

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

ميدان: الحقوق و العلوم السياسية
فرع: الحقوق
تخصص: قانون الأعمال



كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم: الحقوق
رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالبتين: - صفية بن صالح
- نسيمة بن سراي

تحت عنوان

دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة المسيلة	د. أسيا حميدوش
مشرفا و مقرا	جامعة المسيلة	د. جمال الدين ميمون
مناقشا	جامعة المسيلة	د. زبدة نوالدين

السنة الجامعية: 2018/2017



One, two. How are you?

شكر وعرقان

الحمد لله الذي بحمده تتم الصالحات والشكر لله تعالى والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآل بيته الطيبين الطاهرين

الشكر للعلي القدير الذي اعانني على إنجاز هذا العمل المتواضع. وشكر مفعم بالاحترام والتقدير والعرقان للأستاذ المشرف الدكتور "ميمون جمال الدين" على ما تفضل به من الإشراف والتوجيه والصبر والرفع من معنوياتي، فمهما قلت فلن أوفيه حقه، فجازاه الله تعالى عني خير الجزاء.

كما اتوجه بالشكر الجزيل والعرقان لكل أساتذة قسم الحقوق بجامعة محمد بوضياف بالمسيلة.

كما لا يفوتني أن أشكر كافة الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تكريمهم بقبول مناقشة رسالتي.

Right. Sorry & m la

إهداء:

أحمد الله تعالى الذي قدرنا على شرب جرعة ما، من هذا العلم الواسع،
فالعلم لا يتم إلا بالعمل وإن العلم كالشجرة والعمل به كالشجرة.

فأهدي ثمرة جهدي التي طالما تمنيت إهدائها و تقديمها في أحلى طبق إلى
التي حملتني وهنا على وهن و تأملت لأمي ، إلى من رعنتني بعطفها وحنانها ، إلى
أول كلمة نطقت بها شفائي أُمي الحبيبة .

إلى الذي عمل وكد وجد ففاس ثم غلب حتى وصلت إلى هدي هذا، إلى
المصباح الذي لا يبخل إمدادي بالنور، إلى الذي علمني سلوكه خصالا اعتر بها في
حياتي والدي العزيز .

صفية

نسيمة .

مقدمة:

بعد الاستقلال سعت الدولة الجزائرية إلى تطوير اقتصادها وتحقيق التنمية ، وأكثر ما يحقق ذلك هو الاستثمار سواء كان وطنيا أو أجنبيا.

ولجلب المستثمر وتحفيزه على دفع أمواله في إقامة مشاريع استثمارية، وجب على الدولة تقديم تحفيزات وضمانات كثيرة، كتخفيض نسبة الضرائب أو الإعفاء منها كليا، ووضع نصوص قانونية خاصة به مع تطويرها حسب ما يتماشى مع حاجات المستثمر وما يعود بالنفع على الاقتصاد الوطني، وأيضا توفير الوعاء العقاري الذي يمارس فيه المستثمر نشاطه بكل حرية وطمأنينة.

لذلك قامت الدولة الجزائرية بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية إلى استقبال هذه المشاريع الاستثمارية على اختلافها، فظهر ما يسمى بالعقار الفلاحي والسياحي وحتى الصناعي، إذ يعد هذا الأخير البنية التحتية والركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد، والجزائر على غرار دول العالم يحظى فيها هذا المجال بالاهتمام الكبير من أجل المحافظة عليه وترقيته، وهذا ما يتضح جليا من خلال الترسانة القانونية الضخمة والمتنوعة التي جاءت لتنظيمه منذ الاستقلال إلى غاية اليوم.

أسباب اختيار الموضوع:

قد تم اختيار هذا الموضوع لعدة أسباب منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي، أما الأسباب الذاتية منها فتتمحور في:

- قلة الدراسات الشاملة في هذا الموضوع لكون الدراسات القليلة الموجودة تناولت الموضوع من زوايا مختلفة.
- نظرا لدراستنا قانون الاستثمار رغبتنا في البحث في المواضيع الداخلة في نطاقه.

أما الموضوعية منها فيمكن إجمالها في:

- للعقار الصناعي أهمية كبيرة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء من خلال ما له من دور تكوين رؤوس الأموال ومناصب الشغل وغيرها.
- الكم الهائل من النصوص القانونية التي تهدف إلى تأطيره وتنظيمه، والتي صدرت بشكل مبعض ومتفرق، ما دفعنا إلى السعي إلى البحث فيها وجمعها في شكل يمثل الإطار العام للعقار الصناعي واستغلاله.
- عدم دراسة هذا الموضوع من قبل على مستوى جامعتنا.

أهمية الموضوع:

- تعود أهمية البحث في هذا الموضوع إلى كونه جديد لم يحظ بالقدر الكافي من الاهتمام والدراسة، والبحث فيه يعود بالنفع على الباحث نفسه، وعلى طلبة الحقوق بصفة عامة، والمكتبة الجامعية لما قد ينجر عن دراسته من حلول واستنتاجات.
- تحديد ما ذهبت إليه نية المشرع خاصة مع صعوبة ذلك لكثرة النصوص القانونية الصادرة بشأن العقار الصناعي.

صعوبات الدراسة:

- أما عن العراقيل التي واجهناها أساسا في قلة إن لم نقل ندرة المراجع التي قامت بدراسة موضوع العقار الصناعي.
- ضيق الوقت المحدد لإعداد المذكرة خاصة وأن الموضوع حديث وشاسع يتطلب وقت وجهد كبيرين.
- لم نجد تجاوبا من بعض الإدارات رغم الرخص وأحيانا يتم إحالتنا لإدارات أخرى إلا أن إصرارنا فتح لنا الأبواب في كثير من الأحيان.

إشكالية الموضوع:

بهدف الإحاطة بالموضوع وتحديد الجوانب الداخلة في نطاق دراستنا، ارتأينا طرح الإشكالية الآتية:

- ما مدى مساهمة العقار الصناعي في ترقية الاستثمار؟

التساؤلات الفرعية:

- ما هو الإطار النظري للعقار الصناعي؟
 - كيف يتم استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار؟ وما هي المنازعات المترتبة عنه؟
- للإجابة عن الإشكالية المطروحة ارتأينا التقسيم الثنائي لهذا البحث، بالنحو الذي نحدد فيه الإطار النظري للعقار الصناعي (الفصل الأول)، أما في الفصل الثاني نبين فيه استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه.

والجدير بالذكر أننا اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي والاستقرائي لكون الموضوع يتطلب ذلك ولتماشيه مع الدراسات القانونية بصفة عامة، ونظرا إلى قلة المراجع فإن أكثر ما سنعمد عليه هو تحليل واستقراء النصوص القانونية.

الفصل الأول :

الإطار النظري للعقار الصناعي

نظرا لتوجه الجزائر نحو الانفتاح على النظام الرأسمالي و نظام اقتصاد السوق بغية تطوير اقتصادها، فإنها سعت إلى جلب الأموال و الثروات، وذلك ما لا يتأتى إلا عن طريق تطوير منظومتها القانونية، و إيجاد طرق جديدة للاستثمار وجلب المستثمر، ولأن الهدف الأساسي للمستثمر هو تحقيق الربح، فإن نظرتة إلى الملكية قد تغيرت فما عاد يهيمه من عناصرها سوى عنصر الاستغلال دون غيره، و لتحقيق الربح فإنه لا يحتاج منها سوى إلى استغلال الموقع بما عليه من مبان.

و قد سايه في ذلك المشرع الجزائري بتوفير ما هو ضروري له للاستثمار من عقارات، و بذلك برز إلى الوجود ما يسمى بالعقار الصناعي، و كان أول ظهور له في السبعينات، و يتمتع العقار الصناعي بتعريف و خصائص تميزه عن غيره من العقارات المشابهة له من حيث الوظيفة و الهدف.

كما أن المشرع رصد له مناطق و أراضي خاصة به تمثل حافظته العقارية، و يعتبر العقار الصناعي من أهم صور الاستثمار العقاري، رغم أن المشرع الجزائري لم يورد أن العقار الصناعي هو كل الأراضي المخصصة له للاستغلال في المجال الصناعي¹، و لهذا سوف نتطرق في هذا الفصل إلى الاطار النظري للعقار الصناعي، و ذلك من خلال دراسة ماهيته في المبحث الأول، و الحافظة العقارية للعقار الصناعي في المبحث الثاني.

¹ بودادة نورية، عمار ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016-2017، ص 7.

المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي

رغم ما للعقار من أهمية بالغة في السير بعجلة الاستثمار نحو الأمام، و ما ينجر عنه من توفير مناصب شغل، و توفير الأموال، و جلب التكنولوجيا، وغيرها إلا أننا نجد أنه لا يحظى بالاهتمام الكافي، فلم تصدر قوانين تنظمه إلا بحلول سنة 1973، لتستمر القوانين المتعلقة به في الصدور منذ ذلك التاريخ، و نجد أن العقار الصناعي يتوفر على مفهوم خاص به يميزه من غيره من المفاهيم، وحافضة لا يستهان بها، لما توفره من أراضي¹، لذلك سندرس في هذا المبحث العقار الصناعي بتحديد مفهومه في المطلب الأول، والفضاءات العقارية وتطور الإطار المؤسسي للمناطق الصناعية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي

لم يحظ العقار الصناعي بتعريف محدد رغم صدور العديد من القوانين والمراسيم بشأنه، لذلك نتطرق في هذا المطلب إلى تحديد المقصود بالعقار الصناعي ثم استخلاص مميزات وأخيرا تميزه عما يشابهه من مفاهيم.

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي

إن تحديد العقار الصناعي يستوجب منا التطرق إلى تعريف كل من العقار والصناعة أولا ثم تحديد تعريف العقار الصناعي ثانيا.

أولا: تعريف العقار والصناعة

1. تعريف العقار: يعرف المشرع الجزائري العقار في نص المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري كالاتي "كل شيء مستقر بجيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"².

من خلال نص المادة يمكن القول أن العقار و هو شيء ثابت في مكان واحد، و غير قابل للانتقال من مكان لآخر دون أن يصبه تلف.³

وقد جمع الاستاذ مجيد خلقوني في مرجع العقار في القانون الجزائري تعريف آخر بالقانون عرفه على انه كل شيء مستقر ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف، وقد عرفته مجلة العقار و سمته غير المنقول بأنه ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر و عرفه مرشد الحيران بأنه كل ما له أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله.¹

¹ بودادة نورية، عماري ابتسام، المرجع السابق، ص 8.

² الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 78، لسنة 1975، معدل و متمم.

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر، ص 13.

وقد عرف الفقيه عبد الرزاق السنهوري العقار على أنه "الشيء الثابت المستقر بجيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع، و من ثم لا يمكن نقله دون تلف، والأرض وهي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بجيزها، و إذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها أو نزع بعض الأثرية و الصخور، وكذلك البناء عقار لأنه ثابت مستقر بجيزه و لا يمكن نقله من مكان إلى آخر، إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه أو الأشجار والأغراس عقار، ولا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها".²

2. تعريف الصناعة: تشكل الصناعة الركيزة الأساسية للتنمية الصناعية، و العنصر الأساسي لبناء اقتصاد وطني قادر على المنافسة في ظل المتغيرات العالمية، كما أنها تأتي على رأس الأولويات لتنويع هيكل صادرات الجزائر.³

تعرف الصناعة على أنها: "تطبيق منهجي للمعارف العلمية و التقنية، وهي تطوير الطبيعة، فبواسطتها تصبح الوسائل التقنية هي الأساليب التي يعتمد عليها الإنسان في عمله على الطبيعة".⁴

كما يمكن القول أن الصناعة ما هي إلا تحويل المواد الأولية لإنتاج السلع.⁵

ثانيا: تعريف العقار الصناعي

لم يورد المشرع الجزائري تعريف للعقار الصناعي، و إنما اكتفى بوضع القواعد و الأدوات القانونية الرامية لتنظيم الوظيفة التي تستخدم فيها الأرض، حماية للصحة العامة و البيئة.⁶

هناك من يعرف العقار الصناعي على أنه "تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة والمهيئة لأن تكون موطن لمنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري".

ويعرف كذلك على أنه: "ذلك الفضاء المخصص للأنشطة والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تمييزا له عن العقار الفلاحي و العقار السكني".⁷

وفي مفهوم آخر للعقار الصناعي: "هو الرقعة أو الأرضية التي يمكن استغلالها في تطوير منشآت يمكن أداء نشاطات صناعية له".

¹ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص 9.

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

³ خوادجية سميحة حنان، النظام القانون للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014-2015، ص 18.

⁴ بودادة نورية، عماري ابتسام، المرجع السابق، ص 10.

⁵ بن ددوش قماري نصيرة، شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لانعاش الاستثمار المحلي و دعم الاقتصاد، مجلة القانون العقاري و البيئة، العدد 15، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، جوان 2016، ص 644.

⁶ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 14.

⁷ جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي و دوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة د الطاهر مولاي، سعيدة، 2014-2015، ص 3.

والعقار الصناعي أيضا: هو أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع استثماري صناعي، إنتاجي، خدماتي.¹

الفرع الثاني: مميزات العقار الصناعي

يتميز العقار الصناعي بعدة مميزات تتمثل فيما يلي:

أولاً: من حيث تكوين العقار الصناعي

بالرجوع إلى نشأة و تطور العقار الصناعي نجد أنه حديث النشأة ولم يتم إنشاؤه إلا بعد الاستقلال، و نجد أن العقار الصناعي في بداية تكونه جاء موافقا و متماشيا للنظام الاقتصادي والسياسي لتلك الفترة، حيث كانت الدولة تركز النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية²، فكانت أولى المحاولات تنظيمه في السبعينات من خلال المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.³

ثانيا: من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي

يرتبط العقار بالاستثمار الذي يركز على فكرة الاستغلال دون التملك، لذا منح المشروع للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي، عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد أن ألغى عقد التنازل، وأيضا عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل كما أنه وضع عدة شروط وإجراءات إدارية يلزم المستثمر باتباعها قبل استفادته من عقد الامتياز تحت طائلة رفض منح الامتياز.

ثالثا: من حيث توزيع المناطق

يتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة إلى مناطق صناعية، مناطق النشاطات، مناطق خاصة ومناطق حرة، و ما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية و ما هو زائد من حاجاتها من أصول.⁴

رابعا: من حيث المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي

¹ بلعور رقية زعباط سهام، عقد الامتياز العقار الفلاحي والعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام تخصص قانون التعمير و التهيئة العمرانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014-2015، ص 344.

² كريد محمد مشوش مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2015، ص 15.

³ مرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، 20، بتاريخ 09 مارس 1973.

⁴ بودادة نورية، عماري ابتسام، المرجع السابق، ص 12.

تتميز منازعات العقار الصناعي بالتعقيد ما يوقع القضاء فلي حيرة في فهمها و تكييفها و إعطائها حلا ملائما خاصة أمام صعوبة فهم القوانين المطبقة على النزاعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي، و نجد أن منازعات العقار الصناعي تختلف فهناك ما يتعلق بملكية المتعاملين، و منها ما يتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر لعقود التنازل، و عقود الامتياز، و مختلف شروطها.¹

الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقارات المشابهة له

بعد أن تعرفنا على العقار الصناعي من خلال التعريفات التي جاء بها الفقه والنصوص التشريعية المتعلقة به، سوف نتطرق لبعض المفاهيم القانونية التي يلتبس مفهومها مع مفهوم العقار الصناعي في كونها هي أيضا محل للاستثمار، وكذلك من حيث طريقة استغلالها والنظام القانون المنظم لها، كما نميز من حيث إمكانية السماح للاستثمار الأجنبي فيما من منعه.²

أولا: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي

أ. فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما: أصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية، و الأوامر من أجل تنظيم العقار الصناعي، من بين هذه النصوص القانون 16-09 المؤرخ في 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار³، وكذا الأمر 08-04⁴ المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، دون التطرق إلى كل النصوص التي تتعلق بالعقار الصناعي.

أما العقار الفلاحي فيرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية، أو التي تكون مخصصة للزراعة، سواء كانت محل استغلال أم لا، وتعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه، سواء كانت في سهول، أو جبال، أو في صحراء.

وقد عرفت المادة 4 من قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الأراضي الفلاحية بأنها "كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة

¹ كريد محمد، مشوش مصعب، المرجع السابق، ص 15-16.

² جلال عبد حميد، المرجع السابق، ص 5.

³ القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال 1437 هـ الموافق لـ 3 غشت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج. ر. ج. ج. العدد 46.

⁴ الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله أما العقار الصناعي فهي أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع استثماري صناعي إنتاجي، أو خدمي.¹

فالعقار الفلاحي ينظمه القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق باستصلاح الأراضي وحيازة الملكية العقارية²، وبعده صدور مرسوم رقم 83-724 الذي يحدد كفاءات تطبيقه، و القانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي كأحد الوسائل في التنمية الاقتصادية³، وكذلك القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010⁴ والذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

ب. فيما يخص كيفية الاستغلال: يستغل العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز بمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، أما العقار الفلاحي فيستغل عن طريق الامتياز المشهر في الحافظة العقارية، يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوات سنوية و مع عدم إمكانية تحويله إلى تنازل.⁵

ج. فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي: يعتبر الاستثمار الأجنبي جد فعال لكونه يقوم بجلب رؤوس الأموال الأجنبية، وكذلك جلب التقنيات الحديثة فكرة مهمة للدولة، ولهذا فقد جاء القانون 16-09 بمجموعة من القواعد التي تنظم الاستثمار، وبالخصوص ما ورد في نص المادة 14 منه و التي تنص على معاملة المستثمر الأجنبي بنفس معاملة المستثمر الوطني، سواء كان طبيعياً أو معنوياً أما فيما يخص الاستثمار في العقار الفلاحي فقد قام المشرع من خلال ما أصدره من قوانين ومراسيم باستبعاد المستثمر الأجنبي، سواء كان عام ويكون بالشراكة مع مواطن جزائري أو خاص، حتى وإن كانت الشركة الجزائرية ذات فروع وأصول، وتحتوي على شركاء أجنب لهم أسهم فيها.⁶

ثانياً: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

² القانون رقم 83-18، مؤرخ في 13 أوت 1983، متعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، صادر في 16 أوت 1983 معدل و متمم.

³ القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، الصادر في 10 أوت 2008.

⁴ القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010.

⁵ أنظر المادتين 04 و 10 من القانون 10-03، المرجع نفسه.

⁶ بودادة نورية، عمار ابتسام، المرجع السابق، ص 14.

تطرقنا فيما سبق إلى القوانين التي يخضع لها العقار الصناعي، لذلك سنتطرق إلى النصوص المنظمة للعقار السياحي، و هي القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003، الذي يتضمن التنمية المستدامة للسياحة¹، وكذا المر رقم 03-02 الصادر في 17 فيفري 2003، التي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ²، و لكن كل هذه التشريعات ألغيت بموجب أحكام الأمر رقم 08-04 و لهذا فقد اعتبر هذا الأمر مشتركا بين العقارين الصناعي و السياحي³.

ويجب الإشارة إلى أن الاستثمار الأجنبي في العقار الصناعي محفز وبامتيازات مختلفة، كذلك الأمر بالنسبة للعقار السياحي إذ يمنح بصيغة الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة من الوزير المكلف بالسياحة، عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء و موافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر شروط.

وبالتالي فأكثر نوع عقاري تقريبا مع العقار الصناعي هو العقار السياحي، خاصة بعد صدور القانون رقم 08-04، و إغائه لأحكام القانون رقم 03-03 أصبح العقار السياحي يمنح بامتياز بعد أن كان يباع أو يؤجر⁴.

ثالثا: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني

أ. فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما: لقد تم التطرق إلى القوانين المنظمة للعقار الصناعي، و بالتالي سوف نتطرق إلى القوانين التي تنضم العقار السكني.

القانون 11-04 المتضمن للترقية العقارية⁵، إلا أنه كل العقارين يطبق عليها القانون 90-29، المتضمن قواعد التهيئة و التعمير⁶، خاصة البيانات المنجزة فوقها.

¹ القانون رقم 03-01، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

² القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

³ بودادة نورية، عماري ابتسام، المرجع السابق، ص 16.

⁴ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 6.

⁵ القانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.

⁶ القانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، صادر في 1990، معدل و متمم.

ب. فيما يخص كيفية الاستغلال: لقد سبق و ان أشرنا إلى أن العقار الصناعي لا يتم استغلاله إلا بموجب عقد امتياز، لمدة محددة قانونا، أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقين العقاريين، الذين يملكون الحق في شراء قطعة ترابية أو جزء من أراضي البلدية إما عن طريق التراضي، أو ما يحدده التنظيم.¹

ج- فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي: على عكس العقار الصناعي الذي يستجيب فيه تدخل المستثمر الأجنبي لجلب الأموال، فإن العقار السكني يختلف تماما، لكون المشرع الجزائري من خلال قانون الترقية العقارية استبعد المستثمر الأجنبي كليا من هذا المجال، و اشترط الجنسية الجزائرية في المرقين العقاريين الذين يساهمون إلى جانب الدولة في تحسين السكن، و تطويره، و منه تلبية الحاجات السكنية.²

المطلب الثاني: الإطار المؤسسي للمناطق الصناعية

لقد حاول المشرع الجزائري لما تتوفر عليه البلاد من مساحات شاسعة وموارد طبيعية هامة، استغلالها في مجال الاستثمار من خلال تخصيص عقارات معينة يتم تحديدها طبقا لإدارات التهيئة والتعمير المعمول بها لتقام عليها منشآت صناعية و إنتاجية، لأن الصناعة من أهم القطاعات التي تحرك عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، مما دفع بالسلطات العمومية الجزائرية المختصة إلى سن جملة من القوانين تنضم كيفية إحداث وتكوين حافظة عقارية صناعية، بالإضافة إلى تدعيمها بإطار مؤسسي يسهر على تطبيقها من أجل التسيير الحسن و العقلاني والحفاظ على العقار الذي يعتبر ثروة غير قابلة للتجديد³، وسنحاول خلال هذا المطلب تسليط الضوء على الإطار النظري للمناطق الصناعية من خلال معالجة النقاط التالية:

أ- مقومات إنشاء المناطق الصناعية.

ب- أهداف إقامة المناطق الصناعية.

ت- دور المناطق الصناعية في التنمية.

الفرع الأول: مقومات المناطق الصناعية

قبل التطرق إلى ذكر مقومات إنشاء المناطق الصناعية يتم تحديد تعريف المناطق الصناعية.

أولا: تعريف المناطق الصناعية

هي عبارة عن قطعة أرض مقسمة و مفرزة لإنشاء أبنية صناعية متطورة و متنوعة الأحجام يتم فيها تجميع المعامل بأسلوب تخصيصا علميا حديثا لتحقيق فاعلية أكثر من الناحية التكنولوجية والاقتصادية و المؤشرات

¹ بودادة نورية، عماري ابتسام، المرجع السابق، ص 16.

² كريد محمد، مشوش مصعب، المرجع السابق، ص 19.

³ حيمر عقيلة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق فرع قانون عقاري، قسنطينة 01، سنة 2012-

2013، ص 1.

التخطيطية و يقصد بها كذلك تلك المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة و توزع هذه المساحة على أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين و ذلك بما يوافق أنواع الصناعات والمراد بإنشاءها وخصائصها والأرض التي تستخدمها احتياجاتها من المرافق والخدمات.¹

ثانيا: مقومات إنشاء المناطق الصناعية

لإنشاء المناطق الصناعية نسعى للاسترشاد بجملة من المقومات أهمها على سبيل المثال:

1. الموقع: إن نجاح أي مشروع صناعيا يرتبط ارتباطا وثيقا باختيار موقع المشروع الصناعي حيث كشفت تجارب التنمية والتصنيع في العالم وخصوصا في البلدان النامية قدرة المجتمع على النمو و تحقيق التنمية والتقدم لا تتوقف على حجم الموارد الاقتصادية المتاحة و لكنها تتوقف بالدرجة الأولى، بالإضافة إلى عوامل أخرى على مدى نجاح المجتمع في استغلال هذه الموارد أفضل استغلال الأمر الذي يتوقف على قرار اختيار المشاريع الصناعية و الاقتصادية المناسبة التي تتلاءم مع ما هو متاح من موارد اقتصادية وكذلك يعتمد على قرار اختيار مواقع المشاريع.²

قد يؤدي الاختيار غير المناسب لموقع المنطقة الصناعية إلى فقدان خصوصيات معينة أو تغيير في النظام الإيكولوجي الطبيعي، فعلى سبيل المثال قد يؤدي استصلاح الأراضي في المناطق القيمة بيئيا كالأراضي الرطبة، بهدف إنشاء مناطق صناعية، إلى تدمير المواد الطبيعية لأنواع كثيرة من النباتات والحيوانات، ويستلزم اختيار الموقع الأمثل بعملية تخطيط شاملة³، يتم خلالها دراسة المتغيرات و تحديد المواقع المتوافقة مع المحددات الحاكمة والأخذ بالاعتبار التأثيرات البيئية والاجتماعية، و أخيرا تقوم الإدارة بتعيين الموقع و يتطلب اتخاذ القرارات التالية:

- أ- البعد من المناطق البيئية الحساسة كالأراضي الرطبة والغابات و غيره.
- ب- تحديد المناطق التي يمكن تخصيص التأثيرات البيئية عليها، و من خلال التخطيط و الإدارة السليمة.
- ت- تجنب المناطق المعرضة للسيول أو ذات التربة الطينية أو المعرضة للزلازل فهي غير اقتصادية و غير مناسبة بيئيا.
- ث- إعادة استخدام مناطق جرى تطويرها سابقا لاحتواء الزحف العمراني ولتجنب التحدي على الأراضي الزراعية و الرطبة والغابات والموارد الطبيعية ذات القيمة.

¹ رخاس سامية، النظام القانون للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2013-2014، ص 5.

² مدحت كاظم القرشي، الاقتصادي الصناعي، دار وائل للنشر، عمان، ص 48.

³ المرجع نفسه، ص 48.

ج- فحص الأراضي السابق استخدامها، للتأكد من خلوها من المخلفات السامة و الخزانات الأرضية و الملوثة المختلفة للهواء و التربة و المياه.

2. الأيدي العاملة: تعتبر الأيدي العاملة من المقومات الأساسية لإنشاء المناطق الصناعية وفي العادة فإن الإنتاج يتأثر كثيرا بهذا العنصر سواء من حيث الكم أو الكفاءات المتنوعة، لذلك يعتمد الموقع على الكثافة السكانية معا يزيد من عدد الطبقة العاملة، أما الكفاءة فإنها تحتاج إلى عمال فنيين ذو خبرة و مهارة و قد يكونوا من أصحاب المؤهلات العلمية و الفنية.

ومن هنا نلاحظ أهمية وجود مراكز التأهيل و التدريب لتلك العناصر العاملة و تطويرها حسب احتياجات الصناعة، و متطلباتها لذلك فإن وجود مثل هذه المراكز والمدارس والمعاهد الصناعية تساهم في إمداد احتياجات تلك المناطق من تلك الفئة العاملة، و التي تمتاز بالخبرة والكفاءة.¹

3. المواد الخام: إن المناطق الصناعية وبشكل عام تقوم على المؤسسات الصناعية التي بداخلها، و إن هذه المؤسسات تقوم على أساس الصناعات التحويلية بهدف تكوين وصناعة مادة جديدة لخدمة و منفعة البشر و إشباع رغباتهم وتحقيق احتياجاتهم.

ومن هنا نلاحظ أهمية توفر المواد الخام ومن أجل تحقيق تلك الغاية بأقل التكاليف حيث يعتبر عنصر المادة الخام من أعلى النفقات عادة في الصناعة، لذلك نرى بأن واقع الصناعة يبرز أهمية كبيرة للمواد الخام و طرق الحصول عليها.

4. رأس المال: إن قيام أي نشاط اقتصادي يحتاج إلى رأس المال سواء لشراء المواد الأولية التي يعتمد عليها في العملية الإنتاجية أو للحصول على الماكينات والمعدات و الآلات اللازمة لإنجاز العملية الإنتاجية الصناعية و بذلك يكون رأس المال إحدى أهم مستويات الصناعة الحديثة، فأهمية رأس المال باعتباره إحدى مقومات الصناعة لا يرجع إلى أهمية النقود التي ينبغي توفرها لإجراء العملية فقط²، بل يرجع بالدرجة الأولى إلى ضرورة توفير احتياجات الصناعة من الآلات و المعدات ووسائل النقل و المواد الخام... الخ، فالصناعة بحاجة إلى رأسمال متغير لتأمين احتياجاتها من المواد الخام و دفع الأجور و هي بحاجة كذلك إلى رأس مال ثابت لتأمين احتياجاتها من الآلات و الماكينات و إقامة الإنشاءات و المباني، و كلما كبر حجم المشروع كلما ازدادت الحاجة إلى رأس المال، فالاحتياجات من رأس المال اللازمة لتشييد المشروع الصناعي تتوقف بالدرجة الأساس على طبيعة الصناعة، و مدى تطور الأسلوب التقني فيها.

¹ محمد أزهر سعيد السمك، اقتصاديات المواقع الصناعية و تقييم المشروعات دراسة الجدوى، عمان، دار زهران، 1772، ص 70.

² رخاس سامية، المرجع السابق، ص 7.

5. **الطاقة:** تعتبر الطاقة من العوامل المهمة في إنشاء المناطق الصناعية لأنها العصب المحرك للعملية الإنتاجية داخل المؤسسات، و لذا كان لتوافر الطاقة وبكميات اقتصادية كبيرة الدور المهم في انتشار دائرة التصنيع و تقدمها.

6. **النقل:** يعتبر عامل النقل والمواصلات من العوامل المهمة بالنسبة لإنشاء المناطق الصناعية وإن قيام وتطور الصناعة لا تستلزم نقل المواد الخام أو الطاقة فقط أو توفير خدمة النقل الجيدة، بل تقل القوى العاملة من مواقع سكنها إلى المناطق الصناعية و بالعكس كل ذلك يجعل من خدمة النقل الجيدة و الرخيصة نسبيا أهم مقومات الصناعة الحديثة و اختيار مواقع المناطق الصناعية.

الفرع الثاني: أهداف إقامة المناطق الصناعية ودورها في التنمية

إن الأهداف الأساسية من إقامة المناطق الصناعية بشكل عام يمكن اختصارها فيما يلي:

- أ- تطوير وتنمية قطاع الصناعة من خلال تشجيع إقامة الصناعات ذات الأحجام المختلفة والاستفادة من مزايا تسهيلات الإنتاج والخدمات العامة المتوفرة فيها.
- ب- تطوير وتنمية المناطق المحيطة بها حيث تستفيد هذه المناطق من تطوير البنى التحتية ومن تركيز الاستثمارات المالية التي تنتج عنها زيادة النشاط الاقتصادي.
- ت- توفر إقامة المناطق الصناعية من خلال قطع الأرض المناسبة للاستعمال الصناعي أو الأبنية أو الوحدات الصناعية الجاهزة الكثير من الجهد و المال على أصحاب الصناعة في البحث على أنسب المواقع الصناعية لمشروعاتهم.
- ث- رفع مستوى الاقتصاد المحلي من خلال استقطاب المستثمرين و أصحاب رؤوس الأموال وجذب الخبرات العلمية و الفنية.
- ج- الوصول بمستوى الإنتاج كما و نوعا إلى المستويات الملائمة لطلب الأسواق المحلية و الخارجية.
- ح- تبادل المستلزمات الإنتاجية بما يحقق الاكتفاء الذاتي.
- خ- جذب المؤسسات الصغيرة و المتوسطة نحو المناطق الصناعية ومساعدتها على التطور.
- د- توفير المواقع الصناعية و توسيع القاعدة الإنتاجية.
- ذ- تطبيق المواصفات والمعايير الدولية المتعلقة بالبيئة.

ومنه فأن إقامة المناطق الصناعية يساهم في دعم العملية التنموية بصفة عامة وتنمية القطاع الصناعي بصفة خاصة ويمكن أن نجيز دورها فيما يلي:¹

- أ - الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية بصفة عامة والتنمية الصناعية بصفة خاصة.
- ب- توفير فرص العمل والاستخدام في المناطق الريفية بجذب الصناعة إليها.

¹ رخاس سامية، مرجع سابق، ص 9.

- ت- تهيئة الفرصة أمام أصحاب المؤسسات للحصول على العقار الصناعي.
- ث- إجراء تغييرات جذرية في هيكل إنتاج العمل على تنوعيهما.
- ج- جذب الاستثمار الخاص للمساهمة في تنمية القطاع الصناعي.
- ح - جذب الاستثمار الأجنبي بتوفير بعض الامتيازات الخاصة بهذه المناطق.
- خ- تحقيق اللامركزية الصناعية والحد من تمركز الصناعات في بعض المناطق وخاصة حول العاصمة.
- د- تقديم الخدمات و المنافع الصناعية بحيث تقل تكاليفها و تزداد أرباحها.
- ذ- تخصيص الأراضي المناسبة للاستعمال الصناعي مما يساعد على التهيئة العمرانية الجيدة.
- ر- تنظيم التوسع الصناعي و ترشيد اختيار مواقع المشروعات الصناعية داخل أقاليم المدن الكبيرة.
- ز- توفير مواقع جديدة للصناعات المضطرة لنقل مواقعها بسبب المشروعات الكبرى لتطوير المدن.

المبحث الثاني: الحافطة العقارية للعقار الصناعي

يمكن تصنيف حافطة العقار الصناعي إلى ثلاثة أصناف حافطة العقار الصناعي المهيأة و التي تتوزع من مناطق صناعية وأنشأت بموجب القانون 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات الخاصة، و التي تم إنشاؤها في إطار القانون 93-12 المتعلق بترقية الاستشارات، هذا الأخير منح امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، وحافطة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية.

المطلب الأول: أراضي المناطق الصناعية و مناطق النشاط

سنحاول في هذا المبحث تحديد الحافطة العقارية للعقار الصناعي أو العقار الموجه للاستقبال المشاريع الاستثمارية معتمدين في ذلك على مجموعة النصوص القانونية السارية المفعول و التي وضعت معالم حدود العقار الصناعي، و نتيجة لأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الذي يحدد الأراضي المخصصة لإنشاء المنشآت

الصناعية و الإنتاجية من جهة وتدخل الدولة في ميدان تركز هذه المنشآت الصناعية الكبرى والاستثمارية من جهة أخرى لضبط المواقع المخصصة لها فتعتبر من البرامج التي لها بعد وطني، وكذا إبعاد المنشآت الصناعية والإنتاجية عن محيط التجمع السكاني لما لها من خطورة على الصحة العامة والإقليم.¹

الفرع الأول: المناطق الصناعية

تعتبر المناطق الصناعية التي تم إنجازها القلب النابض للصناعة الجزائرية آنذاك و قد تربعت على مساحات هامة من الأراضي في عام 1973 ظهرت ما يسمى بالمناطق الصناعية، و ذلك بصدور القانون رقم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية حيث حددت شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على إقليم البلديات والولايات، وعبر كامل التراب الوطني، و تم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984.

كما صدر المرسوم 56/84 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق و كذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.²

وقد كلفت اللجنة الاستشارية حسب المادة 02 من الأمر 45-73، بجمع كل المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق على كافة التراب الوطني وبتقديم كل رأي أو اقتراح أو كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، وذلك لترقية هذه المناطق.

ويقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم التنفيذي 55/84 المذكور أعلاه، لتهيئتها كمرحلة أولى ثم إدارتها كمرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعين التهيئة والتسيير معا وبالرجوع إلى أحكام المادة الأولى من المرسوم 55/84 فإن عملية إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال جملة من الأجهزة و المؤسسات تختلف باختلاف طبيعة النشاطات التي تمارسها.³

فالمناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات متعددة الاختصاصات وذات منفعة وطنية شرط أن تكون تابعة لوزارات متعددة، تدار عن طريق مؤسسة عمومية اقتصادية تنشأ إما بموجب قرار من الوالي تطبيقاً لأحكام المرسوم 200/83 المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية و تنظيمها، أو بموجب مرسوم، عملاً بأحكام المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.⁴

¹ رخاس سامية، المرجع السابق، ص 10.

² الجريدة الرسمية العدد 10 لسنة 1984.

³ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006، ص 12.

⁴ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

وبخصوص تكوين الحافظة العقارية لهذه المناطق الصناعية، وبالرجوع إلى المادة 06 من نفس المرسوم فإنها تنص على أن "يستمر صاحب المشروع في القيام بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة، بصرف النظر على ممارسة الهيئة المسيرة للاختصاصات المذكورة في المادتين 4-5 أعلاه، و بهذه الصفة يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباتها وصلاحياته في مجال ما يأتي:

تسيير الاستثمار و شراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها، مع تعديل برنامج المنطقة، أن اقتضى الحال، سواء فيما يتعلق بنوع الصناعات المقامة و حجمها أمر فيما يتعلق بالتهيئات التكميلية.

وبالنتيجة فإننا المؤسسات المهيئة هي التي تتولى شراء و بيع الأوعية العقارية المكونة للمنطقة الصناعية من الغير أو من الدولة، و تقوم فيما بعد بيع القطع الأرضية إلى المستثمرين بعد تهيئة المنطقة تجهيزها و أي نزاع حول العقار الصناعي بالمنطقة تكون المؤسسة المهيأة هي المسؤول (صاحب المشروع) خصوصا في منازعة الغير في الأوعية العقارية للمنطقة، أما المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية، جذورها محدد في المادة 5 من نفس المرسوم و يقتصر على تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة في المنطقة، و مراعاة دفتر الشروط النموذجي و بعد الانتهاء من أعمال التهيئة تسلم المؤسسة المهيأة للمنطقة الصناعية إلى المؤسسة المسيرة لكي تسيروها وفقا للقانون المعمول به¹، غير أن المشرع قد أخلط بين إدارة المناطق الصناعية بين المؤسسة التي تقوم بالتهيئة ودورها كمهيأ للمناطق الصناعية تقنيا فقط، و المؤسسة التي تقوم بالإدارة الحقيقية للمنطقة الصناعية، فكان من المتعين عليه أن يقسم عملية إعداد و إنشاء المناطق الصناعية إلى عمليتين أساسيتين هما:

- ر- **عملية التهيئة:** تقوم بها مؤسسات عمومية اقتصادية لا تتدخل في الملكية.
- ز- **عملية التسيير:** تقوم بها مؤسسة عمومية صناعية وتجارية، حيث تتلقى هذه العقارات قانونيا ثم تقوم بإدارتها و تسييرها حسب القوانين المعمول بها.²

وتطبيقا للقانون رقم 73-45 والنصوص التنظيمية الملحقه به في إنشاء مناطق صناعية عهدت المهمة تسييرها إلى أجهزة عديدة ومتخصصة نذكر منها:

- س- المركز الوطني للدراسات الأبحاث العمرانية **C.N.E.R.U** كمهيأ ومالك للمنطقة الصناعية.
- ش- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية **E.G.Z.I** كجهات مسيرة.

¹ رخاس سامية، المرجع السابق، ص 12.

² بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 14-15.

والجديد الذي أتى به المشرع بخصوص المحافظة العقارية للعقار الصناعي للمناطق الصناعية هو المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ 23 أبريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأموال المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول الفائضة المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

فالمشرع من خلال هذا المرسوم وضع الآلية القانونية لاستغلال الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية وستتطرق إليها، ونترك دراسة الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة و الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لاحقا.

أما بخصوص الأوعية العقارية المتوفرة داخل المناطق الصناعية فبالرجوع إلى المادة 17 من المرسوم 07/122 فإنها عرفت الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بنصها "فإنها عرفت الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية قطع الأراضي التي بقيت ملك الهيئة المالكة على مستوى المناطق الصناعية والتي لم يتم منحها أو التي منحت و لكن لم تستعمل في تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية".

وبالتالي فإن الأراضي المعنية هي القطع الأرضية التي لم تصرف فيها الهيئة المالكية للمنطقة الصناعية أو مديرية أملاك الدولة إذا كانت الأراضي الواقعة داخل المنطقة ما زالت تابعة لها وإذا كنا نعين الملك فإنه يتحدد بسند رسميا مشهر بالمحافظة العقارية الذي يثبت المالك الفعلي للمنطقة الصناعية.¹

وأضافت المادة 18 من نفس المرسوم أنه "يتعين على الهيئات المالكية للمنطقة الصناعية إعداد لقطع الأراضي المتوفرة كما هي معرفة في المادة 17 أعلاه وإرساله إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري المذكورة أعلاه في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة في المادة قد أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة، و الضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، وللإشارة فقط فإنه حسب المادة الأولى من المرسوم المذكور أعلاه فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و المادة 03 من نفس المرسوم نصت على أن الوكالة تتولى مهمة تسيير العقار الاقتصادي العمومي، و بهذا وضع المشرع حدا للفوضى التي كانت من قبل و أصبح تسيير الأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية من مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري وفي هذا المجال أضافت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07/122 المذكور أعلاه أنه يسند تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية لحساب مالك المنطقة الصناعية إلى الوكالة الوطنية

للساواة والضبط العقاري المذكورة أعلاه، يتولى هذا التسيير الهيئة المحلية للوكالة المذكورة أعلاه على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين الهيئة المسيرة المحلية المعنية التي تعمل لحساب الوكالة المذكورة، والهيئة المالكة و مما لا شك فيه أن هذا الصنف من الأراضي سيلقى إقبال المستثمرين لأن هذه القطع تكون مهيأة مسبقا من أجل استقبال المشاريع الاقتصادية في إطار تهيئة المنطقة الصناعية خصوصا فيما يخص شبكات الطرق و شبكات الصرف والمياه والكهرباء والغاز.¹

الفرع الثاني: مناطق النشاطات

لقد أنشأت الاحتياطات العقارية للبلدية خصيصا للاحتواء و تلبية ضغط الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع تنموية محلية²، و التي تجسدت فيما يعرف بمناطق النشاط، و التي تفتقد للتعريف القانوني حيث يتم تحديدها بأدوات التهيئة والتعمير، كما أنها تقام داخل الوسط الحضري، أي تقام بالمناطق العامرة على خلاف المناطق الصناعية التي تنشأ خارج المساحات المعمرة.

وتطبيقا للنظام الاشتراكي السائد بعد الاستقلال بدأ بوادر السلطة العمومية في التفكير للنمو في بالتنمية الاقتصادية و منها المحلية في الظهور، وتطبيقا لإحكام الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974.

المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية الذي منح السلطة المطلقة للبلديات في تسيير حافظتها العقارية في مجال التعمير و على هذا الأساس ثم إنشاء مناطق النشاط بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة مصادق عليها من طرف الوالي بمقتضى قراره.

إلا أنه وفي ظل سلطة الإنعاش الاقتصادي التي حصلت في جمعيتها الكثير من المبادئ أهمها تحرير السوق العقارية، و تشجيع المبادرة الخاصة في مجال الاستثمار والتي تجسدت في جملة من النصوص القانونية أهمها قانون التوجيه العقاري وتطبيقا لأحكام المادة 73 منه رفعت يد الجماعات المحلية (البلدية) على تسيير الحافظة العقارية التابعة و خاصة فيما يتعلق بإنشاء مناطق النشاط.

واعترفت كل التصرفات التي تباشرها لصالح أشخاص القانون الخاص باطلة وتطبيق أحكام المادة 71 منه مهد لإنشاء وكالات محلية للتسيير والتنظيم الحضريين و بالفعل طبقت أحكام لهذه المادة بصدور المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم

¹ رخاس سامية، المرجع السابق، ص 16-17.

² الفقرة الثانية من المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405.

العقاريين الحضريين، دخول لها القانون إنشاء مناطق النشاط عن طريق ممارستها لمهمة حيابة العقارات والحقوق العقارية المخصصة لتعمير، وعلاوة على ذلك تقوم بترقية مناطق النشاط تطبيقاً لوسائل التعمير والتهيئة المقررة.¹

إلا أن الوكالات المحلية تم الحلول محلها وكالات ولائية مقرر إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 405/90 تتولى نفس مهامها و منها مهمة إنشاء مناطق النشاط.²

وبعد توالي النصوص القانونية إلى غاية عام 2007، وبعد إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أصبحت تقوم بتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق النشاط.

كما أنه بعد إحداث لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار وضبط العقار طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 20/10 أصبحت هذه الأخيرة تقوم باقتراح إنشاء مناطق النشاطات جديدة وفق للتشريع و التنظير المعمول به بالإضافة إلى مساهمة المجلس الشعبي الولائي في إعادة تأهيل مناطق النشاط في إطار البرامج الوطنية لإعادة التأهيل من المداولات التي يقوم الوالي بتنفيذها بموجب إصدار القرارات.

و أنشأت مناطق النشاط على رصيد الاحتياجات العقارية للبلدية بموجب الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 وبالتالي فإن ملكية هذه المناطق تعود إلى الأملاك الخاصة للجماعات المحلية (البلدية) وفي ظل قانون الأملاك الوطنية القانون 16/84 المؤرخ في 1984/07/22 اعتبرت مناطق النشاط حسب مفهوم المادة 22 ف 03 من الأملاك المتخصصة للجماعات المحلية وقد أكدت ذلك المادة 25 فقرة 03 من نفس القانون والتي تنص "تدخل ضمن الأملاك الأراضي الداخلية في الحدود العمرانية التي آلت للبلدية، بحيث يمكن أن تكون محل تنازل عنها".³

كما تصنيف الفقرة الرابعة من نفس القانون أن الأراضي التي تكون أساساً لمشروع وبرامج مقررة لتهيئة مناطق تقام فيها مختلف المصانع تدخل ضمن الأملاك المستحصنة للبلدية، وعليه يتضح أن ملكية مناطق النشاط في ظل النهج الاشتراكي تدخل ضمن الأملاك المستحصنة للبلدية.

¹ الجريدة الرسمية العدد 68 سنة 2003.

² المادة الثانية تنص على أنه عملاً بالمادتين 18/17 من الدستور تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة العقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة و تتكون من الأملاك من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

³ رخاس سامية، المرجع السابق، ص 19.

إلا أنه في ظل الإصلاحات الاقتصادية أين تم إنشاء الوكالات المحلية التي حلت معها الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، أصبحت تحوز مختلف العقارات والحقوق العقارية سواء لحساب البلدية أو لحسابها الخاص.

أي أن مناطق النشاط كقاعدة تعود إلى أملاك الخاصة بالبلدية وهي ما أكدته المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 والذي جاء في مضمونها أن الأملاك التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية تدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.¹

على هذا الأساس فإن مناطق النشاط أصبحت تدرج ضمن الأملاك الخاصة للدولة والموجبة لإنجاز مشاريع استثمارية.

المطلب الثاني: الأراضي الخاصة التابعة للدولة

تعتبر الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الاستثمارية و خصوصا المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية خصوصا إذا كانت تلك القطعة الأرضية المخصصة من مد الوعاء العقاري سبق وإن كانت تمارس عليه المؤسسة العمومية نشاط صناعيا أو إنتاجيا إذ أن ذلك يسهل على المستثمر الصناعي استغلال القطعة الأرضية لأنها تكون مسبقا مجهزة حيث تخصيص القطعة وفق أدوات التعمير.

الفرع الأول: الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية

المؤسسة العمومية تعرف على أنها شخص معنوي، الهدف من إنشائها هو التسيير المستقل للمرافق عمومية تابعة للدولة أو المجموعات المحلية فإلى جانب الدولة أو الجماعات المحلية الإقليمية، فإن تسيير المرافق العمومية قد يعهد إلى أشخاص عمومية أخرى والتي يطلق عليها اسم المؤسسة العمومية و تتمتع المؤسسة باستقلال مالي و يمكن تعريفها على أنها المرفق الذي يكون موضوع نشاطها تجاريا و صناعيا مماثل للنشاط الذي تتولاه الأشخاص الخاصة وتتخذها الدولة و الجماعات المحلية (الولاية، البلدية) كوسيلة لإدارة مرافقها ذات الطابع الصناعي والتجاري وقد جاء القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية رقم 88-01 المؤرخ في جمادى الأولى عام 1408 الموافق ل 12 يناير 1988²، بحيث قسمت المؤسسات العمومية إلى:

مؤسسات عمومية ذات طابع إداري (المادة 43) و مؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري (المادة 44) وأجهزة الضمان الاجتماعي (المادة 49) ومراكز البحث (المادة 51) بالإضافة إلى المؤسسات الاقتصادية التي تم

¹ المرجع نفسه، ص 19.

² الجريدة الرسمية عدد 2 لسنة 1988.

تغيير القانون الذي يحكمها بموجب القانون الأمر 95-25 الذي ألغي بموجب الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها حيث عرف المشرع الجزائري المؤسسات العمومية الاقتصادية في 02 من الأمر 01-04 كما يلي "المؤسسات الاقتصادية العمومية هي شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة و هي تخضع للقانون العام".¹

ومن خلال هذا النص فإن المؤسسات العمومية الاقتصادية تتماز بالطبع المزدوج (العمومية و المتاجرة) فهي شخص من أشخاص القانون العام تخضع في تنظيمها لأحكام القانون الخاص وطبقا لقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية 88-01 فإنه يمكن للجماعات المحلية أيضا أن تنشأ مؤسسات عمومية محلية ذات طابع صناعي وتجاري.

فبالنسبة للمؤسسات العمومية الإدارية يجب أن تفرق بين أمرين هما المؤسسات العمومية ذات طابع الإداري والتي تكون ميزانيتها من الخزينة العمومية فإن أصولها سواء العقارية منها أو المنقولة تكون للدولة في حالة حلها أما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المحلية فإن القاعدة العامة تابعة للجماعات المحلية لكن المادة 108 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 26 رجب عام 1413 الموافق لـ 19 يناير سنة 1993² المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية و بالتالي فإن المؤسسات العمومية الإدارية المحلية أصبحت تابعة للدولة و من ثم فإن أصولها المتبقية في حالة خالص تعود إلى الدولة و بالتالي فإن المحافظة العقارية التي تعود إلى المؤسسات العمومية و خصوصا الأراضي التابعة لتلبية المؤسسات المخصصة كوعاء عقار صناعي فإنها تعود إلى الدولة سنة 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994.

فالوزير المكلف بالقطاع بعد استطلاع رأي مجلس الحكومية يتخذ قرار حل المؤسسة العمومية غير المستقلة ذات طابع الصيغة الوطنية أو المحلية، وبالتالي فإن جميع أصول المؤسسة العمومية غير المستقلة تعود إلى الشخص الذي رسى عليه المزداد أو الذي قام باقتنائها و بما في ذلك الوعاء العقاري العائد للمؤسسة، و لكنه في كثير من الأحيان فإن الأشخاص الذي اقتنوا الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة خصوصا القطعة الرضية التي تعود ليها يصطدم بمشكل أن المؤسسة العمومية المحلة ليست بمالكة للقطعة الأرضية أو نص حائزة أو شاغلة القطعة الأرضية بموجب قرار إداري أو مستندات غير مشهورة.³

¹ رخاس سامية، المرجع السابق، ص 21.

² الجريدة الرسمية، العدد 4 لسنة 1993.

³ رخاس سامية، المرجع السابق، ص 22.

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية المستقلة فهي المؤسسات العمومية التي هي مستقلة ماليا عن الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة و تتولى بنفسها تمويل نشاطاتها و تتمثل أساسا في المؤسسات العمومية من الأسباب فإن أصولها المتبقية تعود إلى الدولة و هذا بحسب المادة 180-2 من نفس المرسوم بحيث يمكن تطبيق الأحكام المقاطع السابقة عن المؤسسات العمومية الصناعية و التجارية التي تم وكذلك فإن أصول المؤسسات العمومية المستقلة تعود إلى امتلاك الدولة يمكن أن تتنازل عليها الدولة لصالح الغير و التالي تعود أراضي تلك المؤسسات الموجهة للاستغلال الصناعي و التي تعتبر كعقارات صناعية التي المالك الجديد الذي اقتنى تلك الأصول المؤسسة المحلية و قد واجه المتنازل لهم نفس المشكل بحيث أنه في بعض الحالات لا تكون تلك المؤسسات بمالكة للأراضي الحائزة لها أو الشاغرة لها.

و بموجب القانون رقم 02-11 المؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003¹ لاسيما المادة 80 منه التي عدلت المادة 180 من الأمر رقم 93-18 و أصبح يمكن التنازل أو منح حق الامتياز أو الإيجار الأراضي بالتراضي، لفائدة المستثمرين، بالنسبة للعقارات المبنية وغير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية، وفق لأحكام الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار وذلك بترخيص من الوزير المكلف بأعمال الوطنية، و بالتالي تم وضع نظام الامتياز أو الإيجار بدلا من التنازل عن أراضي.

المؤسسات العمومية المتنازل عنها كحل لمشكلة ملكية الأصول العقارية لتلك المؤسسات وكذا تشجيع المستثمرين يجعل الحافزة العقارية لهذه المؤسسات موجهة لعميات إنجاز المشاريع الاستثمارية.

