مدير عام³، في حين تشمل شبابيك وحيدة كهيئات مكلفة أساسا بالمهام ذات الطابع التنفيذي والعمليات المتعلقة باختصاصات الوكالة بما في ذلك المهام المتعلقة بتبسيط إجراءات الفعل الاستثماري سواء المادية أو الرقمية وتسهيلها بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية.

¹- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 120/07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 ابريل 2007، يتضمن تنظيم اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، المرجع نفسه، ص 08.

²- المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المرجع السابق، ص 06.

³- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المرجع نفسه، ص 07.

*** مجلس الإدارة:** وفقا لأحكام المادة 05 من المرسوم التنفيذي 298/22 المذكور آنفا فإن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يديرها مجلس إدارة، يتشكل من 07 أعضاء وهم: ممثل عن الوزير الأول رئيسا، ممثل عن الوزير المكلف بـ: الشؤون الخارجية عضوا، الجماعات المحلية عضوا، المالية، الاستثمار، التجارة عضوا، ممثل بنك الجزائر، ويمكن لمجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص تكون خبرته او مساهمته ضرورية لأعمال المجلس، يتم تعيينهم بموجب قرار من السلطة الوصية على الوكالة، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون اليها، لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد، ويجتمع المجلس في دورات عادية مرتين في السنة باستدعاء من رئيسه، وفي دورات غير عادية باستدعاء من رئيسه او باقتراح ثلثي أعضائه، ولا تصح مداولاته الا بحضور ثلثي أعضائه، حيث يتولى مجلس إدارة الوكالة مشروع نظامها الداخلي، المصادقة على التنظيم الداخلي للوكالة، المصادقة على برنامج نشاطات الوكالة، مشروع ميزانية الوكالة... الخ.¹

*** المدير العام:** جاء في أحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي 298/22 المشار إليه آنفا أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يسيرها مدير عام، ويمارس إدارة جميع مصالح الوكالة، ويتصرف باسمها ويمثلها امام القضاء، وفي اعمال الحياة المدنية، ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة، ويكلف بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة، كما يتولى امانة المجلس²، كما يعد كل 03 أشهر بالإضافة الى التقرير السنوي حول جميع اعمال الوكالة ويرسله الى السلطة الوصية ومجلس الإدارة، كما يقوم بالتنسيق مع المصالح المختصة بالوزارة المكلفة بالشؤون الخارجية وبالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية، تقريراً كل 06 أشهر يوجه الى المجلس الوطني للاستثمار حول أنشطة ترقية الاستثمار، وكذا عن تدفقات الاستثمارات الأجنبية المباشرة.³

02: آليات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

والمتمثلة في الشباك الوحيد والشباك الوحيد اللامركزي والمنصة الرقمية:

*** الشباك الوحيد:** لقد استحدث المشرع الجزائري الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية بموجب القانون 18/22، المتعلق بالاستثمار.

يضطلع الشباك الوحيد بمهمة المحاور الوحيد للمستثمر، ويكلف بما يلي:

- استقبال المستثمر.

- تسجيل الاستثمارات.

¹ - المواد من 07 الى 12 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المرجع السابق، ص 08.

² - المادة 07 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المرجع نفسه، ص 08.

³ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ص ص 08، 09.

- تسيير ومتابعة ملفات الاستثمار.

- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية.¹

كما يجمع الشباك الوحيد، في مكان واحد، بالإضافة الى أعوان الوكالة ممثلين عن: إدارة الضرائب، إدارة الجمارك، المركز الوطني للسجل التجاري... الخ.²

كما عرفت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 299/22³ المشاريع الكبرى على انها تلك التي يساوي او يفوق مبلغها مليارين 02 دينار جزائري 2.000.000.000 د ج، والاستثمارات الأجنبية انها تلك التي يمتلك رأسمالها كلياً او جزئياً اشخاص طبيعيين او معنيون أجانب، وتستفيد من ضمان تحويل رأس المال المستثمر والعائدات الناجمة عنه، اما فيما يخص الشبابيك الوحيدة اللامركزية فهي بمثابة المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي، وتتولى مهام مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار.⁴

*** المنصة الرقمية:** تناولتها المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 22 - 298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، وتعتبر فكرة إنشاء المنصة نقلة نوعية لاستقطاب المستثمرين والنهوض بالإنتاج المحلي، غير أن الهدف الأساسي من إنشائها هو إضفاء الشفافية التي ينبغي تحقيقها ميدانياً، وقد تناولت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 22 - 298 السالف الذكر أهداف المنصة المتمثلة في: تسهيل تواصل المستثمرين مع الوكالة، إضفاء الشفافية والمساواة في إيداع ومعالجة الملفات، تعزيز التعاون والتنسيق بين الهيئات المتدخلة في العملية الاستثمارية، ضمان خدمة عمومية ذات جودة، تمكين المستثمرين من متابعة ملفاتهم المودعة. وتستهدف السلطات الجزائرية من خلال استحداثها لمنصة رقمية خاصة بالمستثمر تعزيز التعامل الإلكتروني، وتحسين التواصل مع المستثمرين مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، لتكريس مبادئ الشفافية والمساواة، ناهيك عن تبسيطها للإجراءات الخاصة بحصول المستثمرين على العقار الصناعي. وتندرج هذه التدابير المستحدثة من قبل السلطات الجزائرية تحسين مناخ الاستثمار، وترقية خدمات مرافق الاستثمار العامة، وكذا تمكين المستثمرين من إيداع ومعالجة ملفاتهم بسرعة، من خلال إلزام مصالح الوكالة بوجوب التقيد بالمواعيد، فضلاً عن وضعها لإطارات مؤهلة تسهر على جودة الخدمة المقدمة، ولم تكتفي السلطات الجزائرية من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22 - 298 السالف الذكر تكريس حصر إيداع الملفات الخاصة بالاستثمار عبر المنصة الرقمية للمستثمر، بل فرضت بالإضافة إلى ذلك

¹- المادة 19 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ص 09.

²- انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ص 09.

³- المرسوم التنفيذي 299/22 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 08 سبتمبر 2022، يحدد كيفية تسجيل الاستثمارات او التنازل عن الاستثمارات او تحويلها وكذا مبلغ وكيفية تحصيل الاتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج ر ج ج العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022، ص 12.

⁴- المادة 20 من القانون 18/22، المتعلق بالاستثمار، المرجع السابق ص 08.

على الوكالة وجوب معالجة الملفات المودعة رقميا عبر المنصة، ووضعت لأعوان الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار الآليات التي تسمح لهم من تبادل المعلومات بصورة مباشرة وفورية، كما عززت الضمانات الممنوحة للمستثمرين، من خلال تقليصها لأجل دراسة ملفات المستثمرين ومعالجتها وتمكين المستثمرين من متابعة ملفاتهم المودعة عن بعد¹.

03: صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

* في ظل القانون 18/22:

- ترقية واثمين الاستثمار في الجزائر وكذا في الخارج وجاذبية الجزائر بالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية بالخارج.
- اعلام أوساط الاعمال وتحسيسهم.
- ضمان تسيير المنصة الرقمية للمستثمر.
- تسجيل ملفات الاستثمار ومعالجتها.
- مرافقة المستثمر في استكمال الإجراءات المتصلة باستثماره.
- تسيير المزايا بما فيها تلك المتعلقة بحافطة المشاريع المصرح بها.
- متابعة مدى تقدم وضعية المشاريع الاستثمارية².

أي ان الوكالة تتولى بعنوان المهام المنصوص عليها في المادة 18 من القانون 18/22: في مجال الاعلام، في مجال التسهيل، في مجال ترقية الاستثمار، في مجال مرافقة المستثمر، في مجال تسيير الامتيازات، في مجال المتابعة³.

* في ظل القانون 17/23:

- منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى التنازل.
- تحويل الامتياز الى تنازل بناء على طلب صاحب الامتياز.
- تسيير وترقية العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة من اجل منح الامتياز عليه.

1- عبد الرحيم بسام، نوال لراري، " مستجدات النظام القانوني للعقار الصناعي في ظل القانون 17/22"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة عبد الله مرسل، تيبازة، الجزائر، المجلد 19، العدد 01، سنة 2025، ص ص 10_11.

2- المادة 18 من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، المرجع السابق، ص 07.

3- انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ص 09.

- البت في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات العمومية المختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري، بالتشاور مع القطاعات المعنية.
- تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي مع مراعاة خصوصية النشاطات المطورة او التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة بالتشاور مع الولاية.
- مسك وتحيين بطاقة العقار الاقتصادي القابل لتشكيل الغرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري.
- المساهمة في اعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار.
- اكتساب كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري لحساب الدولة.¹

ثانيا: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

عرفتها المادة 02 من المرسوم التنفيذي 2488/23² والذي أنـاـ بموجبه على انها: "مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"، حيث تم النص على احداثها بموجب القانون 17/23.³، يسيرها مجلس إدارة ويديرها مدير عام.

01: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

- التهيئة والربط الداخلي بالطرق وشبكات البنية التحتية.
- السهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة.
- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط.
- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة وملحقاتها.
- مسك وتحيين البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي والمتعاملين.
- حماية العقار الصناعي.
- انشاء فضاءات متعددة الخدمات.⁴

¹- انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 111/24 المؤرخ في 03 رمضان 1445 الموافق ل 13 مارس 2024، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 298/22، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر ج العدد 19، الصادرة في 18 مارس 2024، ص 07.

²- المرسوم التنفيذي 488/23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق ل 28 ديسمبر 2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر ج العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023، ص 25.

³- انظر المادة 07 من القانون 17/23 المؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط

وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق، ص 07

⁴- انظر المادة 06 المرسوم التنفيذي 488/23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق ل 28 ديسمبر 2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، المرجع السابق، ص 25.

02: أليات الرقابة على الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

بالرغم من الاستقلالية التي منحها المشرع للوكالة الوطنية للعقار الصناعي، إلا أنه نص على خضوعها لرقابة الدولة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في المواد 05 و 20 من المرسوم التنفيذي 488/23 السالف الذكر من خلال عدة أليات رقابية منها:

أ. خضوعها لمبدأ الوصايا:

إن تمتع الوكالة بالاستقلالية في اتخاذ القرارات والسلطات المكفولة لها بالكيفية والحدود التي رسمها لها القانون، إلا أن إخضاعها لرقابة السلطة الوصية من خلال التنصيص على خضوعها لوصاية الوزير المكلف بالصناعة في أكثر من مقام من مرسوم انشائها، هذا من جهة ومن جهة ثانية من خلال فرض رقابة الدولة عليها طبقا للمادة رقم 05 من المرسوم التنفيذي 488/23، للتأكد من مدى تطابق أعمالها مع غايات انشائها والتزامها بالقوانين واللوائح التي تحدد صلاحياتها ومهامها، وطرق عملها، بالإضافة إلى التحقق من مشروعية أعمالها لكي لا تتعارض والمصلحة العامة، إذ تساهم في متابعة مدى تحسن تنفيذ الوكالة للمهام المسندة لها.

ب- الرقابة المالية: الاستقلال العضوي للوكالة من خلال حرية التداول والتصويت الحر لأعضاء مجلس الإدارة طبقا للقانون، لا يمنع خضوعها لرقابة مالية وذلك بإلزام المدير العام موافاة الوزير المكلف بالصناعة بكل المحاضر والوثائق المنصوص عليها بمقتضى المرسوم التنفيذي 488/23 بما في ذلك التقرير السنوي المتضمن حصائل وجدول حسابات النتائج وتقارير محافظي الحسابات وارسالها بالإضافة للسلطة الوصية ترسل إلى وزارة المالية.

ج- رقابة محافظ الحسابات: تخضع الوكالة لرقابة مالية صارمة لضمان شفافية ومصادقية سيرها، حيث نصت المادة 28 من المرسوم 488/23 على الزامية تعيين محافظ حسابات أو أكثر، وذلك دون أن يعفيها مسكها لمحاسبة تجارية من الخضوع لرقابة أجهزة نظام المحاسبة العمومية، وترتكز مهمة محافظ الحسابات في التدقيق في القوائم المحاسبية، وتحليل الوضع المالي للوكالة، مع الكشف عن أي تجاوزات أو أخطاء، بما يضمن الالتزام بالقوانين السارية.¹

¹ - حناشي عادل، تكواشت كمال، " النظام القانوني للوكالة الوطنية للعقار الصناعي"، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، المجلد 14، العدد 02، 2025/09/01، ص ص 293_294.

ملخص الفصل:

يستقصي هذا الفصل الجوهر القانوني والوظيفي للعقار الصناعي باعتباره الركيزة المحورية التي يستند إليها الاستثمار في الجزائر، حيث انطلقنا من تأصيل مفاهيمي يضع حدا فاصلا بين العقار الصناعي ونظائره من الاوعية العقارية الأخرى، محددين بذلك هويته القانونية ومعاييرها الاقتصادية الموجهة للتنمية، ولم يقتصر البحث عن التوصيف النظري بل امتد ليشمل البنية التنظيمية للعقار الصناعي وما تضمنه من مناطق استراتيجية، مع تحليل معمق لأدوار الهيئات الفاعلة في ادارته، وقد تكللت هذه الدراسة برصد التحول الجوهري في فلسفة المشرع الجزائري عقب إصلاحات سنة 2023، والتي اعادت هندسة آليات منح العقار وتسييره بما يتماشى مع متطلبات النجاعة الاقتصادية والحوكمة الاستثمارية.

الفصل الثاني

الفصل الثاني

-الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه-

سعى المشرع الجزائري منذ الاستقلال الى وضع نصوص قانونية وتنظيمية وذلك لتعزيز استغلال العقار الصناعي بالطرق الناجعة ووضع ضمانات كافية للمستثمرين، ويأتي على رأس هاته النصوص قوانين الاستثمار وقوانين المالية التي تصدر كل سنة، فقد مر استغلال العقار الصناعي بعدة مراحل وكانت أول آلية لاستغلاله هي آلية التنازل المنصوص عليها في الامر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، وبصدور قانون المالية لسنة 1994 أقر المشرع فيه لأول مرة آلية الامتياز والذي يمكن ان يتحول الى تنازل اذا تحقق الإنجاز الفعلي للمشروع الصناعي ، ليصدر بعده الامر 04/08 سالف الذكر والذي اقر صراحة اخضاع العقار الصناعي لآلية الامتياز الغير قابل للتحويل الى تنازل ، ليصدر في الأخير القانون 17/23 الذي أقر صراحة اخضاع العقار الصناعي الى آلية الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل.

كما ان عملية استغلال العقار الصناعي تنتج عنه عدة منازعات وذلك في إطار عقد التنازل أو عقد الامتياز مما يدفع المتضرر طرحها امام القضاء، كما انه يمكنه اللجوء الى الطرق الودية. وعلى هذا الأساس اشتمل هذا الفصل على مبحثين رئيسيين، كما يلي:

المبحث الأول: عقود استغلال العقار الصناعي.

المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي.

المبحث الأول: عقود استغلال العقار الصناعي

يشكل العقار الصناعي في الجزائر عاملا مهما في تحقيق التنمية الاقتصادية، ونظرا للأهمية التي يكتسبها عمل المشرع على وضع عقود تسمح للمستثمرين الاستفادة من العقار الصناعي وذلك من خلال إصداره لجملة من القوانين والمراسيم المتعاقبة فكان أول عقد معتمد هو عقد التنازل، يليه عقد الامتياز الذي يمكن ان يتحول الى تنازل شريطة ان يتحقق الإنجاز الفعلي للمشروع الصناعي، ثم بعد ذلك صدر القانون رقم 04-08 الذي أقر فيه صراحة اخضاع استغلال العقار الصناعي لآلية الامتياز الغير قابل للتحويل الى تنازل، وفي الأخير صدر القانون 23-17¹ الذي كرس العودة الى عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل وعليه ستناول في المطلب الأول عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي، وفي المطلب الثاني عقد الامتياز.

المطلب الأول: عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي

عقد التنازل هو أول عقد عرفه العقار الصناعي في الجزائر، مر عبر ثلاث قوانين كل قانون يضع إجراءات جديدة وذلك تسهيلا للمستثمر، ومحاربة المضاربة في العقار من جهة²، ولدراسة عقد التنازل في العقار الصناعي وجب التطرق الى مفهوم عقد التنازل (الفرع الأول) والى تطبيقات عقد التنازل (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي

سيتم التطرق في هذا الفرع الى تعريف عقد التنازل (أولا) ثم الى خصائصه (ثانيا).

أولا: تعريف عقد التنازل تتمتع الدولة بحرية التصرف في ممتلكاتها العقارية الخاصة، اذ يخول لها حق التصرف وحق الاستغلال وحق الاستعمال طبقا لما تقتضيه المادة 674 من القانون رقم 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم³.

¹. قانون رقم 23-17، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر.

². سرود محمود، مرجع سابق، ص 56.

³. المادة 674 من الامر 58-75، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ع، 78، المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم

يعرف على أنه اجراء قانوني استحدثه المشرع الجزائري، قصد تحويل الملكية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة من المالك الى المستفيد الذي هو المستثمر، حيث تقوم الدولة بنقل الملكية العقارية الى الشاغل الشرعي لها او المستفيد مقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التجارية¹.

تعددت تسميات هذا العقد ولكنها تصب في نتيجة واحدة منها عقد التنازل او إعادة التنازل او البيع ، والمشرع الجزائري استعمل مصطلحين معا في الامر 26/74² المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات الذي نص على عقد التنازل في المادة 10 منه³، بينما ذكر كلمة البيع في المادة 11 الفقرة 2 من نفس القانون سابق الذكر⁴، اذن المشرع الجزائري يقصد بمصطلح البيع والتنازل نفس المعنى لأن النتيجة نفسها وهي مقابل الدفع .

عقد التنازل ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية مع وجوب شرط ان تكون هاته الأملاك غير مخصصة وغير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية⁵، وهذا ما نصت عليه المادة 26 من قانون 30/90⁶ المتضمن قانون الأملاك الوطنية "يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية غير المخصصة أو التي الغي تخصيصها"⁷.

05-10 المؤرخ في 20/06/2005، ج.ر.ج.ع، 44، المؤرخة في 26/06/2005، ص 996.

¹ . بركان فضيلة، دور إدارة الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس، المدية، 29، المجلد 03، العدد 02، جوان 2017، ص 49.

² . أمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر.ج.ع، ع 19 ، المؤرخة في 21 فيفري 1974.

³ . المادة 10 من الامر 26-74 ، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، سالف الذكر، ص 292.

⁴ . المادة 11 من الامر رقم 26-74، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، سالف الذكر ، ص 292.

⁵ . فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص 75.

⁶ . قانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ع، ع 52، المؤرخة في 02/12/1990

المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، ج.ر.ج.ع، ع 44، المؤرخة في 03/08/2008.

⁷ . المادة 26 من الامر 30-90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، سالف الذكر ، ص 1667.

عقد التنازل ظهر اول مرة في المرسوم 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية¹، حيث كان يكتسب المستثمر آنذاك العقار الصناعي عن طريق التنازل اما بعقد توثيقي مشهر او عقد اداري مشهر².

