

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

تخصص: قانون إداري



كلية: الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

آليات تسيير العقار الصناعي في الجزائر

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي ، تخصص : قانون إداري

إشراف الدكتورة :

- د/ ياسمينه ضياف

من إعداد الطلبة:

- عمار مهدي

- شيما ختيم

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
أ/د آسيا حميدوش	أستاذ تعليم العالي	جامعة المسيلة	رئيسا
د/ ياسمينه ضياف	أستاذ محاضر ب	جامعة المسيلة	مشرفا ومقررا
د/ ع الغني حمريط	أستاذ محاضر أ	جامعة المسيلة	ممتحنا

السنة الجامعية 2024-2025



{اقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ ① خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ ② اقْرَأْ وَرَبُّكَ
الْأَكْرَمُ ③ الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ ④ عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ ⑤}

[سورة العلق: 1-5]



ملحق بالقرار رقم 1082/2020... المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله.
السيد (ة): خديجة شيبان الصفة: طالبة باحث. أستاذ. طالب. باحث
الجامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 96186196 والصادرة بتاريخ: 18-10-2023
المسجل (ة) بكلية / معهد: الصحف قسم: الصحف
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: آليات تنظيم العنصر الصناعي في الجزائر
أصرح بشرفي في أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2025



(ة) المعني توقيع

رئيس المجلس الشعبي البلدي
و بتقويض منه الموظف المكلف
فناصي ناصر



شكر وعرافان

الحمد لله الذي أنزل على عبده كتابا عجبا فيه من كل شيء حكمة ونباً والصلاة على سيدنا محمد أشرف الخليقة عجا وعربا و أزكاهم حسبا ونسبا ، و على آله وصحبه السادة النجباء
أما بعد :

نتقدم بخاص الشكر والعرافان للأستاذة المشرفة الدكتورة : ضياف ياسمينة أولا : بتكرمها بقبول الإشراف على هذا العمل ، و ثانيا : على توجيهاتها القيمة ونصائحها الهادفة طيلة مدة إنجازها.

كما نتوجه بالشكر الى الأساتذة أعضاء اللجنة المحترمين لقبولهم مناقشة هذه المذكرة كما تتقدم بالشكر لكل من علمنا حرفا لأساتذتنا الافاضل لما قدموه من جهد ووقت طيلة المشوار الدراسي.

إهداء

لا يطيب الكلام إلا بذكر الله ولا يصفو المقام إلا بالصلاة والسلام على خير الأنام.

أهدي ثمرة جهدي إلى :

- المرحومة جدتي مسعودة التي رافقتني ذات يوم في أول خطوة إلى المدرسة في صباح يوم من صباحات عام 1978 وأطلقت علي اسم " الطالب "
- إلى الوالدين الكريمين
- إلى زوجتي التي رافقتني طيلة البحث وسهرت معي
- إلى منيب شاكر والتوأم المشاكس رنووم وتسنووم (رنيم + تسنيم)
- إلى العائلة الكريمة أخوة وأخوات

إهداء

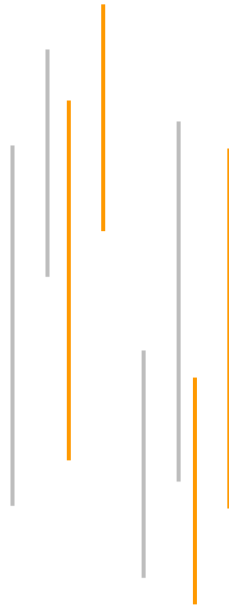
الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، جميل أن يسعى الإنسان إلى النجاح ليحصل عليه،
ولكن الأجدل أن يتذكر من كان السبب في ذلك ويهدي عليهم هذا الجهد :

- إلى الوالدين الكريمين
- إلى الجدة الغالية
- إلى العائلة الكريمة إخوة وأخوات

شيماء ختيم



مقدمة



مقدمة :

يعد العقار الصناعي من أهم الركائز الأساسية للاستثمار الاقتصادي ، وهو ما دفع بالدولة إلى بذل العديد من الجهود المتمثلة في جملة من الإصلاحات بغية توفير مناخ مناسب يساعد على الاستثمار ، هذا الأخير الذي شجعتة الدولة بجملة من الحوافز لعل أهمها ملكية العقار ، ولذلك كان و لابد من توفر حافطة عقارية صناعية ، كما وجدت نفسها مضطرة إلى إعادة النظر في المنظومة التشريعية المسيرة للحافطة العقارية من أجل فتح آفاق واسعة أمام الاستثمار ، لاستقطاب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية ، و لكن مع تأخر تحقيق الأهداف المرجوة ، وجدت الدولة نفسها ملزمة مرة أخرى بإجراء العديد من التعديلات والإصلاحات خصوصا مع توقف النمو الاقتصادي ، وتراجع العائدات النفطية مما دعا إلى ضرورة التركيز على الاستثمار في القطاعات الأخرى خاصة القطاع الصناعي ، فتمت إعادة النظر في الحافطة العقارية من خلال تطهيرها واسترجاعها بطرق شتى ، ثم جردها ووضعها في متناول المستثمرين ، ولعل أهم ما جاء في ترسانة المنظومة القانونية لهذا الغرض المرسوم التشريعي 93-12 والقانون 23-17 والمراسيم التابعة له 23-486 و 23-487 دون أن ننسى قانون الاستثمار 22-18 .

وجاء تركيزنا على هاته التشريعات دون سواها - وهي كثيرة - لارتباطها الوثيق بموضوع هذه الدراسة الموسومة بـ " آليات تسيير العقار الصناعي في الجزائر " و التي ستسلط الضوء على الآليات القانونية المسيرة للعقار الصناعي سواء من حيث الحافطة العقارية ، أو من حيث طرق الاستغلال ، وتكمن أهمية الدراسة في عنصرين مشجعين على الاستثمار في مجال العقار الصناعي وهما :

- كفاءات توفير العقار الصناعي .
- ضبط قواعد وإجراءات عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل .
- وجاء اختيارنا لهذا الموضوع نتيجة لأسباب ذاتية وموضوعية تمثلت في :
- الرغبة في البحث في موضوع العقار الصناعي .
- تبيان الصعوبات والعراقيل التي واجهت الاستثمار في العقار الصناعي .
- معرفة أهم الآليات القانونية المنظمة للعقار الصناعي وكيفية استغلاله .

كما يهدف هذا البحث إلى توضيح مجموعة من المسائل القانونية في موضوع استغلال العقار الصناعي لاسيما :

- تحديد الحافطة العقارية قبل المرسوم التشريعي 93-12 وبعده
- تحديد الإجراءات التي جاء بها المرسوم التشريعي 93-12 لمنح العقار الصناعي .
- أنظمة استغلال العقار الصناعي في ظل القانون 23-17 .
- شروط وإجراءات نظام الامتياز .
- أهمية العودة إلى نظام التنازل .