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فلقد مرت بإصلاحات اقتصادية تأهلها إلى موعد اقتصاد السوق وأن من بين الإصلاحات التي مست المؤسسات الاقتصادية العمومية بعمق وهي إعادة الهيكلة الصناعية التي ظهرت بصدور أمر 95-25 المتعلق بالتسيير الأموال التجارية التابعة للدولة (الشركة القابضة) التي أصبحت تحل محل صناديق المساهمة، كذلك صدور أمر 96-27 المتعلق بالشركات المساهمة و تجمعات المؤسسات فتحول وهيكل المؤسسات الاقتصادية العمومية الجزائرية شكل "مجمعات صناعية" وذلك بتجميع الشركات أو الوحدات الاقتصادية التي تنشط في نفس القطاع لإدماجها تحت مراقبة المجموع، إلا أن هذه الشركة (**Filiales**) تتمتع بالاستقلالية الاقتصادية والقانونية وكذلك تخضع لقواعد التجارية والهدف من هذا التجمع الشركات يهدف إلى البحث عن التركيز في الصناعة، والبحث أيضا عن الطابع المهني في الحرف الأساسية وفق مبدأ التنافسية السوق المحلية والدولية، وقد تم خصصة نسبة كبيرة من المؤسسات العمومية الاقتصادية تواجه صعوبات وذلك منذ صدور الأمر رقم 95-22 في 26 أوت 1945 المتعلق بخصصة المؤسسات العمومية والذي ألغي بموجب الأمر رقم

¹ الجريدة الرسمية العدد 86 لسنة 2002.

01-04، حيث عرفت المادة 13 منه الخوصصة بأنها كل عقد يصدق إلى نقل ملكية من الدولة أو أشخاص القانون العام إلى أشخاص طبيعيين أو خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية، ويتولى مجلس الوزراء المصادقة على استراتيجية الخوصصة وبرامجها، و طرق الخوصصة طبق للمادة 26 من نفس الأمر هي البيع في سوق المالية (البورصة)، المناقصات، البيع بالتراضي يعد ترخيص من مجلس¹ مساهمات الدولة أو بواسطة نمط آخر للخوصصة يهدف إلى الترقية مساهمات الجمهور، وتشير هنا بأن الخوصصة التي تنقضي بها المؤسسات العمومية الاقتصادية هي الخوصصة الكاملة أي عند التنازل على جميع رأسمال المؤسسة الذي تحوزه الدولة أو أحد أشخاص قانون العام قد تولى مجلس مساهمات الدولة عملية الخوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية وذلك وفق لأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها وبالتالي فإنه في إطار عملية خوصصة المؤسسات تم التنازل على الحافظات العقارية المملوكة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لفائدة المتنازل لهم.²

وأضافت المادة 85 من القانون 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 على أن تحول الأراضي المؤسسات العمومية غير لازمة لنشاطاتها إلى الدولة وعلى أساس هذه المادة فإن جميع الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية والتي هي ليست في حاجة إليها أو الفائضة عن استعمالها فإنها تحول إلى أملاك الدولة ولكن إذا كانت المؤسسة المعينة مستقلة ماليا عن الدولة فإن مصالح أملاك الدولة ستدفع مقابل من تدويل الأراضي لفائدة المؤسسات العمومية المستقلة ماليا عن ميزانية الدولة.

وأما بخصوص المؤسسات العمومية الاقتصادية الملكية و التي لم يتم التصرف في أصولها يعد فإنه بالرجوع إلى أحكام المادة 28 من الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 30 جمادى الأولى عام 1427 الموافق لـ 15 يوليو 2006 و المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006³ فإنه تنص على أن تتكفل الدولة بمخوصم المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية التي لم يتم التنازل عن أي أصل من أصولها لفائدة الإجراء و يترتب عن هذا التكفل تحويل أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية المعنية في الدولة بالتالي فإن أراضي المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية تعود ملكيتها إلى الدولة مقابل التكفل الدولة بالديون العالقة بالمؤسسة و ذلك في إطار تطهير المؤسسات العمومية و بعد تلك النصوص و الإجراءات التي مست الحافظة العقارية للمؤسسات العمومية المحلة، وكذا الإجراء الذي اتخذته الدولة لاسترجاع الأراضي الفائضة عن استعمال تلك الأراضي في نشاطات المؤسسات العمومية جاء المشرع بمرسوم جديد من أجل ملمة الوعاء العقاري المخصص الذي تم جمعه من أراضي في إطار الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير مستقلة المحلة و الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات

¹ رخاس سليمة، المرجع السابق، ص 23.

² نفس المرجع، ص 23.

³ الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 2006.

العمومية الاقتصادية و هذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق 23 أبريل 2007 المتضمن الشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة بالمناطق الصناعية¹، فالمادة الأولى من المرسوم تبين أن الهدف من هذا المرسوم هو تحديد شروط وكيفيات تكوين وتسيير الحافطة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى مناطق الصناعية الموجهة للاستثمار.

والمواد من 2 إلى 5 من المرسوم حددت الأصول المتبقية وعلى أساس المادة 2 فإن الأصول المتبقية هي الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة و المادة 3 حددت معنى الأصول العقارية المتبقية على أنها تشمل الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية و المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية و المادة 4 ألزمت مصفي تلك المؤسسات القيام بإعداد جرد للأصول المتبقية كما هي معرفة في المادة (الأمالك العقارية المتبقية) وإرساله في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية إلى مدير أملاك الدولة المختص محليا أي مكان موقع الأملاك العقارية و تكرر عليه التسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكن أصل متبق عن طريق محضر يوقعه حضوريا المدير الولائي لأمالك الدولة والمصفي المعني مع إرفاق نسخة من هذا الجرد بالميزانية الختامية للتصفية و تقوم مديرية أملاك الدولة بتسجيل العقار المعني يسجل أملاك الخاصة الدولة غير مخصصة.

الفرع الثاني: الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

إطار استرجاع الأراضي الفائضة فإنه يتعين على شركات تسيير المساهمات المنشأة طبقا للأمر 01-04 والمؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنتسبة إعداد جرد لكل الأراضي والمنحازة على سبيل الانتفاع و-او التملك ملكية كاملة من قبل المؤسسات العمومية التابعة لها وإرساله في أجل 3 أشهر من تاريخ نشر المرسوم الى الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ليسلم الجرد مرفقا بملف عقاري لكل ملك وبعدها انتهاء اللجنة المذكورة اعلاه من الفصل في القطع الارضية المعنية يقوم مدير املاك الدولة الولائي بإعداد ملف تقني لكل قطعة تعلن من طرف اللجنة بأنها غير ضرورية موضوعيا لنشاط المؤسسة ومن اهم ما يشتمل عليه الملف وضعية الملك بالنسبة لأدوات التعمير والبناء وان اقتضى الامر شهادة التعمير ترفق بالملف التقني ثم يعرض المدير الولائي لأمالك الدولة على الوزير المكلف بالمالية بغرض اعداد قرار بعملية الاسترجاع وبخصوص استرجاع الأراضي التي تمتلكها المؤسسات العمومية ملكية تامة فان الدولة تدفع مقابل مالي الى المؤسسة المعنية مقابل قيمة الارض المسترجعة

¹ الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007.

وتكون قيمة الارض مبيتة في ميزانية المؤسسة المقفلة عند تاريخ 31-12-2005 وتكرس عملية الاسترجاع هنا بتسديد الثمن واعداد العقد ومحضر التسليم .

اما الاراضي المسترجعة التي تكتسبها المؤسسات العمومية على سبيل الانتفاع فان الدولة تسترجعها بدون مقابل مالي وتكرس عملية الاسترجاع هنا بمحضر تسليم يتم اعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة والمدير الولائي لأملاك الدولة .

اما بالنسبة للاصول الفائضة والتي حددها مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات الخوصصة فانها تسترجع من طرف الدولة سواء كانت ملك للمؤسسة او ملك للدولة وفي اطار تسديد مقابل استرجاع الاصول الفائضة ملك المؤسسات العمومية الاقتصادية فانه يتم تسديد ذلك المقابل على اساس موارد الميزانية وذلك اما بالغاء جزئي او كلي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية عندما يكون الدين اقل من قيمة الملك المسترجع من الدولة¹، وللإشارة فان المادة 19 من المرسوم اوكلت تسيير الحافطة العقارية المكونة من اصول المؤسسات العمومية كما تم تبيانها الى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كما ان عملية تسيير الحافطة العقارية التي تتكون من الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية على عكس الأراضي المتكونة من الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية فان المرسوم قد الحق ملاحق به تتضمن نماذج دفاتر الشروط المحددة للبنود والشروط التي تطبق على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للاصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

¹ - انظر المواد من 7 الى 16 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122، المضمن دفتر الشروط للتنازل بالمزاد العلني وبالتراضي على التوالي للاصول العقارية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة، جريدة رسمية العدد رقم 27 لسنة 2007.

الفصل الثاني

استغلال العقار الصناعي في إطار
الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

نظم المشرع الجزائري كيفية استغلال العقار الصناعي في إطار تشجيع وترقية الاستثمار بموجب قواعد تتمثل في عقد التنازل سابقا وعقد الامتياز حاليا، وذلك من خلال إصدار الأمر 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي ألغي بموجب الأمر: 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية إلا أنه و بعد صدور الأمر 08-04 تم إلغاء العمل بعقد التنازل، ولذلك عدة خلفيات كان أهمها القضاء على المضاربة في العقار، و تم الإبقاء على الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأصول العقارية عن طريق التراضي، بعد ما تم إلغاء أسلوب المزاد العلني بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

كما أن عملية استغلال العقار الصناعي سواء بموجب عقد التنازل أو الامتياز قد ينتج عنهما نزاعات يكون من الضرورة طرحها أمام القضاء، الذي يتحدد اختصاصه النوعي على ضوء طبيعة كل نزاع، و قد يطرح النزاع للحل بواسطة طرق ودية كالصلح أو الوساطة أو عن طريق التحكيم الذي أصبح سمة تميز الاستثمار.¹

وعليه قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول إلى طرق استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمبحث الثاني تناولنا فيه استغلال المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار.

¹ فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 79.

المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

بالتعمن في جل النصوص القانونية التي تتعلق بالعقار الصناعي أو العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية نجد أن المشرع الجزائري قد اعتمد في مجال استغلال هذا الأخير نوعين من العقود أولهما عقد التنازل الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.¹

حيث كان المستثمر يكتسب العقار عن طريق التنازل إما بعقد توثيقي مشهر أو عقد إداري مشهر. وبصدور الأمر رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ظهر ما عرف بالامتياز لأول مرة ليستغل به العقار الصناعي.

وما يلاحظ كذلك على القوانين المنظمة للعقار الصناعي أنه طرأت عليها تعديلات كثيرة، وهذا ما أدى إلى وجود تغير في هذه العقود حيث أن المشرع الجزائري منح للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي عن طريق التنازل فقط في أول مرة، ثم مر استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار عن طريق الامتياز كطريق أصلي وعقد التنازل كاستثناء، وبصدور الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008 والمحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أصبح العقار الصناعي يستغل عن طريق عقد واحد فقط وهو عقد الامتياز.²

بناء على ما سبق سنحاول من خلال هذا المبحث دراسة عقد التنازل في المطلب الأول وعقد الامتياز في المطلب الثاني.

المطلب الأول: عقد التنازل

من خلال هذا المطلب سنتطرق إلى مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي ثم من خلال الفرع الثاني نبين مجال تطبيق عقد التنازل في إطار الأمر 06-11.

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي

التنازل كلمة يقصد بها التخلي عن شيء، سواء كان عمل أو شيء، واصطلاحا التنازل هو عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بضمن لا يقل عن قيمتها التجارية.

وإن عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة، و هي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية و شاملة، و بمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام، و يشترط في هذا التنازل أن تكون

¹ فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 81.

² جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 32.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

الأمالك العقارية المراد التنازل عنها غير مخصصة أي أملاك متوافرة، أو بعبارة أخرى أن لا تكون موضوعة في تصرف وخدمة وزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.¹

وأول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية ثم تطور نوعا ما في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص كما يلي:

أولاً: عقد التنازل بالنسبة للمناطق الصناعية

لقد تم التنازل من قبل الدولة على مثل هذه المناطق إلى مؤسسات تتولى إدارة وتهيئة المنطقة الصناعية حسب إحدى الحالات التالية:

1) إما مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أنشئت في إطار أحكام المرسوم رقم 83-260 المؤرخ في 19 مارس 1983 إذا أقيم في المنطقة الصناعية المعنية ما يلي:

- أعمال ذات مصلحة محلية.

- أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة.

2) وإما مؤسسة ذات طابع اقتصادي أنشئت حسب كفاءات منصوص عليها في المرسوم، إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة.

3) وإما وحدة متخصصة أنشئت في إطار قوانين و تنظيمات معمول بها إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

وتتم عملية الإدارة عن طريق دفتر الشروط الخاص بإدارة المناطق الصناعية المحدد عن طريق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذج المتعلق بإدارة المناطق الصناعية²، وعملية التسيير تقوم بها مؤسسات عمومية صناعية تجارية تنشأ وفق كفاءات محددة بمرسوم، وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة وذلك في انتظار تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد طبيعة هذه المؤسسات حيث كان تنظيم هذه المؤسسات في أول الأمر محدد بميثاق و الأمر المتعلق بالتسيير الجماعي للمؤسسات في ذلك الوقت.³

¹ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 32-33.

² المرجع نفسه، ص 33.

³ فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 25.

ثانيا: عقد التنازل بالنسبة لمناطق النشاطات

لقد عرف عقد التنازل في إطار القانون 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، وبصدور القانون رقم 90-25 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 90-405 تم إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضوريين بحيث أسندت لها مهمة حيازة العقارات لحساب الجماعات المحلية، حيث تعود ملكية هذه العقارات في الأصل لهذه الجماعات، وهذا ما نصت عليه المادة 03 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 سالف الذكر، وبخصوص الأراضي المخصصة لإقامة مناطق نشاطات فقد قامت هذه الوكالات بالحصول على ملكيتها من الجماعات المحلية المتمثلة في البلدية، لتقوم بعد ذلك بتهيئتها وتجريتها، وفي الأخير تقوم بالتنازل عن هذه القطاعة الأرضية أو بيعها لفائدة المستثمرين.

ثالثا: عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها

عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل طبقا للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأموال الوطني إذ نص عليه ضمن نص عليه ضمن أحكام المادة 89 منه والتي جاء فيها: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذ لورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ويكون ذلك بالشروط والأشكال لتأدية والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"، و تنفيذها لهاته المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-724 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط إدارة و تسيير الأملاك الوطنية الخاصة و العمومية التابعة للدولة، فطبقا لهذا المرسوم تكون عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة بصفة أصلية عن طريق التراضي العلني و هذا ما ورد في المادة 10 من المرسوم نفسه¹، واستثناء عن طريق التراضي طبقا لما جاء في المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 التي نصت على أنه يمكن التنازل عن الأراضي العادية المتوفرة التابعة للأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية بالتراضي و بمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين المقصود بهم الجماعات الإقليمية و الجمعيات أو الهيئات، و كذا المؤسسات العمومية و المتعلمين العموميين الخواص أو تعاونية عقارية²، وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط إنجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته، إلا أن تطبيق نص المادة 161 و القيام بعملية التنازل المباشر على العقار الصناعي أدى إلى ظهور العديد من المشاكل أهمها المضاربة على الأراضي الممنوحة، الأمر الذي سرع بالتراجع عنها وإلغاؤها بموجب المادة 181 من قانون المالية لسنة 1994.³

¹ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 34-35.

² انظر المادة 161 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية عدد رقم 65 بتاريخ 18 ديسمبر 1991.

³ انظر المادة 181 من المرسوم التشريعي رقم 93-98 المؤرخ في 29 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد رقم 87 بتاريخ 31 ديسمبر 1994.

الفرع الثاني: مجال تطبيق عقد التنازل في إطار الأمر 06-11

لقد رأينا عقد التنازل بالنسبة للعقار الصناعي عرف العديد منا لنصوص القانونية أهمها في إطار المناطق الصناعية، وكذا مناطق النشاط وفي إطار المناطق المطلوب ترقيتها، إلا أنه و بعد صدور الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي حدد كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أصبح عقد التنازل محصورا على صنفين من الأصول المكونة للمحافظة العقارية، و هما الأصول العقارية المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، و كذا الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية¹، وعليه سيتم دراسة عقد النازل على الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، و بعدها نبين التنازل عن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

أولاً: التنازل عن الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المحدد لشروط وكفاءات سير الأصول المتبقية عن المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحيلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، نجد أنهما على التوالي يتضمنان دفتر الشروط للتنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي على الأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.

بقي هذا الإجراء ساريا إلى غاية صدور الأمر 08-04 الذي حدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الذي تم بموجبه استبعاد فكرة التنازل كنمط لاستغلال العقار الصناعي².

ثانياً: التنازل عن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية

تنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 07-122 على تكريس عمليات التنازل أو منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، و ذلك بعقد تعده إدارة أملاك الدولة.

وإن العقد الإداري الذي تعده إدارة أملاك الدولة وفقا لدفتر الشروط يقصد به عقد الامتياز، أما بالنسبة للعقد التوثيقي فيقصد به عقد التنازل، وبالرجوع إلى الملاحق الأربعة المرفقة بالمرسوم 07-122 لا نجد منها ما يتضمن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مما يعني أن استغلال هذه العقارات يكون بموجب عقد التنازل التي تكون موثقة ومشهورة، حيث أن المناطق الصناعية تكون ملكا للمؤسسات المهيأة و التي تحولت لها ملكية هذه العقارات بموجب عقد التنازل من قبل إدارة أملاك الدولة، ويعد قيام هذه المؤسسات بعملية التهيئة، تقوم بالتنازل عن

¹ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 35.

² جلال عبد الحميد، المرجع نفسه، ص 35.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

الأصول لفائدة المستثمرين بموجب عقود بيع تخضع للشروط العامة المؤلفة في بيع العقار بحيث تكون عقود موثقة ومشهورة، وهذا ما جاء في نص المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.¹

كما يمكن للمستثمر الذي تحصل على عقد الملكية أن يقوم بالتنازل عن القطعة الأرضية التي تحصل عليها، لكن بشرط الحصول على الرأي المسبق للمؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية و التي يجب عليها بدورها التأكد من عدة شروط، من بينها أن القطعة الأرضية محل التنازل موجهة لاستقبال نشاط يلائم طبيعة المنطقة الصناعية.

