

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون الأعمال

بعنوان:

# الاستثمار في العقار الصناعي

تحت إشراف الأستاذ:

❖ خضري حمزة

من إعداد الطالبة:

❖ قيشو وردية

## لجنة المناقشة

❖ بكوش خميسي رئيسا

❖ بيرم عبد المجيد مناقشا

❖ خضري حمزة مشرفا

السنة الجامعية: 2015 / 2016

## الإهداء

أهدي هذا العمل ثمرة جهدي

إلى العلامة من أورشنا حب العلم والعلماء جدي بلقاسم رحمه الله

إلى والدي نبع العطاء والحب والخير والحنان

إلى والدتي أغلى كنوزي قدوتي وفخري واعتزازي

إلى والدي رمز التضحية فلهما مني عظيم الامتنان حفظهما الله وأطال في عمرهما

إلى خير رفيق في الحياة. .. أخي وأستاذي الغالي يوبا حفظه الله ورعاه بارك الله فيه

إلى فرحة حياتي أخي قاسي حفظه الله وأنبتته نباتا حسنا

إلى الأستاذ المشرف وأعضاء لجنة المناقشة

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع

## شكر و عرفان

”الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله“

أول شكري لله سبحانه وتعالى على ما أسبغه علي من نعم، وعلى مات يسره للسبل، فله الحمد والشكر في كل وقت وفي كل حين.

ثم شكري للفاضل عناية الأستاذ المحامي والدكتور خضري حمزة على مساعدته لي، فرغم انشغالاته والتزاماته الكثيرة فقد قبل الإشراف على هذا العمل ومراجعتة من جديد مع تقديمه الملاحظات القيمة التي أنارت لي طريق البحث فله كل عبارات الشكر والتقدير، عرفانا مني بالجميل.

كما أتقدم بالعرفان للأستاذ المحامي قيشو يوبا على كل جهد مبذول وعطاء موصول

إلى الزميل و الأخ بن حميدوش عبد الرحمان بارك الله فيه

كما أقدم شكري لأعضاء لجنة المناقشة، الذين تكرموا بقراءة هذه المذكرة، فاقتطعوا بذلك من وقتهم الثمين في سبيل توجيه النصح لي وتدارك أي نقص في المذكرة فجزاهم الله كل خير.

للأساتذة الذين ساهموا في تكويني العلمي من المرحلة الابتدائية إلى مرحلة الدراسات العليا.

## مقدمة:

إن الجزائر كبقية الدول لا يمكنها أن تعيش منعزلة عن هذه التحولات العالمية الاقتصادية السريعة، فنجد أن اقتصادها طرا عيه العديد من التحولات، منها انفتاح السوق الوطنية والخارجية، ونتيجة لذلك اتخذت العديد من الإجراءات في جميع الميادين لمسايرة تلك التحولات، منها تبني برنامج لتصليح مسار الاقتصاد الوطني وفتح مجال الاستثمار في البلاد.

ويعتبر العقار الصناعي من بين القطاعات التي تحظى بالأولوية لدى المستثمرين الوطنيين والأجانب، لذا يحوز الاستثمار الواقع على العقار أهمية كبيرة نظرا لما يساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وبالتالي فان توفير العقار الصناعي لقيام الاستثمار عليه يعود بالفائدة على الدولة ومواطنيها إلى جانب المستثمرين فيه.

ونظرا لما تتمتع به الجزائر من مساحات شاسعة تتنوع فيها مختلف المقومات الطبيعية والبشرية التي تشكل إغراء كبيرا للمستثمرين، مما يجعل العقار الصناعي الموجه للاستثمار من بين أهم الخيارات التي تستطيع الجزائر اغتنامها، من اجل تعويض العجز الذي تعاني منه في بعض القطاعات الأخرى خاصة وأن اكبر مورد للمداخيل الجزائرية من قطاع المحروقات، وبالتالي فان توفير العقار المناسب هو مفتاح الاستثمارات ذات المرودية العالية التي تكون لها انعكاسات ايجابية تساهم في دفع عجلة التنمية المرهونة باستقطاب المستثمرين، القادرة على خلق فرص العمل دون إغفال للايجابيات التي تعود على المستثمرين بالوفرة في الأرباح.

من هنا تبرز أهمية البحث في موضوع الاستثمار في العقار الصناعي في التشريع الجزائري والوسائل والآليات التي تسمح بذلك، كونه يمس بقطاع حساس جدا ألا وهو العقار الذي يعتبر ثروة لا يستهان بها مما يستدعي التدخل الدائم للمشرع الجزائري لتنظيم الاستثمار الوارد عليه.

وكذا الكيفية التي تمكن المستثمر من ذلك، وهذا لا يتحقق بطبيعة الحال إلا من خلال النصوص التشريعية التي تضع مبادئ الاستثمار في العقار الصناعي باعتباره المعول عليه حاضرا ومستقبلا لتطوير الاقتصاد الجزائري.

ومن أسباب اختيارنا لهذا الموضوع أمور كثيرة يمكن إيجازها في أسباب موضوعية تتمثل في:

- أن هذه الدراسة متجددة تزامنت مع ازدياد اهتمام الدولة بالعقار الصناعي واعتمادها نظام التحفيز لاستقطاب المستثمرين سواء كانوا وطنين أو أجانب.

أن موضوع الاستثمار في العقار الصناعي بالتحديد لم يتطرق له بالشكل الكافي. أما عن الأسباب الذاتية فتتمثل في اهتمامنا بمجال الاستثمار خاصة المرتبط بالقطاع الصناعي على وجه التحديد ورغبتنا في إيجاد حلول ناجعة وسريعة تمكن من استغلال امثل لهذا المورد والاستفادة من كل ما قد يقدمه للاقتصاد من تطور وتنمية.

وعلى الرغم من الصعاب التي واجهتنا أثناء انجاز المذكرة والتي من بينها:

- ضيق الوقت الممنوح الأمر الذي ينعكس بالسلب على نوعية المعلومات التي سنقدمها.

- قلة المصادر والمراجع المرتبطة بموضوعنا والمتخصصة فيه.

إلا أننا حاولنا جاهدين تبيان أهداف الموضوع والتي تتجلى أساسا في إيجاد الأسلوب الأمثل للاستثمار في العقار الصناعي خاصة مع التطور المستمر لتدخل الدولة في المجال العقاري وانتهاج المشرع لسياسة عقارية تسعى أكثر لتشجيع الاستثمار. ولانجاز دراستنا للموضوع اعتمدنا على المنهج الاستقرائي التحليلي في مناقشة تلك النصوص والأوامر والمراسيم والتعليق عليها.

من خلال ما تقدم قررنا الانطلاق في معالجة موضوع البحث من خلال الإشكالية التالية:

هل وفق المشرع الجزائري عند اعتماده عقد الامتياز كآلية للاستثمار في العقار الصناعي ؟  
وللإجابة على الإشكالية اعتمدنا على الخطة التالية:

## الخطة

### مبحث تمهيدي: مفهوم الاستثمار في العقار الصناعي:

- المطلب الأول: مفهوم الاستثمار
- الفرع الأول: التعريف الفقهي للاستثمار
- الفرع الثاني: التعريف القانوني للاستثمار
- المطلب الثاني: مفهوم العقار المخصص للاستثمار
- الفرع الأول: تعريف العقار المخصص للاستثمار
- الفرع الثاني: تعريف العقار الصناعي

### الفصل الأول: ماهية المناطق الصناعية:

- المبحث الأول: الإطار العام للمناطق الصناعية
- المطلب الأول: نشأة المناطق الصناعية
- المطلب الثاني مقومات ومراحل إنشاء المناطق الصناعية
- المطلب الثالث: أنواع المناطق الصناعية
- المبحث الثاني: إدارة وتسيير المناطق الصناعية
- المطلب الأول: إدارة المناطق الصناعية
- المطلب الثاني: تسيير المناطق الصناعية
- الفصل الثاني: الامتياز أسلوب للاستثمار في العقار الصناعي

- المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز
- المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه
- الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
- الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز
- المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز
- الفرع الأول اختصاصات أملاك الدولة على أساس مركز تعاقدية
- الفرع الثاني: اختصاصات أملاك الدولة على أساس مركز لائحي
- المطلب الثالث: أركان عقد الامتياز
- الفرع الأول: الرضا

- الفرع الثاني: المحل

- الفرع الثالث: السبب

- الفرع الرابع: الشكلية

المبحث الثاني: إجراءات منح الامتياز

- المطلب الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

- المطلب الثاني: إبرام عقد الامتياز

- الفرع الأول: تحرير عقد الامتياز

- الفرع الثاني: إشهار عقد الامتياز

- المطلب الثالث: تنفيذ عقد الالتزام

- الفرع الأول: حقوق والتزامات صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي الموجه

للاستثمار

- الفرع الثاني: حقوق والتزامات الإدارة مانحة الامتياز في مجال العقار الصناعي

الموجه للاستثمار

**مبحث تمهيدي: مفهوم الاستثمار في العقار الصناعي**

تحتل قضية الاستثمارات الوطنية والأجنبية مكانة بارزة ضمن أولويات صانعي السياسات، إذ يعتبر الاستثمار احد المنافذ الرئيسية لإنجاح سياسة الإنعاش الصناعي والتنمية في الأمد الطويل<sup>1</sup>، إذا يعتبر الاستثمار عملية هادفة لتكوين رأس المال أو الزيادة في ذلك المال، فهو إذن عملية تزيد من التراث المادي للبلاد، أما رجال القانون فينظرون للاستثمار في كفاءات وآليات تنظيم هذه العملية، إلا أنه من العسير البحث عن تعريف الاستثمار مع الفصل بين العناصر الاقتصادية والعناصر القانونية التي يتشكل منها تعريف الاستثمار، وعليه يركز في عملية الاستثمار على عناصر متمثلة في المساهمة وقصد الحصول على الفائدة (الربح) والمجازفة (المخاطرة) وعامل الزمن (المدة).

وبالنظر لاهتمام الجزائر بالاستثمار انتهجت سياسة الإصلاحات الاقتصادية، وتبنت نهجا جديدا في مجال الاستثمار بغرض الاندماج في الاقتصاد العالمي، وقد تجلّى ذلك بوضوح في إعادة صياغة المنظومة القانونية والتنظيمية المتعلقة بالنشاط الاقتصادي في البلاد، إذ ومنذ 1993 بادرت السلطات على إصدار قانون الاستثمارات الذي يحتوي على تحفيزات كبيرة للمستثمرين الوطنيين والأجانب، وصدر بعده الأمر 01-03 الصادر في 20 أوت 2001 المتمم والمعدل والذي يكرس 3 مبادئ أساسية تستخلص من المواد 4 و 14 فقرة 1 و 2 وكذا المادة 31 من الأمر أعلاه وهي :

1- حرية الاستثمار بحسب الشكل المرغوب فيه (شكل القانوني، طبيعة النشاط..... إلخ).

2- عدم التمييز بين المستثمرين الأجانب والوطنيين.

3- ضمان التحويل الحر وعائداته

1 قروش نصيرة، أبعاد وتوجهات إستراتيجية إنعاش القناعة في الجزائر، مجلة اقتصادية شمال إفريقيا، كلية علوم التسيير، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، العدد 05 سنة 2008.

ولتنفيذ هذه المنظومة الدّاعمة للاستثمار ميدانيا، أنشأت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والتي تتدعّم يوما بعد يوم بشبابيك خاصة لمرافقة المستثمرين الوطنيين والأجانب على حدّ سواء، وضمن هذه الجهود تساهم البنوك بحيوية في إقراض المؤسسات الخاصة لتتويج نشاطها، وتتمتع المشاريع والاستثمارات المرخّصة وفقا لأحكام هذا الأمر بعدم المصادرة أو نزع الملكية أو الحدّ من التصرف في ملكية الاستثمار وعائداته إلا إذا كان لغرض المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل، كما لا يجوز الحجز عليها إلا بقرار قضائي، وتحسم الخلافات في جميع هذه الحالات باللجوء إلى القضاء أو إلى التحكيم باعتبار أن عقود الاستثمار تكاد جميعها تتضمن شرط إحالة منازعاتها إلى التحكيم، فالمستثمر يعبر دائما على إضافة هذا الشرط نظرا للمزايا التي يوفرها له هذا النظام<sup>1</sup>

ولقد تأثر المناخ الاستثماري في الجزائر تأثيرا إيجابيا بسبب:

- توفر فرص كبيرة في الجزائر مهياً للاستثمار وغير مستثمرة (صناعية، زراعية، سياحية عمرانية، نقل، خدماتية).
- تطور شركات الاستثمار الصادرة منذ علم 1993 مما هيأ الفرض لدخول مستثمرين جدد وطنيين أو أجانب.
- التوجّه نحو اقتصاد السوق الحرّ، عبر برنامج اقتصادي متدرج متوازن.
- الترخيص لإنشاء المصارف الخاصة وشركات التأمين.
- الاتفاقيات الدولية لتحرير التجارة، والامتيازات التي حصلت عليها بعض السلع الجزائرية.
- موقع الجزائر الجغرافي المتميز الذي يشكل ملتقى قاري.
- الاستقرار الأمني.

<sup>1</sup>- قيشو وردية، مداخلة بعنوان: دور التحكيم في حل منازعات الاستثمار، الملتقى الوطني السادس حول: الحوافز التشريعية للمستثمر، المنظم من طرف قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي بالأغواط، الجزائر بتاريخ: 2016/02/03.

- مزايا وإعفاءات وتسهيلات خاصة للمشاريع الاستثمارية وفق الأحكام والقوانين والتشريعات الصادرة مؤكدة إعفاءات المشاريع الاستثمارية من جميع الضرائب وكذا الرسوم، فسمح المشرع بان تنجز الاستثمارات في ترقية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة مع استفادة هذه الاستثمارات بقوة القانون من الحماية والضمانات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها.<sup>1</sup>

### المطلب الأول: مفهوم الاستثمار.

إن تحديد مفهوم الاستثمار يقتضي منا التطرق إلى التعريف الفقهي في الفرع الأول وكذا التعريف القانوني للاستثمار في الفرع الثاني

### الفرع الأول: التعريف الفقهي.

لقد تعددت التعاريف الفقهية والمفاهيم المتعلقة بالاستثمار عند الكثير من الكتاب والخبراء الاقتصاديين، إلا أن هذه التعاريف تتضمن الكثير من النّقاط فيقوم الاستثمار على إشباع رغبة استهلاكية حاضرة من أجل الحصول على إشباع أكثر في المستقبل.<sup>2</sup> ومن تعاريف الاستثمار التي فضل إدراجها نذكر منها:

- 1- الاستثمار هو توظيف المال بهدف تحقيق العائد أو الربح والمال عموماً، وقد يكون الاستثمار على شكل مادي ملموس أو على شكل غير مادي.<sup>3</sup>
- 2- كما يعرفه احد القانونيين: استخدام الأموال الحاضرة لتوليد أرباح في المستقبل.

<sup>1</sup>- بوحفص جلاب نعااعة،النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني مجلة مخصصة في القضايا والوثائق البرلمانية صادرة عن مجلس الأمة، عدد22، مارس 2009.

<sup>2</sup>- محمد مطر، إدارة الاستثمارات (الإطار النظري والتطبيقات العلمية)، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1999.ص 26 .

<sup>3</sup>- طاهر حيدر حردان، مبادئ الاستثمار، المستقبل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1997،ص 30.

- 3- وقد عرفه البعض على النحو التالي: "يفهم من عبارة استثمار أنها عمل أو تصرف لمدة معينة من أجل تطوير نشاط اقتصادي، كان هذا العمل في شكل أموال مادية أو غير مادية (من بينها الملكية الصناعية، المهارة الفنية، نتائج البحث) أو في شكل قرض".
- 4- كما يعرفه سامويلسون samuelson على أنه ثاني أهم عنصر من الاتفاق الخاص، بالنسبة للاقتصاد الكلي تعني كلمته الاستثمار الزيادة في مخزون رأس المال المادي (من آلات مباني....) أما بالنسبة للأشخاص العاديين، فالاستثمار هو شراء قطعة أرض، أسهم أو سندات، ولا يمكن اعتباره مشروع استثماري إلا عندما يكون هنالك خلق حقيقي لرأس المال.
- 5- أمّا الاقتصادي بوهمباورك bohmbawerk فقد أعطى تعريفاً محدداً وواضحاً للاستثمار حيث اعتبر أن الاستثمار هو قبل كل شيء التخلي عن إنفاق حالي من أجل تعظيم القدرة الإنتاجية للمؤسسة، وهذا عن طريق شراء رأس مال تقني (آلات، معدات، بنايات) أو عن طريق رأس مال بشري (تكوين، تأطير، عمال).<sup>1</sup>
- وعموماً يمكن تعريف الاستثمار على أنه ذلك الجزء المقطوع من الدخل الفردي والمسّمى الادخار والموجّه إلى تكوين الطاقات الإنتاجية الجديدة في وسائل إنتاج ومكائن ومعدّات رأس مالية، من أجل خلق سلع وخدمات جديدة وكذا المحافظة على الطاقات الإنتاجية القائمة.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: التعريف القانوني للاستثمار.