ثانيا: خصائص عقد التنازل

يتميز عقد التنازل بخصائص تميزه عن غيره نذكر منها :

1. مراعاة المصلحة العامة والمحافظة على الأملاك الوطنية: حيث ان عقد التنازل يشبه الى حد كبير عقد البيع في القانون المدني إلا انه يحتوي على بنود وشروط لصالح الدولة، أي أن الإدارة هي من قامت بوضع هاته الشروط مسبقا والتي تعطي لعقد التنازل صفة الإذعان وذلك مراعاة للمصلحة العامة التي تمثلها الدولة والمحافظة على الأملاك الوطنية العقارية.³

وقد اعتمد المشرع الجزائري في مجال العقار الصناعي على عقدين للتنازل اولهم عقد التنازل بناء على شرط فاسخ من خلال تقديم المستثمر شهادة المطابقة وفي حالة عدم تقديمه للشهادة يفسخ العقد برعاية مصالح مديرية أملاك الدولة، وهذا ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم 86-05⁴، والثاني عقد التنازل بناء على دفتر الشروط.

2. الطابع الإداري لعقد التنازل

عقد التنازل هو عقد اداري وذلك ان الإدارة المتمثلة في مديرية أملاك الدولة تكون طرفا في العقد وتكون فيه في مركز ممتاز في مواجهة المستثمر، لأن الإدارة هي من وضعت الشروط التنظيمية التي تقع على المستثمر وهي ليست نفس الشروط التي تنصب على العقود العادية، حيث يزود هذا

¹. مرسوم تشريعي رقم 73-45، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، سالف الذكر.

². نزيهة رجال، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2018-2019، ص49.

³. محمد لمين سلخ، محاضرات في العقار الصناعي والسياحي، موجهة لطلبة سنة أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2023-2024، ص4.

⁴. المادة 06 من المرسوم 86-05 المؤرخ في 07/01/1986، المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كفاءات هذا البيع، ج.ر.ج.ج. ع01، المؤرخة في 08 جانفي 1986، ص13.

العقد بدفتر شروط وفيه يحق للإدارة توقيع جزاءات في حالة اخلال المتعاقد بالتزاماته وتكون المصلحة العامة أساسه.¹

لإضفاء الطابع الإداري على عقد التنازل يجب الاعتماد على المعايير المستقر عليها فقها وقضاء، واستنادا الى المادة 800 من قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية التي تنص على ان كل عقد او تصرف تكون الإدارة طرفا فيه سواء كانت الدولة او الولاية، البلدية او المؤسسة العمومية ذات طابع اداري يرجع الاختصاص فيه للجهات القضائية الإدارية وهو ما يعرف بالمعيار العضوي ، اما المعيار المادي والذي جاء به القضاء الفرنسي الذي يتمثل في²:

*وجود بنود او شروط غير معروفة داخل العقد، مثل سلطة الإلغاء المنفرد من قبل الإدارة دون اعدار مسبق وبدون تعويض وأيضا سلطة التعديل المنفرد وتوقيع العقاب.

*المرفق العام، يجب ان يهدف موضوع العقد الى تحقيق مهمة المرفق العام لكي يكون عقدا إداريا.

ولقد فصل صراحة المشرع الجزائري في الطابع الإداري لعقد التنازل، خلال القرار الوزاري المشترك المحدد لشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة³ في البند 18 "يتولى تحديد العقد الإداري المتضمن نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص إقليميا".

¹. خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 188.

². لوهم رضا، الإدارة الرشيدة للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الطور الثالث، تخصص الحوكمة والإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، 2022-2023، ص 250.

³. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات، وكيفيات ذلك وبمضمون دفتر الشروط النموذجي، ج.ر.ج.ج، ع 25، المؤرخة في 01 افريل 1992.

3- الرسمية في عقد التنازل

استنادا لما جاء في نص المادة 324 مكرر 1 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري¹ فإنه يجب وتحت طائلة البطلان افرغه في شكل رسمي بقولها "العقد الرسمي يثبت فيه موظف او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه" أي لا يمكن نقل الحقوق العينية العقارية الا بموجب عقود رسمية².

نصت المادة 16 من الامر 74/75 "ان العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي الى انشاء او نقل او تصريح او تعديل او انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف الا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"³.

فكل عقد يكون موضوع شهر يجب ان يقدم في شكل رسمي وهذا ما أكدته المادة 61 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁴، حيث تنص "كل عقد يكون موضوع اشهار في محافظة عقارية يجب ان يقدم على شكل رسمي".

وهذه الاحكام لا يرد عليها أي استثناء مهما كان، فالشكلية هي ركن في عقد التنازل⁵، وعليه فالعقد الإداري المتضمن عقد التنازل عن القطع الأرضية لصالح المستثمر هو عقد رسمي تحرره مصلحة أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة المتمثل في مدير مفوض من قبل وزير المالية طبقا للمادة 120 من القانون 90-30 سالف الذكر، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المتضمن تحديد شروط إدارة

¹ . المادة 324 مكرر 1 من الامر 75-58 ، المتضمن القانون المدني، سالف الذكر ، ص 50.

² . تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 77.

³ . الامر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، ع 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

⁴ . المادة 61 من الامر 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، ع 30، المؤرخة في 13 افريل 1963، ص 504، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 80-210 المؤرخ في 13 ديسمبر 1980، ج.ر.ج.ج، ع 38، المؤرخة في 16 سبتمبر 1980، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة 1413 الموافق ل 19 ماي 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، ع 34، المؤرخ في 23 ماي 1993.

⁵ . لواهم رضا مرجع سابق، ص 254.

الأمالك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفيات هذا المرسوم¹، وأيضاً القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 جانفي المتضمن منح التفويض لمديري الأمالك الولائية اتخاذ العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة².

الفرع الثاني: تطبيقات عقد التنازل في مجال العقار الصناعي

في هذا الفرع سيتم تناول التنازل عن العقار الصناعي داخل المناطق المهيأة وخارج المناطق المهيأة.

أولاً: التنازل عن العقار الصناعي داخل المناطق المهيأة

في الفصل الأول عرفنا ان المناطق المهيأة تضم جزء من العقار الصناعي ونقصد بها المناطق الصناعية إضافة الى مناطق النشاطات، حيث سنتناول عقد التنازل في اطار المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والمناطق المطلوب ترقيتها ، وأيضاً في اطار القانون 82-11.

1- عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية.

أنشأت المناطق الصناعية بموجب المرسوم التشريعي رقم 73-45 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، وفي هذا النوع من المناطق تقوم مديرية أملاك الدولة بتحويل ملكيتها العقارية لفائدة مؤسسات التهيئة للمناطق الصناعية وذلك عن طريق عقود تنازل إدارية مشهورة³، حيث تقوم هاته المؤسسات بعد اكتسابها للعقارات وحصولها على رخصة التجزئة بتجزئتها وتهيئتها، وتقوم بعدها بإعادة التنازل للمستثمرين بواسطة عقود توثيقية ومشهورة لدى المحافظة العقارية طبقاً لنص المادة 06فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55⁴.

¹ . مرسوم تنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأمالك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها

ويضبط كفيات هذا ، ج.ر.ج.ج.ع، 60، المؤرخة في 1991/11/24، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 12-427، المحدد لشروط وكفيات إدارة وتسيير الأمالك الوطنية العمومية والخاصة، ج.ر.ج.ج.ع، 69، المؤرخة في 19 ديسمبر 2012.

² . قرار وزاري مشترك مؤرخ في 20 جانفي 1992، المتضمن منح التفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود، اتخاذ العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة، ج.ر.ج.ج.ع، 30، المؤرخ في 22 افريل 1992.

³ . عماني خديجة، مرجع سابق، ص 111.

⁴ . المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84/55 المؤرخ في 1884/03/03، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج.ر.ج.ج.ع، 10، المؤرخة في 1984/03/06.

قد تكون العقارات المراد التنازل عنها واقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية وملك للخواص¹ ففي هذه الحالة تتولى المؤسسات المختصة عملية شرائها من مالكيها بالطرق الرضائية وبواسطة عقود توثيقية ومشهرة ثم تقوم بإعادة التنازل عنها²، وإذا لم تكتسبها من مالكيها فتقوم بالحصول على رخصة التجزئة تم تجزئتها وتهيئتها من ناحية التعمير قبل ان تقوم بعملية التنازل لصالح المستثمرين³.

كان التنازل عن المناطق الصناعية يتم بموجب إجراءات إدارية طويلة ومعقدة، عن طريق تقديم طلب التنازل من طرف المستثمر الى مديرية الصناعة والمناجم المختصة باستلام ملفات التنازل ويكون في خمس نسخ (5) وتحتفظ مديرية الصناعة بنسخة منها وتعرض النسخ الباقية على الهيئات الإدارية والتي تتمثل في:

-المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

-المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا

-مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية.

-مؤسسة تسيير المناطق الصناعية.

بعد عرضهم على هاته الجهات بهدف دراسة الملف، يجتمع كل ممثلو الهيئات المذكورة سابقا بناء على طلب المجلس الشعبي الولائي وحضور ممثل من مكتب الدراسات العمومية والتهيئة العمرانية في بعض الحالات، يكون الحق الأكبر في التمثيل لصالح مديرية الصناعة لأنها هي من تتكفل باستلام الملفات، وبعد الدراسة يصدر القرار النهائي بمنح الأراضي محل الطلب او عدمه.

2- عقد التنازل في إطار مناطق النشاطات.

اغلب مناطق النشاطات أنشأت على رصيد الاحتياطات العقارية البلدية بموجب الامر رقم 74-26، وكان ذلك نظرا لتبني الجزائر للنهج الاشتراكي آنذاك⁴.

¹. شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص108.

². تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص81.

³. زريعة ام الخير، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2024-2025، ص25.

⁴. شربالي مواز، مرجع سابق، ص135.

التنازل قبل سنة 1990 البلدية هي من تتكفل بمهمة التهيئة والتجزئة لجزء من الاحتياطات العقارية ومن ثم تقوم بالتنازل عن القطعة الأرضية للمستثمرين عن طريق عقود إدارية مشهورة¹، وهذا ما اشارت اليه المادة 10 من الامر رقم 74-26 بنصها "تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع.

وفيما يخص الاستثمارات غير التي تقوم بها البلدية المعنية فإن البلدية تتنازل عن الأراضي لقاء عوض على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة مع الاخذ بعين الاعتبار للنفقات من كل نوع التي تتحملها البلدية "

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المتضمن التوجيه العقاري²، وكذا المرسوم التنفيذي 90-405 المحدد لقواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين تم انشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، حيث أسندت لهذه الأخيرة مهمة حيازة العقارات لحساب الجماعات المحلية وهذا ما نصت عليه المادة 03فقرة 1من نفس المرسوم³.

عند استقراء المواد 60 و 112 و 118 من القانون 90-08 المتضمن قانون البلدية⁴، والمادة 120 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، يظهر لنا ان التنازل عن العقارات التابعة للجماعات المحلية بما فيها الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط لصالح اشخاص القانون الخاص يكون عن طريق المزاد العلني، واستثناء بالتراضي.

¹ . بليل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2012، ص 51

² . قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج، ع 50، المؤرخة في 19/11/1990، المعدل والمتمم بموجب الامر 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج، ع 55، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

³ . المادة 3 من المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22/12/1990، المحدد لقواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج.ر.ج.ج، ع 56، المؤرخة في 26/12/1990، ص 1803، المعدل بالمرسوم 03-408 المؤرخ في 05/11/2003، الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، تنظيم ذلك، ج.ر.ج.ج، ع 68، المؤرخة في 09/11/2003.

⁴ . قانون 90-08 المؤرخ في 07/04/1990، المتضمن قانون البلدية، ج.ر.ج.ج، ع 15، المؤرخة في 11/04/1990.

وتتكفل الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بإعداد عقد التنازل المرفق بدفتر الشروط وإدراجه يبين ان العقد يحتوي على جملة من الشروط لا يجوز المناقشة فيها كعدم تغيير وجهة الأرض والالتزام بإنجاز المشروع وهو الاتجاه الذي اخذ به الاجتهاد القضائي الجزائري¹.

3- عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها:

ان المناطق المطلوب ترقيتها قد تم انشاؤها بموجب القانون 87-03، المتضمن التهيئة العمرانية² في نص المادة 51³.

عرفت هذه المناطق تطبيق التنازل بموجب القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية في المادة 489⁴ التي تنص على ما يلي: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.." على انه يمكن التنازل او التأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير المخصصة او التي الغي تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية⁵ وفقا للشروط والكيفيات المحددة في القانون.

ويمكن بصفة استثنائية مبررة قانونا، التنازل او التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية او الايجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تكسب فائدة اكيدة للجماعات الوطنية.⁶ وتنفيذا لأحكام المادة 89 سألقة الذكر صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454 سالف الذكر⁷ حيث اعتمد هذا المرسوم ان التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة يكون لقاعدة عامة واصليا عن طريق المزاد العلني واستثناء بالتراضي كما يلي:

¹. خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 199.

². قانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتضمن التهيئة العمرانية، ج.ر.ج.ج، ع 05، المؤرخة في 28 جانفي 1987.

³. المادة 51 من القانون رقم 87-03 التي تنص "تدرج التهيئة العمرانية في إنجازها، فضلا عن اهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، ومقتضيات السيادة الوطنية والدفاع عن التراب الوطني"

⁴. المادة 89 من القانون رقم 90-30، المتضمن الأملاك الوطنية، سالف الذكر. ص 1677.

⁵. شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 111.

⁶. شايب باشا كريمة، مرجع نفسه، ص 111.

⁷. المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، سالف الذكر.

أ-المزاد العلني:

ان الممتلكات العقارية الخاصة التابعة للدولة التي الغي تخصيصها ولم تعد صالحة للمؤسسات العمومية والمصالح يكون عن طريق قرار اداري صادر عن الوالي، وأن ملف طلب التنازل يودع لدى المدير الولائي للأموال الوطنية الذي يبدي رأيه حول التنازل ثم يحول الملف الى الوالي لإصدار القرار، وذلك في نص المادة 10 من المرسوم 454/91 سالف الذكر.¹

تكون المزايدات العلنية على أساس دفتر الشروط تعده مصالح أملاك الدولة طبقا للنموذج الذي يقرره وزير المكلف بالمالية²، وهو الذي يعلن عن عملية التنازل بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة قبل 20 يوما من تاريخ اجرائها، يقوم المدير الولائي بتحديد السعر الافتتاحي للمزايدة والذي يكون على أساس القيمة التجارية أي سعر السوق استثناء المجالات الخاصة كالمحروقات.³

ب-التراضي:

طبقا لما جاء في المادة 11 من المرسوم التنفيذي 454/91 فقد اعتبر التراضي اجراء استثنائيا على القاعدة العامة المتمثلة في عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني بهدف ترقية الاستثمار في هذه المناطق صدر قانون المالية سنة 1992 بموجب القانون 25/91 والذي أكد على إمكانية التنازل عن طريق التراضي لأول مرة في المادة 161⁴ منه لفائدة الجماعات الإقليمية والجمعيات والهيئات والمؤسسات العمومية والمتعاملين الخواص مع احترام الشروط المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1991 الصادر عن وزارة التجهيز⁵ منها ان يكون التنازل بصفة رضائية لفائدة المستثمر الجزائري سواء كان مقيما او غير مقيما وأيضا على أساس دفتر الشروط

¹. منصور أسماء ، مرجع سابق، ص 206.

². عماني خديجة، مرجع سابق، ص 116.

³. منصور أسماء، مرجع سابق، ص 206.

⁴. المادة 161 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18/12/1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج.ر.ج.ج، ع65، المؤرخة في 18/12/1991.

⁵. قرار وزاري مشترك المؤرخ 19/02/1991 في يحدد شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأموال الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارات وكيفيات ذلك ومضمون الدفتر النموذجي.

يحدد شروط التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته، مع تطبيق تخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عليها لفائدة الاستثمارات في النشاطات المعترف بأولوياتها في المخططات السنوية بنسبة 80% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع ضمن المناطق المطلوب ترقيتها وبنسبة 25% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع خارج هذه المناطق.¹

4- عقد التنازل في إطار الأمر 82-11

في سنة 1982 صدر القانون رقم 11/82 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص²، حيث مكن للمستثمر الخاص والمعتمد من طرف الدولة ان يستفيد من تسهيلات للحصول على عقد التنازل في حدود مناطق النشاط المهيأة³، نصت المادة 2 منه : "يخضع كل مشروع استثماري يقل مبلغه عن ثلاثين (30) دينار جزائري يبادر به شخص او عدة اشخاص طبيعيين ذو الجنسية الجزائرية، والمقيمون بالجزائر لأحكام هذا القانون وينجز وفقها "

كما اضافت المادة 3 منه على " يقصد بمشاريع الاستثمارات في نظر هذا القانون الاستثمارات المزمع إنجازها على يد القطاع الخاص الوطني في مجالات النشاط ذات النفع الاقتصادي والاجتماعي " وقد تم توضيح جميع الإجراءات الواجب اتخاذها لإعداد عقد التنازل باعتباره عقد اداري، حتى ولو كانت العقارات داخل النسيج العمراني بموجب القانون رقم 21/84 المتضمن قانون المالية⁴ لسنة 1985 في المادة 151 والذي نظم الاجراءات كما يلي:

التنازل يكون بمقابل لفائدة المبادرين المعنيين عن الأراضي العارية التابعة للدولة الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، ولا يمكن التنازل الا بعد اخذ الرأي المطابق لوزير الفلاحة او ممثليه المؤهلين قانونا.

¹. سطوطح غنية، النظام القانوني للعقار الصناعي، أطروحة لنيل درجة دكتوراه "ل.م.د. د"، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2016-2017، ص178.

². قانون رقم 11/82 المؤرخ في 1982/08/21، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، ج.ر.ج.ج، ع34، المؤرخة في 1982/08/24.

³. منصور أسماء، مرجع سابق، ص203.

⁴. قانون رقم 21/84، المؤرخ في 1984/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج.ر.ج.ج، ع72 المؤرخة في 1984/12/31

تطبيقا للمادة 151 من المرسوم السابق صدر المرسوم 05/86 الذي حدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا حيث تنص المواد من 3 الى 6 من هذا المرسوم¹ على إجراءات التنازل كالآتي:

طلب الاعتماد للعقار المختار لإنجاز المشروع الاستثماري يقدم من طرف المتعامل ويرفق بمحضر لجنة اختيار العقار طبقا لنص المادة 44 من الامر 304/82 المتعلق بكيفيات وشروط تطبيق قانون 02/82 المتضمن رخص البناء ورخص التجزئة².

يقوم المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة بتحديد سعر التنازل حسب القيمة الحقيقية للعقار بسعر السوق وذلك بعد قبول الملف وبعد تحديد السعر يرسل الملف كاملا الى الوالي المختص إقليميا للفصل في التنازل بواسطة قرار اداري بعد اخذ رأي الوزير المختص حسب طبيعة النشاط³.

بعد صدور قرار بالتنازل من طرف الوالي يرسل الملف الى المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة لإعداد عقد التنازل حسب الشروط.