وهذا ما جعلنا نطرح الإشكالية التالية : إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط آليات

استغلال العقار الصناعي ؟

ومن خلال الإشكالية المطروحة نجد أن الدولة تواجه رهانات صعبة تحاول كسبها بغية تحقيق الإقلاع الاقتصادي عبر عصنة طرق اكتساب واستغلال العقار الصناعي ، بعيدا عن العشوائية ، وعن بيروقراطية الإدارة وتغولها ، ولا يتأتى ذلك إلا بأنظمة جادة جسدها التحول الرقمي في مجال الاستثمار ، دون أن تستنزف الحافطة العقارية الصناعية ، ولا يتم ذلك إلا بعقلنة ترشيد الاستغلال ، وللوقوف على حيثيات حافطة العقار الصناعي وطرق استغلالها اعتمدنا

على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي ، لوصف الحافظة العقارية الصناعية ، وتحليل شروط وإجراءات أنظمة استغلالها .

وفي هذا موضوع (آليات تسيير العقار الصناعي في الجزائر) وجدنا العديد من الدراسات السابقة سواء تعلق الأمر بالمؤلفات التي نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر كتاب (استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري) - على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة - للدكتور محمودي عبد العزيز ، والذي يحتوي على سرد لمختلف المراحل التي مرت بها المنظومة القانونية للعقار الصناعي ، و هو يتقاطع مع بحثنا في تناول مختلف القوانين المتعلقة بالحافظة العقارية ، يضاف إلى ذلك رسالة الدكتوراه للدكتورة : آسيا حميدوش الموسومة بعنوان (صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري) ، والتي قدمت في قسم العقار الصناعي تصنيفا لمحفظته ، والتي تعد من العناصر الأساسية في بحثنا ، كما وجدنا العديد من المقالات العلمية ذات الصلة بالموضوع منها مقال الأستاذ : سردو محمود بعنوان (تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير) والذي يتناول الطرق العقلانية لاستغلال العقار الصناعي ، ومقال الأستاذة شتوان حنان بعنوان (العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد) الذي يعرض الآليات والإجراءات التي يتم وفقها استغلال العقار الصناعي ، وهي من العناصر الرئيسية في بحثنا .

قسمنا البحث إلى فصلين ، تناول الفصل الأول الحافظة العقارية للعقار الصناعي والفصل الثاني تناول أنظمة استغلال العقار الصناعي ، ثم الخاتمة التي توصلنا فيها إلى مجموعة من النتائج مع توصيات نراها مهمة في هذا الموضوع .

يبقى أن نشير أن كل بحث علمي جاد لا بد أن تواجهه مجموعة من الصعوبات ، وما وجهناه في هذا البحث تمثل في :

- صعوبة البحث في الموضوع باعتباره يخص القانون العقاري المتعلق بال عقار الصناعي والذي يختلف تخصص القانون الإداري .
 - كثرة النصوص القانونية وتشعبها وربطها للعقار الصناعي بالعديد من القوانين التي تخص القطاعات الأخرى .
 - صعوبة البت في بعض عناصر الموضوع الحساسة مثل عدم تفعيل اللجنة المشرفة على تطهير العقار الاقتصادي الممنوح من قبل .
- وفي الأخير نحمد الله العلي القدير الذي وفقنا في إنجاز هذا البحث ، فإن وفقنا من الله وإن أخطأنا فمن الشيطان ومن أنفسنا . شيماء ختيم . عمار مهدي

المسيلة في 16 جوان 2025

الفصل الأول : الحافطة العقارية للعقار الصناعي .



المبحث الأول : الحافطة العقارية عن طريق التهيئة

المطلب الأول : المرسوم التشريعي 12-93

المطلب الثاني : بعد المرسوم التشريعي 12-93

المبحث الثاني : الحافطة العقارية الصناعية عن طريق الاسترجاع

المطلب الأول : الأوعية العقارية المسترجعة

المطلب الثاني : طرق الاسترجاع

الفصل الأول : الحافظة العقارية للعقار الصناعي : يعد العقار الصناعي من أهم الركائز الأساسية للاستثمار الاقتصادي ، وهو ما دفع بالدولة إلى بذل العديد من الجهود المتمثلة في جملة من الإصلاحات بغية توفير مناخ مناسب يساعد على الاستثمار ، هذا الأخير الذي شجعتة الدولة بجملة من الحوافز لعل أهمها ملكية العقار ، فكان و لابد من وجود حافظة عقارية صناعية شملت كل مساحة و أرضية معدة أو منشأة مهياة ، أو بناء مخصص لأي نشاط صناعي بما في ذلك أنشطة التخزين المتعلقة بالمواد و المنتجات الصناعية ، والمنتبغ لتنظيم هذه الحافظة في الجزائر يجدها مرت بمرحلتين : الأولى مرتبطة بظهور أول تنظيم قانوني للعقار الصناعي في السبعينيات من خلال الأمر رقم : 73- 45 المؤرخ في 28/02/1973¹ والذي عرف من خلاله ما يسمى بـ " المناطق الصناعية " ، يضاف إليه الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974² والذي حصر العقار على الدولة ، حيث تضمن الاحتياطات العقارية للبلدية من خلال منحها احتكار جميع الأراضي العامة والخاصة ، أما المرحلة الثانية فتمت في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993³ المتعلق بترقية الاستثمار . والذي كان يهدف أساسا إلى زيادة تدفق رؤوس الأموال الأجنبية و استغلال رؤوس الأموال الوطنية الضخمة ، والتي كانت خارج السوق الاقتصادية بغية تنشيط الاقتصاد وخلق مناصب شغل جديدة .

¹ المرسوم رقم 73-45 مؤرخ في 28 فيفري 1973 يتضمن إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية ، العدد 20 الصادرة بتاريخ 09 مارس سنة 1973 .

² الأمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري 1974 ، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، الجريدة الرسمية العدد 19 سنة 1974 .

³ المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر ، المتعلق بترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية ، العدد 64

المبحث الأول : الحافظة العقارية الصناعية عن طريق التهيئة

المطلب الأول : المرسوم التشريعي 93-12 :

بالعودة إلى التشريعات السابقة نجد أن حافظة العقار الصناعي تتكون من : " حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة والتي تتكون من مناطق صناعية أنشأت بموجب المرسوم 73-45 المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية بموجب الأمر 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 ، وحافظة المناطق الخاصة التي تم إنشاؤها في إطار القانون 93/12 المتعلق بترقية الاستثمار ، وحافظة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية . " ¹

وتتمثل الحافظة العقارية قبل 93 - 12 في :

أولا : المناطق الصناعية :

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف المناطق الصناعية خلافا للتشريعات المقارنة ، و " مع ذلك نجد أن المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 30/03/1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية حدد المناطق الصناعية بالقطع الأرضية المضبوطة بملفات التهيئة المصادق عليها وفقا للتنظيم المعمول به ، وتبع ذلك ضبط هذه المناطق بموجب القانون 87-03 المؤرخ

¹ - شتوان حنان ، بن ددوش قماري نضرة : العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد ، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، العدد الخامس عشر / جوان 2016 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مستغانم ، مخبر القانون العقاري والبيئة ، ص 684.