- La définition إن التعريف القانوني للاستثمار ما هو إلا نسخ للتعريف الاقتصادي juridique n'est qu'une transcription de la définition économique.
- ولقد تعددت التعريفات القانونية للاستثمار دون تعريف موحد ونذكر:
- 1- "الاستثمار هو كل استخدام لموارد مالية يملكها بلد من البلدان".

<sup>1</sup>-pathichepingard. Investir face aux enjeux technologiques et informationnels, edellipes, 1991, pp ; 1-3.

<sup>2</sup>-مراد مصطفى، دور الإصلاحات المصرفية في استقطاب الاستثمار الأجنبي إلى الجزائر، الطبعة الأولى ، مطبعة بن سالم، الأغواط ، الجزائر، 2014، ص 04.

- 2- "مجموعة الأموال المادية والمعنوية التي تهدف إلى إنشاء مشروع ما أو توسيعه".  
Tous biens corporelles ayant servient a la création ou a l'extension d'une entreprise.
- 3- وهو أيضا: تقديم الأموال المادية والمعنوية والأداءات في شخص طبيعي أو معنوي للمساهمة المباشرة أو غير المباشرة في مشروع ما.
- 4- أو هو: توظيف الأموال المتاحة في اقتناء أو تكوين أصول بقصد استغلالها لتحقيق الأرباح.
- 5- وقد ورد في قانون الاستثمار الجزائري الأمر 03-01 مؤرخ في 20-8-2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار ما يلي:
- "كل النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات والنشاطات الاقتصادية التي تنجز في إطار منح الامتياز و/أو الرخصة".
- كل اقتناء لأصول تتدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، أو توسيع قدرات الإنتاج، أو إعادة التأهيل، أو إعادة الهيكلة.
  - المساهمة في رأس مال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية.
  - استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية.<sup>1</sup>
- وهكذا تباينت التعريفات فقهاء قانون الاستثمار دون الوصول إلى تعريف جامع مانع يعول عليه كإطار عام لعملية الاستثمار التي ليست بالواقعة الاقتصادية البحتة أو القانونية البحتة، وإنما تمثل في الواقع مفهوما متغيرا يتغير بتطور الظروف والأوضاع الاقتصادية المحلية والدولية.
- وبالتالي هو مفهوم قد يضيق وقد يتسع بحسب ظروف كل دولة و توجهاتها إلى استقطاب وجلب الاستثمارات فتنبنى مفهوما موسعا للاستثمار متى تستفيد بقدر أكبر من رؤوس الأموال المادية والعينية التي يمكن أن يرد عليها حق الملكية فقط، وإنما قد تشمل إلى جانب

<sup>1</sup> - المادة 2، الأمر 03-01، المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 47.

ذلك كل مظاهر الخدمات، وبالمقابل فإن الدول التي تتبنى نظاما مانعا بشأن الاستثمار الأجنبي فإنها تعتمد في قوانينها مفهوما ضيقا للاستثمار قصد التضيق من تدفق الأموال الأجنبية والمستثمرين الأجانب.

### المطلب الثاني: مفهوم العقار المخصص للاستثمار:

إن التطرق لمفهوم العقار المخصص للاستثمار من شأنه أن يؤدي إلى التوصل لتعريف واضح لهذا العقار وكذا تعريف العقار الصناعي بالتحديد باعتباره الحيز المكاني والوعاء المخصص لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية .

### الفرع الأول: تعريف العقار المخصص للاستثمار:

لقد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في المادة 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

فالملكية العقارية لا يمكن أن تكون سوى سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها، ومن بين التعاريف في الملكية العقارية انها: "نقل الملكية العقارية انتقال تلك السلطة من شخص لآخر وفقا للقانون".

وبعد إيضاح معنى الملكية العقارية يمكن لنا الآن إعطاء تعريف للعقار المخصص للاستثمار كالتالي:

العقار المخصص للاستثمار هو "جزء من الوعاء العقاري العام، والذي يشكل احتياط مخصص لتلبية طلبات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب" إلا أن الاحتياطات العقارية الموجودة تتشكل في الأملاك العقارية الخاصة، سواء كانت تابعة للدولة أو للأفراد، فالعقار ضرورة ملزمة لإنجاز أي مشروع استثماري فهو يشكل حيزا ثابت يدرّ أرباحا استثمارية للمستثمرين وكذا للدولة المهمة بالاستثمار، حيث يبرز دور الدولة في مدى اهتمامها وبحثها عن الأوعية العقارية الملائمة مع وجود سياسة عقارية، فالعقار ثروة هامة يرتبط سيره بآليات

قانونية وتنظيمه تساير الطبيعة الاقتصادية، وتتوع العقار من شأنه المساهمة في تحقيق استثمارات منتجة، خاصة في وفرته، وتسهّل الحصول عليه بغرض الاستثمار.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: تعريف العقار الصناعي:

عرّفت المادة 683 من القانون المدني العقاري على أنّه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصد الخدمة ذلك العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

من خلال هذه المادة يتضح لنا أنّ العقار هو كلّ شيء لا يمكن نقله من مكان لآخر كالأرض والبنية.....الخ.

هذا بالنسبة لتعريف العقار أمّا بالنسبة لتعريف العقار الصناعي فلا بد من أن نعرف كلمته "الصناعي" حتى نستطيع إعطاء تعريف واضح للعقار الصناعي، إذ تعود كلمة الصناعي نسبة إلى نشاط الصناعة التي هي نشاط اقتصادي ظهرت بطهور الآلة أو ما يسمى بالثورة الصناعية.

وبناءً على ما ذكر أعلاه نعرّف العقار الصناعي على أنّه: تلك التجزئة الصناعية المأخوذة في شكل مناطق صناعية أو مناطق نشاطات أو أراضي شيدت عليها مؤسسات صناعية إنتاجية.<sup>2</sup>

ويعرّف العقار الصناعي أيضا على أنّه الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، سواء كانت مبنيا أو غير مستغلا، أو غير مستغل، يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات الاقتصادية العمومية، خاصة العقار الناتج

<sup>1</sup> - حراث بوحفص، حمدي سهام، النظام القانوني للعقارات المخصصة للاستثمار، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي بالأغواط، السنة الجامعية 2014/2015، ص 6، 7، 8.

<sup>2</sup> - بلكعبيات مراد، العقار الصناعي، مطبوعة جامعية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عامر ثليجي بالأغواط، السنة الجامعية 2013/2014، ص 6 .

عن حل هذه المؤسسات، ويتعدّد العقار الصناعي بصفة واضحة بموجب الخريطة الوطنية المحدّدة من قبل الدولة لمجمل المناطق الصناعية المتواجد فيها العقار الصناعي على المستوى الوطني، ولقد عرف هذا الأخير منذ الاستقلال عدّة أنظمة للاستثمار فيه نظرا لأهميته، فكانت في بداية التسعينيات فكرة تقسيمه ضمن مناطق صناعية، إلا أنّ الإشكال الذي ظهر يتعلّق بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق، وكيفية سيرها وحمايتها إذا ما اعتبرنا هذه الأخيرة تخضع لنظام خاص في استغلاله، بالنظر للشروط القانونية والإدارية لذلك.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 5.

تشكل المناطق الصناعية في الجزائر الركيزة الأساسية للاقتصاد الوطني باعتبارها المحرك الرئيسي لباقي القطاعات الاقتصادية، ولن يتأتى هذا إلا بتوفير العقار الصناعي تحقيقاً لتنمية الشاملة، لذا ارتأينا في هذا الفصل التطرق للإطار العام للمناطق الصناعية في المبحث الأول ثم إلى إدارة وتسيير المناطق الصناعية في المبحث الثاني.

### المبحث الأول: الإطار العام للمناطق الصناعية

لقد حظيت المناطق الصناعية باهتمام كبير باعتبارها الوسيلة المثلى للاستثمار نظراً لاهتمام المستثمرين لعنصر الاستغلال كأحد عناصر الملكية، ومساعدة الدولة لرجال الأعمال للانتقال إلى مواقع مناسبة لتأسيس المصانع بعيداً عن مناطق المدينة، لذا كان لزاماً التطرق إلى نشأة المناطق الصناعية في المطلب الأول، ثم مقومات ومراحل إنشائها في المطلب الثاني ثم أنواعها في المطلب الثالث

### المطلب الأول: نشأة المناطق الصناعية:

تعود نشأة المناطق الصناعية إلى عهد الإمبراطورية الرومانية حيث تركزت على موانئ البحر الأبيض المتوسط وذلك بهدف زيادة النشاط التجاري والاقتصادي لتحقيق مصالح وأهداف الإمبراطورية، لكن تطبيق فكرة المناطق الصناعية بدأ عملياً منذ أواخر القرن (19) التاسع عشر عندما أقيمت أول منطقة صناعية بالقرب من مانشستر بالمملكة المتحدة عام 1896م، ولحقت منطقة أخرى قرب شيكاغو بالولايات المتحدة الأمريكية في عام 1899م، ثم أقيمت منطقة صناعية ثالثة حول نابولي بإيطاليا في عام 1904م، ولم تأخذ هذه الظاهرة في الانتشار إلا منذ منتصف القرن العشرين حيث أخذت كل الدول المتقدمة والدول النامية في إدخال المناطق الصناعية ضمن خططها التنموية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - صهيب خبابة ويحيى سعدي، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغربية، دراسة مقارنة بين الجزائر وفرنسا مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس سطيف 1، ص 29.

### المطلب الثاني: مقومات ومراحل إنشاء المناطق الصناعية

للمناطق الصناعية العديد من المقومات التي تساهم حتما في إنشائها كالموقع والمواد الخام وتوافر العنصر البشري ورأس المال... ولا يتأتى هذا إلا بإتباع مراحل معينة بدأ بالتخطيط ووصولاً إلى آخر مرحلة وهي التشغيل

#### 1- مقومات إنشاء المناطق الصناعية<sup>1</sup>:

انه واستجابة لحاجيات المشروع الاستثماري المزمع إقامته في منطقة صناعية ما يقتضي توافر بعض المقومات الأساسية:

#### أ- الموقع:

يجب لإنشاء منطقة صناعية اختيار الموقع المناسب وذلك عن طريق البعد عن المنطقة البيئية الحساسة كالأراضي الرطبة والغابات، وتحديد المناطق التي يمكن تخفيض التأثيرات البيئية عليها وكذا اختيار الأراضي قليلة الانحدارات ذات تربة فقيرة وقليلة الخصوبة، مع تجنب المناطق المعرضة للسيول بالإضافة إلى إعادة استخدام الأراضي التي جرى تطويرها سابقا لاحتواء الزحف العمراني ولتجنب التّعدي على الأراضي الزراعية.

#### الأيدي العاملة:

تعد الموارد البشرية العامل الأساسي للتمييز والمنافسة لذا فرجال التسيير مطالبون بالأخذ بفكرة أن تحقيق المؤسسة للأداء الاقتصادي ليمنح أن يتم إلا إذا تحقق الأداء الاجتماعي بالمستويات المرغوبة.<sup>2</sup>

تعتبر الأيدي العاملة من المقومات الأساسية لإنشاء المناطق الصناعية وفي العادة فإن الإنتاج الصناعي يتأثر كثيرا بهذا العنصر سواء من حيث الكم أو الكفاءات المتنوعة لذلك

<sup>1</sup> صهيب خبابة ويحيى سعيدي، المرجع السابق، ص 29.

<sup>2</sup> عبد الفتاح بوخمخ، تحليل وتقييم الأداء الاجتماعي في المنشآت الصناعية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 18، ديسمبر 2002.

يعتمد الموقع على الكثافة السكانية ممّا يزيد من عدد الطبقة العاملة، أمّا الكفاءة فإنها تحتاج إلى عمال فنيين ذوي خبرة ومهنة حرة وقد يكون من أصحاب المؤهلات العلمية والفنية<sup>1</sup>.

### ج- المواد الخام:

تعتبر أساس الطاقة المحركة لكل الصناعات، والركيزة الأساسية لقيام النشاطات الصناعية والإنتاجية وسبب استمرارها<sup>2</sup>، فالمناطق الصناعية بشكل عام تقوم على المؤسسات الصناعية التي بداخلها، وإنّ هذه المؤسسات تقوم على أساس الصناعات التحويلية بهدف تكوين وصناعة مادة جديدة لخدمة منفعة البشر وإشباع رغباتهم وتحقيق احتياجاتهم، ومن هنا نلاحظ أهمية توفر المواد الخام، ومن أجل تحقيق تلك الغاية وبأقل التكاليف حيث يعتبر عنصر المادة الخام من أعلى النفقات عادة في الصناعة لذلك واقع الصناعة يبرز أهمية كبيرة للمواد الخام وطرق الحصول عليها<sup>3</sup>.

### د- رأس المال:

إن قيام أي نشاط اقتصادي في منطقة صناعية يحتاج إلى رأس المال سواء لشراء المواد الأولية التي يعتمد عليها في العملية الإنتاجية أو للحصول على المعدات اللازمة لإنجاز هذه الأخيرة وبذلك يكون رأس المال أحد أهم مستويات الصناعة الحديثة.

### هـ - الطاقة:

تعتبر الطاقة من العوامل المهمة في إنشاء المناطق الصناعية لأنها العصب المحرك للعملية الإنتاجية داخل المؤسسات، ولقد كان لتوافر الطاقة وبكميات اقتصادية كبيرة الدور المهم في انتشار دائرة التصنيع وتقدمها في بدأ الأمر، ولكن مع التقدم التكنولوجي الذي ساهم

<sup>1</sup> محمد أزهر السعيد السماك، اقتصاديات المواقع الصناعية وتقييم المشروعات ودراسة الجدوى، الطبعة الأولى، دار زهران للنشر، عمان، الأردن، 1998، ص 90.

<sup>1</sup> د. عروب رتيبة وتسعديت بوسبعين، مداخله بعنوان: أهمية تأهيل وتثمين الموارد المتاحة في تفعيل الاستراتيجيات الصناعية ودفع عجلة التنمية الاقتصادية، ملتقى وطني حول: الإستراتيجية الصناعية في الجزائر. جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الجزائر، 2013/04/04.

<sup>3</sup> محمد أزهر السعيد السماك، المرجع السابق، ص 85.

بشكل كبير في تقليل من الأهمية بالنسبة للطاقة بوصفها عاملا محدودا في عملية تحديد موقع المنطقة الصناعية إلى حد بعيد وذلك من خلال إمكانية إحلال بين مصادر الطاقة المختلفة وتستهلك الصناعة في الجزائر مقداره 7,5 بالمائة من مجموع الطاقة المنتجة.<sup>1</sup>

### و- النقل:

يعتبر عامل النقل والمواصلات من العوامل المهمة بالنسبة لإنشاء المناطق الصناعية، وإن قيام وتطور الصناعة لا يستلزم نقل المواد الخام أو الطاقة فقط أو توفير خدمة للنقل الجيدة، بل نقل القوى العاملة من مواقع سكنها إلى المناطق الصناعية وبالعكس، كل ذلك يجعل من خدمة النقل الجيدة والرخيصة نسبيا أهم مقومات الصناعة الحديثة واختيار مواقع المناطق الصناعية.

### 2- مراحل إنشاء المناطق الصناعية:

تساهم المناطق الصناعية في إحداث تغييرات في البيئة الطبيعية والاجتماعية من أجل النهوض بالمقاييس اللازمة للمعيشة والاقتصاد، وإنشاء منطقة صناعية ذات اشتراطات بيئية جيدة، يتطلب التخطيط والتشغيل المستدام الذي يأخذ في الاعتبار الجوانب البيئية والاجتماعية المختلفة المتعلقة بالتنمية المقترحة.