ويكون التنازل طبقا للمرسوم رقم 05/86 سالف الذكر مقترنا بشكل الزامي بشرط فاسخ يتعلق بمدى جدية المستثمر في انجاز المشروع الاستثماري وفقا لبرنامج الاستثمار المعتمد في المواعيد المقررة له حيث يكون انجاز المشروع مرتبط بمدة زمنية محددة بنص المادة 6 من نفس المرسوم.

وقد ربط المشرع عملية رفع الشرط الفاسخ وتحول الحيازة الى الملكية بضرورة تقديم المستثمر لشهادة المطابقة⁴ المنصوص عليها في القانون 02/82 سالف الذكر.

¹ . المادة 3، 6 من المرسوم التنفيذي 05/86، سالف الذكر.

² . قانون رقم 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، ج.ر.ج.ج، ع6، المؤرخة في 09/02/1982 الملغى بموجب القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، ع52، المؤرخة في 02/12/1990.

³ . عماني خديجة، مرجع سابق، ص113.

⁴ . حرز الله كريم، الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقييمه، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، المجلد 1، العدد 1، 01 جانفي 2015، ص182.

حيث يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الاشغال بإيداع تصريح لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والذي يتولى المراقبة والمطابقة وبعدها يمنحه شهادة تعد بمثابة الضوء الأخضر للبدء في استغلال المشروع واستقبال الجمهور والمستخدمين وبناء عليها يرفع الشرط الفاسخ، ويصبح للمستثمر الحق الكال في التصرف في عقاره.¹

وفي المقابل رتب المشرع الجزائري اثرا في حال اخلال المستثمر بآجال الإنجاز او العجز في تقديم الشهادة، فتتم معايينة عدم إنجازه من طرف الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمارات الخاصة، فيرسل نسخة من الملف ومحضر معايينة عدم الإنجاز الى المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة، ومنح لها المشرع الحق في مباشرة إجراءات الفسخ امام القضاء.² حسب المادة 08 من مشروع المرسوم التطبيقي المحدد لكيفيات تطبيق 151 سالفه الذكر.

عقد التنازل الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة المتضمن لبند الشرط الفاسخ قد نتج عنه عدة مشاكل قانونية في الواقع، بسبب سوء التطبيق من جانب الإدارة او من جهة المستثمر نفسه³ والذي أدى بالإدارة الى الغاء الشرط الفاسخ في عقود التنازل الخاصة بالاستثمارات الاقتصادية الوطنية وذلك بموجب التعليمات الوزارية رقم 04382.⁴

ثانيا . التنازل عن العقار الصناعي خارج المناطق المهيأة

ان عقد التنازل بالنسبة للعقار الصناعي عرف العديد من النصوص القانونية أهمها في إطار المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وفي إطار المناطق المطلوب ترقيتها، ولكن بعد الامر 11-06 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، أصبح عقد التنازل محصورا في صنفين من الأصول المكونة للحافظة العقارية، وهما الأصول العقارية المبنية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة وكذا الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

¹ . تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 86.

² . عماني خديجة، مرجع سابق، ص 114.

³ . منصور أسماء، مرجع سابق، ص 205.

⁴ . التعليمات الوزارية رقم 04382 المؤرخة في 15/08/2000 الصادرة عن وزارة المالية، المتضمنة الغاء الشرط الفاسخ، مجموع

النصوص والمنشورات لسنة 2000

1-التنازل على الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة

ان استغلال الأصول العقارية المبنية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة يكون عن طريق التنازل، حيث اتخذت السلطات العمومية تدابير جذرية بداية من سنة 1993 لتفعيل هاته الأصول وذلك عن طريق تطهير وضعيتها القانونية ثم تنظيم عملية التنازل عنها، وخضع تنظيم عقد التنازل عن هاته الأصول لعدة نصوص قانونية وتنظيمية بداية من القانون 88-01 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.¹

استمرت هاته التدابير الى غاية صدور المرسوم التنفيذي 122/07 المحدد لشروط وكيفيات تسير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية² والذي قد وضع مجالا ضيقا لعملية التنازل، ففتح المجال عن الأصول العقارية المبنية دون الأصول العقارية غير المبنية.

كرس المشرع الجزائري آلية التنازل المباشر في ظل المرسوم 07-122 سالف الذكر على الأصول العقارية المتبقية المبنية وتتحد صيغة التنازل المباشر حسب مكان تواجدها او حسب موقعها، حيث يتم التنازل عنها بالمزاد العلني لما تكون هذه الأصول واقعة في مناطق يكون فيها الطلب كبير على العقار والعرض العقاري قليل³، اما بالنسبة للبلديات الأخرى وكذا مجمل البلديات الأخرى يكون فيها التنازل عن هذه الأصول بالتراضي على أساس القيمة التجارية للأصل المتنازل عنه مع دفع اجرة مصالح أملاك الدولة وحقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري لعقد التنازل.⁴

¹ . القانون 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، ج.ر.ج.ج، ع2 المؤرخة في 13/01/1988.

² . مرسوم تنفيذي 07-122 المؤرخ في 23/04/2007 المحدد لشروط وكيفيات تسير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج.ر.ج.ج، ع27 المؤرخة في 25/04/2007، الغي بموجب المادة 26 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02/05/2009 المؤرخ في 02/05/2009، ج.ر.ج.ج، ع27 المؤرخة في 06/05/2009.

³ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص224.

⁴ ، شربالي مواز، المرجع السابق، ص167.

عند التنازل الفعلي للأصول سواء بالمزاد العلني أو بالتراضي فيتم تكريسه بعقود إدارية بعد امضاء المستفيد على دفتر الشروط المرفق في المرسوم نفسه للتقيد بجملة من الشروط كإلزامية انجاز المشروع بطريقة مطابقة وعدم تغيير الوجهة وعدم بيع العقار أو تأجيره أو التنازل عليه إلا بعد انجاز المشروع الاستثماري والا وقع العقد تحت طائلة الفسخ.

عند عدم جدوى محاولتين للتنازل عن هذه الأصول بالمزاد العلني يمكن التنازل بالتراضي عن الأصل العقاري وذلك بقرار من اللجنة المذكورة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي 07-122¹. وقد بقي الأمر على حاله إلى غاية صدور الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي أقر صراحة استبعاد فكرة التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي وأقر العمل بعقد الامتياز كنمط وحيد لاستغلال هذا النوع من العقارات² طبقاً لنص المادة الفقرة الثانية من الأمر 08-04 سالف الذكر³.

2- عقد التنازل عن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية

يقصد بالأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية الأراضي المتواجدة داخل المناطق الصناعية ولكن لم يتم استغلالها بعد، وبقيت ملكاً لمؤسسات التهيئة والتي أسندت تسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁴.

طبقاً لنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 07-122 السابق الذكر فإن العقد الإداري الذي تعده إدارة أملاك الدولة وفقاً لدفتر الشروط هو عقد الامتياز، أما بالنسبة للعقد التوثيقي هو عقد التنازل وعند مراجعة الملاحق الأربعة بالمرسوم 07-122 لا يوجد منها أصول متوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مما يعني ذلك أن استغلال هذه العقارات يتم عبر عقود التنازل التي تعد بطريقة رسمية.

¹. المادة 23 من المرسوم التنفيذي 07-122، سالف الذكر، ص 26.

². عماني خديجة، مرجع سابق، ص 118.

³. المادة 3 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01/09/2008 سالف الذكر التي تنص "تخضع الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لنفس الشروط المحددة أعلاه".

⁴. بليل سمير، مرجع سابق، ص 54.

عند قيام مؤسسات التهيئة بعمليات التهيئة والتجزئة بعد حصولها على رخصة التجزئة التي تشترط في تقسيم العقار الى قطعتين او أكثر ، وذلك بتقديم طلب من صاحب الملكية موقع عليه ومرفقا بنسخة من عقد الملكية الناتج عن تنازل إدارة أملاك الدولة عن ملكية الأراضي الى مؤسسات التهيئة¹، ثم تقوم بإعادة التنازل عن الأصول لفائدة المستثمرين بموجب عقود بيع تخضع للشروط العامة المألوفة في بيع العقار بشريطة ان تكون العقود موثقة ومشهرة وفقا لما جاء في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55.

كما يمكن للمستثمر ان يقوم بالتنازل عن القطعة الأرضية التي تحصل عليها لكن بشرط ان يستشير المؤسسة المسيرة للمناطق الصناعية والتي يجب عليها بدورها التأكد من عدة شروط من بينها ان تكون القطعة موجهة لاستقبال نشاط يلائم طبيعة المنطقة الصناعية.

إضافة الى ذلك اشار الامر 11-06 والمرسوم التنفيذي 121-07² على تحويل الامتياز الى تنازل إذا انجز المستفيد المشروع الاستثماري، وإذا تم التحويل الى تنازل فإنه يتم اقتطاع مبالغ الإتاوات الايجارية من مبلغ التنازل وهو عقد اداري يحرره مدير أملاك الدولة حسب المادة 37³ من المرسوم التنفيذي 11-06 وفي حالة اخلال المستثمر بالتزاماته المقررة في دفتر الشروط يتم فسخ عقد التنازل قضائيا بطلب من مديرية أملاك الدولة⁴.

¹ . عماني خديجة، مرجع سابق، ص119.

² . مرسوم تنفيذي رقم 121-07 المؤرخ في 20/04/2007 المتضمن تحديد تطبيق احكام الامر رقم 11-06 المؤرخ في 30/08/2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، ع27، المؤرخة في 25/03/2007.

³ . المادة 7 من الامر 11-06، سالف الذكر، ص5.

⁴ . صافقة خيرة، مرجع سابق، ص85.

المطلب الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي

تبنت الجزائر عقد الامتياز في إطار جملة من الإصلاحات التي مست العقار الموجه للاستثمار فاعتمدت أولا على الامتياز القابل للتنازل،¹ ثم اتخذت عقد الامتياز غير قابل للتنازل عن العقار الصناعي ، وبصدور قانون 17-23 الذي كرس العودة الى عقد الامتياز القابل لتحويل للتنازل.

الفرع الأول: مضمون عقد الامتياز

يعد العقار الصناعي أداة لتوطين الاستثمارات على ارض الواقع ، فالجزائر تسعى جاهدة لإرساء معالم اطار قانوني ينظم مسألة الاستثمار في العقار الصناعي ويكون ذلك من خلال أسلوب الامتياز الذي تعتمدة الجزائر كآلية لاستغلال العقار الصناعي ،غير انه يثور في غالب الأحيان مسائل حول تعريفه وكيفية الاستفادة منه وماهي اهم اشكاله ،² لذا تعين علينا إعطاء تعريف عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي وماهي خصائصه واهم الاشكال التي مر عليها عقد الامتياز في اطار قوانين الاستثمار في الجزائر .

أولا: تعريف عقد الامتياز

يعد عقد الامتياز بموجب الامر 17-23 الوسيلة الوحيدة التي بموجبها يتم استغلال الأملاك الوطنية الخاصة بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة، فكان اول ظهور لعقد الامتياز في المرافق العامة على المستوى المحلي او الدولي ³وقد قدمت له عدة تعاريف منها:

أ-التعريف الفقهي للامتياز:

عرفه عمار العوابدي بأنه: " عقد التزام المرفق العام هو عقد اداري يتعهد أحد الافراد او الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة او احدى وحداتها الإدارية، وطبقا

¹. منصور أسماء، مرجع سابق، ص209.

². زايري مروي، أسلوب الامتياز والاشكالات التي يطرحها في مجال استغلال العقار الصناعي، مداخلة في الملتقى الوطني الثالث والعشرون 23 حول النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمارات واستقطابها، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، المنعقدة بيوم الأربعاء 6ديسمبر 2023، ص116.

³. منصور اسماء، مرجع سابق، ص 41.

للشروط التي توضع له، لأداء خدمة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على الأرباح¹.

ب-التعريف التشريعي للامتياز

على خلاف باقي العقود فان عقد الامتياز في المجال الصناعي لم ينظم بموجب قانون خاص وانما جاءت احكامه في عدة قوانين متفرعة²، ولعلى ضبط تعريف مناسب لعقد الامتياز يعود بنا الى اول تنظيم قانوني له والذي كان المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمارات وذلك في المناطق الخاصة في المادة 23 منه³ الذي يفهم منه ان عقد الامتياز هو عقد يبرم بين الدولة المانحة للامتياز والمستثمر سواء كان وطني او أجنبي، يهدف الى استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لمدة معينة حددها المشرع مسبقا يتم تعيينها بموجب شروط تعدها الإدارة المؤهلة قانونا بذلك، بهدف انجاز مشروع استثماري⁴. ومن هذا التعريف نستخلص ان أطراف عقد الامتياز هم:

الطرف الأول هو صاحب الامتياز يمكن ان يكون شخص من اشخاص القانون العام او شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص ولم يشترط المشرع توافر الجنسية الجزائرية في المستثمر الصناعي بل اكتفى فقط بالنص على القانون الذي يخضع له هذا الأخير وما يفهم منه انه لم يستبعد المستثمر الأجنبي⁵.

اما الطرف الثاني لعقد الامتياز هي الدولة المتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تعمل تحت اشراف وزير المالية.

¹ . عمار عوايدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2005، ص197.

² . غامدية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص ، تخصص أساسي كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم 2021-2022، ص114.

³ . نصت المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم: 93-12 ، المتعلق بترقية الاستثمار على أنه: "يمكن الدولة ان تمنح بشروط امتيازية، قد تصل الى الدينار الرمزي تنازلات عن أراض تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة " .

⁴ . غامدية نورية، مرجع سابق، ص117.

⁵ . خنوش طارق، بركات عماد الدين، آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفية منح العقار الاقتصادي، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، الجزائر، المجلد 7، العدد 2، 20 جويلية 2024، ص657.

ثانيا- خصائص عقد الامتياز

وفقا للتعريفات السابقة لعقد الامتياز نجد انه يتمتع بجملة من الخصائص التي تميزه عن غيره نذكر منها:

1-يرتب حق انتفاع: ان عقد الامتياز بصفة عامة غير ناقل للملكية فهو يخول لصاحبه حق استعمال الشيء واستغلاله دون التصرف فيه ¹مقابل اتاوة ايجارية سنوية، ويخول له حق انتفاع من كل العائدات والفوائد الناتجة عن المشروع الاستثماري، ولا يمكن له التصرف الا بعد الإنجاز الفعلي للمشروع وتنازل الدولة له.

2-عقد الامتياز عقد اداري شكلي: بحيث توكل مهمة اعداد هذا العقد الى إدارة أملاك الدولة الممثلة في مديرها والذي يقوم بإعداد وتحرير عقد الامتياز وفقا للقالب الشكلي الرسمي ² وذلك بعد موافقة الشباك الوحيد التي نصت عليه المادة 17 من القانون 17-23 التي تنص على: "...يكرس تحويل الامتياز الى تنازل بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب عقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا"³.

3-عقد الامتياز من عقود الإذعان: هو عقد اداري بالإذعان، حيث يختوي على شروط تعاقدية تحكمها القاعدة العامة العقد شريعة المتعاقدين، وشروطا أخرى لائحية تملك من خلالها الدولة او الإدارة امتيازات السلطة العامة مما يؤدي ذلك الى فسخ العقد وفرض عقوبات على المستفيد.⁴

4-عقد الامتياز عقد زمني طويل المدة: يتميز عقد الامتياز بأنه من العقود الزمنية طويلة المدة، فيمنح الامتياز لمدة ادناه ثلاث وثلاثون سنة قابلة للتجديد مرتين، على ان لا تتجاوز 99 سنة طبقا

¹ . لأكرنش غنية، عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي . دراسة مقارنة . المجلة الجزائرية

للحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد زبانة، غليزان، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، تاريخ 01 جوان 2024، ص 263.

² . زايري مروي، مرجع سابق، ص 118.

³ . المادة 17 من القانون رقم 17-23، سالف الذكر، ص 8.

⁴ . لواهم رضا، مرجع سابق، ص 266.

لأحكام المادة 24 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152¹، ذلك ان المدة مهمة في تحديد الاتاة المفروضة على المستفيد من الامتياز .

5- عقد الامتياز يرد على العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة: يتضح من خلال التعاريف السابقة لعقد الامتياز الصناعي انه من اهم الخصائص التي يتميز بها هذا الأخير انه يقع على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة، وذلك لأنه يعتبر الوسيلة والآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي²، حسب القانون 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي في نص المادة 6³ منه: " يجب ان تكون القطعة الأرضية محل عقد الامتياز تقع ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة " .

ثالثا - اشكال عقد الامتياز في ظل إطار قوانين الاستثمار

بعدما كان يعتمد المشرع الجزائري على أسلوب التنازل المباشر عن العقار الصناعي الا انه سبب عدة مشاكل، لذا قرر المشرع ان يعتمد على أسلوب جديد كليا في منح هذا النوع من العقار، ولكن هذا النوع مر بالعديد من الإصلاحات والتغييرات التي سوف نتعرف عليها في هذا الجزء .

1- عقد الامتياز القابل للتحويل

تقوم فكرة هذا الأسلوب الأول من الامتياز على منح المستثمر حق الانتفاع لفترة معينة ومحددة يتمثل في سلطتي الاستعمال والاستغلال على العقار الصناعي مع احتفاظ الدولة بملكية الرقبة⁴، عند تحقق الشرط الواقف والمتمثل في انتهاء المشروع الاستثماري .

ظهر هذا الأسلوب بمناسبة تطبيق احكام المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار سالف الذكر، وتضيف المادة 24 من نفس المرسوم: "تعيين المناطق الخاصة وتضبط حدودها عن طريق التنظيم" وطبقا لهذه المادة صدر مرسومين تنفيذيين يتعلق الاول بالمرسوم التنفيذي

¹ . مرسوم تنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك

الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، ع27، المؤرخة في 2009/05/06.

² . غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، مرجع سابق، ص123.

³ . المادة 6 من القانون 23-17، سالف الذكر، ص7.

⁴ . محمد لمين سلخ، مرجع سابق، ص17.

رقم 320/94¹ والثاني يتعلق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94² والذي حددا عقد الامتياز وشروطه وكيفيات ابرامه بالنسبة للمناطق الحرة التي تشكل جزء من الأملاك الوطنية العامة وكذا بالنسبة للمناطق الخاصة والتي تشكل جزء من أملاك الدولة.

لقد ورد في الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي 320-94 المتعلق بالمناطق الحرة تحت عنوان امتياز المنطقة الحرة وتسييرها وقد نصت المادة 04³ على انه يمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها شخصا معنويا عموميا او خاصا على أساس اتفاقية يلحق بها دفتر الشروط يحدد حقوق صاحب الامتياز وواجباته، كما يحدد الاتاة السنوية التي يجب عليه دفعها لإدارة أملاك الدولة. ومعناه ان الامتياز يمنح لشخص طبيعي او معنوي، ويستوي ان يكون هذا الشخص معنويا عاما او خاصا اما الطرف الاخر فهو الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة، ويمنح على أساس دفتر اتفاقية يلحق بها دفتر الشروط يحدد فيه حقوق وواجبات صاحب الامتياز يوافق على هذه الاتفاقية بمرسوم تنفيذي ولا تسري الا من تاريخ نشر المرسوم المتضمن الموافقة عليها.