في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية والقانون 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ¹ .

يضاف إلى ذلك بعض تقارير الوزارات التي لها علاقة مباشرة بموضوع الاستثمار على غرار ما " جاء في تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة تعريف المناطق الصناعية بأنها عامل حقيقي من عوامل ترقية وعصرنة النسيج الصناعي ...

وفي موضع آخر من نفس التقرير اعتبرتها عاملا هاما جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار ، وحسب تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة رقم 121 المؤرخ في 2004/07/21 تم تعريف المناطق الصناعية بأنها مساحة تمنح للمؤسسة المحيط الملائم والإيجابي للعمل وتشكل عاملا مهما من عوامل ترقية الاستثمار ، وتحسين مردودية المؤسسة ، وفي تقرير آخر حول حركية السوق العقارية وضعت وزارة المساهمة وترقية الاستثمار تعريفا للمناطق الصناعية باعتبارها مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة . ²

لم يأت التقرير الأول على تعريف المناطق الصناعية ، بل ذكر دورها الهام في انعاش الاستثمار وترقيته ، وعصرنة النسيج الاقتصادي والمساهمة في الترسانة المحفزة للاستثمار في حين أن التقرير الثاني عرفها من خلال المساحة التي تمنح للمؤسسة والتي تخلق المحيط المساعد على تحسين مردودية هذه المؤسسة ، وفي ذات السياق ذهب التقرير الأخير من خلال التركيز

¹ - محمودي عبد العزيز : استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري - على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة - ، ط1 ، بيت الأفكار الدار البيضاء ، الجزائر ، 2019 ، ص 32.

² - سردو محمد تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير ، مجلة الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية ، المجلد 11 ، العدد 02 ، 2019 ، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف ، الجزائر ، ص 53 .

على عنصر المساحة التي تكون محددة بأدوات التهيئة والتعمير خصيصا لاستقبال نشاطات اقتصادية قد تكون منفعتها وطنية أو خاصة .

وعن الكيفية التي تنشأ وتسير بها المناطق الصناعية نجد أن " قرار إنشاء المناطق الصناعية يتخذ من قبل وزير الأشغال العمومية والبناء كوصاية على وكالة التهيئة والترقية الحيدة في ذلك العهد .

بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق ، بناء على ملف مقدم من طرف الوالي المختص إقليميا يتضمن اقتراحات الوالي مصحوبة برأي المجلس الشعبي البلدي والهيئات التنفيذية للولاية ، الملف التقني لإنشاء المنطقة الصناعية الذي يحوي على مخطط موقع المنطقة ، ومخطط حدود المنطقة وطبيعة شغل الأراضي كما يضم تقريرا يتضمن دراسة تمهيدية يتضمن البيانات التالية : الموقع المختار بالنظر إلى مقتضيات حماية الأراضي الفلاحية والمواقع السياحية والعالم الأثرية ، التهيئات التكميلية الخارجية عن المنطقة وخاصة المنشآت القاعدية ، برنامج المنطقة ، رخصة البناء والتجزئة ... " ¹

أما تسيير هذه المناطق ف جاء في المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 30 مارس 1986 حيث " نجده ميز بين ثلاث أنواع من الهيئات والمؤسسات الموكلة إليها مهمة إدارة وتسيير المناطق الصناعية وهذا تبعا لطبيعة الأعمال المقامة ، والهدف منها ، وهذا كما يلي : إذا كانت الأعمال المقامة ذات مصلحة محلية ، أو كانت متعددة الصلاحيات وذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة ، فإن عملية إدارة وتسيير المناطق الصناعية توكل إلى مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي ، أما إذا كانت الأعمال المقامة في المنطقة الصناعية المعنية أعمال ذات

¹ - آسيا حميدوش صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملك الوطنية الخاصة ، رسالة دكتوراه علوم كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، السنة الجامعية : 2018/2019 ، ص 288.

مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة ، فإن عملية الإدارة والتسيير تقع على عاتق مؤسسة ذات طابع اقتصادي ، أما إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة ، فإن الإدارة والتسيير في هذه الحالة تقوم به وحدة متخصصة " 1 .

ثانيا : مناطق النشاطات :

مناطق النشاطات مثلها مثل المناطق الصناعية لم يأت المشرع الجزائري على تعريفها وإنما أشار إليها تقرير وزارة المساهمات وترقية الاستثمار " رقم 533 المؤرخ في ماي 2006 كالاتي : (مناطق النشاطات مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات ، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والملاك الشاغلين ...) ويضيف التقرير (مناطق النشاطات تم إنشاؤها بمبادرة البلديات في إطار تطبيق الأمر 74 - 26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية) وفي تقرير آخر لنفس الوزارة رقم 78 المؤرخ في 12 جانفي 2008 عرفت مناطق النشاط بأنها (مساحات لترقية وتنمية نشاطات اقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية المنتجة التي تقع في المناطق الصناعية) " 2 .

تعتبر هذه التقارير أن مناطق النشاط مساحات معدة ومحددة بأدوات التهيئة والتعمير إنما يأتي استقبالها لنشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات تؤول ملكيتها للجماعات

1 - آسيا حميدوش ، صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية ، المرجع السابق ، ص 289

2 - خوادجية سميحة حنان : النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة دكتوراه علوم ، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1 ، 2015/2014 ، ص 61 ، 62 .

المحلية والوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاري والملاك الشاغلين ، أما مهمة تسييرها فإنها أسندت " في أول الأمر إلى البلديات بمقتضى الأمر 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ثم أحليت إلى الوكالة الوطنية و الوكالات العقارية المحلية فالوكالة العقارية الوطنية التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 86-03 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية... وتتولى الوكالة العقارية المباداة بأي إجراء من طبيعته أن يسهل عمل البلديات

وتحقيق الأهداف المسطرة لها في مجال الاحتياطات العقارية والبرمجة والتسيير العمراني كما خول المرسوم رقم 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية البلديات بغية تنفيذ عمليات تكوين احتياطاتها العقارية وبيعها ، أن تنشأ في كل بلدية مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي غير أنه تم إلغاء المرسومين 86-03 و 86-04 على التوالي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 وبموجب المادة 02 من المرسوم المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين تسيير الممتلكات العقارية الحضرية على مستوى البلدية ، وذلك تطبيقا للمادة 73 من قانون التوجيه العقاري التي نصت على أنه " تسيير الحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية هيئات التسيير والتنظيم العقاريين " ، غير أنه تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 90-405 السالف الذكر بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 حيث أسندت المادة 02 منه إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين مهمة تسيير الحافظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية مع إمكانية إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات والدوائر للولاية نفسها¹.