ولا بدّ من التعامل مع القضايا البيئية الرئيسة المرتبطة بإنشاء المنطقة الصناعية في مرحلة التخطيط والتعرف عليها خلال مرحلة تقييم الأثر البيئي، وهي بالتفصيل كما يلي:

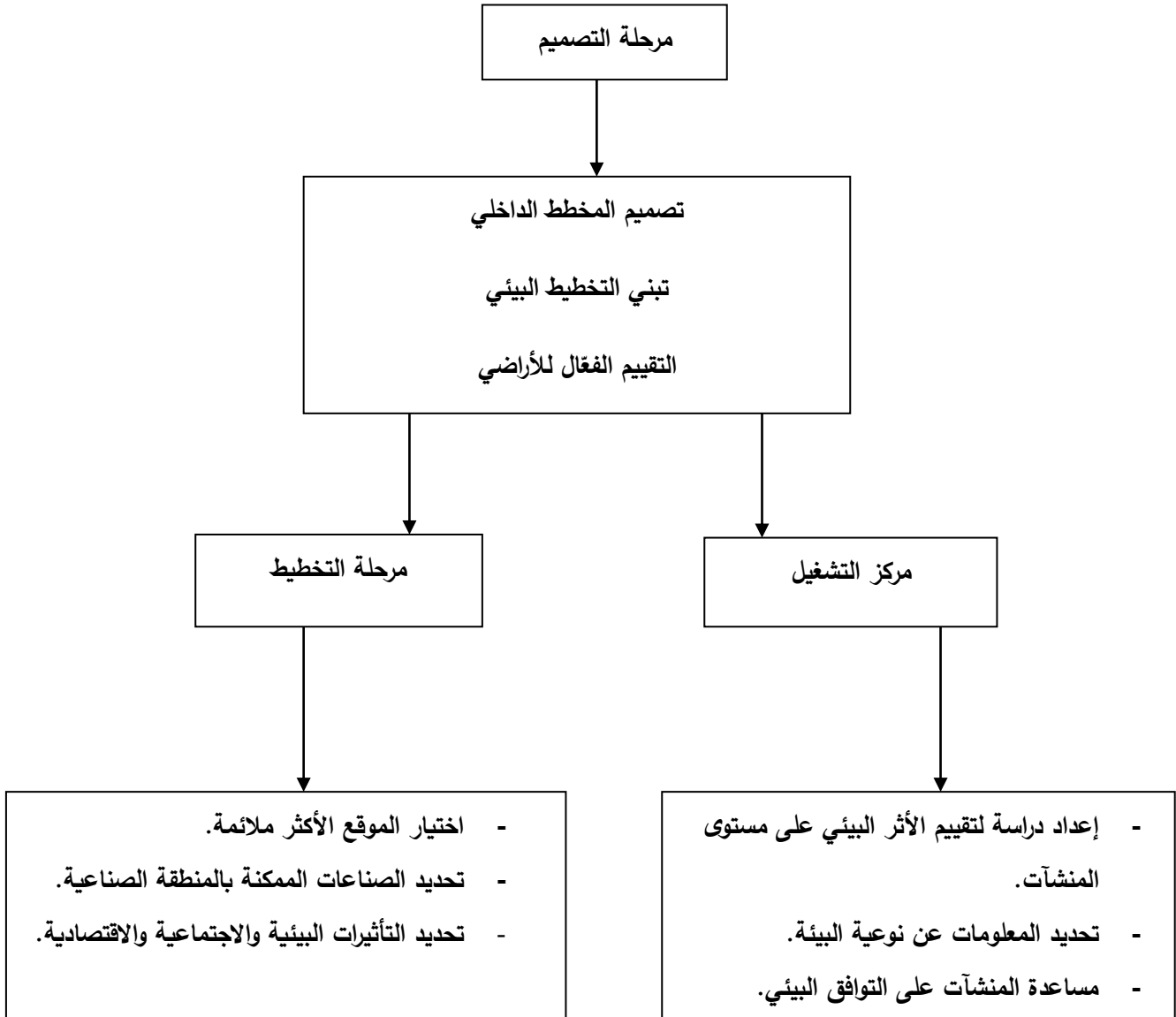
➤ **مرحلة التخطيط:** يعرف التخطيط بشكل عام على انه الجسر ما بين الحاضر والمستقبل والذي يرفع من احتماليات الوصول إلى النتائج المرجوة والأهداف المرسومة ويشمل

1- عبد المجيد عطار، تحديات الطاقوية في الجزائر، يوم دراسي حول: الرهانات الطاقوية في الجزائر - واقع وآفاق - جامعة عمار تليجي، الأغواط، الجزائر، 2015/03/03.

- التخطيط<sup>1</sup>، اختيار الموقع الأمثل، تحديد الصناعات الممكنة وإقامتها والتأثيرات البيئية والاجتماعية والاقتصادية المتوقعة وتحضير الدراسة الإستراتيجية لتقييم الأثر البيئي.
- **مرحلة التصميم:** وفيها يتم الأخذ بعين الاعتبار تصميم المخطط الداخلي وتقسيم المناطق بطريقة فعّالة والتخطيط للبنية التحتية المركزية وتقييم التأثيرات التراكمية المتوقعة.
- **مرحلة التشغيل:** تتضمن إعداد دراسات لتقييم الأثر البيئي للمنشأة وتحديد وتحديث المعلومات عن نوعية البيئة للمنطقة وتقييم المنشأة للوصول إلى الالتزام البيئي.

1 نايف الجابري، الإدارة الإستراتيجية في المنشآت الصناعية ، الطبعة الأولى ، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2013، ص79.

مخطط يبين مراحل إنشاء المناطق الصناعية<sup>1</sup>



ويتخذ قرار إنشاء المنطقة الصناعية من طرف وزير الأشغال العمومية، والوالي المختص إقليمياً، أما اختيار الأرض فيتم بناء على مقابر البناء والتعمير، وهذا بعد التصريح بالمنفعة العمومية، فالحصول فيما بعد على رخصة التجزئة وإتمام عملية التنازل عن الأرض وهذا الأخير لا يكون إلا بعد التهيئة المقررة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مخطط مأخوذ من شبكة الانترنت ([www.sea.megypt.org](http://www.sea.megypt.org))، الدليل الإرشادي لإدارة المناطق الصناعية .

<sup>2</sup> - صهيبي خبابة ويحيى سعدي، المرجع السابق، ص 31.

**المطلب الثالث: أنواع المناطق الصناعية:**

إن التطور الذي حصل في القرنين التاسع عشر والعشرين أديا إلى تعدد التوجهات والمفاهيم حول المناطق الصناعية وأصبحت تقسم إلى أنواع عديدة:

**1- النظرة التقليدية للمناطق الصناعية<sup>1</sup>:****- العقد الصناعية المتكاملة: (العناقد الصناعية )**

هي تجمعات (جغرافية - إقليمية أو عالمية ) لعدد من المؤسسات المتقاربة جغرافيا ومؤسستها التابعة والمنتمية لمجال معين؛ وتربطها علاقات تكاملية ومصالح مشتركة والمؤسسات المرتبطة والمتصلة ببعضها البعض في مجال معين بما يمثل منظومة من الأنشطة اللازمة لتشجيع ودعم التنافسية.

**- المجمعات الاستقطاب الصناعية:**

هي تشكيلات صناعية تضم عدد من المصانع الكبيرة ذات القدرة القيادية المتميزة في الابتكار والاندفاع، وهي تعمل في بيئة حضارية متقدمة يمكن لها أن تصبح مركز لجذب العمل ورؤوس الأموال والمصانع والأسواق بفعل قوى الجذب المركزية، فيتحول بذلك المجمع إلى قطب يتوسع مع توجهات الأسواق الديناميكية واستطلاعات التكنولوجيا الحديثة.

**- المجمعات التعاونية ( المدارة ذاتيا ) للصناعات الصغيرة:**

هي تنظيمات صناعية صغيرة أو متوسطة الحجم توجه لمنتجات متجانسة أو متكاملة أو تستخدم نفس الموارد أو السلع شبه المصنعة، أو تخدم عقدة صناعية أو مجمعا لمنشآت كبيرة على أن تضم المجمعات مختبرات ومراكز ومكتبات ومتاحف، تخدم البحث والتدريب والاختبار والتحليل والتطوير، وأن تنسق بعض مهامها التسويقية والمالية مكاتب مركزية، إضافة إلى وحدات سكنية ودوائر خدماتية وطاقة ومياه ونقل ومواصلات وخزن... وغيرها من العوامل التي

1، صهيبي خبابة ويحيى سعيدي، المرجع السابق، ص33-34.

تساعد على تحقيق وفيات السعة الكبيرة للصناعات الصغيرة من جهة، والمحافظة على الإدارة الذاتية المستقلة لكل وحدة من الصناعات المعنية من جهة أخرى.

### - المجمعات الصناعية الريفية:

وهي تتكون من تنظيمات إنتاجية وتسويقية متكاملة تؤسسها عادة التعاونيات الريفية المتخصصة (أو المتنوعة) وهي تتبنى السعات الكبيرة للإنتاج، وتتخذ هذه المجمعات أشكالاً عديدة لتكويناتها النشاطية والتنظيمية منها:

- صناعات كبيرة متخصصة تقوم بجميع مراحل الإنتاج والتسويق، والتي تبدأ بإعداد وتجميع وتصنيف المواد الخام، وتنتهي بتطوير المنافذ المحلية والخارجية للمنتجات النهائية مثل صناعة الألبان اللحوم والأعلاف.
- صناعة كبيرة متنوعة الأهداف تشكل مجمعات صناعية، وتتوطن في مواقع متلاصقة أو متقاربة، وهي ترتبط عادة بإدارة واحدة ويمتلك أسهمها أعضاء التعاونيات من سكان المنطقة الريفية.
- صناعات كبيرة ترتبط بها منشآت صغيرة، تعمل وفق أسس التعاقد الثانوي، وتكون هذه الصناعات متخصصة ومجال تخصصها أوسع من الصناعات في النوع الأول.
- مجموعة المنشآت الصغيرة متنوعة الأهداف، وتعمل في اختصاصات محددة.

### 2- النظرة الحديثة للمناطق الصناعية:

#### - المناطق الصناعية التقنية:<sup>1</sup>

لقد عرفت الرابطة العالمية لمجمعات العلوم (International Association of Science Parks) منطقة التقنية والعلوم بمنظومة يديرها متخصصون أكفاء غايتهم الرئيسية زيادة ثروة

<sup>1</sup>- بوزيان راضية، دور المناطق الصناعية التقنية الاقتصادية المستدامة، مقارنة سوسيواقتصادية على ضوء التجارب العالمية، اليوم الدراسي حول: التحليل الموقعي للمناطق الصناعية في الجزائر، دراسة حالة المنطقة الصناعية برج بوعرييج، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة برج بوعرييج 2010/04/18.

المجتمع من خلال تعزيز ثقافة الابتكار والتنافسية لمنشآت الأعمال المبنية على المعرفة والتقنية، ومن أجل تحقيق الغايات المنشودة تعمل المنطقة (المجمع) على:

1. تحفيز وإدارة تدفق المعرفة التقنية بين الجامعات ومعاهد البحوث الشركات والأسواق.
  2. تيسير تكوين ونمو المنشآت الاقتصادية المبنية على الابتكار من خلال آليات التحصين والانبثاق من الشركة الأم.
  3. توفير مساحات وتجهيزات عالية الجودة بالإضافة إلى خدمات ذات قيمة مضافة.
- ويوجد حول العالم أنماط ومسميات مختلفة لمناطق ومجمعات التقنية والعلوم منها: حدائق التقنية، مجمعات العلوم، مجمعات الأبحاث، مراكز الابتكار، واحات المعرفة، التكتلات التقنية، وقرى المعرفة وتوجد في جميع مناطق التقنية مراكز أبحاث ومعامل ومنشآت تعليمية وخدمات مركزية وحاضنات الأعمال والعديد من الحوافز الاقتصادية والتسهيلات وقنوات الدعم. ولهذا الغرض فإن "مناطق الصناعات التقنية" ينطبق بالتحديد على المناطق التقنية التي تكون مهياًة لاستقطاب الصناعات التقنية. وعادة ما تحفز مناطق التقنية تكتل صناعات وأنشطة تقنية تكون مربوطة ضمن سلسلة إمدادات عالمية للمنتجات التقنية، ويتمثل الاختلاف الجوهرى بين مناطق الصناعات التقنية والأنماط المختلفة من مناطق (مجمعات) التقنية (والعلوم) في تركيزها على الإنتاج والصناعة وليس فقط على البحث والتطوير والأعمال والتعليم بمعنى آخر تعتبر مناطق الصناعات التقنية مناطق مخصصة للمنشآت التي تنتج منتجات (متوسطة أو عالية) التقنية أو تقدم خدمات مبتكرة، ويمكن القول بصفة عامة أن مناطق الصناعات التقنية هي تلك التي تملك المقومات التالية<sup>1</sup>:

- مهياًة لاستقطاب المصانع (المتوسطة أو العالية) التقنية واجتذاب الاستثمارات المحلية والأجنبية المرتبطة بها؛
- معدة لتشجيع إنشاء وتنمية صناعات وتقديم خدمات مبنية على المعرفة والتقنية (بدلاً من الاعتماد شبه الكلي على الموارد الطبيعية)؛

<sup>1</sup> بوزيان راضية، المرجع السابق.

- تنتج منتجات وتقدم خدمات ذات قيمة مضافة عالمية ( مقارنة بالصناعات التقليدية المعتمدة على الموارد الطبيعية بصفة أساسية)؛
  - تحفز التواصل العلمي مع الجامعات ومراكز البحث والمعاهد التعليمية العالية الأخرى؛
  - مدارة بفريق إداري متمكن يشارك بفاعلية في تنقل التقنية ومهارات العمل إلى المؤسسات المقيمة في نفس المنطقة.
  - ويلاحظ أن العديد من الدراسات الاقتصادية -خصوصا دراسات الاقتصادي مايكل بورتر- تركز على ما يسمى بالتكتلات أو التجمعات الصناعية التقنية، وتعرف منظمة التعاون والتطور الاقتصادي (OECD) التكتلات أو التجمعات التقنية بالآتي: التجمعات هي روابط بين منشآت صناعية وعلمية وبحثية وخدمية واستشارية تعتمد على بعضها البعض وموصولة بالسوق وتكون مربوطة بحلقات إمداد تخلق قيمة مضافة. ولا يوجد اختلاف بين مجتمعات الصناعة التقنية وبين مناطق الصناعات التقنية من حيث الغرض ويمكن اعتبار أن لهما الغرض نفسه، ويمكن الفرق بين مجتمعات الصناعات التقنية في أن مجتمعات الصناعات التقنية ليست محاطة بحدود و عادة ما تتطور طبيعيا إذا ما وجدت البيئة المناسبة لها، أما مناطق الصناعات التقنية فهي محاطة بحدود<sup>1</sup>.
- عالميا هناك أكثر من 1200 منطقة صناعية تقنية، أنشئ أغلبها في الولايات المتحدة الأمريكية وشمال أوروبا واليابان. وقد نبعت فكرة مناطق الصناعات التقنية في العقد الأول من خمسينيات القرن الماضي 1950 م في بولي أتو بولاية كاليفورنيا (Silicon Valley) عندما تبين لمدير جامعة ستانفورد ضرورة وجود المرافق الصناعية والخدمية والتجارية بالقرب من مراكز الأبحاث بالجامعة لربط مخرجات البحث والتطوير الجامعية بالنشاطات الاقتصادية ولتسريع عملية نقل المعرفة والتقنية. وقامت في الستينيات والسبعينيات الميلادية عدة مناطق صناعية تقنية أخرى أنشئت (بنفس هذا المفهوم) في أماكن بين الجامعات البحثية الكبرى مثل: مجمع الأبحاث الثلاثي (Research Triangle Park) الذي يقع بين أكبر ثلاث جامعات في ولاية

<sup>1</sup> بوزيان راضية، المرجع السابق.

كالورينا الشمالية بالولايات المتحدة الأمريكية. أما طريق 128 (Root 128) فهو مجمع صناعي تقني يقع بين أكبر جامعتين في ولاية ماستيوسستس، وفي أوروبا نجد مجمع صوفيا انتبليز (Sophia Antipolis Science Park) الصناعي التقني في جنوب فرنسا.