ان الامتياز في المناطق الحرة مؤقت حيث لمدة محدودة يمنح لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مرة واحدة وفي نفس المدة ويمكن تجديده ضمنيا لفترات مدة كل منها 5 سنوات مع دفع اتاة ايجارية رمزية سنوية في بداية كل سنة،⁴ والامتياز في هذه المناطق مجرد ترخيص للاستغلال او ما يسمى بعقود الشغل المؤقت للأملاك الوطنية فهو يقوم على فكرة الاستغلال فقط

وتنفذا للمادة 24 من المرسوم 93-12 ان الأراضي التي يمكن ان تكون موضوع امتياز واقعة في المناطق الخاصة هي تلك المصنفة مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي⁵، وعرف

¹. مرسوم تنفيذي 320-94 المؤرخ في 17/10/1994، المتعلق بالمناطق الحرة، ج.ر.ج.ج، ع67، المؤرخة في 19/01/1994

². مرسوم تنفيذي 322-94 المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن منح الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر.ج.ج، ع67، المؤرخة في 19/01/1994.

³. المادة 04 من المرسوم التنفيذي 320/94، سالف الذكر.

⁴. تاتولت فاطمة، مرجع سابق، 93.

⁵. عبسي لندة، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2016-2017، ص61.

الامتياز في المادة الأولى من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم نفسه هو عقد تحول بموجبه الدولة ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية شخص طبيعي أو معنوي أو مؤسسة عمومية اقتصادية وهذا لاستعمالها كأساس لإنجاز المشروع الاستثماري المصرح به فيرتب لصاحب الامتياز حق عيني عقاري لمدة تتراوح بين 20 و40 سنة وهي قابلة للتجديد ويمكن تحويله الى تنازل كما نصت عليه المادة 6 من نفس المرسوم¹ انه اذا تم انجاز المشروع الاستثماري في الآجال والشروط المقررة يمكنه تجديد الامتياز عند انقضائه لمدة أخرى واما ان تتنازل له الإدارة المعنية بمقابل مالي بعد المعاينة لانتهااء المشروع . اما في إطار الامر 01-03 المتضمن تطوير الاستثمار² الذي جاء بنوع جديد من المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة من الدولة طبقا لنص المادة 1/10 من نفس الامر، ويتم ابرام عقود هذه المناطق بنوعين من التصرفات من خلال المادة الأولى منه وهما :

-عقد منح حق الامتياز الذي يتم ابرامه عن طريق عقد اداري بكل الشروط.

-الرخصة وتتم عن طريق قرار اداري

وكلا التصرفين يمكنها ان يتحوला الى تنازل، إذا تعلق الامر بالأملاك الوطنية الخاصة بيرم بشأنها عقد الامتياز، اما إذا كانت الأملاك الوطنية العامة فتبرم الإدارة عقد ترخيص باستغلال او عقد شغل مؤقت.³

صدر الامر 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁴، حيث حدد طريقتين الأولى عن طريق المزاد العلني وثانية بالتراضي اللذان يتم منحهما بموجب قرار صادر من الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 07-07-

¹ . المادة 6 من المرسوم التنفيذي 94/322، سالف الذكر .

² . الامر رقم 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج 47، المؤرخة في 22/08/2001

³ . شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 116.

⁴ . الامر 06-11، المؤرخ في 30/08/2006، سالف الذكر

120 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكياتها وسيرها.¹

ويتحول الامتياز الى تنازل بطلب من صاحب الامتياز بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري ووضعه في الخدمة وهنا نميز بين حالتين² :

-إذا انجز المستفيد المشروع في المدة المحددة وطلب تحويل عقد الامتياز الى تنازل في ظرف سنتين من انتهاء المشروع مع الإبقاء على القيمة التجارية على الذي تحدده إدارة أملاك الدولة اثناء اعداد عقد الامتياز وخصم الاتاوى المدفوعة.

-إذا انجز المشروع في الاجل المحدد وطلب التحويل بعد اجل السنتين اللتين تليان انجاز المشروع، فهنا يمنح الامتياز على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية على نحو تحدده مصالح الأملاك الوطنية عند التحويل بدون خصم.

وبعد صدور المرسوم التنفيذي 07-121 المؤرخ في 23 افريل 2007 المتضمن تطبيق احكام الامر 06-11، فأصبح يمنح الامتياز كأصل عام لمدة 20 سنة قابلة للتجديد، ويمكن تحويل الامتياز الى تنازل بناء على طلب المستفيد شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع وبدء النشاط وتتم المعاينة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار³ الخاضعة لدراسة المجلس الوطني للاستثمار او عن طريق شهادة المطابقة التي تسلمها المصالح المكلفة بالتعمير بعد موافقة لجنة مساعدة السالفة الذكر.⁴

إذا كان طلب التحويل في ظرف سنتين من انجاز المشروع وكان منح الامتياز بالتراضي فإن قيمة التنازل تساوي القيمة التجارية عند ابرام عقد التنازل مخصوم منها المبلغ الإجمالي للأتاوى

¹ .مرسوم تنفيذي 07-120 المؤرخ في 23/04/2007 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكياتها وسيرها، ج.ر.ج.ج، ع27 المؤرخة في 25/04/2007، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12/01/2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، ج.ر.ج.ج، ع04، المؤرخ في 17/01/2010.

² . المادة 10 من الامر 06-11، سالف الذكر.

³ . المادة 10 من المرسوم التنفيذي، السالف الذكر، ص12.

⁴ . غامنية نورية، مرجع سابق، ص44.

المدفوعة، اما إذا كان منح الامتياز عن طريق المزاد العلني فإن قيمة التنازل تساوي 20 مرة من مبلغ الاتاوى السنوية الناتجة عن المزاد العلني مخصوم منها المبلغ الإجمالي للاتاوى المدفوعة في إطار منح حق الامتياز.¹

وإذا كان طلب التحويل بعد سنتين من تاريخ المدة المحددة لإنجاز المشروع يتم التنازل على أساس القيمة التجارية كما تحددها مصالح أملاك الدولة وبدون أي خصم.²

2- عقد الامتياز الغير قابل للتحويل

بموجب الامر 08-04 الذي ألغى المشرع قاعدة تحويل الامتياز الى تنازل، رغبة من السلطات العليا في حماية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة من مخاطر المضاربة على العقار³، حيث أصبح منح الاوعية العقارية لإقامة مشاريع استثمارية لا يتم الا عن طريق الامتياز غير قابل للتنازل وتضمن طريقتين حسب الحالة:

منح العقار بآلية الامتياز عن طريق المزاد العلني وهذا كأصل عام ويقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي او معنوي، اما المقيد هو عرض الامتياز على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذو طبيعة محددة مسبقا بحيث يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل.

يمنح من طرف إدارة أملاك الدولة او الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بناء على ترخيص يصدر من الوزير المكلف بترقية الاستثمار اذا كانت القطعة او الأصل العقاري متبقي او فائض عن المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة او اصل متوفر على مستوى المنطقة الصناعية ويتم ذلك باقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويتم الإعلان عن منح الامتياز عن طريق المزاد العلني قبل 30 يوما ويمكن الاستعانة عند الاقتضاء الى وسيلة نشر او اشهار أخرى⁴، ويتضمن هذا

¹. المادة 11 من المرسوم التنفيذي 07-121، سالف الذكر، ص12.

². المادة 12 من المرسوم 07-121، سالف الذكر، ص12.

³. لكل مخلوف، مرجع سابق، ص52.

⁴. عماني خديجة، مرجع سابق، ص135.

الإعلان المعلومات المذكورة في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية، المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.¹

او عن طريق التراضي " استثناءا عن الأصل العام" لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين او الأشخاص المعنوية الخاضعين للقانون الخاص²، فلا يكون الا في حالات محدودة وبناء على ترخيص من مجلس الوزراء وبناء على اقتراح المجلس الوطني للاستثمار بعد عرض يقدمه الوزير المكلف بالقطاع او الوالي المختص إقليميا عن المشاريع القابلة لمنح الامتياز عن طريق التراضي، وقد حددت هاته المشاريع على سبيل الحصر³، في نص المواد 06 و 07 من الامر رقم 08-04 سالف الذكر.⁴

صدر قانون المالية التكميلي 2011⁵ الذي جاء به المشرع بتعديل كرس من خلاله دور الوالي في التنمية وتجسد هذا التعديل حيث عدلت المواد 3 و 5 و 8 و 9 و 15 وجعلت عقد الامتياز يتم بطريقة واحدة وهي التراضي واستبعد المزاد العلني، ويمنح بقرار من الوالي⁶ بناء على اقتراح وموافقة جهة معينة تحدد كما يلي:

الاقتراح يقدم من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار إذا تعلق الامر بأراضي تابعة للأمولاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة

¹ . المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر.ج.ج، ع27، المؤرخة في 2009/05/06.

² . المادة 02 من الامر رقم 09-152، سالف الذكر، ص17.

³ . بن عيسى نصيرة، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1. الحاج لخضر، 2021-2022، ص34.

⁴ . المواد 06 و 07، من الامر 08-04، سالف الذكر، ص5.

⁵ . قانون رقم 11-11 المؤرخ في 2011/07/18 المضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر.ج.ج، ع40، المؤرخة في 2007/07/20.

⁶ . محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص124.

والأصول الفائضة، والأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، ويمنح الامتياز باقتراح الهيئة المكلفة بالتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.¹

اما الموافقة تمنح من طرف الوكالة الوطنية لتطوير السياحة وبعد موافقة وزير القطاع المكلف ويجب موافقتهم معا ، لذلك قرر المشرع في قانون المالية 2013 الغاء هذا الشرط بموجب المادة 3/34 من قانون المالية² 2013 وجاء فيها "بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي " والملاحظ ان المادة 34 المعدلة للمادة 5 من الامر 04-08 اقتصر التعديل على ادراج شرط موافقة وزير تهيئة الإقليم على الأراضي المتواجدة داخل حدود مدينة جديدة ، وإلغاء موافقة وزير السياحة فيما يخص الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.³

الغي دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب قانون المالية التكميلي 2015، وخول سلطة الاقتراح للمدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الامر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة والأصول العقارية المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط.

كما اشترط في الامر 15-01 المتضمن قانون المالية 2015 موافقة الوزير المكلف بالمدينة بعدما كان يشترط موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم⁴ ، وأعاد موافقة الوزير المكلف بالسياحة فيما يخص الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعدما الغاها في قانون المالية 2013.

¹ . لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 55.

² . قانون رقم 12-12 المؤرخ في 26/12/2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر.ج.ج، ع72، المؤرخة في 2012/12/31.

³ . لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 55.

⁴ . امر رقم 15-01 المؤرخ في 23/07/2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر.ج.ج، ع06، المؤرخة في 2015/07/23.

3- عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل تنازل

يخطو المشرع خطوات حثيثة نحو تحسين وتطوير المنظومة القانوني لاستثمار التي بدأها بالقانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار¹ وأكملها بالقانون 17-23 المتعلق بكيفية منح العقار الاقتصادي² ، نص فيه المشرع على صيغة جديدة لمنح العقار الصناعي³ ، حيث أصبح يمنح بموجب قرار من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وبتقويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل⁴ ، ويعتبر الأداة القانونية الأنسب للدولة من اجل استغلال العقار الصناعي.

بصدور المرسوم التنفيذي 168-24 الذي يحدد كفاءات منح امتياز تسيير المناطق الحرة⁵ التي تعتبر مساحات محددة تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات تجارية او تقديم خدمات وتعين بموجب مرسوم الذي يحدد موقعها الجغرافي ومساحتها وحدودها⁶ ، وكل الأملاك العقارية المتواجدة على مستوى هذه المناطق تعتبر أملاك وطنية عمومية تابعة للدولة.

الجديد الذي أتى به المشرع في هذا المرسوم التنفيذي ان عقد الامتياز في اطار المناطق الحرة يمنح من طرف السلطة صاحبة حق الامتياز الممثلة في الوزير المكلف بالتجارة لفائدة مؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري تدعى صاحب الامتياز ، مرفقا لدفتر الشروط مع التزام المستثمر بدفع الاتاوى السنوية لدى إدارة أملاك الدولة⁷ التي تحدد من طرف الدولة طبقا لنص المادة 6 من نفس

¹ . قانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، سالف الذكر .

² . مسلخ محمد لمين، حويذق عثمان، استغلال العقار الصناعي في إطار الامتياز القابل للتحويل الى تنازل (قراءة في قانون 23-17)، مداخلة في ملتقى وطني بالثالث والعشرون 23 عنوان: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار واستقطابها، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، المنعقد يوم الأربعاء 06 ديسمبر 2023، ص9.

³ . المادة 14 من القانون 17-23، سالف الذكر، ص7.

⁴ . عماني خديجة، مرجع سابق، ص140.

⁵ . مرسوم تنفيذي 168-24 المؤرخ في 2024/05/28، يحدد كفاءات منح امتياز تسيير المناطق الحرة ، ج.ر.ج.ج، ع36 ، المؤرخة في 2024/05/28.

⁶ . المادة 2 من المرسوم التنفيذي 168-24 الذي يحدد كفاءات منح امتياز تسيير المناطق الحرة ، سالف الذكر ، ص4.

⁷ . المادة 6 من المرسوم التنفيذي 168-24 الذي يحدد كفاءات منح امتياز تسيير المناطق الحرة ، سالف الذكر ، ص5.

المرسوم ، لمدة أقصاها 65 سنة قابلة للتجديد بناء على طلب المتعاقدين او احدهما ويمكن فسخ العقد في أي وقت بناء على اتفاق الطرفين او في حالة اخلال احد الطرفين بالتزاماته¹.

حق الامتياز مدته 65 سنة قابلة للتجديد شريطة ان يتم التجديد قبل سنة من انقضاء المدة الأولى ويبلغ صاحب الامتياز السلطة بموافقة خلال شهر من تاريخ استلامه العرض، بالإضافة الى ان الدولة تقوم بتقاسم عملية التهيئة للمناطق الحرة مع صاحب الامتياز وذلك من خلال اعداد الدراسات المتعلقة بالمنطقة وإنجاز عمليات التهيئة، اما صاحب الامتياز يتكفل بإنجاز اشغال التهيئة داخل المنطقة الحرة وفقا لمخطط التهيئة الذي أعدته السلطة صاحبة حق الامتياز².

يتولى صاحب الامتياز حق استغلال المنطقة الحرة المعنية بالامتياز واستغلال المنشآت محل الامتياز المنجزة من طرفه بالإضافة الى ممارسة كل النشاطات الضرورية.

طبقا لنص المادة 03 من القانون 17-23 والتي تنص³:

يستثنى من مجال تطبيق احكام هذا الامر اصناف الأراضي الآتية:

-الأراضي الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

-الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

-القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

-الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية.

-الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من اعانة الدولة.

-الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية⁴.

¹ . ذبيح سفيان، الاستثمار بالمناطق الحرة في الجزائر -قراءة في شروطه وحوافزه وضماناته -، مجلة الفكر القانوني والسياسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار بوضياف، المسيلة، المجلد 9، العدد 02، 29 نوفمبر 2025، ص 397.

² . بن عنتر ليلي، النظام القانوني الجديد للمناطق الحرة في الجزائر، حوليات جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، المجلد 39، العدد 01، مارس 2025، ص 251.

³ . المادة 03 من القانون رقم 17-23، سالف الذكر، ص 6.

⁴ . المادة 04 من القانون رقم 17-23، سالف الذكر ص 6.

الفرع الثاني: شروط وإجراءات منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

من أجل تسهيل عملية الحصول على العقار الصناعي الموجه لإقامة مشاريع استثمارية ووضعه تحت تصرف المستثمرين الراغبين في الاستفادة من العقار الصناعي للاستثمار، اعتمد المشرع على شروط وإجراءات بسيطة وذلك تسهيلا للمستثمر.

أولا - شروط منح الامتياز القابل للتنازل : يشترط الى جانب الشروط العامة للتعاقد بين طرفين في القانون المدني شروط خاصة بعقد الامتياز التي وضعها القانون رقم 23-17 المنظم للعقار الاقتصادي والمرسوم التنفيذي رقم 23-487¹ المطبق لأحكام المادتين 14 و 17 من القانون أعلاه، هناك شروط تتعلق بأطراف العقد وشروط تتعلق بالعقار محل الامتياز، ثم شروط متعلقة بعقد الامتياز.²

1- الشروط المتعلقة بأطراف عقد الامتياز

أطراف عقد الامتياز هم الإدارة المانحة لهذا النوع من العقود والمستثمر المستفيد من الامتياز ولكل طرف شروط حددها القانون منها:

-الشروط الخاصة بمانح الامتياز: يشترط قانونا في الإدارة المانحة لعقد الامتياز ان تكون مختصة بإبرام العقود الإدارية كون عقد الامتياز عقد اداري تقوم بإعداده إدارة أملاك الدولة بناء على تفويض من وزير المالية³، وحسب المادة 10 من الامر 04-08 المشرع اجبر الإدارة المانحة بإرفاق عقد الامتياز بدفتر الشروط وفقا للنموذجين المرفقين بالمرسومين التنفيذييين رقم 09-152 و 09-153. تختص مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الامتياز بناء على قرار اداري صادر من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد مباشرة عملية الاكتاب مع المستثمر وامضائه على دفتر الأعباء المحدد لبنود وشروط الامتياز.⁴

¹ .مرسوم تنفيذي 23-487 المؤرخ في 28/12/2023، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج 85، المؤرخة في 30/12/2023.

² . المادة 14، 17 من المرسوم التنفيذي 23-487، سالف الذكر، ص 12.

³ . جبوري احمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011، ص 92.

⁴ . المادة 14 من القانون 23-17، سالف الذكر، ص 7.

-الشروط الخاصة بالمستفيد: نص القانون 17-23 الاشخاص المستفيدة من منح الامتياز على العقار الصناعي في نص المادة 12¹ تقابلها المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23-487² كل شخص طبيعي او معنوي فهنا لم يتم تحديد ما إذا كان خاضع للقانون العام او القانون الخاص، وطني او أجنبي، مقيم او غير مقيم في الجزائر³.

المشرع الجزائري لتشجيع الاستثمار وتحسينه في الجزائر وسع من نطاق المستفيدين من منح الامتياز العقاري وهذا دليل على تطبيق مبدأ من مبادئ قانون الاستثمار المساواة أي عدم التمييز بين المستثمر الوطني والاجنبي⁴.

2-الشروط الخاصة بالقطعة الأرضية محل الامتياز

وضع المشرع مجموعة من الشروط القانونية الواجب توافرها في القطعة الأرضية للأمالك الخاصة للدولة لمنح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل المذكورين المادة 2 من نفس القانون⁵ منها :

-ان يكون الوعاء العقاري تابعا للأمالك الخاصة للدولة نصت عليه المادة 06 من القانون 23-17 سالف الذكر ان يكون العقار الصناعي الذي يمنح من الدولة لفائدة المستثمرين⁶ يرد على الأملاك الوطنية الخاصة واستثنى الأملاك الوطنية العامة والتي لا يمكن التنازل عنها او استغلالها او التصرف فيها.

-ان يكون الوعاء العقاري غير مخصص وليس في طور الإنجاز أي غير مخصصة لفائدة مؤسسات عمومية لإنجاز مشروع آخر على متنها⁷.