أما في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 والذي يهدف إلى ترقية الاستثمار وتحفيزه ، ظهرت المناطق الخاصة ، حيث نصت المادة 23 منه " على منح

¹ -صافة خيرة : تصنيف حافظة العقار الصناعي ، مجلة القانون والعلوم السياسية ، المجلد 09 ، العدد 01 ، 2023 ، معهد الحقوق والعلوم السياسية ، المركز الجامعي ، النعامة ، الجزائر ، ص 754.

الدولة تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية بشروط امتيازية تصل إلى الدينار الرمزي لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة المصنفة إلى مناطق التوسع الاقتصادي (ZEE) ، والمناطق المطلوب ترقيتها (ZAP) .¹

الفرع الأول : المناطق الواجب ترقيتها (Zone à promouvoir) "Z.A.P" و مناطق التوسع الاقتصادي : "Z.E.E" (Zones expansion économique) :

أولاً : لمناطق الواجب ترقيتها (Zone à promouvoir) "Z.A.P" :

يأتي خلق هاته المناطق تماشياً مع السياسة التي انتهجتها الدولة لدفع عجلة الاستثمار وخضعت لأحكام القانون 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية حيث جاء في المادة 51 منه " سعياً وراء ضمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقاً للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية سيتم في إطار قوانين المالية ، وعند الاقتضاء عن طريق التنظيم اتخاذ إجراءات تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي واجتماعي و جبائي وتكيف حسب كل منطقة " .²

أما المرسوم التنفيذي رقم 91-321 فقد أدخل معايير أخرى تم من خلاله تعريف المناطق المطلوب ترقيتها بالبلديات التي تعرف تأخراً هاماً بالنسبة للمستوى الوطني أو المستوى الولائي في إشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز وفي مستوى المداخل وهي مناطق تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها عند الاقتضاء بقرار مشترك صادر عن السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية وهذا باستشارة السلطات المحلية

¹ - صافة خيرة ، تصنيف حافظة العقار الصناعي ، المرجع السابق ، ص 746.

² القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الجريدة الرسمية العدد 05 لسنة 1987 والملغى بموجب المادة 60 من القانون رقم 01-20 والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة .

على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية المالية الاجتماعية الاقتصادية والمالية للبلديات المعنية .¹

وجاء تحديد مميزات وخصائص وكيفيات تنمية هاته المناطق في القانون 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة .

حيث نصت المادة 18 منه على " يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحكاما وترتيبات خاصة لتنمية المناطق الواجب ترقيتها تنمية مدعمة وتفاضلية ، حيث تتميز على الخصوص بأنها :

- الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية ، وبعدم كفاية نسيجها الصناعي والخدماتي.

- الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة .

- المناطق الحضرية الحساسة المتميز بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة و باختلال توازن حاد بين السكن والشغل .

- وكل إقليم آخر يتطلب أعمالا ترقية خاصة من طرف الدولة .

تحدد المناطق الواجب ترقيتها عن طريق التنظيم .²

ثانيا : مناطق التوسع الاقتصادي (Zones expansion économique) "Z.E.E" :

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها الجريدة الرسمية عدد 44 في 15 سبتمبر 1991.

² - القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية العدد 77 ، 15 ديسمبر 2001.

هي تلك الفضاءات والأراضي الجيو اقتصادية التي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة ، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية أو الهياكل القاعدية ، والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها كي تكون كفيل بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية .

لإنتاج السلع والخدمات وتطورها ، وقد نص المشرع على كيفية تحديد مناطق التوسع الاقتصادي التي تكون على أساس نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الاعتبار معايير المرسوم 94-321 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها.¹

و يلاحظ أن هذه المفاهيم والمعايير جاءت واسعة وغامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معه صياغتها لإنشاء منطقة ما ، كمنطقة للتوسع الاقتصادي ، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها إلى يومنا هذا .

كما نص المشرع على كيفية تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي التي تكون على أساس نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية :

- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت القاعدية اللازمة لإقامة استثمارات ، وذلك بتحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط ، منها على الخصوص : الموارد المائية ، نسبة التطهير ، نسبة وسائل الاتصالات السلكية واللاسلكية ، نسبة التزويد بالطاقة بالإضافة إلى أي مؤشر آخر ، أو أداة قد توجه اختيار موقع للاستثمارات في المجال الصناعي ، وتسهيل الإسراع في إنجازها واستغلالها ، وفي هذا الإطار يجب الاعتماد في إنشاء هذه المناطق

¹ - شتوان حنان ، بن ددوش قماري نضرة : العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد ، مرجع سابق ص 685.

على المقترحات النابعة من الاشغال التحضيرية ، أو من عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية والجهوية في إطار التهيئة العمرانية .¹

وبالرجوع إلى المادة 6 من المرسوم التنفيذي 321-94 نجد بأنها استتنت من مناطق التوسع الاقتصادي في مجال التهيئة العمرانية ما يلي : " لا يمكن أن يدرج ضمن مناطق التوسع الاقتصادي ما يلي :

- المناطق المطلوب ترقيتها كما هي معينة ومضبوطة حدودها حسب الشروط التي ذكرتها المادة 3 أعلاه .

- الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى كما حددتها القوانين والتنظيمات المعمول بها ، لا سيما القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والقانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه .

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

- مواقع المركبات السياحية والاستحمامية الكبرى الموجودة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية بقرار الوزير المكلف بالسياحة .²

¹ - صافة خيرة : تصنيف حافظة العقار الصناعي ، مرجع سابق ، ص 748 بتصرف.

² - المرسوم التنفيذي رقم 321-94 مؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 الموافق 17 أكتوبر سنة 1994 يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر المتعلق بترقية الاستثمار وتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبطها ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 67.