ومنذ ذلك الوقت تبلورت فكرة مناطق الصناعات التقنية بدأت تستحوذ على اهتمام المشرعين والحكومات لأنها أثبتت نجاحها كمشاريع تنموية تخدم تكوين تكتلات صناعية تقنية (علمية) حديثة مبنية على المعرفة والابتكار، وتساهم في تنمية اقتصاد الإقليم الذي توجد فيه بصفة مستدامة، وتعتبر مناطق الصناعات التقنية حالياً من أنجح وسائل التنمية التي تفعل تكاتف المثلث المعروف بـ (الحكومة- الجامعات- الصناعات) وتقوم الشراكة بين الحكومات والجامعات والصناعة على أسس التعاون في كل ما يخدم إنجاز هذه البيئة المحفزة للصناعات التقنية سواء في مجال التخطيط الاستراتيجي أو التسهيلات والدعم أو الالتزامات<sup>1</sup>.

#### - المجمعات الصناعية المؤهلة:

ظهرت المناطق الصناعية المؤهلة في اتفاقية خاصة بها من قبل مجلس النواب الأمريكي عام 1996 م. وبموجبها يسمح للمنتجات الصادرة من المناطق الصناعية المؤهلة بدخول السوق الأمريكي دون أي رسوم جمركية.

وفي البداية كانت هذه المناطق في كل من إسرائيل ومصر والأردن ومناطق الحكم الذاتي في فلسطين.

وفي عام 1997م تم توسيع تلك المناطق حيث لم تعد محصورة بإسرائيل وجيرانها، بل بات من الممكن إنشاء مناطق الكويز في أي منطقة، شريطة أن يتم ذلك باتفاق إسرائيلي أردني، وبإشراف مستشارية التجارة الأمريكية، على أن يتم الإعلان عنها في الجريدة الرسمية الفدرالية الأمريكية.

<sup>1</sup> بوزيان راضية، المرجع السابق.

وتتمتع المنتجات الصادرة من مناطق الكويز والمصدرة إلى الولايات المتحدة الأمريكية بإعفاء جمركي، والإعفاء من نظام الحصص والمعلوم في هذا أن السوق الأمريكي أكبر سوق مستهلك في العالم، ولا يمكن أي منتج أن يتجاهلها كما أنها معفاة من ضرائب الدخل والتأمينات الاجتماعية وغير محددة بقيود التعامل مع النقد الأجنبي، وتتمتع بحرية واسعة لنقل رؤوس الأموال وغير مقيدة بنظام الأجور وبعبارة موجزة أن هذه المناطق غير محددة بشروط أو قيود سوى أن تكون إسرائيل شريكة بنسبة 35% من مكونات المنتج. كما تعمل هذه المناطق على تحقيق الأهداف التالية:

- المساعدة في دعم وتشجيع عملية السلام الشرق أوسطية؛
- تحقيق مكاسب اقتصادية ملموسة للدول المشاركة؛
- تعمل على جلب التكنولوجيا المتطورة إلى المنطقة، وتوفيراً حاضراً وافتراضياً للمنافسة في الأسواق العالمية؛

ومن خلال هذه الاتفاقية ستعمل الولايات المتحدة الأمريكية وإسرائيل على الاستفادة من اليد العاملة الرخيصة في البلدان العربية حيث يبلغ متوسط أجر العامل الإسرائيلي 1300 دولار شهرياً، بينما ينخفض في الدول العربية إلى ما دون 150 دولار شهرياً.

#### - المناطق الصناعية الحرة للتصدير:

إن ظهور المناطق الحرة الصناعية للتصدير كان نتيجة لعدة استراتيجيات متبعة من طرف البلدان المستقبلة، وتعرف حسب منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية " المنطقة الحرة الصناعية للتصدير هي مجال محدد إدارياً وأحياناً جغرافياً. يخضع إلى نظام جمركي يسمح بحرية استيراد التجهيزات المنتجات الأخرى بغرض إنتاج سلع موجهة للتصدير. هذا النظام

يرافقه عادة إطار تشريعي تفضيلي خاصة في الميدان الجبائي الذي يهدف على جلب المستثمرين الأجانب<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: إدارة وتسيير المناطق الصناعية

بعد أن قمنا بتوضيح أنواع المناطق الصناعية، ننتقل بعد ذلك إلى التسيير الحقيقي لهذه المناطق وكذا إدارتها.

#### المطلب الأول: إدارة المناطق الصناعية.

إن نجاح أي مشروع استثماري مقام على منطقة صناعية مرهون بإدارته إدارة جادة تشرف عليها هيئات مديريةية تسهر على السير الحسن والالتزام بتغطية كل حاجياتها وما يكفل تنظيم المنطقة وترقيتها.

ويقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم 55/84، تهيئتها كمرحلة أولى ثم قيام بإدارتها كمرحلة ثانية ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعني التهيئة ، وتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق أجهزة ومؤسسات مختلفة حسب الترتيب التالي:<sup>2</sup>

- هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم 02/82 المؤرخ في 09/03/1983، وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على:
  - نشاطات ذات منفعة محلية، نشاطات ذات منفعة وطنية ومنتوعة تابعة لوزارات مختلفة.
  - مؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة وتابعة لسلطة رئاسة واحدة.
  - عن طريق وحدة متخصصة تنشأ بموجب القانون وفي التنظيمات المعمول بها، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعو لمؤسسة واحدة.

<sup>1</sup>- بوزيان راضية المرجع السابق.

<sup>2</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 55/84، المؤرخ في 03/03/1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية ، العدد 10.

- عن طريق دفتر الشروط الخاص بإدارة المناطق الصناعية، والصادر بناء على التعليمات الوزارية المؤرخة في 1984/03/05.<sup>1</sup>
- إن شروط إدارة الفضاءات العقارية داخل هذه المناطق، التزام على عاتق الهيئات المديرة وهيئات أخرى لها نفس المهام، بتنفيذ الأعمال إليها بتهيئة هذه المنشآت بصفة تعاقدية، وكذا الشروط الواجب احترامها من طرف المتعاملين والأجهزة المهيئة عند استغلالهم للعقار خاصة فيما يتعلق بالمنشآت المشتركة، كالطرق وشبكات الربط المختلفة للمنشآت الغير قابلة للتجزئة وذلك بهدف المحافظة على دوامها كما يجب التسيير بمراقبة مدى احترام مبادئ التهيئة العمرانية في المنطقة الصناعية وذلك في الحالات العادية، أما فيما يخص قواعد تسيير المناطق ذات طبيعة السلطة العامة فإنها من صلاحيات الوالي وذلك في إطار ممارسة صلاحيات الضبط الإداري، وخاصة فيما يتعلق بالأمن الداخلي للمنطقة، قواعد السير، التوقف، الوقاية من الأخطار، وحماية البيئة... الخ.<sup>2</sup>
- وفي هذا السياق، تقع على عاتق الأجهزة المهيئة في إدارة المناطق الصناعية، ضرورة المحافظة على مبدئين أساسيين هما:
- الحصول على العقارات والتنازل عليها، إذا كان ذلك ضروريا لإنجاز مشاريع داخل المنطقة الصناعية.
- التعديل في حالة حدوث إشكالات في برنامج المنطقة بما يتناسب مع حجم الصناعات المقامة في المنطقة وهذا في إطار تهيئات إضافية.
- ويقع على عاتق أجهزة ومؤسسات التهيئة إلتزام تهيئة شبكات المنشآت القاعدية داخل منطقة، كما يقع عليها ضمان الاستغلال الحسن للعقار وفي إطار احترام القوانين المعمول بها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1984/03/05، المتضمن دفتر الشروط الخاص لإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10.

<sup>2</sup>- بوجدة مخلوف، المرجع السابق، ص 13.

<sup>3</sup>- بوجدة مخلوف، المرجع السابق، ص 14.

المطلب الثاني: تسيير المناطق الصناعية.

إن تسيير المناطق الصناعية حسب المرسوم 56/84 يكون من طرف مؤسسات اقتصادية تنشأ وفق كفاءات محددة بمرسوم وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة وفي انتظار تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد طبيعة هذه المؤسسات حيث كان تنظيم هذه المؤسسات في أول الأمر محدد بميثاق والأمر المتعلق بالتسيير الجماعي بالمؤسسات في ذلك الوقت.<sup>1</sup>

وتطبيقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم 45/73 والنصوص التنظيمية الملحقة به بدأ في إنشاء مناطق صناعية عهدت مهمة تسييرها إلى أجهزة عديدة ومتخصصة نذكر منها:<sup>2</sup>

- المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية C.N.E.R.U.

- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية E.G.Z.E

وحالياً فإن المؤسسة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية هي مؤسسة التسيير العقاري

. S.G.I

وتتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات في تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخواص، وبعد قيام الأجهزة المهيئة بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئات تقوم المؤسسات بإعادة التنازل عليها بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين سواء في إطار التجهيزات الاستثمارية أو في إطار المعاملات التجارية المحضة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 56/84، المؤرخ في 03/03/1984، المتعلق بتسيير المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10.

<sup>2</sup>- المرسوم التشريعي رقم 45/73، المؤرخ في 28/02/1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية الجريدة الرسمية، العدد 20.

وفيما يخص مسؤولية الصيانة والترميم في الهياكل الخارجية وشبكات ربط المنشآت الملحقة بها، فإنها تقع على عاتق المؤسسة المسيرة وذلك عندما تكون المنطقة الصناعية في حاجة إليها، غير أنه فيما يتعلق بالأشغال التي تجعل المنطقة الصناعية عقار مخدوم كالارتفاقات الإدارية، كتمرير خط للسكك الحديدية، فإنه يقع على عاتق هذه المؤسسات المرتققة للقيام بهذه الأشغال، وكذلك الحال بالنسبة لأشغال التموين بالكهرباء والغاز فإنه تقع على عاتق المؤسسة المتخصصة المعنية بالتنسيق مع المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية، هذه المؤسسة التي قد تكون مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري E.P.I.C، قبل صدور قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية سنة 1988.

ويرى القانوني بوجدة مخلوف أن هذا التنوع في الأجهزة ومؤسسات الإدارة والتسيير وعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة وطبيعة المعاملات والأعمال التي تقوم بها أدى إلى تداخلها في الصلاحيات والاختصاصات، مما جعل التعرف على المؤسسة المسيرة أو المهية ودورها أمرا صعبا، وإن جميع القوانين والمراسيم التي نظمت إدارة هذه المناطق من حيث الإنشاء والتسيير إلا أن الوضعية الحالية للعقار الصناعي في هذه المناطق بقيت تمتاز بالصعوبات والنقائص ويرجع ذلك للأسباب التالية:<sup>2</sup>

- تعدد وتعاقب أجهزة تسيير المناطق الصناعية مما أدى إلى ظهور مشاكل في الميدان لا سيما عمليتي المتابعة والمراقبة.
- عدم الأخذ بعين الاعتبار المعايير الاقتصادية وقوانين التعمير عند إنشاء هذه المناطق.
- عدم تحديد التجزئات بصفة واضحة وظاهرة مما أدى إلى ظهور توسيعات غير قانونية.

<sup>1</sup> عيسات العربي، إبراهيم السعيد، مساهمة المناطق الصناعية في تخفيف من البطالة، (دراسة حالة، المنطقة الصناعية، برج بوعرييج)، ملقى دولي حول إستراتيجية الحكومة في القضاء على البطالة. وتحقيق التنمية المستدامة، مخبر إستراتيجيات السياسات الاقتصادية في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة، الجزائر .

<sup>2</sup> بوجدة مخلوف، المرجع السابق، ص17.

- عدم تحديد الطبيعة القانونية لأجهزة إدارة المناطق الصناعية من حيث إكتساب العقار والتسيير وهل هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، أم مؤسسات عمومية اقتصادية لا تهدف إلى تحقيق الربح.
- وعلى هذا الأساس وحتى تستطيع الهيئات المعنية تطهير العقار الصناعي من المشاكل العالقة به على المشرع وجميع الهيئات المعنية بالمناطق الصناعية أن تقوم بما يلي:
- تعديل المرسوم 55/84 بإعادة تنظيم القواعد التي تضبط شروط وكيفيات تسيير هاته المناطق.
- إثراء وتكييف دفتر الشروط النموذجي المعد بتاريخ 1984/03/05، حسب الأبعاد الاقتصادية الحالية.
- إنهاء عمليات التهيئة في المناطق التي لم تهيأ بعد.
- توجيه المشاريع الجديدة إلى المناطق الصناعية عندما يتوافق المشروع مع صبغة المنطقة الصناعية.
- الاستعمال الأمثل والعقلاني للعقار المتوفر داخل المنطقة الصناعية بالاستجابة للاحتياجات الحقيقية.
- منح الهيئات المسيرة صلاحيات الضبط الإداري تحت تصرف الهيئات الرئيسية لها حتى تتمكن بالقيام بمهمة المتابعة والمراقبة على أحسن وجه.<sup>1</sup>

1- بوجدرة مخلوف، المرجع السابق، ص18.

لقد اعتمد المشرع الجزائري نمط الامتياز كآلية وأسلوب للاستثمار في العقار الصناعي وهذا حتى يسهل على المستفيد من الامتياز وعلى مانح الامتياز استغلاله, لدى سنحاول إعطاء مفهوم الامتياز ثم إجراءات منحه .

### المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز

إن استغلال العقار الصناعي عن طريق منح الامتياز بالتراضي لفائدة المستثمرين يسمح للدولة من بسط سلطتها بعيدا عن التدخل في شؤون المستثمرين، حيث يحل هؤلاء محل الدولة في تسيير مؤسساتهم بكل حرية واستقلالية وشفافية، في كنف تطبيق القوانين ودفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز.

هذا الدفتر يجعل من الدولة في مركز لائحي حيث تستخدم وسائل القانون العام كتعديل العقد، الرقابة، توقيع الجزاء إلى جانب المركز التعاقدية. ويتمثل الأساس القانوني في منح الامتياز هو المادة الأولى من الأمر 01-03 التي تنص على أنه: "يمدد هذا الأمر النظام على الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز أو الرخصة".<sup>1</sup>، يتضح من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري فتح الباب على مصراعيه لكل مستثمر وطني أو أجنبي عام أو خاص، معنوي أو طبيعي، مقيم أو غير مقيم وكل صور الاستثمار عملا بنص المادة 02 من قانون الاستثمار.

ومن اجل استقبال جيد وفعال للاستثمارات، فإن القانون يسمح بكل نشاط يتمثل في الإنتاج أو الخدمات واستبعد نشاط التجارة بموجب الأمر المذكور أعلاه.

كما اقر المشرع الجزائري بالرخصة في بعض النشاطات التي تسمى بالنشاطات المقننة وهذا ما نص عليه المرسوم 97-40 على أنه:

<sup>1</sup>- الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بقانون الاستثمار، الجريدة الرسمية المؤرخة في 22 أوت 2001 العدد 47.

"يعتبر نشاط أو مهنة مقننة تخضع للقيود في السجل التجاري وتستوجب بحكم و محتواها وهدفها وكذا الوسائل المسخرة لها، توفر شروط خاصة للسماح بممارستها" يتعين أن تكون هذه الانشغالات والمصالح مرتبطة بالمجالات المتعلقة بـ:

- النظام العام.
- أمن الأشخاص والممتلكات.
- حماية الأخلاق والآداب لعامة.
- حماية القيمة العمومية.
- حماية حقوق الخواص ومصالحهم المشروعة.
- حماية الثروات والممتلكات العمومية المكونة للثروة الوطنية.
- احترام البيئة والمناطق والمواقع المحمية والإطار المعيشي للسكان.
- حماية الاقتصاد الوطني.<sup>1</sup>

وقد نصت المادة 15 من القانون رقم 11-11 التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 04-08 فيما يتعلق بقاعدة منح الامتياز بالتراضي للمشاريع الاستثمارية على انه يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها.<sup>2</sup>

يتضح من نص المادة أن منح الامتياز يكون عن طريق التراضي، وهو النمط الوحيد الموجه لفائدة المستثمرين بجميع أشكالهم وصورهم، مع منح الانتفاع فقط.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 97-40 المؤرخ في 18/01/1997، يتعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهني المقننة الخاضعة للقيود في السجل التجاري، الجريدة الرسمية العدد 05 المؤرخة في 19 يناير 1997.

<sup>2</sup> - القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية المؤرخة في 20 جويلية 2011، العدد 40.