¹ . المادة 12 من القانون 17-23، سالف الذكر، ص7.

² .المادة 6 من المرسوم التنفيذي 23-487، سالف الذكر، ص10.

³ . المادة 14 من المرسوم التنفيذي 23-487، سالف الذكر، ص12.

⁴ .بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص99.

⁵ . المادة 2 من القانون 17-23، سالف الذكر، ص2.

⁶ . المادة 06 من القانون 17-23، سالف الذكر، ص7.

⁷ . بن موسى صفا، منقر نفيسة، كيفية الاستفادة من العقار الصناعي في ظل القانون المستحدث رقم 17-23، مداخلة في ملتقى وطني بالثالث والعشرون 23 عنوان: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمارات واستقطابها، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، المنعقد يوم الأربعاء 06 ديسمبر 2023، ص65.

-ان تكون واقعة في قطاعات معمرة ومبرمجة للتعمير وهي الأراضي الغير المجهزة ومهيئة تماما كأنها مساحات خضراء وحدائق وغابات، ويقصد بالتعمير الأراضي الصالحة للتعمير في أوقات معينة باستخدام الأدوات المخصصة.

3-شروط متعلقة بعقد الامتياز

يمنح عقد الامتياز مقابل دفع اتاوى ايجارية سنوية تحسب ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال من طرف الوكالة المختصة بالمنح ويحسب المبلغ وفق كفاءات تحدد عن طريق التشريع، تدفع لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليميا في اجل اقاصه 15يوم تحسب ابتداء من تاريخ تسلم الامر بالدفع كما يدفع أعباء التسيير.¹

شرط المدة بقيت كما هي مقررة في القانون السابق 08-04وهي 33سنة ولكن أضاف لها مدة التجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري،²ويكون التجديد لمرتين أي لا يتعدى 99سنة.³

4-الشروط الإدارية

أكد المشرع الجزائري قبل الترخيص باستغلال القطع الأرضية عن طريق الامتياز على وجوب ان تتم دراسة مدى توفر القطعة الأرضية الشروط الإدارية لاستغلال والتأكيد على ذلك ضمن دفتر الشروط، كما اشترط احترام مقاييس البيئة والتلوث ما يعني ذلك الحصول على الرخصة قبل مباشرة أي استثمار.⁴

5-شروط تحويل الامتياز الى تنازل

يمكن تحويل الامتياز الى تنازل بتوفر مجموعة من الشروط تتمثل أساسا في:

¹. المادة 09 و 15 و 16 من القانون 17-23، سالف الذكر، ص 7 و 8.

². المادة 14 من القانون 17-23، سالف الذكر، ص 7.

³. المادة 04 من القانون 17-23، سالف الذكر، ص 6.

⁴. سقار فايضة، مرجع سابق، ص 147.

- تقديم طلب من طرف المستثمر موجه للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد الانتهاء الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط.
- الحصول على شهادة مطابقة.
- دخول المشروع حيز الاستغلال بناء على المعاينة الفعلية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة.¹
- رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز
- تسديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا عند منح الامتياز، مع خصم الاتاوة المسددة بعنوان منح الامتياز.²

ثانيا -إجراءات منح الامتياز

- يخضع عقد الامتياز العقاري الصناعي من حيث شروط انعقاده لما تخضع له سائر العقود من حيث الأركان العامة: التراضي، المحل، السبب وشروط خاصة بالشكلية.
- في ظل الامر رقم 08-04 الملغى كان منح العقار الصناعي يتم بموجب عقد امتياز على أساس المزاد العلني كقاعدة عامة والتراضي كاستثناء قبل سنة 2011، ليتحول بموجب قانون المالية التكميلي سنة 2011 الى اعتماد أسلوب التراضي كأسلوب وحيد لمنح الامتياز للعقار الصناعي، وبصدور القانون رقم 23-17 الذي حل محله فأنسب مهمة المنح الى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها ممثل للدولة مالكة الرقبة، والذي تضمن إجراءات جديدة لمنح الامتياز وتحويله الى تنازل وهاته الاجراءات تتميز بالبساطة والوضوح كما يلي:
- تسجيل طلب للاستفادة من منح الامتياز:** من خلال التسجيل الالكتروني وفق منصة رقمية للاستثمار المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار³ التي تم النص عليها في قانون الاستثمار رقم 22-18 من اجل تسهيل الإجراءات واضفاء الشفافية عليها وذلك تماشيا مع سياسة الرقمنة في المنظومة الجزائرية.

¹ . المادة 17 من القانون رقم 23-17، سالف الذكر، ص8.

² . المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، سالف الذكر، ص12.

³ . المادة 23 من القانون 22-18، سالف الذكر.

يتم التسجيل في المنصة من خلال ملأ الخانات المرتبطة بمشروعه الاستثماري والتي تتضمن مجموعة من البيانات خاصة بالنشاط المراد القيام به وذات الصلة بالموجه ومساحة العقار الذي تم اختياره وبيانات أخرى متعلقة بمخطط التمويل ثم بعدها يتم ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع وتتم المعالجة الآلية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح والتي تمكنه من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه ام لا.

إذا تم قبول المترشح يقوم بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية¹.

بعد إتمام عملية التسجيل تقوم الوكالة الجزائرية بمعالجة رقمية عن طريق شبكة تقييم المشاريع المرفقة بالمرسوم التنفيذي 23-487 منح العقار المسجلة في المنصة والرد عليها في اجل 15 يوم من تاريخ انقضاء اجل نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية المحددة ب 30يوما².

وبناء على نتائج المعالجة الرقمية لطلب منح العقار الصناعي يتم اختيار المشروع المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم، ويتم اعداد مقرر مؤقت لصالح المترشح وفق النموذج المحدد في التشريع حيث لا يكون المقرر نهائيا الا بعد انقضاء آجال الطعن وهي 15يوما تحسب من تاريخ تبليغ المترشح قرار الوكالة طبقا للمرسوم الرئاسي رقم 22/296المحدد لتشكيلة اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها³ في نص المادة 6 منه⁴.

وفي حالة الرفض يمكنه ان يقدم طعنا اما اللجنة العليا للطعون في غضون شهر من تاريخ تبليغه بقرار عدم المنح الذي يفصل فيه من طرف المدير العام للوكالة، وفي حالة رفض هذه الأخيرة الطعن تبلغ الوكالة عن طريق شبكها الوحيد القرار المعد وفق النموذج المحدد عن طريق التنظيم الذي يرخص

¹ . المادة 7من المرسوم التنفيذي 22/298، سالف الذكر، ص11.

² . المادة 04و06من المرسوم التنفيذي 23-487، سالف الذكر، ص10.

³ . مرسوم رئاسي رقم 22 / 296 المؤرخ في 4/09/2022 المحدد لتشكيلة اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها،

ج.ر.ج.ج، ع60، المؤرخة في 18/09/2022.

⁴ . المادة 6من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، سالف الذكر، ص4.

منح الامتياز لفائدة المستثمر الذي تم قبوله وقبول الطعن، وتجتمع بذلك اللجنة للفصل في موضوع الطعن في اجل لا يتجاوز شهرا واحدا بداية من تاريخ اخطارها.¹

اما عن المنح النهائي للامتياز فلا تعده الوكالة الا بعد انقضاء آجال الطعن الممنوحة للمستثمرين الذين رفضت طلباتهم بداية بالتظلم امام الوكالة ثم الطعم على مستوى لجنة الطعون.²

بعدها تقوم مصالح أملاك الدولة إقليميا بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وعلى أساس قرار منح الامتياز المرفق بدفتر الشروط الممضي عليه من طرف المستثمر بإعداد عقد الامتياز في مدة لا تتجاوز 8 ايام بداية من تاريخ تسلمها للملف الذي يحتوي على وثيقة الهوية القرار النهائي، دفتر الشروط الممضي من طرف المترشح

وأخيرا تتم حياة الملك العقاري من طرف المستفيد من الامتياز بموجب محضر تعده مصالح الشباك الوحيد فور تسليم عقد الامتياز.³

وبالنسبة لإجراءات تحويل الامتياز الى تنازل يكون ذلك بعد التحقق من توفر الشروط الضرورية للتحويل المذكورة سابقا وذلك في مدة لا تفوق 3 أشهر من تاريخ استلام طلب المستثمر للتحويل، بعدها تقوم الوكالة الجزائرية بإرسال الملف الى مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا لإعداد العقد المكرس للتنازل في اجل لا يتجاوز 15 يوما من تاريخ ارسال الملف اليها.⁴

ملاحظة هامة: قانون 17-23 سالف الذكر يسري بأثر رجعي بحيث يستفيد كل مستثمر منحت له امتيازات قبل صدور القانون رقم 17-23 بإمكانه تحويل عقد الامتياز المستفاد منه الى تنازل بنفس الشروط السابقة.⁵

¹ . المادة 07 و08 و09 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، سالف الذكر، ص4.

² . بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص112.

³ . المادة 07 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، سالف الذكر، ص11.

⁴ . المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، سالف الذكر، ص12.

⁵ . المادة 17 من القانون رقم 23-17، سالف الذكر، ص8.

الفرع الثالث: اثار عقد الامتياز

يرتب عقد الامتياز اثار قانونية بالنسبة لأطراف العقد حددها القانون 17-23 والمرسوم التنفيذي رقم 23-487 اضافة الى بنود دفتر الشروط الملحق به، حيث يربط عقد الامتياز مثله مثل باقي العقد حقوق والتزامات على كلا طرفي العقد منها ما تقع على صاحب الامتياز ومنها ما تقع على الإدارة.

أولاً -حقوق والتزامات بالنسبة لصاحب الامتياز

يستفيد المستثمر صاحب الامتياز جملة من الحقوق والتزامات كما هو موضح كالاتي:

1-الحقوق

أ-الحصول على حق الانتفاع لمدة لا تقل عن 33 سنة قابلة للتجديد: يتحصل المستثمر على القطعة الأرضية الموجهة لإنجاز المشروع الاستثماري بموجب عقد الامتياز قابل للتحويل وذلك لمدة ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين¹.

ب-الحق في الحصول على رخصة البناء: يحق للمستثمر الحصول على رخصة البناء بعد صدور قرار منحه الامتياز² طبقاً لنص المادة 14 من القانون رقم 17-23، ولكن يجب الإشارة انه في حالة عدم طلب هذه الرخصة في اجل ثلاث 03 اشهر من تاريخ تحرير عقد الامتياز يعتبر المستثمر صاحب الامتياز مخلاً بالتزامه، وعليه فإن الحصول على رخصة البناء حق والتزام في نفس الوقت³.

ج-الحق في طلب تغيير النشاط: وذلك بمراعاة خصوصيات المنطقة وبعد ترخيص من الوكالة⁴، وهو حق جديد اتى به القانون 17-23 وكان قرار صائب اذ ان هذا الحق كان يشكل عائق لكثير من المستثمرين الذين لا يسمح لهم بتغيير النشاط بحجة عدم النص عليه في دفتر الشروط⁵.

د-الحق في تكوين رهن على الحق العيني: يخول حق الامتياز للمستفيد الحق في انشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائات المقرر اقامتها

¹ . المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-487، سالف الذكر، ص10.

² . المادة 14 من القانون رقم 17-23، سالف الذكر، ص7.

³ . بن موسى صفا، منقر نفيسة، مرجع سابق، ص68.

⁴ . المادة 22 من القانون رقم 17-23، سالف الذكر، ص9

⁵ . سلخ محمد لمين، حويذق عثمان، مرجع سابق، ص15.

على الأرض الممنوح امتيازها وذلك من أجل تمويل المشروع الذي تمت مباشرته طبقا لنص المادة 14 من القانون رقم 23-17 سالف الذكر.

هـ- **الحق في الاستفادة من الامتيازات والتحفيزات المقررة بموجب قانون الاستثمار:** سعت الجزائر الى إصلاحات هيكلية للمؤسسات والنظم القانونية للنشاط الاستثماري عن طريق مجموعة من المزايا والحوافز التي وضعتها لجلب المستثمر الأجنبي والوطني وبصدور القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار مكن المستثمر في العقار الصناعي الاستفادة من الأنظمة التحفيزية¹ المذكورة في قانون الاستثمار 22-18 منها الاعفاء من الرسوم على القيمة المضافة، الاعفاء من حقوق التسجيل ورسم الاشهار العقاري.

و- **الحق في نقل الامتياز بالوراثة:** نصت المادة 18 من القانون رقم 23-17 على انه لورثة المستفيد من الامتياز التمسك في نقل الامتياز إليهم في حالة وفاة صاحب الامتياز.²

وهناك حقوق أخرى:

-الحق في الحصول على رخصة الهدم.

-الحق في تأجير الامتياز او التخلي عنه بعد إتمام المشروع الاستثماري.

-الحق في طلب تحويل الامتياز الى تنازل.

2-الالتزامات

تتمثل في:

أ- **الالتزام باحترام قواعد ومعايير التعمير والتهيئة:** يجب على المستفيد من الامتياز انجاز مشروعه في ظل احترام قواعد ومعايير التعمير المعمارية والبيئة الناجمة عن الاحكام التنظيمية المعمول بها وهو ما نصت عليه المادة 2 من الملحق الرابع المتضمن دفتر الشروط النموذجي في المرسوم التنفيذي 23-487.

¹. أجمعود سامية، عليلش فاطمة، استغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون رقم 23-17، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون،

تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2025، ص 77.

². المادة 18 من القانون رقم 23-17، سالف الذكر، ص 8.

ب-الالتزام بالإنجاز الفعلي للمشروع وفقا للآجال المحددة في دفتر الشروط: احترام آجال انجاز المشروع الاستثماري من قبل المستفيد في الوقت المحدد في دفتر الشروط التزام لا تردد فيه خاصة ان السلطات سخرت جميع أجهزتها لمراقبة ومتابعة انجاز المشروع من بدايته الى غاية انتهائه، ويفهم من هذا ان أي اخلال من المستفيد في المدة المحددة قد يتعرض المستفيد الى جزاءات، غير انه في حالة القوة القاهرة التي تصيب المشروع مما تؤدي الى عدم إنجازه في الوقت المحدد مما يجبر الإدارة الى تمديد فترة الإنجاز بقدر مدة التوقف.¹

ت-تسديد الاتاوى الايجارية السنوية واعباء التسيير: يعتبر من الشروط المالية لمنح الامتياز للمستفيد، حيث يلتزم المستثمر بدفع اتاوة ايجارية كل سنة مقابل استغلاله للعقار الصناعي لمدة 33 سنة إذا لم يتم تجديدها وذلك استنادا الى سعر السوق² طبقا للمادة 16 من المرسوم 23-487، تحسب بداية من دخول الاستثمار حيز الاستغلال³، بالمقابل قد يحصل المستثمر على امتيازات وتحفيزات من طرف الدولة.⁴

ج-الالتزام باحترام الارتفاقات: يستفيد المستثمر من الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية الدائمة او المنقطعة التي تنقل الاصل العقاري محل الامتياز، الا إذا تذرع ببعضها البعض واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته هنا تقوم مسؤولية صاحب الامتياز ولا يمكن الطعن ضد الدولة.⁵

د-الالتزام بعدم التأجير من الباطن ولا تنازل عن حق الامتياز: يتبين ذلك في المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي رقم 23-487 انه يمنع منعاً باتاً التنازل او التأجير من الباطن، حيث يلتزم المستثمر

¹ . لكل مخلوف، مرجع سابق، 212.

² . المادة 16 من المرسوم التنفيذي 23-487، سالف الذكر، ص12.

³ . المادة 06 من الملحق الرابع، دفتر الشروط النموذجي المحدد للبند والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق، ص19.

⁴ . مختاري خالد، جبار رقية، اثار عقد الامتياز بالتراضي للعقار الاقتصادي بالنسبة للمستثمر، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بسكرة، المجلد 1، العدد 3731 مارس 2026، ص356.

⁵ . المادة 4 من الملحق الرابع، دفتر الشروط، سالف الذكر، ص18.

قبل إتمام المشروع الاستثماري والا يترتب عليه الفسخ الفوري لعقد الامتياز¹، اما إذا اكتمل انجاز المشروع فهنا لا وجود لأي اشكال ما دام ان المشرع سكت عن حكمه في هذا الامر.²

-عدم تغيير وجهة او استعمال كل أو جزء من العقار: قد يضطر المستثمر الى تغيير النشاط الاقتصادي الذي قد لا يتوافق مع طبيعة العقار المخصص لإنجاز الاستثمار في مشروعه الأول، فهنا يجب عليه الحصول على ترخيص مسبق من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار³ طبقا لنص المادة 22 من قانون رقم 17-23.

ثانيا-حقوق والتزامات الإدارة مانحة الامتياز

بموجب العقد المبرم بين الإدارة والمستثمر تنشأ للإدارة حقوقا والتزامات قانونية تقع عليها منها:

1-الحقوق:

يكفل عقد منح الامتياز حقوقا على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حقوقا بصفتها الجهة المانحة لعقد الامتياز.

أ-حق ملكية الرقبة الى غاية تحويل الامتياز الى تنازل: تبقى الوكالة الجزائرية محتفظة بملكية العقار محل الامتياز بينما صاحب الامتياز له الحق في الانتفاع دون حق التصرف فيه، الى غاية تحقق الشروط الواجب توافرها لطلب التحويل الى تنازل من طرف المستفيد من أهمها الإنجاز الفعلي للمشروع، بعد موافقة الوكالة الجزائرية حينها تنتقل الملكية من الوكالة الى المستفيد وتنتقل كل حقوق الملكية معه.⁴

¹ . المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 23-487، سالف الذكر.

² . المادة 1/19 من القانون رقم 17-23، سالف الذكر، ص8

³ . المادة 22 من القانون رقم 17-23، سالف الذكر، ص9.

⁴ ، درويش ماجدة، سويلم محمد، الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في ظل القانون 17-23، مداخلة في ملتقى وطني بالثالث والعشرون 23 عنوان: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمارات واستقطابها، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، المنعقد يوم الأربعاء 06 ديسمبر 2023، ص111

ب-الحق في المتابعة والاشراف: الوكالة الجزائرية لها كل الحق في متابعة ورقابة المستثمر الى غاية إنجاز مشروع بهدف حماية أملاك الدولة الخاصة وعدم تغيير الوجهة الاقتصادية للعقار محل الامتياز.

ج-الحق في فسخ العقد: صاحب الامتياز الذي لا يحترم التزاماته والبنود الواردة في دفتر الأعباء يتعرض لجزاء فسخ عقد الامتياز بعد تبليغه اعدارين دون جدوى، تقوم الوكالة الجزائرية بفسخ العقد من تلقاء نفسها أي بصفة انفرادية عن طريق شباكها الوحيد بواسطة محضر قضائي المحدد في دفتر الشروط.¹

د-الحق في ممارسة حق الشفعة: تستطيع الوكالة ان تمارس حق الشفعة باسم الدولة على الأملاك العقارية التي تنازل عنها المستثمر لشخص طبيعي او معنوي شريطة ان يكون الأصل العقاري قابلا لاحتضان مشروع استثماري وان يتواجد ضمن المحيطات والمناطق المهيأة طبقا.²

2-التزامات الإدارة المانحة

- الالتزام بتوفير القطعة الأرضية التي منح عليها عقد الامتياز.
- الالتزام باحترام عقد الامتياز وتنفيذه وعدم عرقلة نشاط مشروعه.³
- تخفيض نسبة الاتاوة بغية تشجيع وتدعيم الاستثمار.
- تجديد عقد الامتياز كل 33 سنة إذا طلب المستثمر ذلك ولم يخل بالتزاماته.⁴
- الالتزام بدراسة طلب المستثمر للحصول على العقار الصناعي، والرد عليه ضمن الآجال المحددة قانونا.⁵

¹ . المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-487، سالف الذكر، ص 12.