إضافة إلى كافة الشروط المذكورة سابقا ، فإنه يتم تعيين وتحديد هذه المناطق بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزارة المالية ووزارة الداخلية والتهيئة العمرانية والتخطيط ، وذلك بناء على اقتراح من الجماعات المحلية المختصة إقليميا .¹

الفرع الثاني : المناطق الحرة :

المناطق الحرة تعد من أهم أوعية العقار الصناعي ، و هي في الجزائر مستلهمة من التشريعات المقارنة " إذ تعود بداياتها إلى الأولى إلى مطلع القرن العشرين حيث عرفت المحكمة الدائمة للعدل الدولي في قرار لها مؤرخ في جويلية 1930 على أنها " إقليم لا يحتوي على أية حماية جمركية ويكون مفتوحا أمام المنافسة الدولية . "

كما عرفت معاهدة كيوتو على أنها " قطعة ترابية من إقليم دولة ذات سيادة تتداول فيها السلع وكأنها خارج نطاق الإقليم الجمركي ، حيث تكفي الدولة بنظام جمركي مبسط كما ينحصر نشاط المقيمين بها على الإنتاج بغرض التصدير " أما بالنسبة للجزائر فقد تم اعتمادها تحت ضغط توصية صندوق النقد الدولي ، وانطلاقا من ذلك أدرجت الفكرة ضمن أحكام قانون ترقية الاستثمار حيث جاء ذكرها في المادة 25 منه " يمكن القيام باستثمارات تنجز انطلاقا من تقديم حصص من رأس المال بعملة قابلة للتحويل الحر ومسعرة رسميا من البنك المركزي الجزائري الذي يتأكد قانونا من استيرادها في مناطق من التراب الوطني تسمى مناطق حرة حيث تتم عمليات الاستيراد أو التصدير أو التخزين ، أو التحويل أو إعادة التصدير وفق إجراءات جمركية مبسطة

¹ غامنية نورية ، حيتالة معمر : التنظيم القانوني والتقني للمناطق المكونة للعقار الصناعي في الجزائر ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، المجلد 08 ، العدد 14 ، 2020 جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، الجزائر ، ص 147 .

وتتم المعاملات التجارية في هذه المناطق بعملات قابلة للتحويل مسعرة من البنك المركزي الجزائري " .¹

و رغم ذكر المناطق الحرة فإن المشرع لم يأت على تعريفها وترك ذلك للتنظيم وهو ما تحيل عليه المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93-12 حيث نصت على مايلي : " تحدد شروط وكيفيات تعيين المناطق الحرة وضبط حدودها وامتيازاتها وتسييرها بنصوص لاحقة .²

وحتى المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 لم يعرفها تعريفا دقيقا ، حيث تطرق إليها على النحو الآتي : " المناطق الحرة هي مساحات مضبوطة حدودها تمارس فيها أنشطة تجارية صناعية وخدمات و/ أو تجارية طبقا للشروط الواردة في المواد من 25 إلى 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 والمذكور أعلاه ووفق أحكام هذا المرسوم .

وتحدث المنطقة الحرة بمرسوم تنفيذي ، بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية ، ويحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها وعند الاقتضاء يحدد الأنشطة التي يسمح بممارستها فيها ويمكن أن تشمل أرض الأساس على مطار أو ملك وطني مينائي أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية . وإذا تضمنت المنطقة الحرة ، كليا أو جزئيا ميناء أو مطار يبقى

¹ - عجة الجلالي : المظاهر القانونية للإصلاحات الاقتصادية في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، علوم ، جامعة يوسف بن خدة الجزائر 1 ، السنة الجامعية ، 2004/2003 ، ص 165 ، 166 بتصرف.

² - المرسوم التنفيذي 93-12 مؤرخ في 19 ربيع الأول عام 1414 الموافق 5 أكتوبر سنة 1993 يتعلق بترقية الاستثمار الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 64 ، ص 9.

التشريع والتنظيم في مجال الأملاك الوطنية والأنشطة المينائية أو المطارية مطبقين عليها . لا سيما فيما يخص المهام المرتبطة بممارسة صلاحيات السلطات العمومية " 1.

ومن حيث ملكية المناطق الحرة " جسدت فكرة ملكية الدولة للمنطقة الحرة في نظام المرسوم التنفيذي رقم 93-12 فإن الملكية الخاصة لم تجد مكانا إلا في الأمر رقم 02-03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 و لو أنه لا يمكن إنشاء في الجزائر ملكيات مزدوجة فوق رقعة ترابية ملك في آن واحد للدولة والخواص .

وفي الواقع فإن الأمر رقم 02-03 المؤرخ في 20 جويلية 2003 المتعلق بالمناطق الحرة قد فشل كآلية استراتيجية في مجال الاستثمار من جهة أخرى إن المناطق الحرة أصلا لم تظهر إلى الوجود ماعدا التطبيق الوحيد لنظام المناطق الحرة الذي ورد في المرسوم 93-12 وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 106-97 المؤرخ في 05 أفريل 1997 المنشئ للمنطقة الحرة لبلارة بولاية جيجل ، لكن لم يجسد مشروع المنطقة لأسباب غير معروفة ... إذ أمضى رئيس الحكومة آنذاك على المرسوم التنفيذي رقم 01-05 المؤرخ في 03 جانفي 2005 المتضمن إلغاء مشروع المنطقة الحرة لبلارة ... لتليها الخطوة الثانية وهي إلغاء الإطار القانوني المنظم للمناطق الحرة بموجب القانون 10-06 المؤرخ في 24 جويلية 2006 .²

لكن المشرع عاد في سنة 2022 للمناطق الحرة ، من خلال القانون 15-22 المؤرخ في 20 يونيو 2022 ، وذلك تماشيا مع توجه سياسية الدولة للانفتاح على محيطها الافريقي لاسيما في المجال الاقتصادي ، فجاءت هذه العودة منسجمة مع المصادقة على اتفاقية المنطقة الحرة

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 94 - 320 مؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 الموافق 17 أكتوبر سنة 1994 ، يتعلق بالمناطق الحرة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 67 ، ص 13.

² - شايب باشا كريمة : دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، المجلد 50 ، العدد 05 ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2013/05/06 ، ص 139 ، 140.

القارية الافريقية (زليكاف) ، والتي يشكل الانضمام إلى إليها فرصة حقيقية لتطوير الاقتصاد الوطني وتنويعه . " تضمن الإطار القانوني الجديد المنظم للمناطق الحرة (21) مادة موزعة على خمسة فصول تتضمن القواعد المتعارف عليها في إنشاء هذه المناطق وتسييرها وعملها عبر العالم¹

حيث تضمن تحديد القواعد المنظمة للمناطق الحرة بداية من المادة الأولى ثم تعريفها في المادة 2 و إنشاؤها في المادة 3 " تنشأ المنطقة الحرة بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالتجارة و /أو الوزراء المعنيين ، يحدد موقعها الجغرافي وحدودها ومساحتها ومكوناتها وسيرها وطابعها ، وكذا النشاطات المرخص ممارستها فيها ، عند الاقتضاء " وفي المادة 5 جاء ذكر الوعاء العقاري ، حيث نصت على : " عندما تنجز المنطقة الحرة على وعاء عقاري تابع للأموال الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية فإن مجموع الأملاك العقارية التي تشتمل عليها المنطقة الحرة تصنف ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية وفقا للشروط المحددة في المادة 31 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ."²

أما تسييرها فبقي حسب المسوم التنفيذي 94-320 " فإذا كان هذا المستغل شخصا معنويا عاما يكون التمويل من ميزانية الدولة أما إذا كان شخصا معنويا خاصا فالاستغلال هنا يتم على أساس اتفاقية يتحدد من خلالها حقوق وواجبات صاحب الامتياز .