### المطلب الأول: تعريف وخصائص عقد الامتياز

إن التطرق لأسلوب الامتياز للإستثمار في العقار الصناعي يدفعنا إلى التعريف به وكذا

تبيان جملة من الخصائص التي تميزه

#### الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

عقد الامتياز هو عقد إداري، يلتزم صاحب الامتياز ببند العقد المرفق بدفتر الشروط المعدّ سلفا بنص قانوني حيث يحل الفرد أو الشركة محل الدولة في تسير المرفق الاقتصادي العام ويرتب حق الانتفاع.

وتجدر الإشارة أن أول ظهور لحق الامتياز كان تطبيقا للمادة 23 من القانون 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي والتي لم يكن لها وجود على أرض التطبيق.

فهذا العقد يستند على فكرة الانتفاع أو إلي فكرة عقد الإيجار ويسمى " امتياز"<sup>1</sup> ويمكن تعريف عقد الامتياز بأنه العقد الذي تحول بموجبه الدولة مدة معنية، حق انتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيما أو مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقا.<sup>2</sup>

كما يعرفه الأستاذ سليمان محمد الطماوي هذا العقد بأنه عقد إداري يتولي الملتزم فرد كان أو شركة- بمقتضاه وعلي مسؤوليته إدارة مرفق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص80.

<sup>2</sup>- البند الأول من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة تطبيقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 1994/10/17.

<sup>3</sup>- سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة الشمس مصر، 1991، ص108.

مما أسلفنا ذكره نستنتج أن عقد الامتياز هو بمثابة عقد إداري يلتزم بموجبه صاحب الامتياز وعلى مسؤوليته إدارة وتسيير مرفق عام اقتصادي يحل به محل الدولة ويرتب له حق انتفاع<sup>1</sup>.

ويصدر منح الامتياز في شكل قرار صادر من الوالي، حيث يسمح هذا القرار لإدارة أملاك الدولة من أجل تحرير عقد الامتياز بعد مراسلة الوالي حيث نصت المادة 10 من الأمر 04-08 على أنه يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز. نستنتج من خلال المادة إدارة أملاك الدولة هي صاحبة الاختصاص في إعداده.

### الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز

إنه وبعد إجراء دراسة تحليلية السالفة الذكر والمفاهيم الواردة فيها نستنتج أن هذا العقد له مجموعة من الخصائص منها ما يلي:

- عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري.
- عقد الامتياز عقد محدد المدة.
- عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع.
- عقد الامتياز يقع على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وغير مخصصة.
- عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع القانون الخاص<sup>2</sup>.
- عقد الامتياز لشخص مقيم أو غير مقيما أي جزائري الجنسية فقط حتى وإن كان مؤسسة عمومية اقتصادية.
- هدف عقد الامتياز الاستثمار، سواء كان الاستثمار صناعيا أو تجاريا.
- عقد الامتياز محدد بالمناطق الخاصة المذكورة في إطار القانون 12/93 سابقا.
- عقد الامتياز يكون لقاء دفع إتاوة.

<sup>1</sup>- قيشويوبا، شرح القانون الإداري، الطبعة الأولى، مطبعة بن سالم بالأغواط، الجزائر، 2015، ص 181.

<sup>2</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 75.

**المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز<sup>1</sup>**

إن عقد الامتياز هو عقد إداري ذو طبيعة مزدوجة عقدية وتنظيمية ، أي ذو مركز تعاقدى على أساس القانون الإداري الذي هو غير مقنن وعند الاقتضاء القانون المدني ومركز لائحي بموجب دفتر الشروط معد سلفا، عملا بنص الفقرة الأولى من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على انه يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم...، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز.

يجب أن يتضمن عقد الامتياز، تحت طائلة البطلان، شروط منع التنازل أو الإيجار في باطن الامتياز قبل إتمام المشروع.

ومنه نستنتج أن إدارة أملاك الدولة هي طرف في عقد الامتياز، وأن عقد الامتياز يعتبر اختصاصا من اختصاصات إدارة أملاك الدولة على أساس مركز تعاقدى أولا، ومن اختصاصات أملاك الدولة على أساس مركز لائحي كالتالي:

**الفرع الأول: اختصاصات أملاك الدولة على أساس مركز تعاقدى:**

تطبق على عقد الامتياز أحكام القانون الإداري وإذا لم نجد ما نطبقه نحتكم إلي القانون المدني باعتباره قواعد عامة، حيث عرفت المادة 54 من القانون المدني الجزائري العقد على أنه العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما<sup>2</sup>.

ويتضح من خلال النص أن العقد لا يبرم إلا إذا اتفق الطرفين.

**الفرع الثاني: اختصاصات أملاك الدولة على أساس مركز لائحي:**

<sup>1</sup> بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص 38.

<sup>2</sup> الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية، العدد 78.

يحدد دفتر الشروط، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-152 على أنه:

"... يؤدي كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط إلى إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.<sup>1</sup>

أو حق المتابعة المنتظمة وفقا لما هو محدد في دفتر الشروط من تاريخ بداية الانجاز إلي غاية دخوله حيز التشغيل وذلك عن طريق دورات التفتيش المنتظمة وتكون المتابعة من اختصاص اللجنة الولائية قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من طرف مصالح التعمير. وقد تكون المتابعة من طرف الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة، كما قد تكون المعاينة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح الإستثمار من طرف المجلس الوطني للإستثمار.<sup>2</sup>

كما يسهر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا على متابعة استغلال الأراضي في إطار منح الامتياز بصورة منتظمة بمعية الأجهزة الأخرى خصوصا اللجنة الولائية على مدى احترام المستفيد من حق الامتياز لدفتر الشروط لاسيما المتعلقة بانطلاق الأشغال، الانجاز، الدخول في الإنتاج.

في حالة عدم احترام المستفيد من الالتزام بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولكن بدون جدوى، تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 عند انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الإستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع و البرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز اجرا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث 03 سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 مايو سنة 2009 ص15.

<sup>2</sup> - الفقرة 04 من المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المرجع السابق.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق يؤدي إلي دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المورد و سعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائضا القيمة.

- عند انجاز البيانات في الآجال المحددة بدون مطابقتها للبرنامج المحدد أو رخصة البناء، فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.

- عند عدم انجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البيانات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض.

- عند النطق بهدم البنايات من طرف القضاء المختص، فإنه يتعين على صاحب الامتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

- تحول الامتيازات والرهنون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: أركان عقد الامتياز

من خلال تعاريف عقد الامتياز فقها وقانونا، يعد عقد الامتياز من العقود الإدارية لصلته بالمرفق العام ويحقق المصلحة العامة وتبقي الدولة في مركز لائحي وفي نفس الوقت مركز تعاقدية حيث تطبق عليه أحكام القانون الإداري الذي هو غير مقنن (عدم تقنينه)، وإذا لم نجد ما نطبقه نحتكم إلى القواعد العامة. وهو ككل العقود الأخرى يتميز بمجموعة أركان سنتناولها في هذا المطلب على النحو الآتي:

#### الفرع الأول: الرضا

<sup>1</sup>- بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص40.

الرضا هو اتفاق بين المتعاقدين على بنود العقد والتوقيع عليه بعد الاطلاع على دفتر الشروط من قبل المتعاقد عملا بنص المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي حيث تنص هذه الأخيرة على أنه يعلن المستفيد من الامتياز في العقد المبرم بأن اطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا، وأنه يتخذه مرجعا.<sup>1</sup> نستنتج من نص المادة أن عقد الامتياز يتخذ مركزين، مركز تعاقدى ومركز لائحي، حيث أنه لا بد على المتعاقد التوقيع على دفتر الشروط المرفق بالعقد بعد أن يطلع عليه، وإذا لم يوقع عليه معناه أنه لا يمكن إبراما لعقد.

يعبر المتعاقد عن إرادته ويكون أهلا للتصرف وتطبق أحكام الأهلية كما هي منصوص عليها في القانون المدني الجزائري بموجب المادة 40 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، وقد حددت سن (19 سنة) كاملة سن الرشد، لمباشرة التصرفات القانونية، كما يمكن ترشيح القاصر بإذن من المحكمة من قبل الأب أو الأم أو مجلس العائلة عملا بالمادة 05 من القانون التجاري الجزائري.<sup>2</sup>

أما التعبير عن الإرادة من قبل الإدارة المتعاقدة فهي شخصية اعتبارية كما نصت عليه الفقرة (01) من المادة 49 من القانون المدني الجزائري.<sup>3</sup> حيث تعبر عن طريق نائب عنها وهو المدير الولائي لأملاك الدولة طبقا لنص المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي التي تنص على أنه: (يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية... بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ...)<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 09-152 مؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 مايو سنة 2009 ص 15.  
<sup>2</sup>- الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975.

<sup>3</sup>- الأمر رقم 75-58 المرجع السابق.

<sup>4</sup>- المرسوم التنفيذي 09-152، المرجع السابق.

## الفرع الثاني: المحل

السؤال المطروح في هذا الركن: بماذا تلتزم الدولة؟ وبماذا يلتزم المتعاقد؟  
تطبق أحكام النظرية العامة للالتزام في ركن المحل، ويتمثل المحل في القطعة الأرضية الممنوحة من قبل الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وهذا ما قضت به المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: ( القطعة الأرضية ملك الدولة بموجب. .. )

كما حدد دفتر الشروط الانتفاع بالمحل عملا بنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09 على أنه: " يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز في إطار هذا المرسوم ":

- تابعة لأملاك الدولة الخاصة.
- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يلتزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.
- ويقصد بلفظ الأوعية العقارية جمع لفظ الوعاء العقاري ويعني الأرض، حيث حدد القانون الجزائري الأملاك التي يمكن التعاقد بشأنها، ونتيجة لذلك فإن أملاك الوطنية العامة غير قابلة للتصرف فيها، والمناطق غير معمورة كالمناطق المهددة بالكارثة الطبيعية كالواديان أما المناطق غير واقعة داخل النسيج العمراني فهي المحبذة لإنشاء مشاريع استثمارية للحفاظ على البيئة والصحة العامة وتجسيد الفكرة التنموية المستدامة.
- كما منع القانون منح الامتياز في الأراضي المخصصة لإنجاز تجهيزات عمومية أو سكنات، فلا يمكن تخصيصها لإنجاز الاستثمار.

أما بالنسبة للمتعاقد المستثمر فيمثل المحل الذي يلتزم به في انجاز حقيقي للمشروع الاستثماري بتوفير موارد هذا المشروع في كنف القانون ورقابة السلطة في تطبيقه وتطبيق دفتر الشروط.

والمحل في المصطلح القانوني هو شيء المراد التعاقد بين الدولة الممثلة في وزير المالية الذي يفوض أحد جهات الوزارة غير المركزية وتتمثل في المديرية الولائية أملاك الدولة وبالتحديد مديرها ومن جهة أخرى المتعاقد (المستثمر).

كما يتمثل محل عقد الامتياز بالنسبة للدولة في منح الأملاك الخاصة بها الموروثة عن الأملاك المستغلة من قبل مؤسساتها والمناطق الخاصة بالنشاط الاقتصادي المنتهج قبل سنة 1989، حيث نصت المادة الأولى من المرسوم 11 التنفيذي رقم: 09-152 على أنه: تطبيقاً لأحكام المادة 3 (فقرة 2) من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه على أنه يحدد هذا المرسوم شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.<sup>1</sup>

كما يتمثل المحل بالنسبة للمستثمر بتوفير رأسماله بغرض انجاز مشاريع على هذه الأصول، التي خصصت للمشاريع الاستثمارية الخارجة عن مناطق العمرة أي الواقعة خارج النسيج العمراني أو ما يسمى التجمعات السكانية بغرض حماية البيئة من المخاطر، مثال: التلوث، الصخب، الازدحام... عملاً بنص الثالثة من المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 على أنه: "... لا يمكن تخصيص الأصول المتبقية والأصول الفائضة المتواجدة داخل القطاعات العمرة لاستقبال مشاريع استثمارية".<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستغلة المحل والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع السابق.

يقصد بالمؤسسات المتبقية الأصول المتبقية التابعة للدولة، وقد عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 أصول متبقية على أنه: " تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة." هذه الأصول معنية بتدابير منح الامتياز وفقا لنفس الشروط والكيفيات المطبقة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إلا أنها تخضع قبل منحها لإجراء إحصاء وتسلم من طرف المصنفين إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تقوم بتسييرها وفقا للكيفيات المنصوص عليها.

يقصد بالتصفية إنهاء جميع العمليات الجارية للمؤسسات المتبقية وتسوية المراكز القانونية باستيفاء حقوقها ودفع ديونها تمهيدا لوضع الأموال الصافية بين يدي المساهمين، فإذا كانت حصيلة العمليات ايجابية قسم الناتج على الشركاء، أما إذا كانت سلبية، فهذا يعني أن المؤسسات المتبقية قد أصيبت بخسارة.

كما وجهت المشاريع الاستثمارية إلى المؤسسات الفائزة التي عرفت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 على أنه يقصد بالأصول الفائزة تلك الأموال العقارية غير اللازمة موضوعا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية وتتمثل فيما يأتي:

الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجتمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرسمي للمؤسسات العمومية.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

تعتبر زيادة على ذلك، أصولاً فائضة، الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والخاضعة لأحكام هذا المرسوم.

كما تطبق عليها نفس التعليمات الموجهة بخصوص الأملاك الفائضة.

تخضع أيضاً لأحكام هذا المرسوم الأراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية<sup>1</sup>. كما أسند المشرع الجزائري المناطق الصناعية القديمة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، عملاً بنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 153-09 على أنه: "يستند تسير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول الفائضة المسترجعة تدريجياً والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية الجديدة تكون فضاءات لاستيعاب مشاريع استثمارية في إطار منح الامتياز على العقار الصناعي.

وفي هذا الإطار تم عقد ملتقى جهوي بوههران في مارس 2012 تم من خلاله إعداد برنامج وطني لإنشاء 39 منطقة صناعية جديدة وفقاً لمعايير الدولة المعمولة بها في مختلف المناطق الصناعية في العالم من حيث التكنولوجيا والحدثة<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: السبب

السؤال المطروح في هذا الركن: لماذا تلتزم الدولة؟ ولماذا يلتزم المستثمر؟

تطبق أحكام النظرية العامة للالتزام في الركن السبب ويتمثل السبب في القيام بالمشاريع الاستثمارية لفائدة أشخاص طبيعية ومعنوية خاضعة للقانون العام أو الخاص<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للمستثمر فالسبب يكمن في انجاز مشروع استثماري متفق عليه مع السلطة المانحة للامتياز عملاً بنص المادة الأولى من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: "القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز هذا، موجهة لاستيعاب مشروع استثماري وكل

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 152-09 المرجع السابق.

<sup>2</sup> - Bulletin d'information trimestriel édité par l'agence national d'intermédiation et de régulation p 13 le 03-2012

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 152-09 المرجع السابق.

تغير في وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ الامتياز".

### الفرع الرابع: الشكلية

استند قانون الاستثمار فيما يتعلق بفكرة الشكلية إلى فقه القانون الإداري من خلال اعتبار عقد الامتياز أنه عقد شكلي، عملا بنص الفقرة 01 من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 التي تنص على أنه يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم 08-04. ، بعقد إداري تعقده إدارة أملاك الدولة مرفقا شروط معد، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط الامتياز.

### المبحث الثاني: إجراءات منح الامتياز

نتناول في هذا المبحث منح الامتياز من قبل الدولة للمشاريع الاستثمارية في قطاعي الإنتاج والخدمات حيث تقوم الدولة بمنح الامتياز للمشاريع بالتراضي ممثلة في الوالي. وتتمتع الدولة بالشخصية المعنوية عملا بالفقرة الأولى من المادة 49 من القانون المدني.<sup>1</sup> التي لم تعرف الدولة بل منحت لها الشخصية المعنوية، أما القانون الإداري فيعتبر الدولة جميع الهيئات الإدارية المركزية وهي رئاسة الجمهورية و الوزارات الأولى والوزارات والمديريات العامة المركزية وكل ما هو مركزي لو كانت خارج العاصمة، في حين نص الدستور الجزائري في المادة 11 على أنه: "تستمد الدولة مشروعيتها وسبب وجودها في إرادة الشعب شعارها "بالشعب وللشعب" وهي في خدمته وحده".<sup>2</sup>

كما يستفيد صاحب الامتياز من رخصة البناء لإنجاز البنايات المتعلقة بالمشروع الاستثماري على الأرضية عملا بنص المادة رقم 11 من الأمر 08-06 التي تنص على أنه: "يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء...".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر سنة 1975.