² . المادة 23 من القانون 23-17، سالف الذكر، ص 9.

³ . عماني خديجة، مرجع سابق، ص 153.

⁴ . تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 149.

⁵ . درويش ماجدة، سويلم محمد، مرجع سابق، ص 111.

المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن عقود استغلال العقار الصناعي

ينتج عن تنفيذ عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي منازعات متنوعة حسب العقود المنظمة لاستغلال العقار الصناعي، منها منازعات متعلقة بعقد التنازل، ومنازعات متعلقة بعقد الامتياز، ومحاولة إيجاد حلول لهاته المنازعات.

سنعالج في هذا المبحث طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي (المطلب الأول)، والفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: طبيعة المنازعات الناجمة عن العقار الصناعي

تختلف طبيعة المنازعات الناجمة عن العقار الصناعي باختلاف عقود استغلال العقار الصناعي، يتم بواسطة عقود التنازل أو عقود الامتياز، وبناء على ذلك سنحاول في هذا المطلب تحديد طبيعة هذه المنازعات حسب العقود المنظمة له، حيث نجد منازعات متعلقة بعقد التنازل (الفرع الأول)، ومنازعات متعلقة بعقد الامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل عن العقار الصناعي

اعتمد المشرع الجزائري التنازل كأول أسلوب أو عقد لاستغلال العقار الصناعي في القوانين البدائية المنظمة للعقار الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية الى غاية صدور قانون رقم 08-04 سالف الذكر الذي ألغي بموجب القانون 23-17 المعمول به حاليا، تنتج على هذا العقد منازعات اما ان تكون ناجمة عن مدى تنفيذ عقود الاستغلال من طرف المستثمر او من طرف الإدارة مانحة.

أولا - المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي

هناك العديد من المنازعات التي تثور فيما يتعلق باكتساب العقار الصناعي¹ والتي سنتعرض

لها فيما يلي:

¹ . عماني خديجة، مرجع سابق، ص 155.

1- عدم الاتفاق على سعر التنازل:

وهي الصورة الأولى للنزاع التي تكون في حالة عدم اتفاق بين المستثمر ومؤسسات التهيئة على سعر إعادة التنازل، بعد قيام مؤسسات التهيئة بتجزئتها وتهيئتها¹ داخل المناطق الصناعية، وقد طالب المستثمرين داخل هاته المناطق الصناعية بأن يكون مبلغ إعادة التنازل على أساس سعر الاقتناء أو الشراء المحدد من إدارة أملاك الدولة وطالبت المؤسسات المكلفة بالترقية ان يكون التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار.²

وهو سعر السوق على اعتبار هذه المؤسسة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسعى لتحقيق الربح حسب المرسوم رقم 84-56³، فمن غير المنطقي ان تتنازل المؤسسة عن الأراضي التي قامت بتجزئتها وتهيئتها بنفس السعر التي اقتنتها به، فهذا الحل يكبد المؤسسات نفقات إضافية نتيجة التهيئة مما يستدعي ذلك تعويضها بمقابل الخسارة التي تكبدتها.

ولإيجاد حل لهذه المنازعة تدخل المنظم من خلال المراسيم واللوائح التنظيمية، صدرت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 1999/08/08 حيث نصت على حل بين المؤسسة والمستثمر وهو ان تكون عملية إعادة التنازل لصالح المتعامل على أساس سعر الاقتناء الذي اقتنت به المؤسسة، مع إضافة جميع التكاليف التي تكبدتها المؤسسات من عمليات التهيئة والتجهيز وهامش ربح معقول⁴ باعتبار انها مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تسعى دائما لتحقيق الربح، ويكون ذلك عن طريق عقد رسمي.

وفي حالة عدم قيام المؤسسات بعمليات التهيئة والتجهيز يتم خصم جميع نفقات التجزئة والتهيئة من سعر إعادة التنازل الواجب دفعه على أساس تقدير سعر السوق.

¹. شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 173.

². خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع السابق، ص 337.

³. المرسوم التنفيذي رقم 86-56 المؤرخ في 1986/03/03 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية، ج.ر.ج.ج، ع 10 المؤرخة في 1984/03/06.

⁴. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 338.

إذا دفع ثمن التنازل كلياً فإنه يسلم للمستفيد عقد الملكية، وإذا دفع هذا الثمن قبل التهيئة فيتم احتساب له الثمن من دون مصاريف التهيئة وهنا تستكمل المؤسسة المبلغ الباقي وتضاف له تكاليف التهيئة حتى يتم تسويته ، اما بالنسبة للأراضي غير مدفوعة الثمن فيحدد سعرها على أساس السوق وتدفع بالتقسيط.

2-عدم وجود عقد ملكية للعقار في يد المؤسسة

قد يثار النزاع بشدة في حالة عدم اكتساب المؤسسات ملكية العقارات الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وهذا راجع لرفض الخواص الذين لا يرغبون في التنازل عنها بالتراضي وبالتالي القيام بتجزئتها دون رخصة التجزئة التي تشترط ملكية الأرض للحصول عليها، مما نتج عنه عدم إمكانية إعادة التنازل من مؤسسة التهيئة للمستفيدين بعقد موثق ومشهر.¹

في هذه الحالة تلجأ المؤسسات الى إجراءات أخرى تمكنها من اكتساب العقار الصناعي ثم إعادة التنازل عنها، حيث يتم اخبار الوالي بأن المشروع ذو أهمية وطنية فيقوم بنزع الملكية على أساس المنفعة العامة وفقاً للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع تعويض الخواص بمقابل عيني أو نقدي وهذا الامر الذي أكدته المادة 02 من القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة المعدل والمتمم.²

اما في الحالة ان المؤسسات لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق والحل في هذه الحالة يكون في إمكانية تخصيص اقتطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تقدمها الدولة لهذا النوع من المؤسسات.³

¹ . بليل سمير، المرجع السابق، ص 79.

² . المادة 02 من القانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة العمومية، ج.ر.ج.ج، ع21، المؤرخة في 08/05/1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، وبالقانون رقم 07-12 المؤرخ في 30/12/2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008.

³ . خالفي اميرة، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العام، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة العقيد أكلي محند اولحاج، البويرة، سنة 2019، ص66

ثانيا - منازعات متعلقة بعدم استكمال إجراءات التنازل

تتمثل في:

- عدم قيام المستثمر بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على القرارات واستيفائها لإجراءات الشهر وتحويلها الى عقود إدارية خاصة مسألة دفع الثمن الذي حددت قواعده بالمرسوم التنفيذي 86-05 المؤرخ في 07 يناير 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، كما يحدد كفيات هذا البيع¹، بالإضافة الى ان عقد التنازل هو عقد اداري مادام ان احد اطرافه مؤسسة عمومية ذات طابع اداري وأيضا من يتولى اعداد العقد هو مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة ، لذا يجب ان يراعي ما اذا كان المحرر الإداري ناقلا للملكية ام لا .

الأراضي التي بيعت للمستثمر وشغل فيها هي في الواقع تمت بقرار الترخيص او محضر اختيار وهذه القرارات لا ترقى للرسمية ولا تنقل الملكية، لذا يجب ان تحرر في شكل عقد رسمي ناقل للملكية من قبل مدير أملاك الدولة، ولابد من اشهارها في المحافظة العقارية لتصبح لها قوة وحجية امام الغير.² كما يمكن ان تعدم استكمال الإجراءات بتعسف من الإدارة المانحة في استعمال سلطتها وتتماطل عمدا استكمال الإجراءات لإتمام عقد التنازل او حتى ترفض التنازل لأسباب قد تكون هي سبب فيها .

ثالثا - المنازعات المتعلقة بفسخ عقد التنازل

كما سبق الذكر ان عقد التنازل يتعلق بشرط فاسخ كقاعدة بموجب المادة 161 من قانون المالية 1992 وهذا الشرط له صورتان:

أ- شرط عدم البيع وتأجير وتقسيم القطعة الأرضية المتنازل عنها، حيث تم اقتراح حل من طرف الإدارة المعنية يتمثل في الغاء الشرط الفاسخ بموجب القرار الوزاري المشترك³.

¹ .ج.ر.ج.ج، ع01، المؤرخة في 8/01/1986.

² . عماني خديجة، مرجع سابق، ص 161.

³ . القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.

ب- شرط يتعلق بمدى انجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد وفي الآجال المحددة في دفتر الشروط¹، حيث جاء في المادة 164 من قانون المالية 1992 انه يفسخ عقد التنازل اذا لم يحترم المستثمر بنود دفتر الشروط وذلك بعد معاينة عدم الإنجاز وفق دفتر الشروط، واذا لم يتم انجاز المشروع في المدة المحددة بعد معاينة من طرف الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة في محضر معاينة تعده هيئة إدارية بعدها ، يتم ارسال اذارين للمستثمر برسالة مسجلة مع اشعار الاستلام وفي حالة عدم الاستجابة يفسخ العقد قضائيا من طرف مدير الفرعي لأمالك الدولة.²

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز

تتنوع المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز رغم انه آلية جديدة لاستغلال العقار الصناعي بموجب القانون 08-04، منها ما يتعلق بقرار طلب منح الامتياز، والمرتبطة بالشروط القانونية لمنح الامتياز ومنازعات فسخ عقد الامتياز.

أولا: المنازعات المرتبطة بقرار رفض منح طلب الامتياز

سابقا كان يتم منح الامتياز عن طريق قرار اداري صادر عن الوكالة ترقية الاستثمار في إطار قانون ترقية الاستثمار ودعمه 12/93، او اللجنة الولائية غير انه قد يحدث ان لا ترد الوكالة او اللجنة على طلب المعني بالامتياز في الآجال المحددة التي هي 60 يوما من تاريخ إيداع الطلب او قد ترد عليه برفض الامتياز او تمنحه نظام غير النظام الذي طلبه.³

بعد تسلم المستفيد قرار الوكالة او اللجنة بالرفض يمكن له ان يرفع طعنا إداريا للفصل في قرار الرفض الصريح او الضمني طبقا لما هو منصوص في المواد 9 و 14 و 20 من المرسوم التشريعي 93-12 سالف الذكر⁴، ويكون الطعن في شكل عريضة ويوجه الى رئيس الحكومة باعتباره السلطة

¹. بليل سمير، مرجع سابق، ص 80.

². صافة خيرة، المرجع السابق، ص 115، 114.

³. صافة خيرة، مرجع سابق، ص 116.

⁴. المادة 09، 14، 20 من القانون رقم: 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار، سالف الذكر

الوصية على الوكالة طبقا لنص المادة 6 من الامر 01-03 وله مدة 15 للفصل في الطلب من يوم إيداع الطلب بقرار اداري غير قابل للطعن القضائي.

بموجب القانون 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار طبقا للمادة 07 منه أصبح للمستثمرين الذين يرون انهم غبنوا من الرفض الصادر من الوكالة او اللجنة ان يطعنوا اما القضاء¹.

وبعد صدور قانون المالية التكميلي 2011 جعل طريق التراضي الأسلوب الوحيد لمنح الامتياز لاستغلال العقار الصناعي صادر من الوالي²، تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير العقد الإداري لمنح الامتياز مع المستثمر سواء كان وطني او أجنبي.

وما يلاحظ من هذا القانون انه لم يوضح الطريقة التي من خلالها يتم الطعن في العقد المبرم من مصالح أملاك الدولة وبالتالي يفهم ضمنا انه لا يوجد ما يمنع المنازعة القضائية دون اللجوء الى طعن امام رئيس الحكومة.

ثانيا - المنازعات المتعلقة بشروط منح الامتياز

شهدت هذه الصورة كثيرا ومازالت تشهد الى حد الآن منازعات كثيرة، قبل صدور القانون رقم 04-08 كان منح الامتياز يتميز بالتجديد الذي يمكن ان يتحول الى تنازل شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع والبدء فيه لكن بعد صدور القانون 04-08 أصبح عقد الامتياز غير قابل للتنازل وقابل للتجديد مرتين أي 99 سنة كحد اقصى بشرط ان يطلب المستثمر التجديد بنفسه والا سقط حقه في التجديد بعد الآجال المحددة في دفتر الشروط.³

في هذه الحالة يكون العقد المبرم بين طرفي النزاع المستثمر والهيئة المعنية ويكون محل العقد امتياز اداري، تمنح بموجبه الإدارة المانحة للمستفيد عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي مؤقتا فقط مقابل دفع اتاوة لكنه قابل للرجوع فيه متى رأت السلطة المانحة ذلك وخاصة الحق في تجديد الامتياز⁴.

¹. المادة 07 من القانون 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، سالف الذكر.

². المادة 5 من قانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، سالف الذكر.

³. المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق، ص 20.

⁴. عماني خديجة، المرجع السابق، ص 168

ثالثا - المنازعات الناشئة عن فسخ الامتياز

طبقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-487 سالف الذكر المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل¹ عن العقار الاقتصادي، انه يفسخ الامتياز في أي وقت باتفاق الطرفين او بمبادرة الوكالة عن طريق شباكها الوحيد، إذا لم يحترم المستفيد شروط هذا العقد وبنوده او عن تقصير منه بعد تبليغه اعدارين بدون جدوى ويكون الفسخ دون اللجوء الى القضاء ويفسخ في الحالات التالية:

- حالة افلاس او تصفية قضائية او حل المنطقة الحرة
- حالة عدم احترام لأحد بنود دفتر الشروط النموذجي، ويجب تحت طائلة البطلان ان توجه الإدارة المعنية اعدار للمستفيد بواسطة رسالة مسجلة لتدارك تقصير قبل 6 اشهر من القيام بالفسخ.²
- حالة تلف تام او جزئي للمنطقة الحرة، عندما يصبح استغلالها مستحيلا بسبب ظروف طارئة
- اما بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة³ يكون في الحالات التالية:
- في أي وقت باتفاق الطرفين.
- بمبادرة صاحب الامتياز شريطة ان يوجه اعدار الى الإدارة المانحة وهذا قبل 6 اشهر من اتباع إجراءات الفسخ.

- بمبادرة من الإدارة المانحة للامتياز في حالة عدم إتمام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه.
- ويفسخ عقد الامتياز اما القضاء بقرار قضائي يقضي بالفسخ وتقوم إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا مبلغ القيمة المضافة المحتملة بدون ان يفوق هذا المبلغ قيمة المواد وثمان اليد العاملة المستعملة.⁴

¹ . حمادي آمال، منازعات العقار الاقتصادي، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، جامعة البليدة 02، الجزائر، المجلد 14، العدد 1، 1 جوان 2025، ص 58.

² . حاج عبد الحفيظ نسرين، الاختصاصي القضائي في تسوية قضايا منازعات لاستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، جامعة لونيبي علي، المجلد 5، العدد 10، 2 جوان 2018، ص 73.

³ . ج.ر.ج. ج 67، المؤرخة في 19/01/1994.

⁴ . عماني خديجة، مرجع سابق، ص 169.

اما في القانون الساري حاليا 23-17 يفسخ عقد الامتياز باتفاق الطرفين والإدارة المانحة، كما يفسخ أيضا بإرادة منفردة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

المطلب الثاني: الفصل في المنازعات الناجمة عن عقود استغلال العقار الصناعي

قد يعترض المستثمر اثناء تنفيذ مشروعه الاستثماري او حتى فترة استغلاله إشكالات قانونية او إجرائية تعرقل مشروعه ويوضع اليات لحل كل اشكال النزاع التي تثور بينه وبين الإدارة المانحة وذلك من خلال طرق ودية في المرحلة الأولى (الفرع الأول)، وإذا لم تقلح هذه الطرق يكون للقضاء كلمته الأخيرة في فض منازعات الاستثمار (الفرع الثاني) وهذا ما سنوضحه في هذا المطلب.

الفرع الأول: فض المنازعات بالطرق الودية

نظرا لخاصية السرعة المتطلبة للفصل في المنازعة القائمة وعدم احتمال بقاء العقارات الصناعية دون استغلال لمدة طويلة¹، هناك طرق ودية لحل النزاعات المرتبطة بالعقار الصناعي وتتمثل في الصلح والوساطة والتي أوردها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع مراعاة ان الصلح والوساطة يرتبطان أساسا بوجود الدعوى القانونية، ورغم ذلك تم تسميتها بالطرق الودية لأنها تتم في إطار الدوى القضائية بينما التحكيم اجراء مستقل عن الدعوى العمومية.²

اولا: الصلح والوساطة

1-الصلح : نظم المشرع الجزائري احكام الصلح في المواد 456 الى 466 من القانون المدني، وعرفه في المادة 459 من القانون المدني على انه: "الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه".

¹ . قصري ناسم، منازعات العقار الصناعي في القانون الجزائري، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، المجلد 7، العدد 2، 15 سبتمبر 2023، ص 2025.

² . صافقة خيرة، مرجع سابق، ص 127.

ونظم أيضا في قانون الإجراءات المدنية والإداري في المواد من 990 إلى 993 منه، وحيث تنص المادة 4 من القانون نفسه: "يمكن للقاضي اجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت".

في حين عرفه الفقه على انه طريقة ودية لتسوية خلاف قائم بين طرفين او أكثر وهو اجراء جوازي وليس ضروري.¹

حيث يجوز للأطراف المتنازعة في أي وقت من الأوقات الاتفاق على التماس سبل التسوية بمختلف أنواعها، أي التصالح تلقائيا في جميع اطوار سير الخصومة وذاك بمبادرة من القاضي، ومهمة القاضي هنا هي النظر في جميع الشروط المتعلقة بالأطراف من صفة والأهلية والمصلحة² حسب نص المادة 13 من القانون رقم 08-09³ ، بالنسبة للقضاء العادي يثبت الصلح بمحضر يوقع عليه الأطراف والقاضي وكاتب ضبط المحكمة ويودع لدى امانة الضبط ويعد محضر الصلح سند تنفيذي بمجرد ايداعه لدى امانة الضبط، هذا ما أكدته المادة 600 من قانون 08-09⁴ الحكم الحائز هنا تنتهي به الخصومة ويصبح حكما رسميا غير قابل للطعن فيه حسب نص المادة 993 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما بالنسبة للقضاء الاداري لم تعد تكتسي طابعا اجباريا في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية انما جعلها اجراء متروك لتقدير الجهات الإدارية شريطة ان تكون لها الاختصاص الإقليمي والنوعي معا، والصلح هنا يتم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى وذلك بسعي من الخصوم او القاضي يبادر بها رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم ، وإذا جرى الصلح يحرر رئيس التشكيلة محضرا يبين فيه ما تم الاتفاق عليه ويأمر على أساس ذلك بغلق الملف ويكون هذا القرار غير قابل للطعن

¹. بن عيسى نصيرة، مرجع سابق، ص151.