وما تجدر الإشارة أن الأمر 06-11 و المرسوم التنفيذي 121/07 كان ينص على تحويل الامتياز إلى تنازل إذا انجاز المستفيد منه المشروع الاستثماري وكذا فإن المرسوم التنفيذي رقم 07-122 ينص كذلك على التنازل بالمزاد العلني على الأصول العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة²، وإذا حول الامتياز إلى تنازل فإن يتم اقتطاع مبالغ الإتاوات الإيجارية من مبلغ التنازل، وعقد التنازل هذا هو إداري يحره مدير أملاك الدولة المختص حسب المادة 7 من الأمر رقم 06-11 وفي حالة عدم التزام المستفيد للالتزامات المقررة بدفتر الأعباء، يفسخ عقد التنازل أمام الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص وهذا طبقاً للأمر 06-11 الذي تم إلغاؤه بموجب الأمر رقم 08-04.³

المطلب الثاني: عقد الامتياز

لقد جاءت المادة 23 من القانون رقم 12/93 المؤرخ في 15/10/1993⁴ لتنص على ظهور حق الامتياز كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي والتي لم يكن لها وجود على أرض التطبيق.

سنتناول في هذا المطلب مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي من خلال ثلاثة فروع حيث نتناول في الفرع الأول مفهوم عقد الامتياز، والفرع الثاني نتطرق فيه إلى شروط وكيفيات منح هذا العقد، أما الفرع الثالث نتعرض إلى الحقوق الممنوحة للمستثمر في عقد الامتياز في إطار تشجيع الاستثمار.

¹ أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بالمناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد رقم 10، بتاريخ 06 مارس 1984.

² المرسوم التنفيذي رقم 07-122، السالف الذكر .

³ جلاجل عبد الحميد، المرجع السابق، ص 36-37.

⁴ أنظر المادة 23 من القانون رقم 93-12، السالف الذكر.

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز في العقار الصناعي

إن منح الامتياز أو عقد الامتياز كآلية حديثة ووحيدة لاستغلال العقار الصناعي والعقار الموجه للاستثمار عامة، يعد مفهوماً جديداً يستدعي البحث فيه و التعريف به خاصة وأن المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً للعقار الصناعي ولم يجعله ضمن القوام التقني للعقار.¹

أولاً: التعريف الفقهي لعقد الامتياز

لقد عرف الأستاذ عمار عوابدي عقد الامتياز، بأنه "عقد التزام المرفق العام هو عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته و تحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقاً للشروط التي توضع له، لأداء خدمة للجمهور، و ذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و استيلائه على الأرباح".²

وعرفه الأستاذ سليمان محمد الطماوي بأنه "عقد إداري يتولى الملتزم فرداً أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز".³

ثانياً: تعريف عقد الامتياز وفق القضاء

تعتبر الأحكام والاجتهادات القضائية بالجزائر في مجال عقد الامتياز في العقار الصناعي قليلة جداً مقارنة مع باقي المنازعات المطروحة على الجهات القضائية الإدارية ومقارنة بباقي الدول كفرنسا، وما يمكن الرجوع إليه هو القرار الصادر عن مجلس الدولة الجزائري الغرفة الثالثة بتاريخ 2004/03/09 في القضية رقم 2001/910 بين شركة نقل للمسافرين ضد رئيس بلدية وهران و تناول عقد الامتياز كما يلي: "...وحيث أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي و بهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه...".⁴

¹ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 37.

² عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 197.

³ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991، ص 108.

⁴ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 38.

ثالثا: التعريف التشريعي لعقد الامتياز

عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه في المادة 21 على أنه عقد من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخص اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام، وعلى هذا الأساس لا يمكن أن تمنح الامتياز إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية، وكذا الجماعات المحلية ويضيف في الفقرة الثانية أنه عقد إداري يبرم بين الإدارة و شخص طبيعي اعتباري خاضع للقانون العام أو الخاص، قصد استعمال الملكية العامة للمياه.¹

وهذا القانون ألغى بموجب القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005 والذي نص في المادة 76 منه أنه يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأمولاك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص.²

ويعرف عقد الامتياز في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في المادة 04 على أنه "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية لضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.³

الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح عقد الامتياز

يمنح الامتياز على العقار الصناعي في إطار دعم الاستثمار في جملة من الشروط بكيفيات محددة قانونا سواء كان المستثمر شخصا طبيعيا أو معنويا خاصا أو عاما.

أولا: شروط منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

سنتطرق أولا لشروط منح الامتياز المتعلقة بأطرافه ثم المتعلقة بالعقار الصناعي محل عقد الامتياز وأخيرا شروط الاستغلال.

1. شروط منح الامتياز المتعلقة بأطراف الامتياز: أطراف الامتياز هم الإدارة مانحة الامتياز من جهة وطالب الامتياز في هذه المرحلة:

¹ أنظر المادة 21 من القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16 جويلية 1983، يتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية عدد رقم: 30 لسنة 1983.

² أنظر المادة 176 من القانون رقم 5-12 المؤرخ في 04 أوت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد رقم 60 لسنة 2005.

³ انظر المادة 04 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد رقم 46، مؤرخة في 18 أوت 2010.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

أ. فيما يخص الإدارة المانحة الامتياز: لم يشترط المشرع أي شرط مما يرجعنا إلى القواعد العامة، وقد جاء في القانون 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية السابق الذكر، أن إدارة أملاك الدولة هي التي تعد عقد منح الامتياز.

وهذا العقد يكون بين صاحب الامتياز و الإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز حسب الحالة:¹

1- الوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك التابعة للدولة.

2- الوالي في حالة الأملاك الوطنية التابعة للولاية.

3- رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك التابعة للبلدية.

4- الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للمحافظة العقارية الموكل إليها تسييرها.

بالإضافة لهذا العقد يشترط أن يرفق بدفتر شروط وفق ما جاء في المرسومين التنفيذيين للأمر السالف الذكر، وأن يتضمن العقد في حد ذاته شروط منح التنازل أو الإيجار من الباطن، و قد أكدت المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جوان 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على صيغة الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:²

1- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

2- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواضحة داخل محيط مدينة جديدة.

3- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.³

ب. فيما يخص المستثمر طالب الاستثمار: وهو الطرف الثاني في العقد فلم ترد شروط خاصة وبالتالي بمنح على أساس دفتر أعباء بالتراضي لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعويين الخاضعين للقانون الخاص طبقا لما جاء في المادة 03 من الأمر رقم 04-08 المذكور أعلاه و هذا ينبغي الإشارة إلى أنه على المستثمر الراغب في الحصول على عقار صناعي لإنجاز مشروعه أني قدم طلب الحصول على الامتياز إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار "ANDI" على مستوى الشبائيك الوحيدة على مستوى كل ولاية أو إلى لجنة المساعدة على تحديد

¹ انظر المادة 10 من الأمر رقم 04-08 سالف الذكر.

² انظر المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد رقم 40، بتاريخ 20 جويلية 2011، التي تعدل المادة 05 الأمر رقم 04-08 سالف الذكر.

³ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 40.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار "CALPIREF" والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمتشرع المعني، و يجب أن يحتوي هذا الطلب على ما يلي:

- 1- مساحة العقار موضوع الاستثمار و موقعه بدقة.
- 2- يرفق طلب بتصريح يقر فيه أنه لا يجوز بصفة مالكا في المنطقة المقصودة، لقطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار.
- 3- تقوم الوكالة أو اللجنة بإرسال ملف الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات المعمول بها ليقوم بدراستها.
- 4- يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واح، إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها.
- 5- يعدد قرار الترخيص المنح من طرف مديرية أملاك الدولة بالولاية و الذي يمضي من طرف الوالي ثم يحول إلى مدير أملاك الدولة الولائي الذي يقوم بتحرير عقد منح الامتياز، ويسجل و يشهر بالمحافظة العقارية المختصة.
- 6- يجب أن يحتوي مقرر المنح، على الأجل الممنوح للمستثمر قصد إنجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني.¹

2. شروط منح الامتياز المتعلقة بالعقار محل الامتياز: إن المشرع بنص المادة 02 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حدد نطاق العقارات الموجهة للاستثمار المعنية بنظام الامتياز لكل الأملاك الوطنية الخاصة ما عدا:

- 1- الأراضي الفلاحية.
- 2- القطع الأرض المتواجدة داخل مساحات منجمية.
- 3- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- 4- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة.
- 5- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية.²

وبالتالي يشترط في الأرض محل منح الامتياز أن تكون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة وغير المستثناة قانونا في مجال تطبيق الأمر رقم 04-08 أي غير مستثناة من نظام الامتياز وحسب ما جاء في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 فيشترط أن لا تكون مخصصة أو في طور تخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية

¹ بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 78.

² جلاجل عبد الحميد، المرجع السابق، ص 41-42.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

حاجياتها، ويشترط أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير¹، كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

3. شروط منح الامتياز المتعلقة بالاستغلال: أول شرط متعلق بالاستغلال جاء في بداية دفتر الشروط النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153 الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك في تعريفه للامتياز على أنه الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة فيها الشروط السابقة الذكر لصاحب الامتياز، وذلك من أجل استيعاب مشروع استثماري وهذا أول شرط متعلق بالاستغلال، أي لا يمنح الامتياز إلا لاستيعاب مشروع استثماري وكل تغيير في وجهتها أو في استعمالها يؤدي لفسخ عقد الامتياز.²

ولا بد من إنجاز المشروع الاستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئية³، وفي المطابقة لقواعد التهيئة والتعمير تكون الأولوية لأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في مخطط التهيئة والتعمير، ثم مخطط شغل الأراضي طبقاً للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة الترخيز و شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخص الهدم، و تسليم ذلك أما بالنسبة للاستثمارات ذات البعد الوطني أو الجهوي فقد أوجب القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية على أن تحدد طريقة هذه الدراسة عن طريق التنظيم، دون صدور هذه النصوص التنظيمية التطبيقية الأخيرة.⁴

بالإضافة إلى ذلك فإن حماية البيئة يرجعنا لعدة قوانين، منها ما جاء في قانون المياه⁵ وأخرى في قانون الغابات، دون نسيان ما يتعلق باحترام قواعد حماية البيئة فهي تعد أولوية وشرطاً أساسياً لاستغلال العقار الصناعي،

¹ أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 07-121 المؤرخ في 2007/4/23، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 06/11 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 27 المؤرخة في 2007/4/25.

² أنظر: المواد 10-28 و 21 و 22 من المرسوم التنفيذي 09-152، المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

³ أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-152، السالف الذكر.

⁴ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 42-43.

⁵ القانون رقم 05-12، السالف الذكر.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

و قد نص القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه لكل مشروع أو عمل من شأنه التأثير على البيئة يخضع مسبقاً لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة.¹

4. بداية تنفيذ الامتياز ومدته: بعد إمضاء الوالي قرار منح الامتياز، يكرس بعقد إدارة تعده إدارة أملاك الدولة و يوقع عليه صاحب الامتياز، بعد توقيعه على دفتر الشروط النموذجي، وفور اتمام هذه الإجراءات، يبدأ صاحب الامتياز في إنجاز مشروعه، ويثبت تاريخ حيازة الأرض بمحضر له أهمية كبيرة خاصة في حساب مواعيد تنفيذ المشروع الاستثماري، و في هذا الجانب يتعرض صاحب الامتياز لمتابعة ورقابة، لأنه ملزم بالانطلاق في تنفيذ الأشغال في الآجال المحدد في دفتر الشروط.²

أما مدة الامتياز فتتمتع لمدة لا تقل عن 33 سنة قابلة للتجديد مرتين تصل إلى 99 سنة³، أما في حالة عدم التجديد، مالك البنائيات ملزم بدفع للدولة المالكة للأراضي، إتاوة إيجارية سنوية يتم تحديدها من طرف إدارة أملاك الدولة استناداً إلى سعر السوق العقاري.

5. إتاوة عقد الامتياز: تمثل الإتاوة المستحقة في عقد منح الامتياز حقا للخرينة العمومية وبالتالي الإتاوة تمنح للإدارة كمقابل الانتفاع بالعقار محل العقد، وتحدد بـ 20/1 أي 05% من القيمة التجارية النفعية للعقار الممنوح امتيازاً وطريقة تقييم هذه الأملاك محددة طبقاً للتشريع المعمول به من طرف مصالح أملاك الدولة، علماً أن هذه الإتاوة تخضع لتخفيض يتم تطبيقه كما يأتي:

31 90% خلال فترة إنجاز الاستثمار المحدد بثلاث سنوات (3 سنوات).

32 50% خلال فترة الاستغلال المحدد بثلاث سنوات (3 سنوات) تدفع سنوياً ومسبقاً لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، و في حالة التأخر في الدفع يحق الإدارة أملاك الدولة تحصيل هذا الحق بكل الطرق القانونية.

كذلك تملك الإدارة (إدارة أملاك الدولة) الحق في تحين الإتاوة كل 11 سنة، و إن لم يجدد الامتياز، للإدارة الحق في تحصيل إتاوة إيجارية سنوية عن العقارات محل المنح بالامتياز مع بقاء حق الإدارة دائماً في فسخ الامتياز إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر الشروط.⁴

¹ انظر المادة 15 من القانون 03-10، المؤرخ في 19 جوان 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 43، لسنة 2003.

² جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 43

³ انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي ر322/94، المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن منح الامتياز استغلال المناطق الخاصة "وقد تعدلت هذه المادة بموجب القانون 08-04 المذكور سابقاً و ذلك في المادة 4 منه كانت المدة تتراوح ما بين 20 سنة إلى 40 سنة".

⁴ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 44-45.

ثانيا: كيفيات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي

يتم منح الامتياز بصفة أصلية طبقا للأمر: 04-08 عن طريق المزاد العلني¹ كما أجاز المشرع استثناء منح الامتياز عن طريق التراضي غير أنه بموجب قانون المالية التكميلي رقم 11-11 أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي فقط.

1. صيغة منح عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني: يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني و يكون ذلك بعد الترخيص به بموجب:

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

2-قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط مدينة جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة.

3-قرار من الوالي المختص إقليميا من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها و تسييرها.²

طبقا لأحكام الأمر رقم 04-08 فإن المزاد العلني يكون على نوعين وهما:

أ. المزاد العلني المفتوح: هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفق قواعد التهيئة والتعمير المطبقة.³

ب. المزاد العلني المحدود: عرض الامتياز عن طريق المنافسة، على الأرضية الموجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط.⁴

يقوم الوزير المختص قطاعيا أو الوالي باختيار نمط الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود وفقا لأحكام المواد 10-09-08 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، ثم يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطع الأرضية لفائدة الراسي عليه المزاد من طرف مديرية أملاك الدولة، ويشهر العقد بالمحافظة العقارية ويسلم للمستفيد نسخة مشهورة من العقد لتمكينه من الانطلاق في عملية الانتفاع والاستغلال.⁵

¹ انظر المادة 03 من الأمر رقم 04-08، السالف الذكر.

² انظر المادة 05 من الأمر 04-08، السالف الذكر.

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

⁴ انظر المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁵ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 46.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

وفي مقابل الانتفاع بالعقارات الممنوحة في إطار الامتياز يتم دفع الإتاوة مسبقاً لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً وفي حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الإتاوة المستحقة بالطرق القانونية مع احتساب غرامة تأخير.¹

وعند انقضاء كل فترة إحدى عشر سنة يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة و استناداً إلى السوق العقاري.

2. صيغة منح عقد الامتياز عن طريق التراضي: أجاز المشرع استثناء منح الامتياز عن طريق التراضي وذلك بموجب المادة 06 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة الحصر من نفس الأمر وقد أكدت على هذه التعليلة الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية تحت رقم 7875 بتاريخ 30 جوان 2009 أكدت على اشتراط المشرع أن يتم الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

والحالات التي يمكن منح الامتياز فيها لمشاريع استثمارية عن طريق التراضي وفق المواد 07 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية هي:

1- المشاريع الاستثمارية التي لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية.

2- المشاريع الاستثمارية التي تشارك في تلبية الطلب الوطني للسكن.

3- المشاريع الاستثمارية المحدثة بقوة لمناصب شغل أو القيمة المضافة.

4- المشاريع الاستثمارية التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.²

3. الجهة المختصة بمنح الامتياز عن طريق التراضي: بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013³ تم تعديل المادة 5 من الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وعليه أصبح الامتياز بالتراضي يرخص بقرار من الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات.⁴

¹ أنظر المواد 140-154 من قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية عدد رقم 65 لسنة 1991.

² جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 46-47.

³ القانون رقم 12-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013.

⁴ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 47.

الفرع الثالث: الحقوق و الضمانات التي يمنحها عقد الامتياز للمستثمر

تختلف الحقوق المترتبة عن الامتياز في مجال العقار الصناعي عن تلك المقررة لصاحب الامتياز في مجال الامتياز وفق القواعد العامة، فمن أهم الحقوق المقررة لصاحب الامتياز وفق القواعد العامة هي الحق في اقتضاء رسوم من المتفاعلين من المرفق العام، ونظرا لكون موضوع الامتياز في مجال العقار الصناعي ليس مرفقا عام و إنما ملك عقاري من الأملاك الخاصة للدولة فإن الامتياز في هذه الحالة يرتب حقوقا أقرها الأمر 04-08 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التطبيقية له ثلاث حقوق هي:

1- الحق في الحصول على رخصة البناء.

2- الحق في ترتيب رهن رسمي.

3- الحق في التنازل بعد اتمام المشروع.¹

أولا: الحق في الحصول على رخصة البناء

تنص المادة 11 من الأمر رقم 04-08 السابق الذكر على ما يلي: "يحول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض محل الامتياز وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط".