<sup>2</sup> - الدستور الجزائري لسنة 1996.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 08-04 المرجع السابق.

كما نص دفتر الشروط النموذجي لعقد الامتياز في مادته الثانية المتعلقة بقواعد التعمير ومعايير البيئة على وجوب مراعاة قواعد التعمير في عملية انجاز المشروع الاستثماري. ويحق لصاحب الامتياز أن يستفيد من القروض التي تقدم من طرف البنوك وهيئات القرض من أجل تمويل المشروع الاستثماري طبقاً للمادة 11 من الأمر رقم 04-08 التي تنص على أنه "على أنه يخول الامتياز المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما له بالزيادة على ذلك إنشاء الرهن الرسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني الناتج عن الامتياز وكذا على البيانات المقرر إقامتها على الأرض الممنوحة امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط. ومن أجل تمكين المستثمر من الحصول على القرض البنكي يتعين عليه تقديم الملف التالي:

- طلب الاستقادة من القرض البنكي.
- نسخة من عقد الامتياز.
- دراسة المشروع مع تقديم مالي للمشروع.
- اتفاقية مبرمة من صاحب طلب القرض ورئيس مؤسسة أخرى في شكل صفقة تمويل

مشروع.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- د. بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص 19.

## المطلب الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

كان للوالي المختص إقليميا أن يصدر أن يصدر قرار بمنح الامتياز بناء على دراسة واقتراح من لجنة ولائية منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 10-20 تسمى بلجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار. والتي كان من مهامها تحديد إستراتيجية الاستثمار على مهامها والمساهمة في الضبط و الاستعمال الرشيد للعقار الموجه للإستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار. هذا بالإضافة إلى مراقبة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهياة ومجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات ومساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم عليها المشروع.

وكذا وضع المعلومات الخاصة بالعقارات وتقييم شروط سير السوق العقارية المحلية، وتقديم اقتراحات مشاريع للحكومة لإنشاء مناطق جديدة ومتابعة إقامتها ومعاينة بدء نشاطها طبقا لأحكام المادة 19 من المرسوم رقم 10-20.<sup>1</sup>

أما عن تشكيلها فقد كانت تتشكل من الأعضاء الآتية:<sup>2</sup>

- الوالي أو ممثله رئيسا.
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع.
- مدير الأملاك الوطنية.
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير النقل.
- المدير المكلف بالطاقة والمناجم.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة علي تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 04، المؤرخ في 17 جانفي 2010، ص08.

<sup>2</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المرجع السابق.

- مدير البيئة.

- مدير الإدارة المحلية.

- مدير مصالح الفلاحة.

- المدير المكلف بالموارد المائية.

- مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية.

- المدير المكلف بتسيير المناطق الصناعية.

- ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا.

- ممثلين عن المكلفين بترقية مناطق النشاطات والمناطق الصناعية.

- ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة.

- مدير الوكالة العقارية للولاية

- ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار<sup>1</sup>.

هذا ويمكن إسناد مهمة متابعة إقامته وإنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها على لجنة فرعية تقنية تحدد تشكيلتها وسيرها بموجب النظام الداخلي للجنة الذي يحدد نموده بتعليمه وزارية مشتركة يتخذها الوزراء المكلفون بالداخلية والجماعات المحلية والمالية والصناعة وترقية الاستثمارات.

وترسل اللجنة الفرعية التقنية إلى اللجنة، كل ستة أشهر، تقريرا يتعلق بمتابعة مشاريع

الاستثمار.<sup>2</sup>

نلاحظ مما ذكر أعلاه أن المشرع الجزائري قد وسع أعضاء اللجنة إلى مختلف الفاعلين

لتمكينها من دراسة كل الجوانب.

<sup>1</sup>- بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص 23.

<sup>2</sup>- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المرجع السابق.

ثم يتم إحداث لجنة تقنية على مستوى هذه اللجنة المذكورة سلفا مكلفة بتحديد وضبط المساحة وفقا لما تتطلبه المشاريع الاستثمارية بدراسة الطلبات المقدمة من طرف طالبي الوعاء العقاري.

ومرد ذلك كون أن دراسة هذه الطلبات يبت فيها متخصصين وذوي خبرة في مجال الاستثمارات كالخبراء والتقنيين والمهندسين وكل من لديه تقنية الشيء الذي يسمح لهم بإبداء رأيهم بالموافقة عليهم ويستند الترخيص بمنح الامتياز لهذا الرأي.

"... تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك".<sup>1</sup>، ويندرج هذا الاجتماع في إطار تحسين الإجراءات.

ويتولى المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تسيير أمانة اللجنة تحت سلطة الوالي.<sup>2</sup>

لكن قانون المالية لسنة 2015 استغنى عن مهام هذه اللجنة CARPLE التي نص على تشكيلتها وسيرها المرسوم التنفيذي 10 - 20 المؤرخ في 2010/01/12 وهذا طبقا لنص المادة 48 من قانون المالية التكميلي والذي عدلت المادة 05 من الأمر 08 - 04 وانتهت مهامها بصفة نهائية بتعليمية وزارية<sup>3</sup> وهذا في اعتقادنا تنافي لقاعدة توازي الأشكال.

وتنتمي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى قطاع الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار، تسمى حاليا وزارة التنمية الصناعية وترقية الاستثمار.

كما ينص المرسوم المتعلق بالوكالة على أنه يمكن إنشاء هياكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني، حيث أن الوكالة مديرية عامة ومقرها الوطني بالجزائر العاصمة ولها مديريات جهوية ولكل واحدة منهم ولايات تتبعها وهي كآتي:

<sup>1</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - قيشو وردية، مداخلة بعنوان: دور عقد الامتياز في العقار الصناعي في تنويع الاقتصاد المحلي، ملتقى وطني حول أهمية الاستثمار الصناعي، الفلاحي، السياحي، ودور الشباب في تحقيق التنمية المحلية المستدامة بالجزائر، جامعة محمد بوضياف كلية العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير، المسيلة، الجزائر، بتاريخ 17 و 18 أبريل 2016.

- الجزائر العاصمة: مديرية جهوية تتبعها الولايات: الجزائر العاصمة، تيبازة، بومرداس تيزي وزو.
  - سطيف: مديرية جهوية تتبعها الولايات: سطيف، برج بوعرييج، المسيلة، بجاية، باتنة بسكرة.
  - عنابة: مديرية جهوية تتبعها الولايات: عنابة، الطارف، قلمة، سكيكدة، سوق أهراس تبسة.
  - غرداية: مديرية جهوية تتبعها الولايات: غرداية، ورقلة، الوادي، تمنراست، إليزي
  - البليدة: مديرية جهوية تتبعها الولايات: البليدة، عين الدفلة، الشلف، المدية، البويرة.
  - تيارت: مديرية جهوية تتبعها الولايات: تيارت، تسمسيلات، الأغواط، الشلف، الجلفة البيض.
  - وهران: مديرية جهوية تتبعها الولايات: وهران، عين تيموشنت، مستغانم، معسكر غيليزان.
  - أدرار: مديرية جهوية تتبعها الولايات: تلمسان، سيدي بلعباس، سعيدة، النعامة<sup>1</sup>.
- للكوالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مجلس إدارة يتشكل أعضائها على النحو التالي:
- ممثل الوزير المكلف بترقية الاستثمارات رئيسا.
  - ممثل الوزير المكلف بالمالية.
  - ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
  - ممثل الوزير المكلف بالعمران.
  - ممثل الوزير المكلف بالنقل.
  - ممثل الوزير المكلف بالطاقة.
  - ممثل الوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة والسياحة.
  - ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

<sup>1</sup>- بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص 25.

• ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم.

• ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.<sup>1</sup>

يتم الاطلاع على هذه الأملاك العقارية الموجهة للمشاريع الإستثمارية من طرف طالب الوعاء العقاري من أجل إنشاء أو توسعة المشروع إما بالحضور مباشرة إلى اللجنة أو بالاطلاع على بنك المعلومات على شبكة الانترنت أو لوحة الإعلانات الإدارية المعنية. ويتضمن هذا الملف بطاقة تقنية وصفية للمشروع يحدد فيها مجال النشاط والتقويم المالي والكمي للمشروع المدة التقديرية للمشروع والتكنولوجيات المستعملة إضافة إلى مخططات الإستثمار والتمويل وكذا التدابير المستعملة للمحافظة على البيئة، مناصب الشغل التي يمكن توفيرها، كما يجب أن يرفق الملف ببطاقة تقنية للعقار المختار بحيث تحدد موقع العقار، مساحته، حدوده...

يدرس الملف المقدم من طرف المترشح، حيث تقوم أمانة اللجنة بتحضير جدول أعمال الاجتماع بالتنسيق مع مصالح الولاية وهذا قصد دراسة الملفات المقدمة من قبل المستثمرين من طرف أعضاء اللجنة والذين يستعدون على الأقل 08 أيام قبل موعد الاجتماع ومن خلال أعضاء اللجنة تتخذ ملاحظات الرأي بالموافقة أو طلب معلومات إضافية، تقديم وثائق، وتدوين في محضر اجتماع يمضى من قبل الأمين العام ويتم إبلاغ أصحاب الطلبات بكل هذه الملاحظات.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد حدد الطابع المزوج الذي تتميز به الوكالة صناعي وتجاري، حيث نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 على أنه: "تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة. وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير".

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126 المؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 17، المؤرخة في 25 مارس سنة 2012.

من خلال نص الفقرة نستنتج فكرتين وهما أن الوكالة لها صفة الإدارة العمومية ومن جهة أخرى صفة التاجر.

نتناول الآن أهم المهام التي تقوم بها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126 على أنه: "يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي"<sup>1</sup> تتمثل مهمة الضبط العقاري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فيما يلي:

- تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 على أنه: "تتولى الوكالة مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الاستثمار".
- تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 على أنه: "تتولى الوكالة مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقديم لهذا الغرض المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجيهات السوق وآفاقه.
- يتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة من أجل إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.
- تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 على أنه: "تقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين، كما تضع لهذا الغرض، بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية"

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126 المؤرخ في 19 مارس سنة 2012 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 17، المؤرخة في 25 مارس سنة 2012.

- تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126 على أنه: "تعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتعيينه كل (6) أشهر، وتعد الدراسات ومذكرات دورية حول توجيهات السوق العقارية، ويمكن أن تشكل الأسعار المتضمنة في جدول الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز أو التنازل"
- تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126 على أنه: "للوكالة صفة المرفق العقاري وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يأتي:
  - تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي.
  - إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي في مكاتب.
 وهي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة لتسيير المناطق والفضاء المذكور أعلاه"
- تنص المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126 على أن: "الوكالة مؤهلة لاسيما ... تتولى الوكالة تبعات الخدمة العمومية كما هي محددة في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما".

### المطلب الثاني: إبرام عقد الإمتياز

تتظر إدارة أملاك الدولة في الأملاك العقارية محل طلب إنجاز مشروع استثماري عليها هل أنها تابعة لأملكها أم لا ؟ إذا كانت غير تابعة لأي شخص اعتباري أو شخص طبيعي فإنها تحوزها.

العبرة بمنح الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة بوجود اقتراح من الهيئة المختصة بمنح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة، ولا يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تحرر عقد دون موافقة الهيئات وقرار الوالي المختص إقليمياً، الذي يرأسل إدارة أملاك الدولة بشأن ذلك في حالة القبول.

ينجز عقد الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة، التابع لها العقار الصناعي المراد إنجاز المشروع الاستثماري فيه، في شكل عقد إداري مرفق بدفتر الشروط - الأعباء - النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسومين التنفيذيين رقم 09-152 ورقم 09-153 الذي حدد حقوق والتزامات الطرفين، مع إمضاء المستثمر المتعاقد مع هذه الإدارة بعد إطلاعها على بنود العقد وشروطه والإمضاء عليهم ثم يتم بعد ذلك الشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً بعد تسجيله لدى إدارة الضرائب شأنه في ذلك شأن جميع العقود<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: تحرير عقد الامتياز

الامتياز عقد إداري يتم عن طريق قيام مدير الأملاك الوطنية بإصدار عقد يحدد فيه الامتياز وهذا ما يعرف بتحرير عقد الامتياز

#### 1- الشروع في التعاقد<sup>2</sup>:

قبل الشروع في التعاقد تقر إدارة أملاك الدولة أنها لا تضمن صيانة أو إصلاح أو ترميم أو تحسين أملاكها وأن يقبلها المتعاقد كما هي، وهذا لا يعني أن تكون غير مجهزة بالماء أو الكهرباء أو الغاز...

<sup>1</sup>- بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص33.

<sup>2</sup>- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 81 .

فما هو الضمان ؟

تنص المادة الرابعة من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: "يعتبر كل من يستفيد من الامتياز عارفا تمام المعرفة القطعية الأرضية التي اكتسب عليها الامتياز ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

أي أن الامتياز يمنح بدون ضمان في قياس المساحة ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة. غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد.

لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط، لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض. ويطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الامتياز. لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا متى أن تكون طرفا، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع، وجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال.

الملاحظ أن الدولة رفعت المسؤولية على كل من شأنه أن تضم عيوب أو سلبيات على أملاكها ابتداء من تاريخ الانتفاع أما بعده فالمسؤولية تنفيذه والتزاماته العقدية بعد التوقيع على العقد ودفتر الشروط.

## 2- مصاريف منح الامتياز:

تنص المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: " يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد الامتياز.

نستنتج أن المستفيد مطالب بدفع مصاريف ثلاثية وهي مصاريف أملاك الدولة ومصاريف التسجيل لدى إدارة الضرائب ومصاريف الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية وهي مصاريف ملزمة للمستفيد<sup>1</sup>.

كما نصت المادة 17 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على أنه: " يمكن تقسيم حقوق التسجيل وكذا الرسم على الإشهار العقاري المستحق بمناسبة إعداد عقود الامتياز على ممتلكات الدولة"<sup>2</sup>.

ويدفع صاحب الامتياز مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية طبقا لنص المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: " يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية والمصاريف المذكورة في المادة 08 أعلاه إلى صندوق مفتش أملاك الدولة ب... في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية.

يتم تعيين الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة في الفقرات السابقة عند انقضاء كل فترة إحدى عشر (11) سنة بناء على تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة استناد إلى السوق العقاري.

الملاحظ أن المشرع الجزائري قد وسع من دائرة إعادة النظر في مبلغ الإتاوة إلى مدة طويلة، واستند في تحديد المبلغ الجديد إلى السوق العقاري تطبيقا لمبادئ اقتصاد المنهج ويمكن أن تتدخل الدولة في تخفيضها وهذا ما قضت به المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت المادة 08 من الأمر رقم 08 - 04 على أنه: "يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للإستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة في المادة 09 أدناه".

<sup>1</sup> - بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص 34.

<sup>2</sup> - قانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 20 جويلية 2011.

يتضح لنا من خلال هذا النص تخفيض إيراد من إيرادات إدارة أملاك الدولة، لأنه تحصيل الخزينة العمومية وقواعد دفعه من النظام العام لا يطبق التخفيض إلا من قبل مجلس الوزراء أعلى هيئة في البلاد.

كما حدد القانون كيفية التخفيض من خلال نص المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت المادة 09 م الأمر 08 - 04 على أنه: "... تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز<sup>1</sup>.

تخضع الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق كما يأتي:

- 90 % خلال فترة إنجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات.
  - 50 % خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات.
  - الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50 % من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير.
- وفي هذا الإطار صدرت تعليمة من المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 12502 بتاريخ 25 ديسمبر سنة 2011، فإن الإتاوة الإيجارية السنوية لهذه الأملاك الواقعة بولايات الهضاب العليا والجنوب و الجنوب الكبير تكون على أساس الدينار الرمزي لكل متر مربع للأرضية بزيادة دينار رمزي لكل متر مربع مبني، أي يتعين ضرب مساحة القطعة الأرضية في واحد (1) دينار جزائري، والنتيجة يمثل سعر الإتاوة السنوية للامتياز.