². لكل مخلوف، مرجع سابق، ص294.

³. المادة 13 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سالف الذكر.

⁴. المادة 600 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سالف الذكر.

فيه طبقا لنص المادة 973 من قانون 08-09 لأن المحضر الذي تم تحرير يعتبر سند تنفيذي حائز للقوة التنفيذية .

الصلح في القضاء الإداري يجوز الا في الدعاوى المرفوعة امام القضاء الكامل دون قضاء الإلغاء وقضاء الاستعجال¹، ويجوز الصلح في الدعاوى التي يرفعها المستثمر لفحص مدى شرعية تصرف الإدارة التي قد تلمس مصلحته والتعويض المناسب للضرر بينما لا يجوز الصلح في دعاوى الإلغاء التي يرفعها لإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون.

وعليه فالصلح امر جوازي يقرره الخصوم او القاضي تلقائيا وفي أية مرحلة كانت عليها الدعوى وللقاضي السلطة التقديرية في ذلك.

2-الوساطة: وهو الاجراء الثاني لتسوية النزاع وديا والوساطة عكس الصلح، لم يرد تعريفا خاصا بالوساطة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويمكن تعريفها بأنها أحد الطرق الودية لفض النزاعات بين الأشخاص وتتم بإجراءات سرية وسريعة، هدفها الوصول الى اتفاق بتدخل شخص ثالث يعينه القاضي بعد قبول الطرفين للوساطة يسمى الوسيط مهمته تلقي وجهة كل طرف ومحاولة التوفيق بينهم لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع.²

وقد حدد المشرع مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة بطلب من الوسيط عن الاقتضاء وبموافقة الخصوم حسب نص المادة 992 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يبقى القاضي متمتع بجميع سلطاته منها مراقبة سير الوساطة ويتخذ ان اقتضى الامر التدابير اللازمة لتسهيل مهمة الوسيط.

يمكن انهاء الوساطة في أي وقت كان اما بطلب من الوسيط، المستثمر او الإدارة او القاضي، كما يشترط في تعيين الوسيط مجموعة من الشروط لحفظ حقوق المتنازعين.³

¹ . المادة 970 من القانون رقم 08-09 من مرجع سابق، ص88.

² . فارة سماح، آليا حل منازعات العقار الاقتصادي في القانون الجزائري، مداخلات في الملتقى الوطني بعنوان: العقار الاقتصادي ودوره في جذب الاستثمار في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8ماي 1945، قالمة، المنعقدة يوم 2ديسمبر 2025، ص89.

³ . قصري ناسم، مرجع سابق، ص2026.

المحضر الذي يحرره الوسيط وهو ما يسمى محضر الاتفاق هو عبارة عن سند تنفيذي بموجب امر غير قابل للطعن فيه.¹

ثانيا-التحكيم

كثيرا ما يتم اللجوء الى التحكيم بوصفه وسيلة ودية لفض منازعات الاستثمار في ظل تضارب المصالح بين الدول، وأصبح الانفتاح على التحكيم ظاهرة قانونية تزداد اتساعا يوما بعد يوم، وهو طريق ودي رضائي تفاوضي من شأنه الوصول المتخاضمين لحل يرضيهما وينهي به نزاعهما وقد نص المشرع الجزائري على احكام التحكيم في القانون رقم 08-09 سالف الذكر في المواد من 1006 الى 1061.

المشرع أجاز اللجوء الى التحكيم لفض النزاعات في الحقوق التي للخصوم مطلق التصرف فيها ما عدا المسائل المتعلقة بالنظام العام او حالة الأشخاص واهليتهم.

بالرجوع الى القانون 23-17 نجد ان المشرع الجزائري لم ينص على آلية التحكيم كآلية لفظ النزاع بين المستثمر والإدارة المانحة، ونجد المادة 12 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار انها تقضي بأنه يخضع كل نزاع ناجم عن تطبيق احكام هذا القانون يمكن فيه للأطراف اللجوء الى التحكيم.²

يتم تعيين المحكم من طرف الأطراف او بالرجوع الى نظام التحكيم سواء كان اشخاص طبيعيين او شخص معنوي³ ، وتكون محكمة التحكيم صحيحة الا إذا قبل المحكم المهام المسندة اليه، ونص المشرع على ان يكون عدد المحكمين بعدد فردي ويمكن للأطراف رد المحكمين لأسباب حصرها المشرع، وفي حالة غياب المحكم او عزله او استبداله والطرف الآخر يكون في استعجال يمكن له اللجوء الى رئيس المحكمة المختصة بنص المادة 1041 من قانون 08-09.⁴

¹ . المادة 1004 من القانون رقم 08-09، سالف الذكر .

² . المادة 12 من القانون رقم 22-18، سالف الذكر .

³ . المادة 1013 من قانون 08-09، سالف الذكر .

⁴ . المادة 1041 من القانون 08-09، سالف الذكر .

من حق المستثمر اللجوء الى القضاء الوطني لطلب تسوية منازعاته مع الدولة كخطوة لاحقة لاستعمال الحلول الودية او كمرحلة أولى في حالة تجاوز ذلك، بالإضافة الى انه على المستثمر اللجوء أولاً الى القضاء الوطني باعتباره مظهراً من مظاهر السيادة التي تشترط اللجوء اليه أولاً وبعد ذلك اللجوء الى القضاء الدولي.¹

الفرع الثاني: فض النزاعات عن طريق القضاء

سيتم تبين المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي الخاضعة للقضاء الإداري، ثم المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي الخاضعة للقضاء العادي.

قبل التطرق الى الاختصاص القضائي في الجزائر تجدر الإشارة أولاً الى التعديلات الخاصة بالقانون 22-18 المتعلق بالاستثمار والقانون 23-17 سالف الذكر، حيث استحدثت المشرع الجزائر آلية جديدة لحل المنازعات المتمثلة في اللجنة العليا للطعون المختصة بدراسة الطعون المقدمة من طرف المستثمرين طبقاً لنص المادة 11 من القانون رقم 22-18.

يتمثل دور هذه اللجنة طبقاً للمادة 06 من المرسوم 22-296 في دراسة النزاعات التي يمكن للمستثمر الطعن فيها وهي:²

- سحب او رفض منح المزايا.

- رفض اعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات المعنية.

يجب تقديم الطعن خلال شهر من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم منه امام الوكالة بأي وسيلة كانت سواء بالإيداع المباشر او عبر البريد برسالة عادية موسى عليها مع اشعار بالاستلام او بوساطة محضر قضائي، كما يمكن تقديمه عبر المنصة الرقمية المستحدثة.

¹ . محده جلول، صيقع كمالية، ضمانات حماية المشاريع في ظل النصوص القانونية الجديدة، مداخلة في الملتقى الوطني الثالث والعشرون بعنوان: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمارات واستقطابها، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، المنعقدة بيوم الأربعاء 06 ديسمبر 2023، ص 92

² . المادة 6 من الرسوم التنفيذية 22-296، المحدد لتشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها ، سالف الذكر .

يجب ذكر في الطعن معلومات تتعلق بالمستثمر من لقب واسم وعنوانه وصفته وتوقيعه ويكون

الطعن بطريقة فردية.¹

أولاً: الاختصاص العادي

لا يوجد في التنظيم القضائي الجزائري قضاء استثماري متخصص، حيث تسند اليه المنازعات الناجمة عن الاستثمار وكل ما يتعلق به، لذلك تلجأ كل القضايا الى ازدواجية القضاء في الجزائر منه القضاء العادي والقضاء الإداري حسب القضايا المطروحة.

قد يختص القضاء العادي في بعض منازعات استغلال العقار الصناعي بالنظر الى أطراف النزاع وقد يقوم اختصاصه في بعض الاختصاصات المتعلقة بمنح الامتياز باعتباره حقا عينيا عقاريا.² يتحدد الاختصاص لهذه الجهة القضائية في كلا من العقدين عقد الامتياز وعقد التنازل عن طريق تحديد محل العقد وموضوعه ويتم اختصاص القضاء العادي في الحالات التالية:

-الدعوى التي يرفعها المستثمر المستفيد من منح الامتياز دعوى تحديد ثمن التنازل على العقار في المناطق الصناعية، ومناطق النشاط ضد مؤسسات التهيئة، فيختص بشأنها القاضي العادي أي القسم العقاري او المدني.

النزاعات التي تتم داخل المناطق الصناعية بين مؤسسات التسيير والمتعاملين كما هي محددة وفقا لأدوات التهيئة والتعمير، وذلك بموجب عقود توثيقية مشهرة كون ان أطراف العقد ليسوا أشخاصا معنوية.³

- يختص القاضي العادي بالنظر في طلبات البنوك او المؤسسات المالية بشأن إجراءات الحجز على الحق العيني للعقار الناتج عن عقد الامتياز في حالة اخلال صاحب الامتياز التزامه بدفع المبلغ المستحق عند حلول اجل الدين.

¹ .منصوري محمد العروسي، تسوية منازعات عقد الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مداخلة في الملتقى الوطني الثالث والعشرون بعنوان: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمارات واستقطابها، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، المنعقدة بيوم الأربعاء 06ديسمبر 2023، ص160.

² . عماني خديجة، مرجع سابق، ص176.

³ . عماني خديجة، مرجع نفسه، ص176.

- المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز واسقاط الحقوق العينية العقارية هي من اختصاص

القاضي العادي الذي يعد قاضي ملائمة وتقدير المشروعية كقاعدة عامة.¹

- يختص القاضي العادي بإلزام الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بإتمام

إجراءات البيع ونقل الملكية، هذا أن المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري تخضع في

معاملاتها الى احكام القانون التجاري.²

- يختص القضاء القاضي في عقود التنازل التي أبرمها مركز الدراسات والأبحاث التطبيقية في

التعمير في مناطق النشاطات من العقود التي يعود اختصاص الفصل فيها للقاضي العادي.

- كما يختص القضاء العادي في كل المنازعات التي تثار بين أصحاب الامتياز فيما بينهم حول

كيفية استغلال الملكية المشتركة للتجهيزات والمنشآت المقامة من طرف الدولة المقامة في القطعة

الأرضية محل الامتياز.

- وقد تثار النزاعات بين المستثمر صاحب الامتياز والغير حول تنفيذ عقد الامتياز على العقار

الموجه للاستثمار سواء ترفع من طرف صاحب الامتياز او من الغير كالمنازعات المتعلقة بالمسؤولية

التقصيرية.³

ثانيا: الاختصاص الإداري

يخضع الاختصاص الإداري في كل نزاع تكون الإدارة طرفا فيه سواء كانت مدعية او مدعى

عليه طبقا للمعيار العضوي في نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

اذن العقود التي تبرمها الإدارة في شكل رخصة استغلال تكون من اختصاص القضاء الإداري

كأصل عام، إذا تعلق الامر بمنح حق الامتياز وفي حالة ان الوكالة الوطنية رفضت منح الامتياز او

¹. منصور أسماء، مرجع سابق، ص 93.

². رجال نزيهة، مرجع سابق، ص 66.

³. منصوري محمد العروسي، مرجع سابق، ص 170.

لم تقم بالرد فإنه يمكن الطعن امام القاضي الإداري المختص بإلغاء القرارات الإدارية في نص المادة 07 من الامر 01-03 سالف الذكر.¹

يختص القاضي الإداري بالدرجة الأولى بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه بشريطة ذكر السيد الوالي الى جانب المصالح المدعية والمدعى عليها ممثلا للدولة طبقا لنص المادة 125 من القانون رقم 90-30 سالف الذكر.²

إذا كانت المنازعة متعلقة بسحب عقد الامتياز بموجب قرار اداري صادر عن الوكالة، فإن الدعوى الإدارية الرامية الى الغاء قرار السحب تكون من اختصاص القضاء الإداري. يختص القضاء الإداري أيضا في المنازعات التي تقوم بين البلديات والغير فيما يخص عمليات الاستفادة من القطع الأرضية لأملاك تابعة للبلديات والتي تولى القضاء الإداري الغاء معظمها على أساس المادة 73 من قانون التوجيه العقاري.³

القاعدة العامة في اختصاص القضاء الإداري هو المعيار الموضوعي ولا يجوز الخروج على ذلك الا بنص صريح ولا يوجد نص صريح بعقد الاختصاص للقضاء العادي في هذا الشأن لا في القوانين المنظمة للعقار الصناعي ولا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁴

بالنسبة للاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية يكون طبقا للمادة 37 و38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على انه العقود الإدارية تكون المحكمة المختصة إقليميا في مكان ابرام العقد او تنفيذه وبالتالي فإن اختصاص عقد الامتياز حددته المادة 804 في فقرتها الثالثة بنصها: " في مادة العقود الإدارية مهما كانت طبيعتها امام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان ابرام العقد او تنفيذه ".⁵

¹ . المادة 07 من الامر رقم 01-03، سالف الذكر.

² . المادة 125 من القانون رقم 90-30، سالف الذكر، ص1681.

³ . المادة 73 من القانون رقم 90-25 سالف الذكر.

⁴ . بليل سمير، المرجع السابق، ص86.

⁵ . المادة 804 من القانون 08-09، سالف الذكر.

الخاتمة

ختاما لما تم عرضه في دراستنا، نستخلص ان العقار الصناعي في الجزائر يعتبر من أحد المقومات التي تعتمد عليها الدولة لترقية السياسة الاستثمارية في الجزائر، ونظرا لهذه الأهمية سعت الدولة الجزائرية جاهدة في توفير الأصول العقارية المناسبة لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية. لم تتوقف جهود السلطات الجزائرية في إطار توفير العقارات الصناعية، بل استحدثت هيئة جديدة بموجب القانون 18-22 المتعلق بترقية الاستثمار والقانون المحدد لشروط وكيفيات منح العقار لاقصادي 17-23 المتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفوضت لها مهمة توفير العقار ومنحه وتسييره، بالإضافة الى المجلس الوطني للاستثمار.

إضافة الى ذلك عزز المشرع الجزائري الى التحول الرقمي والالكتروني لإرساء مبادئ الاستثمار مبدأ المساواة والشفافية، وذلك من خلال استحداثه منصات رقمية تحت وصاية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تودع من خلالها ملفات تسجيل الاستثمارات من طرف المستثمر الالكتروني وتعالجها في نفس الوقت.

وقد توصلنا من خلال تحليل الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر الى عدد من النتائج المهمة، من أبرزها:

- 1- مبادرة المشرع الجزائري بوضع حد لأزمة العقار الموجه للاستثمار الصناعي من خلال إصداره قانون جديد وهو القانون رقم 17-23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار لاقصادي التابع للأموال الخاصة للدولة، وإلغاء القانون رقم 04-08.
- 2- تطبيقا لأحكام القانون رقم 17-23 اصدر المشرع المرسومين التنفيذي 23-486 و 23-487 ودفتر المنظم لكيفيات منح العقار لاقصادي وابرام عقود الامتياز.
- 3- وجود ترسانة قانونية متنوعة ما بين النصوص التشريعية والتنظيمية التي اعتمدت مجموعة من الآليات من اجل تسيير وإدارة واستغلال العقار الصناعي.
- 4- تضخم الإطار المؤسسي المكلف بتسيير العقار الصناعي.

- 5-تبنى المشرع الجزائري في القانون 17-23 آلية الامتياز بالتراضي قابل للتحويل للتنازل
- 6-عقد الامتياز هو عقد اداري تضع شروطه الإدارة المانحة للامتياز المتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- 7-منح المشرع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دورا هاما في توجيه ومنح وإدارة العقارات الصناعية الموجه للاستثمار.
- 8-إمكانية التنازل عن العقار للمستثمر بناء على طلب صريح يودع امام الوكالة الجزائرية شريطة ان يتم الإنجاز الفعلي للمشروع.
- 9-لنجاح عملية استغلال العقار الصناعي يجب ان يكون هناك توازن بين حقوق المستثمر والتزامات الدولة لتقليل من المنازعات الناجمة وحماية للطرفين.
- 10-انشاء منصة رقمية كوسيلة لتوفير معلومات عن فرص الاستثمار وكذلك لتشجيع الاستثمار، ولتسهيل الإجراءات الإدارية المرتبطة بعملية الاستثمار للمستثمر.
- 11-استحداث لجنة جديد تسمى اللجنة الوطنية للطعون تتشأ لدى رئيس الجمهورية تقوم بالفصل في الطعون المقدمة من طرف المستثمرين.
- 12-إمكانية حل النزاعات الناجمة بين طرفي عقد الامتياز وديا عن طريق الصلح والوساطة والتحكيم، دون اللجوء الى القضاء.

توصلنا الى جملة من الاقتراحات:

- 1-ضرورة توحيد النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لاستغلال العقار الصناعي.
- 2-انشاء اقطاب او اقسام متخصصة للنظر في نزاعات العقار الصناعي بهدف السرعة.
- 3-التخفيف من الإجراءات الإدارية التي تعيق تنفيذ المشاريع الاستثمارية في الوقت المحدد.
- 4- توفير اوعية عقارية جديدة لتوسيع نطاق العقار الصناعي ليشمل أصناف جديدة.
- 5- تعزيز وتفعيل نصوص جزائية صارمة لمعاقبة المستثمرين او الإدارات المانحة في حالة 6مخالفته للشروط القانونية او تحايل.
- 7-ضرورة التركيز على آليات تسوية النزاعات بالطرق الودية لتخفيف النقل على القضاء.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية:

أ-القوانين

- القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21/08/1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، ج.ر.ج.ج، ع34، المؤرخة في 24/08/1982.
- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، ج.ر.ج.ج، ع6، المؤرخة في 09/02/1982 الملغى بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، ع52، المؤرخة في 02/12/1990.
- القانون رقم 84-21، المؤرخ في 24/12/1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج.ر.ج.ج، ع72، المؤرخة في 31/12/1984.
- القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتضمن التهيئة العمرانية، ج.ر.ج.ج، ع05، المؤرخة في 28 جانفي 1987.
- القانون 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، ج.ر.ج.ج، ع02، المؤرخة في 13/01/1988.
- القانون 90-08 المؤرخ في 07/04/1990، المتضمن قانون البلدية، ج.ر.ج.ج، ع15، المؤرخة في 11/04/1990.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج، ع50، المؤرخة في 19/11/1990، المعدل والمتمم بموجب الامر 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج، ع55، المؤرخة في 25/09/1990.
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج، ع52، المؤرخة في 02/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، ج.ر.ج.ج، ع44، المؤرخة في 03/08/2008.
- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991، المحدد لقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة العمومية، ج.ر.ج.ج، ع21، المؤرخة في 08/05/1991.

-القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18/12/1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج.ر.ج.ج، ع65، المؤرخة في 18/12/1991.

-القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12/12/2001، المتضمن تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج.ر.ج.ج، ع77 لسنة 2001 الملغي للقانون رقم 87/03/ المتعلق بالتهيئة.

-القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج.ر.ج.ج، ع11، المؤرخة في 19/02/2003.

-القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج، ع21 المؤرخة في 23/04/2008، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 22-13، المؤرخة في 12/07/2022، ج.ر.ج.ج، ع21، المؤرخة في 17/07/2022.

-القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج.ر.ج.ج، ع46، المؤرخة في 18/08/2010.

- القانون 11-11 المؤرخ في 18/07/2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر.ج.ج، ع40، المؤرخة في 20/07/2007.