ورخصة البناء لم يعرفها المشرع ضمن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير إلا أنه في المجال الفقهي قد وردت لها عدة تعاريف من بينها "هي الوثيقة التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي، في إقامة أي بناء جديد مهما كان أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار سائد أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعليية أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة من المصالح التقنية لمديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية.

إن المشرع قد ألزم بضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في أي عمل من أعمال البناء سواء تعلق الأمر بتشييد بناء لأول مرة أو توسيع بناية قائمة أو تدعيمها أو تسييجها.²

¹ منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2014، ص

58.

² جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 48.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

كما حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين لهم الحق في الحصول على هذه الرخصة طبقا لنص المادة 50 من القانون 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم التي نصت على أن "حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع احترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، و هذا الحق يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"، وبالتالي فمن خلال هذه المادة يمكن أن نستخلص بأن المشرع الجزائري قد ربط حق البناء شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك وعلى وجه الخصوص من خلال المادة 34 منه التي نصت على أنه "ينبغي أن يتقدم طلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو وكيله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الحائز أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية..." يفهم من هذه المادة أن المشرع قد وسع من نطاق الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء من مالك الأصل للعقار إلى الأشخاص آخرين وهم على وجه التحديد كل من الحائز، المستأجر المرخص له قانونا والوكيل والهيئة صاحبة التخصيص.

من خلال ما سبق يتضح لنا جليا أن المشرع الجزائري نظم حق الحصول على رخصة البناء في إطار الاستثمار خارج النصوص القانونية الخاصة بالتعمير و البناء بموجب المادة 11 من الأمر رقم 08-04 قد منح لصاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء وقبلها في المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 أين منح لصاحب الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء، في حين أنه قد نص ضمن التشريعات المنظمة للتهيئة والتعمير تحديدا ضمن المواد المذكورة سابقا على سبيل الحصر لا المثال على الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء.¹

ثانيا: الحق في إنشاء رهن رسمي

للمستفيد من الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائات المقررة إقامتها على الأراضي الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط.²

وطبقا لما جاء به المشرع ضمن القانون المدني فإنه يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون و أهلا للتصرف فيه³، كما يجب أن يكون المال المرهون عقارا.⁴

¹ جلاجل عبد الحميد، المرجع السابق، ص 48-49.

² انظر المادة 11 من الأمر رقم 08-04، السابق الذكر.

³ انظر المادة 884 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

⁴ انظر المادة 886، فقرة أولى من نفس القانون.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

طبقاً لنص المادة 11 من الأمر 08-04 فإن المشرع قد حول لصاحب حق الامتياز رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، هنا يظهر الاختلاف بين التشريعات مما قد يؤدي إلى وجود مشاكل في هذا المجال بالإضافة إلى هذا يشترط أن يكون المال المرهون مما يصح التعامل فيه بالمزاد العلني¹، وهنا نصطدم بواقع أن البنوك ترفض قبول طلب قرض المستثمر الذي يقدم الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز كضمان أي رهن رسمياً لأنه لا يمكن بيعه بالمزاد العلني.²

ثالثاً: الحق في الحصول على المزايا و المساعدات المتفق عليها

قد يتضمن عقد منح الامتياز في إطار دعم الاستثمار التزام الإدارة بمنح المستثمر بعض المزايا المادية والقانونية وذلك قصد تمكينه من إنجاز المشروع محل الامتيازات، ومثال ذلك التزام الدولة بتقديم قروض لحامل الامتياز وكذا منح تسهيلات ائتمانية أو تخصيص دعم من الخزينة العامة للمشروع الاستثماري إذا كان ذا مردود و أهمية للاقتصاد الوطني، أو كأن يمنح احتكار قانون يكون معه التزام بعد منح الترخيص لغيره بنفس النشاط.

¹ انظر الفقرة الثانية من نفس المادة.

² جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 49.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

كان المأمول من العقار الصناعي أن يكون القاطرة التي تقود الاستثمار، غير أنه أصبح يشكل عائقا كبيرا نحو تطور هذا الأخير نتيجة المنازعات العديدة التي يطرحها.

وبما أن استغلال العقار الصناعي يتم بواسطة عقود التنازل و الامتياز فإن هذه الأخيرة ترتب علاقة تعاقدية بين طرفي العقد، هذه العلاقة قد ينجر عنها في مراحل مختلفة نزاعات مختلفة تكون بين المستثمر المستفيد من العقار و الإدارة المانحة أو بين المستغل و الغير حول العديد من المنازعات التي قد تثار.¹

بناء على ما سبق وأمام عدد المنازعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي، سنحاول من خلال هذا المبحث تحديد طبيعة هذه المنازعات، و بيان كيفية الفصل فيها، و لذلك نخصص في المطلب الأول: تحديد طبيعة منازعات الاستغلال المتعلقة بالعقار الصناعي، و تخصص المطلب الثاني للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.

المطلب الأول: تحديد طبيعة منازعات الاستغلال المتعلقة بالعقار الصناعي

تشكل المنازعات العقارية من جميع المسائل القانونية العالقة في ميدان ملكية العقار الصناعي في حد ذاته أو عملية الانتفاع به في إطار الاستثمار، حيث تؤثر هذه المسائل سلبا في دعم الاستثمار وتنمية الاقتصاد الوطني إذ بقيت عالقة من دون إيجاد حل لهلا سواء تعلق الأمر بالعقار في إطار المناطق الصناعية، أو في إطار قوانين الاستثمار،² تتوزع طبيعة المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي حسب العقود المنظمة لاستغلاله، ومن هنا يمكن تصنيف المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي حسب طبيعة العقد إلى صنفين:

منازعات متعلقة بعقد التنازل على العقار الصناعي ومنازعات متعلقة بمنح الامتياز على العقار الصناعي.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل

لقد اعتمد عقد التنازل كنمط لاستغلال العقار الصناعي فيما مضى، و منذ بداية التشريع في هذا المجال إلى غاية سنة 2008 بعد صدور الأمر 04-08 المتعلق بمنح عقد الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار تم إلغاء التنازل و اعتمد الامتياز كنمط واحد ووحيد لاستغلال العقار الصناعي.

¹ جلال عبد الحميد، نفس المرجع، ص 50.

² فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 135.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

إلا أنه بخصوص المنازعات المتعلقة بعقود التنازل على العقارات الصناعي يجدر بنا تناولها رغم إلغاء العمل به، لأنه هناك العديد من عقود التنازل التي تمت على العقار الصناعي وظهرت بشأن ذلك العديد من المنازعات التي تتطلب حلولاً قانونية و تتطلب الفصل فيها، وبالتالي يتم تصنيف المنازعات المتعلقة بالتنازل إلى:¹

أولاً: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي

إن ظهور عراقيل ومشاكل دخول دون اكتساب المستثمرين والمعاملين للعقارات الصناعية محل استثمارهم، يؤدي إلى نشوب عدة نزاعات²، سنجملها في الصور التالية:

1. **عدم اتفاق المستثمرين والمؤسسة المهيأة:** توجد مؤسستين لإدارة وتسيير العقار الصناعي بالمناطق الصناعية، تتكفل الأولى بتهيئة العقار عن طريق القيام بأعمال التجزئة، وذلك بعد القيام بإجراءات اكتساب بصفة قانونية ثم تقوم بأشغال التهيئة، ثم تتدخل بعد ذلك المؤسسة المهيأة لتقوم بإعادة التنازل عن هذه العقارات لفائدة المستثمرين و ذلك بواسطة عقود موثقة ومشهرة.

إلا أن هذه المؤسسات على الصعيد العملي واجهت عدة مشاكل قانونية خاصة في إطار معاملاتها مع الأشخاص المستغلين نشبت عنها عدة نزاعات تمثلت فيما يلي:

كان هناك نزاع حول عدم الاتفاق بين المستثمرين و المؤسسة المهيأة على سعر التنازل بحيث طالب المستغل بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء أي الثمن الذي اشترت به المؤسسة العقار، في حين نطالب المؤسسة بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار.³

وهو سعر السوق (la valeur vénale) على اعتبار هذه المؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تسعى لتحقيق الربح، وهذا حسب المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 3 مارس 1984 و المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها.⁴

وأمام هذا الإشكال تم التوصل إلى حل وسط يخدم الطرفين المهيأ و المستثمر وهو أن تكون عملية إعادة التنازل لفائدة المستثمر على أساس سعر الاقتناء الذي اشترت به المؤسسة أو مهياً العقار بإضافة تكاليف التهيئة و هامش الربح معقول.⁵

¹ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 50-51.

² بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 89.

³ بوجردة مخلوف، المرجع نفسه، ص 90.

⁴ فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 137.

⁵ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 52.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

وبشأن ذلك صدرت تعليمة مشتركة بين وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة و وزارة المالية تتعلق بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي، بحيث جاءت بحلول بخصوص سعر التنازل فيما يلي:

1- بالنسبة لقطع الأراضي المهيأة و الممنوحة للمستفيدين دون عقد توثيقي و الذين يكونون قد دفعوا سعر التنازل أو جزء منه هنا يقدر سعر التنازل على أساس قيمة قطعة الأرض بالإضافة إلى قيمة أشغال التهيئة، وفي هذه الحالة يجب تسوية وضعية هذه القطاعة الأرضية مباشرة أو بعد تكملة الثمن وبعقد توثيقي.

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

3- بالنسبة لقطع الأراضي الممنوحة و التي لم تكن محل أي دفع، في هذه الحالة سعر التنازل المطبق ينبغي أن يكون محين حتى و إن كانت حيازتها سابقة مع احتساب هامش الربح آخذين بعين الاعتبار سنة 1993 كحد فاصل، وهذا بالنظر إلى الإجراءات الجديدة التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار وكذا المراسيم التنفيذية و تتمثل هاتين الحالتين فيما يلي:

أ. بالنسبة للمستثمر الذي التزم بالشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات و التنظيمات المعمول بها قبل تاريخ 1993، بمعنى أنه انتهى من إنجاز مشروعه الاستثماري و لم تسوى وضعيته في هذه الحالة يجب التمييز بين أمرين:¹

- إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل الذي حددته إدارة أملاك الدولة، بصفة عامة هنا يعتبر الشخص مالكا. و يكون على مصالح أملاك الدولة أن تنفذ التزامها بإعداد عقد الملكية.

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

ب. بالنسبة للمستثمر الذي لم ينفذ الشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات و التنظيمات المعمول بها قبل تاريخ 1993، هنا وجب الأخذ بعين الاعتبار ما إذا كان المستثمر قد انتهى من إنجاز مشروعه، أم لا ينته:²

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

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

¹ فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 140.

² جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 52-53.

1. في حالة عدم قيام أجهزة التهيئة باستخراج أو نشر رخصة التجزئة و عدم القيام بأشغال التهيئة والتجهيز: كما قد تقوم نزاعات في حالة عدم قيام أجهزة التهيئة باستخراج أو نشر رخصة التجزئة، وبالتالي عدم قيامها بأشغال التهيئة والتجهيز، بغض النظر عن الأسباب العملية أو التقنية المؤدية إلى ذلك والتي ليس للمستثمر أي دخل فيها.

وفي هذا الصدد يكون الحل الراجح للنزاع هو تحديد السعر على أساس خصم جميع النفقات المتعلقة باستخراج رخصة التجزئة والتهيئة التي يقوم بها المستثمر، وذلك من السعر المقرر في عملية إعادة التنازل والواجب دفعه، والمقرر كما تم ذكره على أساس سعر السوق، دون سقوط الالتزام باستخراج وشهر رخصة التجزئة الذي يبقى قائما.

2. في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة لبعض العقارات خاصة تلك المملوكة للخواص: وقد يثار النزاع بشدة في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبعض العقارات والتي كانت تعود ملكيتها للخواص وهذا ما حال دون ملكية المؤسسات لهذه العقارات.¹

وبصدور التعليمات الوزارية المتعلقة بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي أكدت على وجوب اكتساب ملكية الأوعية العقارية من قبل مؤسسات التهيئة والتسيير بعقد رسمي قبل القيام بأي تنازل، و في هذه الحالة يمكننا التمييز بين وضعيتين:

الوضعية الأولى هي أن مالكي هذه العقارات من الخواص كانوا يرفضون بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة وهنا بإمكان المؤسسات المهيئة وعن طريق الوالي المكلف بتطبيق مخطط² توجيهي للتعمير والذي تقع المنطقة الصناعية في إطاره، المباشر في تطبيق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة مع تعويض المالكين تعويضا بينيا أو نقديا، ومن هنا تكتسب المؤسسات هذه العقارات ثم تقوم بإعادة بيعها لفائدة المتعاملين.

أما الوضعية الثانية: فهي أن هذه المؤسسات لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق، وأكل المقترح في هذه الحالة هو إمكانية تخصيص اقتطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تقدمها الدولة بهذا النوع من المؤسسات وذلك باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري "EPIC" و التي تتكون ميزانيتها في الأساس من العمليات التجارية والأرباح التي تحققها لحسابها.³

2. في حالة مسؤولية المتعامل عن الأضرار التي يوقعها: تكون هذه الأضرار ناتجة بسبب الأشغال التي يقوم بها المستثمر، أو كل من يعمل بإذنه كالمقاول، فتلحق هذه الأضرار مثلا بالطرق داخل المنطقة، أو بشبكة التهيئة

¹ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 53.

² فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 65.

³ فسيح حمزة، المرجع نفسه، ص 65.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

العامّة المقامة من طرف أجهزة التهيئة، فطبقا للقواعد العامة فإنّ التعويض يكون كاملا وعلى عاتق المستثمر وحده، وذلك طبقا للمادتين 182-124 من القانون المدني الجزائري.¹

وإذا كانت المسؤولية غير محدودة، وامتدت الأضرار إلى التجزئات الأخرى فإنّ التعويض يكون للملكي هذه التجزئات طبقا للقواعد العامة للقانون دائما.

ثانيا: منازعات فسخ عقد التنازل

إن عقد التنازل في أول الأمر كان كقاعدة عامة يتم مصحوبا بشرط فاسخ يتعلق في الأساس بأمرين:

تعلق فسخ عقد التنازل بشرط مدى إنجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد وفي المواعيد المقررة له وحسب ما هي محددة وفق دفتر الشروط المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفر التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برنامج الاستثمارات، حيث جاء تطبيقا للمادة 164 من قانون المالية لسنة 1992، بحيث أنه يفسخ عقد البيع إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط.²

وذلك بعد معاينة عدم الإنجاز وفق دفتر الشروط، وفي حالة ثبوت ذلك بحضور يوجه للمعني إنذارين برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام وفي حالة عدم استجابة المعني، يباشر مدير أملاك الدولة بالولاية بإجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

و الشرط الثاني يتمثل في عدم بيع و تأجير القطعة الأرضية المتنازل عنها أي عدم إمكانية بيعها، وأمام هذا النزاع القائم تم اقتراح حل من طرف الإدارة المعنية يتمثل في إلغاء هذا الشرط الفاسخ، و ذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري.³

والملاحظ أن المنازعات المتعلقة بعقد التنازل عن العقار الصناعي أصبحت محدودة بعد اعتماد الامتياز كنمط وحيد لمنح الاستغلال على العقار الصناعي.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز

تتنوع المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز، و هنا يجب الإشارة إلى أن منازعات عقد الامتياز لتسيير مرفق عام أو الشغل المؤقت للأملاك العمومية، و التي تعتبر منازعة إدارية مهما كانت طبيعة الأطراف، والمنصوص عليها بموجب

¹ انظر المواد: 124 و 182 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

² فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 147.

³ فسيح حمزة، المرجع نفسه، ص 147.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

المواد 192-193-194 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة والتي لا تتعلق بالعقار الصناعي، و منه فهي لا تدخل في إطار دراستنا.

ويمكن تقسيم منازعات هذا النوع من العقود بالنظر إلى مراحل تكوينه إلى ثلاث منازعات:

أولاً: المنازعات المتعلقة بقرار رفض الامتياز

ثانياً: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز

ثالثاً: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز¹

أولاً: المنازعات المتعلقة بقرار رفض الامتياز

في بداية الأمر كان الامتياز في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار عن طريق قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمار آنذاك، أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار، غير أنه قد يحدث أن لا ترد الوكالة أو اللجنة على طلب المعني بالامتياز في الآجال المحددة (الأجل المحدد سبتين 60 يوماً من تاريخ إيداع الطلب) أو ترد عليه بالرفض أو تمنح المستثمر نظام غير النظام الذي طلبه.²

فهنا وطبقاً للمواد 09-14 و 20 من المرسوم التشريعي 93-12 يمكن للمستثمر أن يرفع طعناً إدارياً للفصل في قرار الرفض الصريح أو الضمني للوكالة إلى السلطة الوصية عليها، ويكون الطعن في شكل عريضة مدعمة بالوثائق والحجج اللازمة ويوجه إلى رئيس الحكومة باعتباره السلطة الوصية على الوكالة طبقاً للمادة 06 من الأمر 01-03 و الذي له أن يفصل في طلب في أجل 15 يوماً من يوم إيداع الطلب بقرار إداري غير قابل للطعن القضائي.

ومع صدور الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و المراسيم التنفيذية له، أصبح الامتياز يمنح مباشرة بموجب عقد تبرمه إدارة أملاك الدولة بناء على المزادات كأصل واستثناء عن طريق التراضي، وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم 11-11 تم إلغاء المزاد العلني وأبقى على التراضي كمنط وحيد لمنح الامتياز بموجب قرار صادر عن الوالي، غير أن ما يلاحظ هو أن المشرع الجزائري لم يوضح الطريقة التي من خلالها يتم الطعن في العقد المبرم من مصالح أملاك

¹ جلاجل عبد الحميد، المرجع السابق، ص 55.

² بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 99.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

الدولة، وبالتالي لا يوجد ما يمنع المنازعة القضائية عوضاً عن تقديم الطعن أمام رئيس الحكومة، ويخضع النزاع في العقد من القواعد العامة في ذلك.¹

ثانياً: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز

كان الامتياز في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار يمنح عن طريق قرار إداري، و تنص المادة 46 من المرسوم التشريعي سالف الذكر على أنه "تسحب جزئياً أو كلياً الامتيازات الممنوحة وفق نفس إجراءات منحها دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها في حالة عدم احترام أحكام هذا المرسوم التشريعي ما عدى في حالة القوة القاهرة".²

وتظهر هذه المنازعة حال إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته كعدم إنجاز المشروع في المدة المحددة (التي تكون 03 سنوات قابلة لتجديدها مرة واحدة على ألا تتجاوز مدة منح الامتياز في كل الأحوال)، فلإدارة وكالة الترقية و دعم الاستثمار "الحق في السحب الجزئي لقرار الامتياز عن طريق قرار إداري ودون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها، في حالة عدم احترام المستثمر المستفيد لأحكام هذا المرسوم.

غير أنه لا يمكن أن تسحب هذه الامتيازات المذكورة في قانون الاستثمار إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم إنجاز الأمر الذي يستدعي تدخل القضاء لحل مثل هذا التزام خاصة وأن هناك مسألة قانونية مادية يخضع تقديرها إلى القضاء و هي تقدير حالة القوة القاهرة، غير أنه يمكن للإدارة أن تقوم بسحب الامتيازات دون التعويض في حالة عدم قيام المستثمر بإنجاز المشروع في المدة المحددة، هذا كله أمام القضاء الإداري وطبقاً لأحكام القانون العام.³

بصدور الأمر 04-08 السالف الذكر تغير الأمر بحيث أصبح سحب الامتياز يتم عن طريق القضاء وتظهر هذه المنازعة عندما لا يقوم المستفيد بإنجاز مشروعه في المدة المحددة، ويترتب عن إخلال المستفيد بالتزامه هذا اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز، لدى الجهات القضائية المختصة وبمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.⁴

وتدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الامتياز تعويضاً مستحقاً للمستثمر من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية وذلك بناء على محضر معاينة، كما أن مبلغ التعويض لا يتجاوز قيمة المواد وسعر اليد العاملة، وفي حالة نطق الجهة

¹ جلاجل عبد الحميد، المرجع السابق، ص 56.

² جلاجل عبد الحميد، المرجع نفسه، ص 56-57.

³ فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 99.

⁴ جلاجل عبد الحميد، المرجع السابق، ص 57.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

المختصة بدم البيانات، يتعين على المستفيد من حق الامتياز، القيام بإعادة القطعة الأزمنية إلى حالتها الطبيعية،¹ غير أنه لا يمكن سحب هذه الامتيازات كما سبق ذكره، إذا ثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الإنجاز،² ولم يبقى مقصورا إلا المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز والغير حول الحدود أو حول التعدي الذي قد يتسبب فيه صاحب الامتياز للغير، في هذه الحالة يجب التمييز بين عدة افتراضيين:

الافتراض الأول:

إذا كان النزاع متعلقا بأصل الملكية أي بملكية العقار:

فترفع الدعوى من الغير الذي وقع عليه تعدي ضد الإدارة باعتبارها المالكة.

أما في الحالة العكسية أين يكون الغير هو المتعدي فترفع الدعوى من صاحب الامتياز ضد الغير مع إدخال الإدارة المالكة في الدعوى، أو ترفع الدعوى من الإدارة ذاتها وبصفة أصلية لحماية هذا الملك.

الافتراض الثاني:

أما إذا كان النزاع يتعلق بفعل صادر عن المستثمر مثل تعديه على الغير، هنا الدعوى ترفع من الغير ضد صاحب الامتياز.³

ثالثا: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز

تتمثل حالات فسخ عقد الامتياز فيما يلي:

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

كما يفسخ هذا العقد عن طريق القضاء في حالة عدم احترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه، ولا سيما الإخلال بإنجاز مشروعه الاستثماري حسب الشروط و الآجال المحددة في دفتر الشروط.

بالإضافة إلى الحالات السابقة هناك حالات آخر لفسخ هذا العقد وهي:

¹ المادة 12 من الأمر 08-04، السابق الذكر.

² بوجرة مخلوف، المرجع السابق، ص 100.

³ جلاجل عبد الحميد، المرجع السابق، ص 57-58.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

1- حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة وإدارة أملاك الدولة صراحة وكتابيا.¹

2- تغيير استعمال العقارات الممنوحة أو جزء منها، لأغراض غير تلك التي وجه إليها الامتياز وفق ما تنص عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، كتغيير طبيعة النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط.²

تجدر الإشارة هنا وكما سبق بيانه أن المشرع أجاز للإدارة اللجوء إلى إسقاط حق الامتياز الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وذلك كما هو موجود في مجال الامتياز الواقع على المرافق العامة غير أن الاختلاف بينهما هو أن إسقاط الامتياز في مجال القواعد العامة يتم بدون اللجوء إلى القضاء في حين أن فسخ الامتياز في مجال العقار الصناعي يتم عن طريق القضاء و ذلك لتحفيز لحماية حقوق المستثمر وعدم هدرها من طرف الإدارة.³

وإذا كان المشرع قد نص على إمكانية اللجوء إلى القضاء فإنه لم يحدد الجهات المختصة ولم يتعرض للطرق البديلة لحل المنازعات والتي يتميز بها الاستثمار.

المطلب الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

ي طرح العقار الصناعي الكثير من النزاعات، و يعود ذلك أساسا إلى عدم وجود مسح شامل للأملاك العقارية يضاف إليه وجود ترسانة نصوص قانونية معتبرة، و سياسة عقارية غير مستقرة تغيرت كل مرة باختلاف التوجهات الاقتصادية.

وفي ظل هذا الوضع، يتدخل القضاء في حل النزاعات المطروحة أمامه، و المتعلقة إما بتحديد مسؤولية الإدارة من خلال أو المتعامل في حالة إخلال كل منهما بالتزاماته، كما يتدخل لتقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي.⁴

¹ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 58.

² انظر المادة 09 من دفتر الأعباء المحدد لبنود وشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 نصت على أنه "لا يمكن للمستفيد من الامتياز قبل اتمام المشروع و تشغيله، و يمنع المستفيد صراحة أيضا استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها الأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها".

³ منصور أسماء، المرجع السابق، ص 85.

⁴ فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 155.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

وعليه قد يكون القضاء الإداري هو المختص في حل هذه النزاعات، كما قد يكون القضاء العادي هو المختص، و ذلك بناء على معايير و أحكام قانونية معينة.

وقد يتم اللجوء إلى طرق ودية لحل النزاعات كالتوسط أو الصلح و التي نظمها المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، في حين قد يتم طرح النزاع أمام أجهزة التحكيم بمقتضى القانون و باتفاق أطراف العقد نظرا لأن التحكيم أصبح سمة مميزة للاستثمار وخاصة ذلك لما فيه من مميزات تمنح ضمانات و للمستثمر الأجنبي خاصة.¹

وعليه سنتناول في الفرع الأول من هذا المطلب للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء، أما في الفرع الثاني تتعرض إلى الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي وديا.

الفرع الأول: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء

سنحاول من خلال هذا الفرع تبيان المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي الخاضعة للقضاء الإداري أولا، ثم نبين المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي الخاضعة للقضاء العادي ثانيا.

أولا: اختصاص القضاء الإداري

لقد كرس المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية² المعيار العضوي من خلال نصه في المادة 800 منه على النزاع يكون من اختصاص القاضي الإداري، عندما يكون آخر أطرافه شخص ذو طابع إداري.

انطلاقا من هذا المفهوم، يمكن القول أن العقود الإدارية التي تبرمها الإدارة تكون من اختصاص القضاء الإداري كقاعدة عامة و يجد هذا المبدأ تبريره بالنسبة لعقد التنازل المنصوص عليه بموجب القانون رقم 83-11 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الخاص، و كذا قانون المالية لسنة 1985، وكذا المرسوم رقم 86-05، أو بالنسبة لعقد الامتياز المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 93-12 و المراسيم التنفيذية له، بالإضافة إلى القانون 16-09 والمتضمن ترقية الاستثمار، ومنه فإننا سنتعرض في تحليلنا لاختصاص القضاء الإداري إلى كل من العقدين "الامتياز والتنازل" لمعرفة متى يكون القاضي الإداري مختصا في حل النزاعات الناجمة عنهما.³

¹ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 59.

² القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 و المتضمن قانون الإجراءات المدنية الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، السنة 2008.

³ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 60.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

1. بالنسبة لعقد التنازل: لقد برز عقد التنازل عن العقارات لفائدة المستثمرين في إطار قانون المالية لسنة 1985¹، حيث يتم بناء على قرار إداري صادر عن الوالي، فهو بذلك عقد إداري واحد أطرافه شخص إداري الشيء الذي يحتم اختصاص القاضي الإداري، في حل كل المنازعات المتعلقة بفسخه.

أما عن سبب فسخ عقد التنازل فهذا راجع لأنه كان مصحوبا بشرط فاسخ في دفتر الشروط الخاص به، يتعلق بمدى إنجاز المستثمر للمشروع المتفق عليه و حسب الكيفيات والآجال المتفق عليها² ففي حالة عدم إنجاز المشروع م طرف المستفيد في الآجال المحدد فإن الوكالة المكلفة بمتابعة الاستثمار تحرر محضرا بذلك وتحميل الملف إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا حتى يباشر إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء الإداري، أما عن القرار الصادر بالفسخ فهو حكم تقرير وليس منشئ، فالفسخ هنا مقرر بقوة القانون.

2. بالنسبة لعقد الامتياز: عملا دائما بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدينة والإدارية يكون الاختصاص للقضاء الإداري بحسب المعيار العضوي الذي أخذ بها المشرع الجزائري، فإن جميع المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفا فيها يعود الاختصاص فيها للمحاكم الإدارية بصفة ابتدائية أو اختصاص مجلس الدولة بصفة ابتدائية و نهائية فيما يخص القرارات المركزية تبعا للمادة 09 من القانون العضوي رقم 98-01 و المتعلق بمجلس الدولة، وبخصوص المنازعات المتعلقة بالعقارات الخاصة التابعة للدولة فإن المدير الولائي لأملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تلك العقارات.

ونصت المادة 10 من الأمر 08-04 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أن عقد الامتياز يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا فعقد الامتياز هو عقد إداري و عليه فبنفس السياق نصت المادة 12 على أن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا والذي يتولى رفع دعوى إسقاط الامتياز والأصح فسخ عقد الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة، وبالتالي وطبقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص يكون للمحاكم الإدارية³، فكل منازعة حول فسخ عقد الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة طرفا فيه بعد توجيه إعدارين للمستثمر المستفيد من عقد الامتياز.⁴

¹ أنظر المادة 151 من القانون 24/84 المؤرخ في 1984/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 11985، الجريدة الرسمية عدد 72 المؤرخة في 1984/12/31.

² أنظر المادة 06 من القانون 05/86 المؤرخ في 07 جانفي 1987 المتضمن تحديد شروط وبيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورة لإنجاز برامج الاستثمار الخاصة المعتمدة قانونا، كما تحدد كيفيات هذا البيع، جريدة رسمية 01 ل 08 جانفي 1986.

³ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 61.

⁴ أنظر المادة 16 من دفتر الأعباء وشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، السابق الذكر.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

وأما بالنسبة لمسألة التعويض عن فسخ عقد الامتياز فإن الدولة تدفع تعويض للمستثمر بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الأشغال المنجزة بصفة نظامية.¹

وفي حالة ما إذا قضي بهدم البنايات المنجزة فإنه يتعين على المستثمر أن يعيد القطعة الرضية إلى حالتها الأصلية، و تنقل مباشرة بعد فسخ الامتياز، الامتيازات و الرهون المقيدة على القطعة الأرضية من طرف المستثمر إلى مبلغ التعويض الذي يستحقه هذا الأخير.²

ثانيا: اختصاص القضاء العادي

إن اختصاص القضاء العادي في حل النزاعات المترتبة عن عقد التنازل و الامتياز يكون عن طريق معرفة محل العقد، وكذا موضوع هذا الأخير.

1. بالنسبة لعقد التنازل: والمقصود بعقد إعادة التنازل التي تبرمها مؤسسات إدارة و تسيير المناطق الصناعية مع المتعاملين أو المستثمرين داخل المناطق الصناعية، وذلك بموجب عقود توثيقية ومشهرة.

وعليه فالنزاع الذي يثور أمام القاضي العادي في شأن هذه العقود يكون على أساس أنها عقود مدنية موثقة ومشهرة، زيادة على ذلك أن أطراف النزاع ليسوا أشخاصا معنوية عمومية إدارية، فطبيعة العقد هو مدني و النزاعات الناجمة تتمثل في:

أ. الزام المؤسسة المهیئة بإتمام إجراءات عقد البيع وتسوية الملكية.

ب. كذلك بالنسبة لدعوى تحديد ثمن التنازل، التي يرفعها المستثمر المستفيد من منح الامتياز على العقار في إطار المناطق الصناعية أو مناطق النشاط، ضد مؤسسات التهيئة وذلك أمام القضاء العادي والمحاكم صاحبة الولاية العامة في النظر في الدعاوى العادية حسب قواعد الاختصاص الإقليمي المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.³

2. بالنسبة لعقد الامتياز: بالنظر إلى أطراف النزاع فبدون أي شك أن المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز المستفيد من حق عيني عقاري والغير حول عقد الامتياز سواء التي ترفع من الغير أو التي ترفع من طرف صاحب الامتياز تخضع للقضاء العادي لكونها بين الخواص.

وبما أن تحديد المنازعة الإدارية يتم بناء على صفة الشخص الإداري المراد مخصصته تطبيقا للمعيار العضوي المكرس بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية، فإنه بمفهوم المخالفة يقوم اختصاص القاضي العادي للنظر في

¹ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 62.

² أنظر المادة 12 من الأمر رقم 08-04، السابق الذكر.

³ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 62.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

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

ويقوم اختصاص القاضي العادي عند إلزام الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاري بين الحضريين، بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية، باعتبار المؤسسة العمومية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري وبالتالي اختصاص القاضي العادي.¹

ويقوم كذلك اختصاص القاضي العادي، في حالة عدم تنفيذ المستثمر التزاماته²، فيما يخص تسديد الحصص المالية المرتبطة بأشغال صيانة شبكة الطرق و صيانة الهياكل اللازمة الأساسية للمنطقة الصناعية الفائدة المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية.

الفرع الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي بالطرق البديلة

هناك الطرق الودية لحل النزاعات المرتبطة بالعقار الصناعي وتتمثل في الصلح والوساطة والتحكيم والتي أوردها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع أن الصلح والوساطة يرتبط أساسا بوجود الدعوى القضائية، وبالتالي تم تسميتها بالطرق الودية لأنها تتم في إطار الدعوى القضائية ولا تمثل بديلا عنها بينما التحكيم إجراء نجهه مستقلا عن الدعوى القضائية.³

أولا: الصلح والوساطة

يعتبر الصلح و الوساطة طريقتين لتسوية النزاعات وديا، لتقليص المدة و تفاديا لبطء في حل النزاعات، و نتعرض فيما يلي لأحكام المصلح، ثم لأحكام الوساطة.

1. **الصلح:** تم تعريف الصلح بالمادة 459 من القانون المدني بأنه "عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، و ذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه باستثناء ما تعلق بالحالة الشخصية أو النظام العام".⁴

¹ جلاجل عبد الحميد، المرجع نفسه، ص 63.

² أنظر المادة 08 من المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984، و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984 المتعلق بالمناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، عدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1984.

³ جلاجل عبد الحميد، المرجع السابق، ص 63.

⁴ أنظر المادة 459، من القانون المدني السالف الذكر.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

والصلح كطريق بديل لحل النزاعات الإدارية خصها المشرع بمجموعة من المواد التي تحدد إطاره القانوني وصوره ومجاليه، كما أشار إلى الجهات القضائية المختصة للقيام به و كذا آثاره على القضية المفصول فيها بواسطة إجراء الصلح.¹

وبداية جاءت المادة 04 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي نصت على أنه "يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كان".

والإطار القانوني للصلح نظمته المشرع من المواد 954 إلى 956 من ذات القانون بحيث أدرج فيه المجال الذي يجوز فيه الصلح من اختصاص الجهات القضائية لمباشرته و كذا الوقت الذي يتم فيه الصلح.²

ورغم جواز الصلح في جميع المواد إلى أن بعض إجراءاته تختلف بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

فبالنسبة لإجراءات الصلح في القضاء العادي، يجوز للخصوم التصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة و يثبت الصلح في محضر يوقع عليه الخصوم، و القاضي، وأمين الضبط، ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية، فالخصومة التي تنتهي بالصلح لا يصدر في شأنها حكما قضائيا إنما يصبح للصلح القوة التنفيذية.³ أما الصلح في القضاء الإداري، فليس إجباريا في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية إنما جعله المشرع إجراء جوازيا يخضع لتقدير القاضي الإداري، وله إجراؤه في أي مرحلة تكون عليها الخصومة تسعى من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم،⁴ ويجرح القاضي محضرا في حال التوصل إلى صلح بين ما تم الاتفاق عليه، ويكون هذا الأخير غير قابل لأي طعن.

والصلح يجوز في دعاوى فسخ عقود التنازل أو الامتيازات التي تكتسي الصفة الإدارية، والتي تكون الإدارة طرفا فيها، ويجوز الصلح في دعاوى المستثمر لفسح مدى شرعية تصرف الإدارة التي قد تمس بمصلحته و التعويض المناسب للضرر، لكن لا يجوز الصلح في دعوى الإلغاء التي يرفعها المستثمر لإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون لأنه لا صلح على عدم المشروعية، كما يستبعد الصلح في الدعاوى الاستعجالية و المسائل المتعلقة بالنظام العام فلا يجوز الصلح عليها فالضرائب و الرسوم المستحقة إذا كان حق تحصيلها نهائيا و ليست محلا للنزاع، فلا يجوز الصلح بشأنها، كما لا يجوز الصلح في أحكام قانون العمل إذا أصيب العامل و استحق تعويضا و لا يجوز الصلح على هذا الحق، و لا يجوز الصلح على الأموال العامة للدولة لأنها تخرج من دائرة التعامل.⁵

¹ جلال عبد الحميد المرجع السابق، ص 64.