إضافة إلى التدابير المالية التسهيلية فقد خفف القانون الأعباء المالية المرتبطة بالعقد فقد نصت المادة 32 من قانون المالية لسنة 2012 على انه تمضى عقود الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تعدها إدارة أملاك الدولة في إطار تسوية الأملاك العقارية المحازة على سبيل الانتفاع في من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية

<sup>1</sup>- بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص35.

والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية<sup>1</sup>.

إذا تبين للمستثمر أن قيمة الإتاوة مرتفعة، فإنه يمكن له أنه يطلب تخفيض إضافي بقرار من مجلس الوزراء وهذا ما نصت عليه المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت المادة 08 من الأمر رقم 04-08 على أنه: "يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للإستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء، من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة في المادة 02 أدناه"<sup>2</sup>.

ويعد المجلس الوطني للإستثمار هيئة عمومية تسهر على تطوير الإستثمار، حيث نصت المادة 19 من الأمر 01 - 03 على أنه: " يكلف المجلس على الخصوص بما يأتي:

- يقترح إستراتيجية تطوير الإستثمار وأولوياتها.
- يقترح تدابير تحفيزية الإستثمار مساهمة للتطورات الملحوظة.
- يفصل في الاتفاقات المادة 12 أعلاه.
- يفصل في المزايا التي تمنح في إطار الإستثمار المذكورة في المادة 03 أعلاه.
- يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم، فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليه في هذا الأمر.
- يقترح على الحكومة كل القرارات و التدابير الضرورية لتنفيذ ترتيب دعم الإستثمار وتشجيعه.
- يحث ويشجع على استحداث مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الإستثمار وتطويرها.
- يعالج كل مسألة أخرى تتصل بتنفيذ هذا الأمر"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- قانون رقم 11 - 16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011، يتضمن قانون المالية لسنة 2012، الجريدة الرسمية العدد 72، المؤرخة في 29 ديسمبر 2011 .

<sup>2</sup>- القانون 11 - 11، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- الأمر 01 - 03 المرجع السابق .

ويتم تحصيل أجر مصلحة الأملاك الوطنية كآلاتي ( الإتاوة السنوية  $11 \times 4.5\%$  ) أما عن حقوق التسجيل تتحدد نسبة حقوق التسجيل بـ 2% من مبلغ الثمن لمدة (33) سنة، عملا بمذكرة المديرية العامة للأملاك الدولة في الفقرة 06 أعلاه على أنه: " أما فيما يتعلق بحقوق التسجيل، فإنه يجب على مصالحكم حسابها على أساس نسبة تقدر بـ 2% من المبلغ الإجمالي المتراكم لكل فترة منح الامتياز أي 33 سنة<sup>1</sup> وهذا الكون أن مديرية العامة للضرائب لم تقبل طلب تقسيم الدفع لهذه الحقوق " بمعنى (الإتاوة السنوية  $33 \times 2\%$ ).

### الفرع الثاني: إشهار عقد الامتياز

بعد تحرير عقد الامتياز يخضع هذا الأخير إلى الإشهار وذلك لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بعد تسجيله شأنه شأن جميع العقود وتحدد نسبة الرسم على الشهر العقاري بـ 0.5%.

### المطلب الثالث: تنفيذ عقد الامتياز

إنه ومتى قام المشرع الجزائري بوضع نظام قانون لتسهيل عملية أو إجراءات إبرام عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار. فإنه يظهر لنا أهمية التساؤل عن مدى اهتمام المشرع بالمرحلة اللاحقة لإبرامه أو مرحلة تنفيذه. يقصد بتنفيذ عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار تلك الآثار القانونية المترتبة على إبرامه، حيث يعتبر هذا العقد كغيره من التصرفات القانونية يرتب حقوق والتزامات في ذمة طرفيه، سواء بالنسبة للمستفيد من حق الامتياز (مطلب أول) أو بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز (مطلب ثاني)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص 37.

<sup>2</sup> - رضيه بركايل، مداخلة بعنوان: النظام القانوني لتنفيذ عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار اليومين الدراسيين حول: عقود الامتياز كآلية لتسيير الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة، جامعة محمد منتوري، قسنطينة الجزائر بتاريخ 14 و 15 ديسمبر 2015.

## الفرع الأول: حقوق والتزامات صاحب الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه

## للاستثمار

في هذا الصدد نتطرق إلى حقوق صاحب الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار (فرع أول) ثم التزاماته التي تشكل في نفس الوقت حقوقا للإدارة مانحة الامتياز (فرع ثاني).

## 1- حقوق صاحب حق الامتياز في مجال العقار الصناعي الموجه للاستثمار

تعدد حقوق صاحب حق الامتياز بموجب عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي طبقا للأمر رقم 08 - 04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل انجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>، ولعل أهم هذه الحقوق المكرسة بعد الحصول القطعة الأرضية محل الامتياز، نذكر الحق في الحصول على التراخيص القانونية (أولا)، الحق في إنشاء الرهن الرسمي (ثانيا) تكريس ملكية البنايات المنجزة من طرف صاحب حق الامتياز على الأرض الممنوح امتيازها والحق في التنازل عن البنايات والحقوق العينية (ثالثا).

## أولا: الحق في الحصول على التراخيص القانونية

بما أن لصاحب حق الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الحق في تشييد وإقامة منشآت فوق القطعة الأرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة محل الامتياز فهو ملزم كغيره من المقبلين على البناء باستصدار رخصة البناء، وهو حق مكرس طبقا للمادة 11 من الأمر رقم 08 - 04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، حيث يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء، وبالرجوع إلى قانون رقم 90 - 29 المتعلق التهيئة

<sup>1</sup> - أمر رقم 08 - 04 مؤرخ في 01/09/2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة الرسمية، العدد 49، 2008.

والتعمير نجده ربط حق استصدار رخصة البناء بحق الملكية المكفول دستوريا<sup>1</sup>، إذ تنص المادة 50 فقرة 1 منه على أن: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"، إلا أن صاحب حق الامتياز لا يعتبر مالكا للقطعة الأرضية المراد استغلالها في انجاز المشروع الاستثماري منه يظهر التعارض بين مضمون هذه المادة ونص المادة 11 من الأمر رقم 08 - 04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، إلا أنه بالرجوع إلى المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 نجدها تنص على أن: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة بناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية"<sup>2</sup>، ومن خلال هذه المادة يتبين لنا أن طلب رخصة البناء لا يكون فقط من المالك الأصلي للأرض إذ يمكن لأشخاص طبيعيين أو معنويين لم ترد الإشارة إليهم في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تقديم طلب باستصدار رخصة البناء ومن هنا يمكن أن يتأسس حق صاحب الامتياز في الحصول على رخصة البناء بناء على العقد الإداري الذي ينص على تخصيص القطعة الأرضية محل الامتياز، وبما أن القانون منح للمستفيد حق الحصول على رخصة البناء فإنه عند الانتهاء من عملية بناء البنايات لغرض المشروع الصناعي الموجه للاستثمار، فإنه طبقا للمادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير يجب عليه استصدار شهادة المطابقة تثبت مطابقة البناية لمواصفات التي جاءت في رخصة البناء، ومن أجل مباشرة بدأ تنفيذ المشروع الاستثماري.

<sup>1</sup> - قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر 52، 1990، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91 - 176 المؤرخ في 1991/05/20، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 - 1991.

### ثانيا: الحق في إنشاء رهن رسمي

يخول للمستفيد من حق الامتياز طبقا للمادة 11 من الأمر رقم 08 - 04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط، وبما أن تعامل المستفيد من حق الامتياز مع الغير يخضع لقواعد القانون الخاص، فإنه بالنسبة عقد الرهن الرسمي يخضع لأحكام القانون المدني، إذ عرفت المادة 822 من القانون المدني الرهن الرسمي بأنه "عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء بدينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استقاء حقه من ثمن ذلك في أي يد كان"، كما حددت المادة 884 شروط انعقاد الرهن الرسمي بحيث نصت على ضرورة كون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه، كما نصت المادة 886 فقرة 2 على ضرورة كون العقار المرهون مما يصبح التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني<sup>1</sup>.

- **تساؤل:** ومن هنا يظهر لنا بعض التساؤلات حول مدى إمكانية بيع العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة في إطار استغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار في المزاد العلني؟

- إن كان عقد الامتياز يكرس ملكية البنائيات المقرر إقامتها على الأرض محل الامتياز مما يمكن من إبرام عقد الرهن الرسمي بشأنها، فإن الأمر يبقى غامضا بالنسبة للأرض الممنوحة من طرف الدولة لإقامة المشروع استثماري، لذا فإن محاولة المستفيد من الامتياز تقديم طلب الحصول على قرض من أجل تمويل

<sup>1</sup>- قيشو وردية، مداخلة بعنوان "الاهتمام بالقطاع الصناعي كبديل عن المحروقات، يوم دراسي حول: أثر انهيار أسعار المحروقات على الاقتصاد الجزائري، دراسات في السياسات البديلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي بالأغواط الجزائر، بتاريخ 20 أبريل 2016.

مشروعه الاستثماري سيواجه بالرفض من طرف المؤسسات المالية لأن الضمان المتمثل في الحق العيني غير قابل للبيع في المزاد العلني، وعليه تقتضي ضرورة تدخل المشرع من أجل إزالة الغموض واللبس عن هذه الإشكالية التي تواجه المستفيد من حق الامتياز لتمويل مشروعه الاستثماري ما يعود بالسلب على الاقتصاد الوطني.

**ثالثا: تكريس ملكية البنايات المنجزة من طرف صاحب حق الامتياز على الأرض الممنوح امتيازها الحق في التنازل عن البنايات والحقوق العينية.**

نتطرق أولا إلى حق المستفيد من حق الامتياز في تكريس ملكية البنايات المنجزة من طرف صاحب حق الامتياز على الأرض الممنوح امتيازها (أ)، ثم الحق في التنازل عن البنايات والحقوق العينية (ب).

**أ- تكريس ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها:**

تنص المادة من الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، على التكريس الإلزامي لملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بموجب عقد موثق<sup>1</sup>، ومنه تتمثل شروط تكريس ملكية المستثمر للبنايات المنجزة على الأرض محل امتياز فيما يلي:

1. وجوب إتمام إنجاز البنايات المقررة في المشروع الاستثماري، إذا نصت المادة 18

من المرسوم رقم 09 - 152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي

التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>2</sup>، على أن يتم

<sup>1</sup> - الأمر 04-08 المؤرخ في 01-09-2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام

الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 09 - 152 مؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة

للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر 27، 2009.

إثبات البنائات المقررة في المشروع الاستثمائي عن طريق المعاينة القانونية وبناء على شهادة المطابقة<sup>1</sup>، وهو ما يتوافق مع ما نصت عليه المادة 75 من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير التي تنص على أنه يجب على كل من قام بعملية بناء أن يستصدر بعد إتمام البناية شهادة مطابقة، تثبت مطابقة البناية للمواصفات التي جاءت في رخصة البناء وهو ما ينطبق على صاحب حق الامتياز بصفته قام بتشديد بنائات وإنشاء منشآت.

2. استصدار المستفيد من حق الامتياز لعقد ملكية موثق، ولذلك يجب القيام بالإجراءات القانونية لاستصدار عقد الملكية وذلك بعد الحصول على شهادة المطابقة إذ يدونها لا يمكن إبرام عقد الملكية، ويكون ذلك بمبادرة شخصية من المستثمر وليس من طرف الإدارة مانحة الامتياز.

### ب- الحق في التنازل عن البنائات والحقوق العينية

كنتيجة لتكريس ملكية البنائات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض محل الامتياز أجاز المشرع طبقا للمادة 14 من الأمر رقم 08 - 04 المحدد لشروط وكيفيات الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية إكانية التنازل عنها وعن الحق العيني الناتج عن حق الامتياز، على أن يكون ذلك فور الإنجاز الفعلي للمشروع والبدأ في النشاط<sup>2</sup>، ولا يكون ذلك ممكنا إلا بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة وأحالت الفقرة 2 من نص المادة 14 إلى التنظيم من أجل تطبيق أحكام هذه المادة، وفعلا حددت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

<sup>1</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 06 ماي 2009.

<sup>2</sup> - تنص المادة 17 فقرة 2 من مرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على ما يلي: "يجب أن يتضمن عقد الامتياز تحت طائلة البطلان، شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل إتمام المشروع".

الشروط القانونية للتنازل عن البنايات والحقوق العينية إذ تنص على ما يلي: " يمكن التنازل عن ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز بالنسبة للمدة المتبقية بشرط:

1. إنجاز البنايات المقررة في المشروع الاستثماري المعايينة قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير.

2. يجب أن يكون بدء النشاط معاين كذلك قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار النسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار.

3. يجب إعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتل إجرائها على حق الإمتياز".

ومتى تنازل المستثمر على حق الإمتياز، فيقع على عاتقه عدة التزامات تجاه المتنازل عنه تتمثل فيما يلي: الالتزام بنقل الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الإمتياز والذي لا يتحقق إلا بشهر عقد التنازل عن الحق العيني عملا بالمادة 793 من القانون المدني<sup>1</sup>، والالتزام بتسليم سند التنازل باعتباره حقا مجردا، والالتزام بعدم التعرض الشخصي للحق العيني العقاري سواء كان مبنيا على سبب مادي أو قانوني، وضمنان التعرض الصادر عن الغير للحق العيني العقاري، كأن يدعي الغير الحق العيني العقاري سابقا أو تاليا له مستمدا من صاحب الإمتياز وإذا عجز هذا الأخير عن دفع ذلك. وجب تنفيذ الالتزام بالتعويض وهو ما يسمى ضمان الاستحقاق.

وبالمقابل تقع على المتنازل جملة من الالتزامات، فيلتزم المتنازل له تطبيقا للقواعد العامة<sup>2</sup>، تحمل مصاريف التنازل عن الملكية البنايات وعن الحق العيني، ما لم يوجد اتفاق مخالف، ويقع على صاحب الإمتياز الجديد أو المتنازل له الالتزام بالدفع بالإتاوة السنوية المحددة وتحمل جميع الالتزامات، لا على أساس حوالة الدين وإنما على أساس التنازل<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أمر رقم 75 - 58 مؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، 1975، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> - المادة 393 من القانون المدني، سابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة من أجل نيل درجة الدكتوراه في القانون جامعة منتوري، قسنطينة، 2015، ص 287.

## 2- التزامات صاحب حق الامتياز في مجال العقار الصناعي الموجه للاستثمار

بمقابل الحقوق التي يتمتع بها صاحب حق الامتياز تقع عليه مجموع من الالتزامات التي نذكر منها التزامه باحترام ما جاء به عقد الامتياز وبنود دفتر الشروط (أولاً)، الإبلاغ عن كل ممتلك ثقافي عثر عليه (ثانياً) تحمل الارتفاقات السلبية (ثالثاً).

### أولاً: الالتزام باحترام ما جاء به الامتياز وبنود دفتر الشروط

يعتبر دفتر الشروط من بين أهم الخصائص التي تميز عقود الامتياز في المجال الإداري عن العقود المعمول بها في القانون الخاص، إذ من خلاله تبرز امتيازات السلطة العامة التي بها الإدارة المانحة للامتياز التي يقع على المتعاقد معها احترام ما جاء فيها خلال مدة العقد، وفي هذا الصدد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على وجوب أن يتضمن عقد الامتياز تحت طائلة البطلان، شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل الشروع في التنفيذ كالاتي:

- الامتناع عن الإيجار من الباطن للامتياز: الملاحظ أن التأجير من الباطن لا يمكن الحديث عنه إلا في عقود الإيجار مما يثير التساؤل حول محل هذا الامتياز في التأجير للباطن في مجال العقار الصناعي؟

- منع التنازل عن الامتياز قبل تمام المشروع: كون أن من شأن ذلك التلاعب في العقار الصناعي مما يؤدي إلى تدهور الاقتصاد الوطني.

إضافة إلى ذلك يقع على صاحب حق الامتياز إتمام مشروعه الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز، واستغلال العقار المتحصل وفقاً للأغراض المخصص لها مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء تحت طائلة توقيع الجزاءات المنصوص عليها في دفتر الشروط.