-قانون 12-12 المؤرخ في 26/12/2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر.ج.ج، ع72، المؤرخة في 31/12/2012.

-القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24/07/2022، المتعلق بالاستثمار، ج.ر.ج.ج، ع50، المؤرخة في 28/07/2022.

- القانون رقم 22-15 المؤرخ في 20/07/2022، يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة، ج.ر.ج.ج، ع49، المؤرخة في 20/07/2022.

-القانون 23-17 المؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، ع73، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.

ب-الأوامر

- الامر 74-26 المؤرخ في 20/02/1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر.ج.ج، ع19 المؤرخة في 21 فيفري 1974. ص292.

- الامر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، الصادرة في 29 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005 الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة في 26 جوان 2005.

- الامر رقم: 75-59 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون التجاري، ج.ر.ج.ج، ع101، المؤرخة في 19/12/1975 المعدل والمتمم.

- الامر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

- الامر 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 30، المؤرخة في 13 افريل 1963، ص504، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 80-210، المؤرخ في 13 ديسمبر 1980، ج.ر.ج.ج، عدد 38، المؤرخة في 16 سبتمبر 1980، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة 1413 الموافق ل 19 ماي 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 34، المؤرخ في 23 ماي 1993. - الامر رقم 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، ع47، المؤرخة في 22/08/2001.

- الامر رقم: 03-02 المؤرخ في 19/07/2003، المتعلق بالمنطقة الحرة، ج.ر.ج.ج، ع43، المؤرخة في 20/07/2003.

- الامر رقم: 06-11 المؤرخ 30/08/2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، ع53، المؤرخة في 30/08/2006. - الامر رقم: 06/08 المؤرخ في 15/07/2006، يعدل ويتمم الامر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر.ج.ج، ع47، المؤرخ في 09/10/2006.

- الامر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، ع49، المؤرخة في 03/09/2008.

ب- المراسيم التشريعية

- المرسوم التشريعي رقم 73-45، المؤرخ في 28/02/1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج.ر.ج.ج، ع20، المؤرخة في 09/03/1973.

- المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ج.ج، ع64، المؤرخة في 10/10/1993 الملغى بالأمر رقم 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار.

ت-المراسيم الرئاسية

-المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 2022/09/4 ،المحدد لتشكيلة اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج.ر.ج.ج، ع60، المؤرخة في 2022/09/18.

ج: المراسيم التنفيذية

-المرسوم التنفيذي رقم:84-55 المؤرخ في 1984/03/03، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج.ر.ج.ج، ع10، المؤرخة في 1984/03/06.

-المرسوم التنفيذي رقم :86-05 المؤرخ في 1986/01/07 ، المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كفيات هذا البيع، ج.ر.ج.ج، ع01، المؤرخة في 1986/01/8.

-المرسوم التنفيذي رقم 86-56 المؤرخ في 1986/03/03، المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية، ج.ر.ج.ج، ع10، المؤرخة في 1984/03/06.

-المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 ،المحدد لقواعد احداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحصريين المعدل بالمرسوم التنفيذي 408/03 المؤرخ في 2003/11/05، ج.ر.ج.ج، ع68، المؤرخة في 1990/11/09.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 1991/09/14 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 1989/02/07 ،المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 1987/01/27، المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج.ر.ج.ج، ع44، المؤرخة في 1991/09/25.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع60، المؤرخة في 1991/11/24 الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16، المحدد لشروط وكفيات إدارة تسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، ج.ر.ج.ج، ع69، المؤرخة في 2012/12/19.

-المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، ج.ر.ج.ج، ع67، المؤرخة في 1994/01/19.

-المرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 1994/10/17 ،المتعلق بالمناطق الحرة، ج.ر.ج.ج، ع67، المؤرخة في 1994/01/19.

- المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر.ج.ج، ع67 المؤرخة في 19/01/1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 24/09/2001، المتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، ج.ر.ج.ج، ع55، المؤرخة في 26/09/2001.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09/10/2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار، تشكيلته وتنظيمه وسيره، ج.ر.ج.ج، ع64، المؤرخة في 11/10/2006.
- المرسوم التنفيذي 06-356 المؤرخ في 09/10/2006، يتضمن صلاحيات الوكالة لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ج.ج، ع64، المؤرخة في 11/10/2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23/04/2007، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر.ج.ج، ع27، المؤرخة في 25/04/2007 (الملغى).
- المرسوم التنفيذي 07-120 المؤرخ في 23/04/2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج.ر.ج.ج، ع27، المؤرخة في 25/04/2007، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12/01/2010، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، ج.ر.ج.ج، ع04، المؤرخ في 17/01/2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 20/04/2007، المتضمن تحديد تطبيق احكام الامر رقم 06-11 المؤرخ في 30/08/2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، ع27، المؤرخة في 25/03/2007.
- المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23/04/2007، المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج.ر.ج.ج، ع27، المؤرخة في 25/04/2007، الغي بموجب المادة 26 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02/05/2009 المؤرخ في 02/05/2009، ج.ر.ج.ج، ع27، المؤرخة في 06/05/2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، ع27، المؤرخة في 06/05/2009.

-المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر.ج.ج، ع27، المؤرخة في 2009/05/06.

-المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 2012/03/19، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر.ج.ج، ع17، المؤرخة في 2012/03/25.

-المرسوم التنفيذي 22-297 المؤرخ في 2022/09/08، المحدد لتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، ج.ر.ج.ج، ع60، المؤرخة في 2022/09/18.

-المرسوم التنفيذي رقم 22/298 المؤرخ في 2022/09/08 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج.ر.ج.ج، ع60 المؤرخة في 2022/09/18.

-المرسوم التنفيذي 22-299 المؤرخ في 2022/09/08، المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمار او تنازل عن الاستثمارات او تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الاتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج.ر.ج.ج، ع60، المؤرخة في 2022/09/18.

-المرسوم التنفيذي رقم 22-301 المؤرخ في 2022/09/08، المحدد لقائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، ج.ر.ج.ج، ع60، المؤرخة في 2022/09/18.

-المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 2023/12/28، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ج.ج، ع85، المؤرخة في 2023/12/30.

-المرسوم التنفيذي 24/111 المؤرخ في 2024/03/13 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 22/298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج.ر.ج.ج، ع19، الصادرة في 2024/03/18.

و-القرارات الوزارية

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري.

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ 1991/02/19 في يحدد شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارات وكيفيات ذلك ومضمون الدفتر النموذجي.

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات، وكيفيات ذلك وبمضمون دفتر الشروط النموذجي، ج.ر.ج.ج، ع25، المؤرخة في 01 افريل 1992.

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 جانفي 1992، المتضمن منح التفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود، اتخاذ العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ج.ر.ج.ج، ع30 المؤرخ في 22 افريل 1992.

ثانيا -الكتب

- خيرة صافة، العقار الصناعي الموجه للاستثمار، المركز الأكاديمي للنشر، الإسكندرية، سنة 2024.
- خديجة عماني، العقار الصناعي في الجزائر دراسة في المفاهيم وآليات الاستغلال وفقا لأحدث التعديلات، دار ايلياء للنشر والتوزيع، الجزائر سنة 2024.
- عمار عوايدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2005، ص197.
- عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، البليلة، الجزائر، 2019.
- عبد العزيز محمودي، تطور استثمار العقار الصناعي 1962-2023، الجزء الأول، بيت الأفكار، البليلة، سنة 2024.

-كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر دار بلقيس البيضاء، الجزائر، سنة 2019.

ثالثا -الاطروحات

- رضا لواهم، الإدارة الرشيدة للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الطور الثالث، تخصص الحوكمة والإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، سنة 2022-2023.

-سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2015.

- سيد علي زادي العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.
- غنية سطوطح، النظام القانوني للعقار الصناعي، أطروحة لنيل درجة دكتوراه "ل.م.د. د"، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، سنة 2016-2017.

-ليلة بوشنة، آليات استغلال العقاري العمومي للاستثمار في ظل مقتضيات الحوكمة، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2024-2025.

-مواز شربالي، عقود استغلال العقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020-2021.

- نصيرة بن عيسى، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه
الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 1. الحاج
لخضر، سنة 2021-2022.

¹. غامدية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص
،تخصص قانون مدني أساسي كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عبد الحميد ابن باديس ،مستغانم 2021-
2022.

رابعاً: رسائل الماجستير

-احمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون
عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011.
-عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة
والمالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر ن 2001-2002.
- سمير بليل، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية
الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2012.

خامساً-مذكرات جامعية

-ام الخير زريعة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة
الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2014-
2015.
-اميرة، خالفي النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون
العام، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة العقيد أكلي محند اولحاج،
البويرة، سنة 2019.

- لندة عيسى، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون
عقاري، كلية الحقوق، جامعة تبسة، سنة 2016-2017.

سادساً-المقالات المنشورة

-آمال حمادي، منازعات العقار الاقتصادي، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، جامعة البليدة 02، الجزائر،
المجلد 14، العدد 1، 1 جوان 2025.

- آمال مشتي، الإطار القانوني للمنطق الحرة في التشريع الجزائري بين التكريس والالغاء، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 01، المجلد 07، العدد 01، سنة 2023.
- جيلالي بلحاج، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، المجلد 11، العدد 01، سنة 2023.
- خالد مختاري، جبار رقية، اثار عقد الامتياز بالتراضي للعقار الاقتصادي بالنسبة للمستثمر، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بسكرة، المجلد 1، العدد 37، مارس 2026.
- بوعافي سمير، بلطيف بلال، مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في دعم وترقية الاستثمار، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة برج بوعريج، المجلد 06، العدد 02، سنة 2022.
- سفيان ذبيح، الاستثمار بالمناطق الحرة في الجزائر -قراءة في شروطه وحوافزه وضماناته -، مجلة الفكر القانوني والسياسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار بوضياف، المسيلة، المجلد 9، العدد 02، 29 نوفمبر 2025.
- سعدية قني، الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، العدد 3.
- طارق خنوش، بركات عماد الدين، آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، الجزائر، المجلد 7، العدد 2، 20 جويلية 2024.
- يسام عبد الرحيم، نوال لراري، مستجدات النظام القانوني للعقار الصناعي في ظل القانون 23-17، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة عبد الله مرسل، المجلد 19، العدد 01، سنة 2025.
- عادل حناشي، تكواشت كمال، النظام القانوني للوكالة الوطنية للعقار الصناعي، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، المجلد 14، العدد 02، سبتمبر 2025.
- عمار علوني، واقع المناطق الصناعية ومنطق النشاط في الجزائر ودورها في ترقية الاستثمار المحلي، مجلة ابعاد اقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف، المجلد 10، العدد 02، 2020.
- غنية لكرنش، عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي . دراسة مقارنة . المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد زبانة، غليزان، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، 01 جوان 2024.
- فضيلة بركان، دور إدارة الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس، المدية، 29 المجلد 03، العدد 02، جوان 2017.

- كريم حرز الله، الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقييمه، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، المجلد 1، العدد 1، سنة 01 جانفي 2015.
- مراد بلكعيبات، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، بدون رقم المجلد، العدد 23، نوفمبر 2011.
- مريم بوشربي، الآليات المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، بدون مجلد، سبتمبر 2016.
- مفيدة لمزري، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 7، العدد 02، 2020.
- مونة مقلاتي، وفاء عز الدين، الاهتمام بالعقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، معهد الحقوق والعلوم الاقتصادية، المركز الجامعي سي الحواس، بريكة، العدد الثاني، ديسمبر 2018.
- نسرین حاج عبد الحفيظ، الاختصاصي القضائي في تسوية قضايا منازعات لاستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، جامعة لونيبي علي، المجلد 5، العدد 10، 2 جوان 2018.
- نورالدين زبدة، استثمار العقار الصناعي في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة بوضياف، المسيلة، المجلد 02، العدد 10، 2018.
- نورية غامنية، حيتالة معمر، التنظيم القانوني والتقني للمناطق المكونة للعقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، المجلد 08، العدد 14، سنة 2020.
- ناسم قصري، منازعات العقار الصناعي في القانون الجزائري، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، المجلد 7، العدد 2، 15 سبتمبر 2023، ص 2025.

سابعا : الملتقيات الوطنية

- جلول محده، صيقع كمالية، ضمانات حماية المشاريع في ظل النصوص القانونية الجديدة، مداخلة في الملتقى الوطني الثالث والعشرون بعنوان: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمارات واستقطابها، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، المنعقدة بيوم الأربعاء 06 ديسمبر 2023.
- صفا بن موسى، منقر نفيسة، كيفية الاستفادة من العقار الصناعي في ظل القانون المستحدث رقم 23-17، مداخلة في ملتقى وطني بالثالث والعشرون 23 عنوان: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمارات

واستقطابها، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، المنعقد يوم الأربعاء 06 ديسمبر 2023.

- ماجدة درويش، سويلم محمد، الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في ظل القانون 17-23، مداخلة في ملتقى وطني بالثالث والعشرون 23 عنوان: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمارات واستقطابها، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، المنعقد يوم الأربعاء 06 ديسمبر 2023.

-محمد لمين مسلخ ن حويذق عثمان، استغلال العقار الصناعي في إطار الامتياز القابل للتحويل الى تنازل (قراءة في قانون 17-23)، مداخلة في ملتقى وطني بالثالث والعشرون 23 عنوان: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمارات واستقطابها، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، المنعقد يوم الأربعاء 06 ديسمبر 2023.

-محمد العروسي منصوري، تسوية منازعات عقد الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مداخلة في الملتقى الوطني الثالث والعشرون بعنوان: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمارات واستقطابها، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، المنعقدة بيوم الأربعاء 06 ديسمبر 2023.

سابعاً -المحاضرات

-سميحة حنان خوادجية، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2015-2016.

- محمد لمين سلخ، محاضرات في العقار الصناعي والسياحي موجهة لطلبة سنة أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2023-2024.

ثامناً-مواقع الكترونية

-محمد صالح براهيم، العقار الصناعي شريان الاقتصاد الوطني، متاح على الرابط <https://almostetathmir.dz>، تاريخ التصفح: 2026/12/04 على الساعة 21:43.

الفهرس

01.....	مقدمة
05.....	الفصل الأول: النظرية العامة للعقار الصناعي في الجزائر
06.....	المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي
06.....	المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي وتمييزه عن باقي العقارات
06.....	الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي
09.....	الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقارات المشابهة له
	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي ومعايير مساهمته في النمو
11.....	الاقتصادي
12.....	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي
13.....	الفرع الثاني: معايير مساهمة العقار الصناعي في النمو الاقتصادي
15.....	المبحث الثاني: حافطة العقار الصناعي والهيئات المسيرة له
15.....	المطلب الأول: حافطة العقار الصناعي
15.....	الفرع الأول: المناطق الصناعية ومناطق النشاط
19.....	الفرع الثاني: المناطق الخاصة والمناطق الحرة
24.....	المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بمنح استغلال العقار الصناعي
	الفرع الأول: الهيئات المكلفة بمنح استغلال العقار الصناعي قبل صدور
24.....	القانون 17/23
	الفرع الثاني: الهيئات المكلفة بمنح استغلال العقار الصناعي بعد صدور
31.....	القانون 17/23
37.....	ملخص الفصل

39....	الفصل الثاني: الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه
40.....	المبحث الأول: عقود استغلال العقار الصناعي
40.....	المطلب الأول: عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي
40.....	الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي
45.....	الفرع الثاني: تطبيقات عقد التنازل
56.....	المطلب الثاني: عقد الامتياز كآلية لمنح استغلال العقار الصناعي
56.....	الفرع الأول: مضمون عقد الامتياز
68.....	الفرع الثاني: شروط وإجراءات منح عقد الامتياز
74.....	الفرع الثالث: آثار عقد الامتياز
79.....	المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن عقود استغلال العقار الصناعي
79.....	المطلب الأول: طبيعة المنازعات الناجمة عن العقار الصناعي
79	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل
83.....	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز
86.....	المطلب الثاني: الفصل في المنازعات الناجمة عن عقود استغلال العقار الصناعي
86.....	المطلب الأول: فض المنازعات بالطرق الودية
90	الفرع الثاني: فض المنازعات عن طريق القضاء
94.....	الخاتمة
96.....	قائمة المصادر والمراجع
107.....	الفهرس

الملخص

يعتبر العقار الصناعي جزءا من الوعاء العقاري الموجه للاستثمار لما يكتسبه من أهمية ، لذا بات من الدولة البحث عن سبل لحماية والمحافظة عليه وطرق مناسبة لاستغلاله ، حيث تم اعتماد العديد من الآليات والإجراءات تضمنتها قوانين الاستثمار سابقا فكانت البداية بعقد التنازل الذي انتج العديد من المشاكل مما أدى ذلك الى الغائه بموجب القانون 08-04، واعتمد المشرع بصدور هذا القانون على آلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي المتمثلة في آلية الامتياز التي تعرف بصيغتين عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي ، ليصدر بعده القانون 23-07 الذي استقر على آلية واحدة وهي منح الامتياز بالتراضي الذي يمكن ان يتحول الى تنازل اذا تحققت الشروط القانونية لذلك ، واستحدث في هذا القانون هيئة جديدة تشرف على منح الامتياز المتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .

يكون للمستثمر والإدارة المانحة للامتياز مجموعة من الحقوق والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط ، وأي إخلال يؤدي على فسخ العقد بين الطرفين، وتنجر على آلية الامتياز العديد من المنازعات يتطلب الفصل فيها بالطرق الودية أو عن طريق القضاء .

لذا يجب على المشرع توحيد قانون خاص بالعقار الصناعي وبيان الإجراءات المتعلقة به وحده دون غيره، توفير اوعية جديدة لتشمل أصناف جديدة ، والتركيز على آليات التسوية الودية للتخفيف عن القضاء .

الكلمات المفتاحية : العقار الصناعي ، عقد التنازل ، آلية الامتياز ، الاستثمار ، المنازعات .

Abstract:

The industrial real estate is considered a part of the real estate asset base oriented towards investment due to its significant importance, therefore it has become incumbent upon the state to search for ways to protect and maintain it, as well as appropriate methods for its exploitation , Numerous mechanisms and procedures were previously included in investment laws , with the starting point being the concession contract ,which led to many problems that eventually resulted in its abolition under law 08-04, with the enactment of this law the legislator adopted a single mechanism for exploiting industrial real estate , represented by the concession mechanism which was known in two forms through public auction or by mutual agreement subsequently ,law 23-17 was enacted which settled on a single mechanism namely granting the concession by mutual agreement , which could turn into a final sale if the legal conditions for that are met this law introduced a new body that oversees the granting if concessions represented by the Algerian investment Promotion agency .

The investor and the administration granting the concession have a set of rights and obligations specified in the terms of reference and any breach leads to the termination of the contract between the two parties, the concession mechanism triggers numerous disputes that require settlement either through amicable means or through the judiciary.

therefore, the legislator must unify a specific law for industrial real estate outline the procedures related to it alone provide new asset bases to include new categories and focus on amicable settlement mechanisms to alleviate pressure on the judiciary.

keywords: Industrial real Estate, Concession contract, concession mechanism, Investment, Disputes.