² أنظر المواد 04-954 إلى 956 من قانون 08-09، السابق الذكر.

³ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 64.

⁴ أنظر المادة 990، من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، السابق الذكر.

⁵ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 65.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

2. الوساطة: تعتبر الوساطة إحدى الطرق فاعلة لتسوية النزاعات بين الأشخاص من خلال إجراءات سرية وسريعة يقوم بها شخص ثالث محايد¹ يقوم على محاولة تقريب وجهات النظر بين أطراف النزاع بغية الوصول إلى تسوية تكون مرضية لجميع الأطراف.

وتتطلب الوساطة المشاركة المباشرة لأطراف النزاع ومحاميهم في حال وجودهم بحيث يعطي كل طرف الفرصة للتعبير عن وجهة نظره، بعد ذلك يقوم الوسيط بمساعدة الأطراف على تحديد حاجاتهم ومصالحهم الفعلية، ومساعدتهم على إيجاد الأهداف المشتركة.²

وقد تعرضت المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية للوساطة حيث على القاضي عرض إجراءات الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام،³ وقد حدد المشرع الجزائري مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة، بطلب من الوسيط عند الاقتضاء وموافقة الخصوم، ويكون للقاضي سلطة مراقبة سير الوساطة ويتخذ إن اقتضى الأمر التدابير اللازمة لتسهيل مهمة الوسيط، ويتضمن الأمر بتعيين الوسيط الآجال الأولى الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته و تاريخ رجوع القضية إلى الجلسة، وفي حالة انتهاء مهمة الوسيط بنجاح، يجرى محضر اتفاق مصادق عليه من قبل القاضي بموجب أمر غير قابل للطعن، ويعد محضر الاتفاق سنداً تنفيذياً.⁴

ثانياً: التحكيم

كثيراً ما يتم اللجوء إلى التحكيم بوصفه وسيلة ودية لفض منازعات الاستثمار فيظل تضرر بالمصالح بين الدول المضيفة التي تسعى إلى تحقيق تنميتها الاقتصادية و بين أهداف المستثمرين الذين يسعون إلى تحقيق أعلى هامش من الأرباح.

وفي ظل تنامي دور الاستثمار وقوة الشركات والتكتلات الاقتصادية أصبح الانفتاح على التحكيم ظاهرة قانونية تزداد اتساعاً يوماً بعد يوم فعلى المستوى الإقليمي يتم الاعتراف بشرعية التحكيم كافة أفراد الجماعة الدولية على اختلاف نظمها القانونية، و اختلاف أوضاعها الاقتصادية، و باتت دول العالم يقطع النظر عن نظامها السياسي والاجتماعي والاقتصادي و درجة نموها الاقتصادي تترك له مكاناً يتزايد في تحقيق العدالة و تحييط مؤسساته الوطنية فيها بالرعاية، و على المستوى الموضوعي اتسع نطاق قابلية التحكيم ليشمل مجالات كانت بالأمس القريب

¹ أنظر المادة 998 من القانون 08-09 السابق الذكر.

² جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 65.

³ أنظر المادة 994 من القانون 08-09، السابق الذكر.

⁴ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 66.

الفصل الثاني — استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه

بعيدة عنه كما هو الحال مثلا في المنازعات التي تكون الدولة أو أحد شخصياته العامة طرف فيه، خاصة العقود الإدارية بمعناها الفني لهذا المصطلح.¹

وقد برر البعض اللجوء للتحكيم كبديل لتسوية منازعات العقود الإدارية ذات الطبيعة الدولية منها عقود الامتياز في حسم هذه المنازعات بعيدا عن ساحات القضاء الداخلي، باعتبار أن هذا الأخير غير متخصص في عقود الامتياز كما أن أحد أطراف هذه العقود الدولية هم أشخاص أجانب يخشون من التدخلات السياسية للدولة المتعاقدة في قضائها الداخلي، و خاصة دول العالم الثالث، مما يؤدي بهما إلى العزوف عن الاستثمار في هذه الدول.²

وقد فصل المشرع الجزائري في جوان لجوء الجهات الإدارية إلى التحكيم في نزاعاتها حيث نصت المادة 975 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "لا يجوز للأشخاص العامة المذكورة في المادة 800 أعلاه، أن تجري تحكما إلا في الحالات الواردة في الاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر وفي مادة الصفقات العمومية".

وتنص المادة 1006 فقرة 02 من نفس القانون المشار إليه أعلاه أنه "ولا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم ما عدا في علاقاتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية".

وتنص المادة 1039 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية "يعد التحكيم دوليا بمفهوم هذا القانون التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل".³

¹ انظر المادة 1004، من القانون 08-09، السابق الذكر.

² جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 66.

³ أنظر المواد 975-1006-1039 من القانون 08-09 السالف الذكر.

الختامة

الخاتمة:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع المتمثل في دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار والذي لاحظنا أن المشرع الجزائري قد أحاط العقار الصناعي الموجه للاستثمار بترسانة قانونية، وهذا باعتبار العقار الصناعي من أهم أدوات تحفيز الاستثمار، وهذه الترسنة القانونية المتمثلة في 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ثم المرسومين التنفيذيين 152/09 و 153/09 المحددان لكيفية تطبيق الأمر 04/08.

وعلى ضوء النصوص التنظيمية المختلفة عاجلنا مختلف عمليات الاستغلال الواردة على العقار الصناعي الموجه للاستثمار سواء تعلق الأمر بالتنازل أو الامتياز غير القابل للتنازل والذي أصبح الإطار القانوني الوحيد لمنح العقار الصناعي.

وتم التوصل من خلال هذه الدراسة إلى النتائج الآتية:

1. أن جزء معتبرا من المشاكل التي يتخبط فيها العقار الصناعي في الجزائر سيما عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الاستثمار، أو لنقل أن السياسة الاستثمارية كانت في الغالب مبتورة عن الوضعية الحقيقية للعقار، ما نتج عنه كثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها والتي أثرت سلبا على رقي هذا القطاع وعدم تحقيقه للنتائج المرجوة منه.
2. إذا كانت إرادة السلطات العمومية ومنذ 1993، قد اتجهت وبصفة جدية إلى إحداث القوانين و التنظيمات على اختلاف تسلسلها الإداري الرامية إلى تحقيق أحسن استغلال للمواقع العقارية في عملية الاستثمار من جهة، و إلى إصلاح الوضع القائم الناجم عن السياسات الماضية لتنظيمه، إلا أن العقار الصناعي في الجزائر يبقى يعاني من جملة من العقبات، سواء من حيث تحديده أو من حيث كيفية استغلاله وما يطرحه من نزاعات تطرقنا إلى جانب منها في هذا البحث.
3. انعدام سياسة وطنية شاملة أو مخططات وطنية متناسقة مع مخطط التهيئة الإقليمية لتنظيم المواقع الصناعية تأخذ في الحسبان الخصوصيات المميزة لكل إقليم.
4. تمر معالجة ملف استغلال العقار الصناعي عبر قوانين مختلفة ومتفرقة، وما زاد الإشكال أكثر هو تنظيمه في قوانين مالية.
5. ضعف الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي، وتسييرها بموجب نصوص تجاوزها الزمن، وكذا غياب الامكانيات المالية في كثير الأحيان.
6. انعدام سوق عقاري حر، وقلة المعلومات الضرورية حول الموجودات العقارية، فحتى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا توفر على المعلومات الكافية على ما هو متوفر مواقع عقارية.

و انطلاقا مما استنتجناه نقترح ما يلي:

- تبني نظام قانوني جديد وطويل المدى وواضح، لأن الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية يتطلب الدقة والاستقرار القانوني، مع الحرص على عدم الخروج عن إطار النصوص القانونية وعدم تعديلها بما هو أقل منها درجة من تعليمات ومناشير.
- الإبقاء على آلية الامتياز غير القابل للتنازل، وعدم تبني الإدارة لمواقف سلبية إزاء التجاوزات، وذلك بتخليها عن عدم تجسيد المشاريع على أرض الواقع، وتحويل العقار عن طبيعته الأصلية واستغلاله لأغراض أخرى لا تمت بصلة للصناعة.
- جعل آلية الامتياز بالتراضي استثناء مع اشتراط معايير دقيقة ومحددة لمنحها، حتى لا يكون لذلك انعكاسات خطيرة.
- توفير الأمن والاستقرار السياسي لتشجيع المستثمر على الخوض في إنجاز مشروعه، خاصة بعد ما عادت به العشرية السوداء، من تراجع الأمن والاستقرار، وبالتالي تجنب المستثمرين المجازفة للاستثمار في ظروف مماثلة.
- تكوين جهات متخصصة في تقديم الاستعلامات الضرورية والإجابة على تساؤلات المستثمرين، وتوجيههم إلى أفضل الطرق لتغطي ما يواجههم من عقبات.
- تطوير وتجهيز وتهيئة المناطق الموجهة للاستثمار تماشيا مع التطورات والمعايير الدولية بهدف جلب الاستثمار.
- على الرغم مما تتوفر عليه الدولة الجزائرية من أراضي يمكن توجيهها لإنجاز المشاريع الاستثمارية، والمؤسسات التي أنشأتها لتسيير العقار الصناعي، إلا أننا في الواقع لا نجد أي أثر للتنظيم الفعال الذي قد يسير بهذا العقار إلى تحقيق الأهداف المسطرة له، و ذلك يعود لعدم فعالية النصوص القانونية، وعدم تطبيقها وكثرتها وتبعثرها، ولذلك فإن الدولة ملزمة بوضع مكان خاص محدد للعقار الصناعي ضمن المنظومة القانونية الخاصة بالعقار مثله مثل باقي العقارات.
- الانتقال من مرحلة سن النصوص والإلغاء والتعديل المستمر بموجب قوانين متعاقبة ما ينتج عنه كم هائل من القوانين دون أية فائدة، إلى مرحلة تطبيق ما تم النص عليه فالملحوظ أن العديد من القوانين ظلت حبرا على ورق ولم تعرف الطريق إلى تطبيق إلى غاية يومنا هذا.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر والمراجع:

1- الكتب

1. السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
2. الطماوي سليمان محمد، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991.
3. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الأولى، 2006.
4. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر.
5. عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
6. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012.
7. محمد أزهر سعيد السماك، اقتصاديات المواقع الصناعية و تقييم المشروعات دراسة الجدوى، عمان، دار زهران، 1772.
8. مدحت كاظم القريشي، الاقتصادي الصناعي، دار وائل للنشر، عمان.

2- الرسائل والمذكرات:

أ. رسائل دكتوراه:

1. خوادجية سميحة حنان، النظام القانون للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، علوم شعبية القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014-2015.

ب. مذكرات الماجستير:

1. رخاس سامية، النظام القانون للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2013-2014.
2. فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.
3. منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014.

ج- مذكرات ماستر:

1. بلعور رقية، زعباط سهام، عقد الامتياز العقاري الفلاحي والعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام تخصص قانون التعمير و التهيئة العمرانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014-2015.
2. بودادة نورية، عمار ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016-2017.
3. جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي و دوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة د الطاهر مولاي، سعيدة، 2014-2015.
4. حيمر عقيلة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق فرع قانون عقاري، قسنطينة 01، سنة 2012-2013.
5. كريد محمد، مشوش مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2015.

3- المقالات:

1. بن ددوش قماري نصيرة، شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لانعاش الاستثمار المحلي و دعم الاقتصاد، مجلة القانون العقاري و البيئة، العدد 15، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، جوان 2016.

4- النصوص القانونية:

أ. القوانين والأوامر:

1. الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 78، لسنة 1975، معدل و متمم.
2. القانون رقم 83-18، مؤرخ في 13 أوت 1983، متعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، صادر في 16 أوت 1983 معدل و متمم.
3. القانون 24/84 المؤرخ في 24/12/1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية عدد 72 المؤرخة في 31/12/1984.

4. القانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، صادر في 1990، معدل و متمم.
5. القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية عدد رقم 65 بتاريخ 18 ديسمبر 1991.
6. المرسوم التشريعي رقم 93-98 المؤرخ في 29 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد رقم 87 بتاريخ 31 ديسمبر 1994.
7. القانون رقم 03-01، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.
8. القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.
9. القانون 03-10، المؤرخ في 19 جوان 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 43، لسنة 2003.
10. القانون 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد رقم 60 لسنة 2005.
11. الأمر 11/06 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 27 المؤرخة في 25/4/2007.
12. الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
13. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 و المتضمن قانون الإجراءات المدنية الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، السنة 2008.
14. القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، الصادر في 10 أوت 2008.
15. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد رقم 46، مؤرخة في 18 أوت 2010.
16. القانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.

17. القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 40، صادر في 20 جويلية 2011.
18. القانون رقم 12-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية سنة 2013.
19. القانون رقم 09-16 المؤرخ في 29 شوال 1437 هـ الموافق لـ 3 غشت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج. ر. ج. ج، العدد 46.

ب-المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم رقم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، 20، بتاريخ 09 مارس 1973.
2. المرسوم التنفيذي رقم 55-84 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بالمناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد رقم 10، بتاريخ 06 مارس 1984.
3. المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقارين الحضريين، الجريدة الرسمية عدد 56، بتاريخ 26 ديسمبر 1990.
4. المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن منح الامتياز على الأراضي والملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
5. المرسوم التنفيذي 121-07 المؤرخ في 23/4/2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 27 المؤرخة في 25/4/2007.
6. مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق لـ 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 02 مايو سنة 2009.
7. المرسوم التنفيذي 09-153 مؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق لـ 02 مايو 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27، مؤرخة في 02 مايو سنة 2009.
8. المرسوم التنفيذي 427/12، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 69، لسنة 2012.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
	شكر وعران
	إهداء
01	مقدمة
الفصل الأول: الإطار النظري للعقار الصناعي	
05	المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي
05	المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي
05	الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي
07	الفرع الثاني: مميزات العقار الصناعي
08	الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقارات المشابهة له
11	المطلب الثاني: الإطار المؤسسي للمناطق الصناعية
12	الفرع الأول: مقومات المناطق الصناعية
14	الفرع الثاني: أهداف إقامة المناطق الصناعية و دورها في التنمية
15	المبحث الثاني: الحافطة العقارية للعقار الصناعي
15	المطلب الأول: أراضي المناطق الصناعية و مناطق النشاط
16	الفرع الأول: المناطق الصناعية
19	الفرع الثاني: مناطق النشاطات
21	المطلب الثاني: الأراضي الخاصة التابعة للدولة
21	الفرع الأول: الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية
25	الفرع الثاني: الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
الفصل الثاني: استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار و المنازعات المترتبة عنه	
29	المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار
29	المطلب الأول: عقد التنازل
29	الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي
32	الفرع الثاني: مجال تطبيق عقد التنازل في إطار الأمر 06-11

33	المطلب الثاني: عقد الامتياز
34	الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز في العقار الصناعي
34	الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح عقد الامتياز
42	الفرع الثالث: الحقوق و الضمانات التي يمنحها عقد الامتياز للمستثمر
45	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار
45	المطلب الأول: تحديد طبيعة منازعات الاستغلال المتعلقة بالعقار الصناعي
45	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل
49	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز
53	المطلب الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي
54	الفرع الأول: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء
57	الفرع الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي بالطرق البديلة
62	الخاتمة
	الملاحق
65	قائمة المصادر والمراجع
70	فهرس المحتويات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الملخص:

إنّ الدولة الجزائرية قامت بالعديد من المحاولات المتكررة لتطوير اقتصادها وبالتالي اهتمت بالعقار الصناعي وذلك ما يتجلى في النصوص القانونية العديدة الهادفة إلى تنظيمه، وإلى المؤسسات الكثيرة الموجهة إلى تسييره، والتي نصت عليها القوانين المتعاقبة ، كما أنّ المشرع قام بتوجيه العديد من الأراضي خصيصا لإقامة المشاريع الاستثمارية والتي كانت في البداية تمنح عن طريق التنازل بمقابل إلا أنه تراجع عن ذلك لينص على طريقة وحيدة وهي الامتياز، ونجد أن المشرع واصل تغيير طريقة منحه ليستقر في الأخير على منحه بطريقة التراضي وكان بذلك عقد الامتياز هو الوسيلة الوحيدة التي يمكن بموجبها استغلال الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وعلى الرغم من أن المشرع الجزائري لم يحدد الجهة المختصة بالفصل في النزاعات التي قد تتجم عن استغلال العقار الصناعي إلا أنه غالبا ما توجه إلى القضاء الإداري مع وجود استثناءات يمكن توجيهها إلى القسم العقاري.

Résumé

L'Etat algérien a essayé à plusieurs reprises le développement de son économie et par conséquent il accorde une réelle importance à l'immobilier industriel. Cela se reflète dans de nombreux textes juridiques visant son organisation et dans de nombreuses institutions destinées à son exécution, lesquelles (institutions) stipulées par des lois successives. En outre, le législateur a affecté un grand nombre de terres spécifiquement pour la mise en place de projets d'investissement qui a été initialement accordé par la concession.

Néanmoins, il s'est rétracté par rapport à cette dernière décision pour prévoir un procédé juridique unique qui se résume en concession. Nous constatons que le législateur a continué à changer la façon de l'octroi du foncier par concession pour qu'il se stabilise en fin de compte à son octroi par la voie de Consentement. Par ailleurs, le contrat de concession est resté le seul et unique moyen en vertu de lequel est permise l'exploitation des terres destinées à la réalisation des projets d'investissement. Nonobstant, le législateur algérien n'a pas précisé l'autorité compétente pour statuer sur les différends qui peuvent découler de l'exploitation de l'immobilier industriel, ces litiges sont souvent orientés vers le tribunal administratif, excepté quelques situations qui peuvent être adressées à la section de foncier.