## ثانيا: الإبلاغ عن كل ممتلك ثقافي عشر عليه

يقع على صاحب حق الامتياز في مجال العقار الصناعي الموجه للاستثمار الإبلاغ عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية التي قد تكتشف على أو في باطن الأرض محل الامتياز خصوصا: المعالم الأثرية، البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والتماثيل والميداليات المزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن، و ذلك إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية بكل الممتلكات الثقافية المكتشفة على القطعة الأرضية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 94-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بالتراث الثقافي.<sup>1</sup>

## ثالثا: تحمل الارتفاقات السلبية

ينتفع صاحب حق الامتياز بالارتفاقات الايجابية على القطعة الأرضية محل الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، والمقابل يقع عليه التزام تحمل الارتفاقات السلبية الطاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة، التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل الامتياز، وذلك لافتراض عمله الجيد بالقطعة الأرضية التي اكتسب عليها حق الامتياز، بالتالي يأخذها بالحالة التي هي عليها يوم بدأ الانتفاع، ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو رفعه أو تخفيضه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو في القيمة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15/05/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر 44، 1998.

<sup>2</sup> - سميحة حنان خواديجة، مرجع سابق، ص 251.

## الفرع الثاني: حقوق والتزامات الإدارة مانحة الامتياز في مجال استغلال العقار الموجه للاستثمار

إذا كان عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار يرتب آثاراً قانونية على صاحب حق الامتياز فإنه في المقابل يرتب جملة من الالتزامات (فرع أول) والحقوق على الإدارة مانحة الامتياز (فرع ثاني).

### 1/ حقوق الإدارة مانحة الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار

من بين الحقوق التي تتمتع بها الإدارة مانحة الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار نذكر صلاحيتها في اقتضاء الإتاوة من المتعاقد معها، وتعتبر هذه الإتاوة بمثابة مقابل لمنحها القطعة الأرضية لصاحب حق الامتياز من أجل انجاز مشاريع استثمارية، ومن أجل ذلك يجب عليه أن يدفع مقابل استغلاله لهذا العقار إتاوة إجبارية سنوية والتي تعتبر حق للدولة، ويترتب عن عدم دفعها جزءاً عقابي حيث نصت المادة 9 من قانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 كيفية تحديد هذه الإتاوة كما يلي: "تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز<sup>1</sup>.

تخضع الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق كما

يأتي:

- 90% خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة 1 واحدة إلى ثلاث 3 سنوات.

- 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة 1 واحدة إلى ثلاث 3 سنوات.

- الدينار الرمزي للمتر المربع (م2) خلال فترة عشر 10 سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى

50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي

استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا.

<sup>1</sup>- راضية بركايل، المرجع السابق.

- الدينار الرمزي للمتر المربع (2م) خلال فترة خمس عشر 15 سنة وترتفع بعد هذه المدة إلي 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير. يتم تحيين الإتاوة السنوية كما هي محددة في الفقرة الأولى أعلاه بعد انقضاء كل فترة إحدى عشر 11 سنة.

وتطبق هذه الأحكام أيضا على مشاريع الاستثمارات التي حصلت مسبقا على الامتياز بقرار من المجلس الوزراء، وبالنسبة للمشاريع الاستثمارية فإنها يمكن أن تستفيد من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإجبارية السنوية المحددة في المادة أعلاه وذلك بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار من مجلس الوزراء<sup>1</sup>.

## 2/: التزامات الإدارية مانحة حق الامتياز في مجال العقار الصناعي الموجه للاستثمار

أن التزامات الإدارة مانحة الامتياز تشكل في المقابل حقوق لصاحب الامتياز، بحيث يقع عليها واجب توفير القطعة الأرضية التي منح الامتياز عليها، كما يقع عليها واجب تنفيذ عقد الامتياز كاملا وفقا لمبدأ حسن النية واحترامها لكافة بنود العقد الصريحة و الضمنية وتمكين المستفيد من عقد الامتياز من استغلال العقار الصناعي طيلة المتفق عليها، وعدم التعسف في استعمال امتيازات السلطة العامة لفرض التزامات جديدة على المستفيد من عقد الامتياز أو الانتقاص من حقوقه.

كما يقع عليها الالتزام وفقا لما هو مقرر قانونا البحث عن الأساليب اللازمة لتشجيع الاستثمار ومنها في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، وفي هذا الخصوص تم إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ذات الشباك الوحيد لتسهيل العمليات الإجرائية للاستثمار<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- المادة 08 من قانون رقم 11-11، المؤرخ في 2011/07/18، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر 40، 2011.

<sup>2</sup>- زين منصوري، واقع وأفاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، ص139.

## خاتمة:

اتضح لنا من خلال الدراسة السابقة، انه بالرغم من الامتيازات والضمانات الواسعة المضمنة في قانون الاستثمار الجزائري، إلا أن حجم الاستثمارات المسجلة في البلاد لم يكن يتناسب بأي حال من الأحوال مع مستوى الطموحات والمؤشرات الخاصة بالاستثمارات التي كانت بعيدة جدا عن ما كان متوقعا، من وراء التوسع في منح الحوافز والتسهيلات.

كما أن حجمها لم يقترب من مستوى الاستفادة من الفرص الاستثمارية الهائلة التي يتوفر عليها اقتصاد البلاد. ومعروف أن مناخ الاستثمار يتكون من عناصر قانونية وأخرى اقتصادية، فالأولى تتمثل في الاستقرار السياسي والأمني بوجود نظام قانوني وقضائي فعال يحمي المستثمر من الإجراءات التعسفية ويمكنه من الاستفادة من حقوقه بسرعة، زيادة على ذلك البيروقراطية الإدارية التي تعرقل بشكل كبير عمل المستثمر، أما عن العناصر الاقتصادية فتشمل السياسة الاقتصادية وخاصة ما يتعلق بمعدلات التضخم وأسعار الصرف وأسعار الفائدة، القوانين المتعلقة بتحويل رؤوس الأموال إلى الخارج وتحرير نظام التسعيرة، إلى جانب الحد من تدخل الدولة للتأثير في ظروف المنافسة، هذا إلى جانب عنصر آخر بالغ الأهمية وهو مدى توفر شبكة قوية وحديثة من البنية التحتية بمختلف مكوناتها.

ولقد اهتمت الجزائر بالاستثمار في العقار الصناعي لجلب أكبر قدر من الاستثمارات وذلك بتوفير أساليب متعددة تسمح بذلك و منها أسلوب الامتياز الذي يكتسي أهمية بالغة يمكنهم من استغلال الأملاك العقارية التي تعد موردا لا غنى عنه في أي مشروع استثماري يحقق الربح المستثمر والنهوض باقتصاد الدولة.

لكن هذا الأسلوب المتمثل في عقد الامتياز الذي تبناه المشرع الجزائري لم يحقق النتائج التي كانت مرجوة من وراء اعتماده كآلية للاستثمار في العقار الصناعي بل ولد العديد من المشاكل والتعقيدات , فلا بد من ثبات واستقرار التشريعات والكف من تدخل التنظيمات والتعديلات وتوحيد المنظومة القانونية المتعلقة بالاستثمار في العقار الصناعي .

إن مشكل العقار من اكبر المشكلات في الجزائر منذ الاستقلال ولازال قائم حتى اليوم ،  
لذا على المشرع إيجاد حلول ووسائل أنجع للاستثمار فيه .

## قائمة المراجع

المؤلفات:

المؤلفات باللغة العربية:

1. د. م. نايف الجابري، الإدارة الإستراتيجية في المنشآت الصناعية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى عمان، الاردن، 2013.
2. طاهر حيدر حردان، مبادئ الاستثمار، المستقبل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1997.
3. قيشويوبا، شرح القانون الإداري، الطبعة الأولى، مطبعة بن سالم بالأغواط، الجزائر 2015.
4. محمد أزهر السعيد السماك، اقتصاديات المواقع الصناعية وتقييم المشروعات ودراسة الجدوى، دار زهران للنشر، عمان، 1998.
5. محمد مطر، إدارة الاستثمارات (الإطار النظري والتطبيقات العلمية)، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1999.
6. مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
7. مراد مصطفى، دور الإصلاحات المصرفية في استقطاب الاستثمار أجنبي إلى الجزائر الطبعة الأولى، الجزائر، 2014.

المؤلفات باللغة الفرنسية:

1. Pathichepingard. Investir face aux enjeux technologiques et informationnels, edellipes, 1991.

المطبوعات الجامعية:

1. بلكعيبات مراد، العقار الصناعي، مطبوعة جامعية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عامر تليجي بالأغواط، السنة الجامعية 2013-2014.

## مذكرات التخرج:

1. حراث بوحفص، حمدي سهام، النظام القانوني للعقارات المخصصة للاستثمار، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي بالأغواط، السنة الجامعية 2014-2015.
2. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة من أجل نيل درجة الدكتوراه في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، 2015.
3. صهيب خبابة ويحيى سعدي، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورومغاربية، دراسة مقارنة بين الجزائر وفرنسا مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة فرحات عباس سطيف 1، كلية العلوم الاقتصادية.

## المقالات العلمية:

1. بوحفص جلاب نعاة، النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني مجلة مخصصة في القضايا والوثائق البرلمانية صادرة عن مجلس الأمة، عدد 22، مارس 2009.
2. د. عبد الفتاح بوخمخ، تحليل وتقييم الأداء الاجتماعي في المنشآت الصناعية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 18، ديسمبر 2002.
3. زين منصوري، واقع وأفاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف، الجزائر، العدد 02 سنة 2010.
4. قروش نصيرة، أبعاد وتوجيهات إستراتيجية إنعاش القناعة في الجزائر، مجلة اقتصادية شمال إفريقيا، كلية علوم التسيير، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف العدد 05 سنة 2008

## الملتقيات العلمية:

1. بوزيان راضية، دور المناطق الصناعية التقنية الاقتصادية المستدامة، مقارنة سوسيو اقتصادية على ضوء التجارب العالمية، اليوم الدراسي حول: التحليل الموقعي للمناطق

- الصناعية في الجزائر، دراسة حالة المنطقة الصناعية برج بوعريريج، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة برج بوعريريج 2010/04/18.
2. رضية بركايل، مداخلة بعنوان: النظام القانوني لتنفيذ عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، اليومين الدراسي حول: عقود الامتياز كآلية لتسيير الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة، جامعة محمد منتوري، قسنطينة، الجزائر بتاريخ 14 و 15 ديسمبر 2015.
3. عبد المجيد عطار، تحديات الطاقة في الجزائر، اليوم الدراسي حول: الرهانات الطاقوية في الجزائر - واقع وأفاق-، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، بتاريخ 03-03-2015.
4. عيسات العربي، إبراهيم السعيد، مساهمة المناطق الصناعية في تخفيف من البطالة (دراسة حالة، المنطقة الصناعية، برج بوعريريج)، ملتقى دولي حول استراتيجية الحكومة في القضاء على البطالة. وتحقيق التنمية المستدامة، مخبر استراتيجيات السياسات الاقتصادية في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة المسيلة.
5. قيشو وردية، مداخلة بعنوان " الاهتمام بالقطاع الصناعي كبديل عن المحروقات، يوم دراسي حول: أثر انهيار أسعار المحروقات على الاقتصاد الجزائري، دراسات في السياسات البديلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي بالأغواط الجزائر، بتاريخ 20 أبريل 2016.
6. قيشو وردية، مداخلة بعنوان: دور التحكيم في حل منازعات الاستثمار، الملتقى الوطني السادس حول: الحوافز التشريعية للمستثمر، المنظم من طرف قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي بالأغواط، الجزائر، بتاريخ: 2016/05/04.
7. قيشو وردية، مداخلة بعنوان: دور عقد الامتياز في العقار الصناعي في تنويع الاقتصاد المحلي، ملتقى وطني حول أهمية الاستثمار الصناعي، الفلاحي، السياحي، ودور الشباب في تحقيق التنمية المحلية المستدامة بالجزائر، جامعة محمد بوضياف، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير، المسيلة، الجزائر، بتاريخ 17 و 18 أبريل 2016.

## النصوص القانونية والتشريعية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستغلة المحل والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.
2. المرسوم التشريعي رقم 45/73، المؤرخ في 1973/02/28، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 20.
3. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 19 سبتمبر 1975· الجريدة الرسمية، العدد 78، 1975.
4. الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية في 26 سبتمبر 1975 العدد 78.
5. المرسوم التنفيذي رقم 55/84، المؤرخ في 1984/03/03، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 10.
6. المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1984/03/05، المتضمن دفتر الشروط الخاص لإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 10.
7. المرسوم التنفيذي رقم 56/84، المؤرخ في 1984/05/03، المتعلق بتسيير المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10.
8. مرسوم تنفيذي رقم 91 - 176 المؤرخ في 1991/05/20، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 - 1991
9. المرسوم التنفيذي رقم 97-40 المؤرخ في 1997/01/18، يتعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهني المقننة الخاضعة للقيود في السجل التجاري، الجريدة الرسمية العدد 05 المؤرخة في 19 يناير 1997.

10. قانون رقم 04-98 مؤرخ في 15/05/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر 44  
1998.
11. قانون رقم 11 - 16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011، يتضمن قانون المالية لسنة  
2012، الجريدة الرسمية العدد 72، المؤرخة في 29 ديسمبر 2011.
12. المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126 المؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل ويتم المرسوم  
التنفيذي رقم 07 - 119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة  
الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 17  
المؤرخة في 25 مارس سنة 2012.
13. الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001. الجريدة الرسمية  
الجزائرية، العدد 47.
14. الأمر رقم 08 - 04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة  
للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49.  
2008.
15. المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد شروط وكيفيات  
منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع  
استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 مايو سنة 2009.
16. المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة  
المساعدة علي تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة  
الرسمية العدد 04، المؤرخ في 17 جانفي 2010.
17. القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011. يتضمن قانون المالية التكميلي  
لسنة 2011. الجريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 20 جويلية 2011.

## فهرس المحتويات

04	مبحث تمهيدى: مفهوم الاستثمار فى العقار الصناعى:
06	المطلب الأول: مفهوم الاستثمار
06	الفرع الأول: التعريف الفقهى للاستثمار
07	الفرع الثانى: التعريف القانونى للاستثمار
09	المطلب الثانى: مفهوم العقار المخصص للاستثمار
09	الفرع الأول: تعريف العقار المخصص للاستثمار
10	الفرع الثانى: تعريف العقار الصناعى
12	الفصل الأول: ماهية المناطق الصناعية:
12	المبحث الأول: الإطار العام للمناطق الصناعية
12	المطلب الأول: نشأة المناطق الصناعية
13	المطلب الثانى مقومات ومراحل إنشاء المناطق الصناعية
18	المطلب الثالث: أنواع المناطق الصناعية
24	المبحث الثانى: إدارة وتسيير المناطق الصناعية
24	المطلب الأول: إدارة المناطق الصناعية
26	المطلب الثانى: تسيير المناطق الصناعية
29	الفصل الثانى: الامتياز أسلوب للاستثمار فى العقار الصناعى
29	المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز
31	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه
31	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
32	الفرع الثانى: خصائص عقد الامتياز
33	المطلب الثانى: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز
33	الفرع الأول اختصاصات أملاك الدولة على أساس مركز تعاقدى
34	الفرع الثانى: اختصاصات أملاك الدولة على أساس مركز لائى
35	المطلب الثالث: أركان عقد الامتياز

## فهرس المحتويات

36	الفرع الأول: الرضا
37	الفرع الثاني: المحل
40	الفرع الثالث: السبب
41	الفرع الرابع: الشكلية
43	المبحث الثاني: إجراءات منح الامتياز
43	المطلب الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
50	المطلب الثاني: إبرام عقد الامتياز
50	الفرع الأول: تحرير عقد الامتياز
55	الفرع الثاني: إشهار عقد الامتياز
55	المطلب الثالث: تنفيذ عقد الالتزام
56	الفرع الأول: حقوق والتزامات صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي الموجه للاستثمار
64	الفرع الثاني: حقوق والتزامات الإدارة مانحة الامتياز في مجال العقار الصناعي الموجه للاستثمار
66	الخاتمة