¹ - مشتى أمال : الإطار القانوني للمناطق الحرة في التشريع الجزائري بين التكريس والإلغاء (قانون 22-15 المتعلق

بالمناطق الحرة أي إضافة ؟) مجلة الدراسات والبحوث القانونية والسياسية ، المجلد السابع ، العدد الأول ، مارس 2023 كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عمار ثلجي ، الاغواط ، الجزائر ، ص 661.

² - القانون رقم 22-15 مؤرخ في 21 ذي القعدة عام 1443 الموافق 20 يوليو 2022 ، يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة ، الجريدة الرسمية ، العدد 49 ، سنة 2022.

مستغل المنطقة الحرة يخضع لأنظمة التجارة الخارجية والجمارك والصرف ، ويكون المستغل مسؤولاً بصفة كاملة على المحافظة على البيئة وعن نقل ومعالجة المواد الخطيرة داخل المنطقة ... ويعد المستغل بنفسه اتفاقية تحكم علاقته بالمتعاملين الممارسين في المنطقة ، ويقبض إيجار عن المنقولات والعقارات وكافة الخدمات المقدمة¹.

المطلب الثاني : بعد المرسوم التشريعي 93-12 : مما لا شك فيه أن المرسوم التنفيذي 93-12 فتح آفاقاً واسعة أمام الاستثمار لاستقطاب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية ، لكن مع تأخر تحقيق الأهداف المرجوة منه وجدت الدولة نفسها ملزمة بإجراء العديد من التعديلات والإصلاحات خصوصاً مع تباطيء النمو الاقتصادي وتراجع العائدات النفطية مما دعا إلى ضرورة التركيز على الاستثمار في القطاعات الأخرى كالزراعة والمناجم والصناعة هذه الأخيرة التي مستها العديد من الإجراءات بداية من الحافطة العقارية وصولاً إلى كيفية تسييرها واستغلالها الاستغلال العقلاني الأمثل .

**الفرع الأول : إلغاء المناطق الخاصة (المناطق الواجب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي)
والمناطق الحرة بموجب الأمر 01 - 03 :**

جاء هذا الأمر باستحداث مناطق جديدة لم تكن موجودة في المرسوم التشريعي 39 - 12 " إذ تعتبر المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة نوعاً جديداً من المناطق والتي استحدثت بموجب الأمر 01-03 المتعلق بالاستثمار المعدل والمتمم ، والذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 93-12 المتعلق بالاستثمار المذكور وألغيت معه بذلك جميع أنواع المناطق المذكورة

¹ - شايب باشا كريمة : دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر ، مرجع سابق ، 140.

سابقا ، وهي المناطق الخاصة بنوعيتها ، المناطق التي في إطاره تتطلب ترقيتها ، ومناطق التوسع الاقتصادي ، وكذلك المناطق الحرة .¹

حيث جاءت الإشارة إلى هاته المناطق في المادة 10 من الأمر 01-03 في الفقرة الأولى " تستفيد من مزايا خاصة : -1 الاستثمارات التي تنجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة ..."² ولم يتم الإشارة إلى ملكية وتسيير هذه المناطق بل تركت بحسب التشريع المعمول به من قبل.

الفرع الثاني : إنشاء نظام المناطق الذي جاء به قانون الاستثمار 22 - 18 : بعد إلغاء
المناطق التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 93 - 12 ظهرت المناطق التي تتطلب مساهمة خاصة من الدولة ، والتي أشار إليها الأمر 01 - 03 السالف الذكر ، ليأتي بعده القانون رقم 22 - 18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار ليشير إلى هاته المناطق ويضيف مناطق أخرى في المادة 28 حيث نصت على : تعد قابلة للاستفادة من " نظام المناطق " الاستثمارات المنجزة في :

- المواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب و الجنوب الكبير .
- المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة .
- المواقع التي تمتلك إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للتنمين

¹ - آسيا حميدوش : صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 298

² - الأمر رقم 01-03 مؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 ، يتعلق بتطوير الاستثمار الجريدة الرسمية ، العدد 47.

تحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة ، عن طريق التنظيم .¹ والملاحظ أن هذا القانون زيادة على ذكر المناطق التي تولي الدولة اهتماما كبيرا بالاستثمار فيها ، فإنه ذكر القطاعات الحيوية المعنية بألوية الاستثمار ، حيث ذكرت في المواد 24 و 26 مع التأكيد على ذكر المناطق في المادة 28 السالفة الذكر ، وجاء تحديدها في المرسوم التنفيذي رقم 22-301 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022 الذي يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار ، حيث ذكرت حسب الولاية في الملحق الأول و الثاني والثالث منه ، وبقيت من حيث التسيير والملكية بالتشريع المعمول به .

¹ - القانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يوليو سنة 2022 يتعلق بالاستثمار ، الجريدة الرسمية ، العدد 50.

المبحث الثاني : الحافطة العقارية الصناعية عن طريق الاسترجاع :

تمتلك المؤسسات العمومية الاقتصادية ، والمناطق الصناعية ، ومناطق النشاطات حافطة عقار ضخمة ، منها ما هو مستغل في إطار العقار الصناعي الموجه لإقامة وحدات إنتاج فعلية ، وهو ما يعبر عنه بالأصول العقارية الصناعية المستغلة ، ومنها ما يعبر عنه بالأصول العقارية الفائضة والمتبقية ، و التي لم يتم استغلالها ، مما دفع بالدولة إلى السعي إلى إيجاد آلية لاسترجاعها دعماً للاستثمار .

المطلب الأول : الأوعية العقارية المسترجعة :

الفرع الأول : الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات : وهي الأصول العقارية التي أصبحت زائدة عن حاجيات المؤسسات العمومية الاقتصادية ، أو الأوعية العقارية التي يمكن فصلها عن وحدات عقارية كبرى ، والتي تكون ملكاً للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتصبح هذه الأوعية غير لازمة لنشاط هذه المؤسسة وقد جاء تحديدها في المرسوم التنفيذي رقم 09-153 في المادة 3 منه ، حيث نصت على ما يلي : " يقصد بالأصول الفائضة تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعياً لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية ، وتتمثل لا سيما فيما يلي :

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

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة .

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها .

- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة .

- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية .

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

تخضع أيضاً لأحكام هذا المرسوم الأراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية .¹

الفرع الثاني : الأصول العقارية المتبقية : وهي الحافطة العقارية الناتجة عن تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية ولم يتم التصرف فيها بعد حلها نتيجة لعمليات الخصخصة التي قامت بها الدولة ، " حيث تم خصخصة نسبة كبيرة من المؤسسات العمومية الاقتصادية وذلك منذ صدور الأمر 26-95 المؤرخ في 26 أوت 1995 المتعلق بخصخصة المؤسسات العمومية الذي ألغي بموجب الأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها و خصصتها غير أن عملية خصخصة المؤسسات العمومية أو تصفيتها عرفت عدة مشاكل تتعلق بالعقارات التي تتمثل في الأصول المتبقية ، وذلك راجع لعدم تحديد الطبيعة القانونية لأصل الملكية العقارية

¹ - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى 1430 هـ الموافق 2 مايو 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة ، وغير المستقلة المحلة والأصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، الجريدة الرسمية ، العدد 27 لسنة 2009.

للك المؤسسات ، وبقي هذا الإشكال رغم أن المادة 26 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت المتعلق بتطوير الاستثمار نصت على أنه " تنشأ الدولة انطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار حافطة عقارية وغير منقولة يسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار .

وفي إطار تحديد ملكية هذه الحافطة العقارية قامت الدولة بإجراءات التطهير في " مقابل تكفل الخزينة العمومية بخصوص المؤسسة العمومية الاقتصادية ودمج العقار الصناعي ضمن الأملاك الخاصة للدولة ، وتتضمن هذه الخصوم مجمل المصاريف المتعلقة بالتصفية " 1.

المطلب الثاني : طرق الاسترجاع : يعد ضبط الحافطة العقارية الصناعية من أعظم المعضلات التي واجهت الدولة في مجال الاستثمار ، مما جعلها تتخذ عدة إجراءات منها ما جاء " في إطار المنشور الوزاري رقم 01 الذي تضمن إنشاء لجان ولأئية تتولى دراسة ملفات التسوية عن طريق التنازل عن الأوعية العقارية التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية حيث تم تسجيل السير البطيء لعملية التسوية بالإضافة إلى وجود أوعية عقارية شاغرة بالمناطق الصناعية ، ولذلك جاءت تعليمة رئيس الحكومة في سنة 1999 التي دعت إلى الإسراع في العملية طبقا لأحكام المنشور الوزاري السالف الذكر .

و تجسيد لما جاء به الأمر 06-11 الذي نص على منح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو التراضي عن الأملاك الخاصة للدولة المتوفرة (المادة 03) ، كما حدد مدة الامتياز القابلة للتجديد (20) سنة حسب المادة 10 ، ثم تطرق للجنة التي يشكلها الوالي وقرار المنح الصادر عنه مع الهيئات المعنية بذلك (المادة 05) ، كما نص على دفع سعر الأتاوى وسعر التنازل المطابق للقيمة التجارية للعقار الممنوح ، وهو من اختصاص مصالح أملاك الدولة (المادة 06

¹ خوادجية حنان : النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 97.

(، يضاف إلى ذلك إعدادها العقد الإداري للمستفيد (المادة 07) ، غير أنه ألغي بموجب الأمر 04-08 والذي أبقى على معظم الشروط مع تعديلات ، حيث غير المدة (33) قبلة للتجديد وأقصاها (99) سنة (المادة 04) إضافة إلى حالات تدخل الوزارات المعنية حسب كل قطاع في عملية المنح (المادة 05) كما أكد على ضرورة ترخيص مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار للمنح بالتراضي (المادة 06) .¹

وبالعودة إلى ما جاء في المادة 4 منه ، حيث نصت على : " يقصد في مفهوم هذا القانون بمايلي
2 :

- **العقار الصناعي** : كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة . قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار .

- **العقار المهياً** : كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة مزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله .

- **الأصول العقارية المتبقية** : الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة

- **الأصول العقارية الفائضة** : الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية لا سيما :

¹ الأمر 06-11 مؤرخ في 30 غشت 2006 ، يحدد شوط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك

الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 53 سنة 2006

² تعليمة رئيس الحكومة رقم 08 المؤرخة في 07/04/1999 المتضمنة تسوية الوضعية القانونية لممتلكات المؤسسات

العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري .

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند نشر هذا القانون .

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة .

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع ، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها .

- الأملاك العقارية التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .

- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية . وتعتبر زيادة على ذلك ، أصولا عقارية فائضة ، الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا القانون والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا القانون .¹

وهو بذلك يحدد الأوعية العقارية المعنية بعملية الاسترجاع والتي حددت لها آليات تمثلت في :

الفرع الأول : عن طريق التصفية :

ارتبطت عملية التصفية بالمؤسسات العمومية التي أصبحت تشكل عبئا على كاهل الدولة لاسيما بعد الظروف الاقتصادية الصعبة التي عرفت الجزائر في التسعينات " بشكل عام وإلى غاية تاريخ 31 / 12 / 2003 كان حل المؤسسات العمومية غير المستقلة ذات الطابع الوطني

¹ القانون رقم 23-17 مؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع اقتصادية استثمارية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 73.

أو المحلي ، وكذا المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري يتم بموجب قرار من السلطة المركزية أو المحلية حسب الحالة إلى غاية المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 1993/12/29 المتمن قانون المالية لسنة 1994 أين أصبح حل المؤسسة العمومية ، يتم بموجب قرار من الوزير المكلف بالقطاع ، ليتم بعدها تبليغ القرار إلى كل من وزير المالية والوالي المختص المعني بمكان وجود المؤسسة موضوع الحل ، و إلى رئيس لجنة التصفية التي تنشأ تطبيقاً لأحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-294 المؤرخ في 1994/ 09 / 25 المتضمن كفاءات حل وتصفية المؤسسة العمومية غير المستقلة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري (الجريدة الرسمية عدد 63 المؤرخة في 05 / 10 / 1994) .

مع العلم أن عملية تصفية المؤسسات العمومية عن طريق مديرية أملاك الدولة باعتبارها خبير موثق للدولة . بعد القيام بعملية التصفية يتم جرد الأصول المتبقية المنبثقة عنها وإرساله إلى مديري أملاك الدولة المتخصصين إقليمياً في أجل 60 يوماً من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 09-153 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في الجريدة الرسمية .¹

ثم جاء المرسوم التنفيذي 23-486 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز ، حيث نص في المادة 04 على كيفية التصفية " ... يقصد بالأصول المتبقية ، الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة .

¹ - بخوش إلهام : دور الأصول العقارية المتبقية و الفائضة للمؤسسات العمومية في تأهيل الاستثمار الصناعي مجلة هيرودوت للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، المجلد /06 ، العدد 02 (2022) ، قالمة ، الجزائر ، ص ص 346-366 .

يتعين على مصفي المؤسسات العمومية المحلة إعداد جرد للأصول المتبقية المتوفرة ابتداء من تاريخ صدور هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ، وإرسال القائمة إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا . يكرس تسليم الأصول بموجب محضر يعده كل من المصفي ومدير أملاك الدولة المختص إقليميا .¹

الفرع الثاني : عن طريق تحويل الأصول العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات : مواصلة لعملية تطهير العقار الاقتصادي خصص المشرع العقار المعني بعملية التطهير من خلال تحديد العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، وكذا الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والموجودة داخل مناطق التوسع ، والمواقع السياحية ومحيط المدن الجديدة ، والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية ، والأراضي الأخرى المهيأة ، وكذا الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة ، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية . خضعت أصول المؤسسات العمومية المحلة للتصفية كما ذكرنا سابقا أما أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية ، فقد أشار المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 23-486 حين تكلم عن الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية ولاسيما منها :

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي تم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر القانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023 .

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023 ، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز الجريدة الرسمية العدد 85.

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها ...

- الأملاك التي تغير طابعها القانوني بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل ضمن إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .

- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية .

وتعتبر زيادة على ذلك ، أصولا عقارية فائضة ، الأصول العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 .¹

وتتم إجراءات التحويل بتشكيل لجنة مكونة من الوالي ، مدير أملاك الدولة ، مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري ، مدير الصناعة ، مدير الطاقة والمناجم ، مدير الأشغال العمومية مدير النقل ، مدير السياحة والصناعة التقليدية ، مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء مدير الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ، مدير المصالح الفلاحية ، ممثل المجمع المعني ، ممثل المؤسسة المعنية بعملية الاسترجاع ، ويمكن للجنة أن تستعين بأي ذي مؤهلات مؤكدة يمكنه أن يساعدها في مهامها .

تباشر اللجنة عملها بحسب ما جاء في المواد 7 و 8 من المرسوم 23-486 بالفصل في كل ملف عقاري محدد حسب المادة 05 ، و ترسل إلى الوزير المكلف بالصناعة ليرسلها بدوره

¹ - القانون 04-21 مؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1425 الموافق 29 ديسمبر سنة 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005 الجريدة الرسمية ، العدد 85 .

إلى مجلس مساهمات الدولة ، حيث تركز عملية الاسترجاع من طرف الدولة بناء على لائحة مجلس مساهمات الدولة بموجب :

- محضر تسليم بين الممثل المؤهل للمؤسسة أو الهيئة المرورية ومدير أملاك الدولة المختص إقليميا ، بالنسبة للأملاك العقارية المحوزة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية أو الهيئة المرورية للمنطقة الصناعية .

- عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو للهيئة المرورية للمنطقة الصناعية .

- تسجل مصلحة أملاك الأملاك المسترجعة في سجل العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة .¹

* لم تقتصر عملية استرجاع العقار الاقتصادي على طريقة تصفية الأصول العقارية وطريقة تحويل الأصول ، بل هناك الاسترجاع عن طريق فسخ عقود الامتياز ، والتي شكل المشرع من أجله لجنة خاصة نصت على مهامها وتشكيلها المادة 24 من القانون 23-17 في حين أن المادة 25 أكدت على إسقاط الامتياز : في " إطار متابعة عملية تطهير المشاريع الاستثمارية المذكورة في المادة 24 أعلاه تتولى اللجنة برئاسة الوالي أو من يمثله على الخصوص ما يلي :

- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية .

¹ المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 15 جمادي الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز ، الجريدة الرسمية العدد 85 سنة 2023 .

- توجه اعدار إلى صاحب الامتياز من أجل تدارك أي مخالفة للتشريع والالتزامات الواردة في دفتر الأعباء المرفق بعقد الامتياز .

في حالة عدم الجدوى ، مباشرة إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة ، غير أن هذه العملية لم تنطلق فعليا رغم النهب الذي وقع للعقار الاقتصادي باسم المشاريع الوهمية التي خلفتها عقود الامتياز ، لأن اللجان المشكلة لهذا الغرض اصطدمت بعراقيل وصعوبات تتجاوز مديريات أملاك الدولة وحتى الولاية أنفسهم .

الفصل الثاني : أنظمة استغلال العقار الصناعي



المبحث الأول : أنظمة استغلال العقار الصناعي قبل القانون 17-23

المطلب الأول : نظام الامتياز

المطلب الثاني : نظام التنازل

المبحث الثاني : نظام استغلال العقار الصناعي في ظل القانون 17-23

المطلب الأول : أسباب العودة لنظام التنازل

المطلب الثاني : شروط وإجراءات التنازل

المبحث الأول : أنظمة استغلال العقار الصناعي قبل القانون 23-17

المطلب الأول : نظام الامتياز : يعتبر نظام الامتياز من أهم الآليات المنتهجة في معظم بلدان العالم لتنمية اقتصادياتها لما له من مزايا اقتصادية ، وهو ما دفع بالجزائر إلى تبني هذا الأسلوب تشجيعا للاستثمار خاصة في العقار الاقتصادي ، فما المقصود بهذا النظام ؟

الفرع الأول : المقصود بنظام الامتياز :

يعد نظام الامتياز آلية قانونية تمكن الدولة من استغلال وتسيير أملاكها الخاصة ، وهو ما تبنته الدولة بداية من سنة 1993 مع المرسوم التشريعي 93-12 والمتضمن ترقية الاستثمار بتبني شكل جديد لاستغلال العقار الصناعي فظهر لأول مرة ما يسمى بعقد " منح الامتياز " أو عقد الامتياز " وهو في جوهره عقد إداري يمنح بموجبه شخص طبيعي أو معنوي حقا دون سواه ويسمى بصاحب الامتياز ، ويعرف على أنه الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة حق عيني عقاري¹.

و بحسب الفقه عرفه الأستاذ **عمار بوضياف** بأنه " اتفاق يجمع بين الإدارة المعنية والملتمز يتعهد بمقتضاه هذا الأخير فردا كان أو شركة بإدارة مرفق اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين " .²

وعرفه الأستاذ **عبد الرزاق أحمد السنهوري** " بأنه عقد أحادي الجانب يقوم على اتفاق يتيح للفرد ، أو الأفراد تنفيذ مهمة معينة بتكليف من الدولة مع مكافأة تعتمد على جهودهم ومنح لهم

¹ - المادة 25 من القانون 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 73 سنة 2023 .

² - عمار بوضياف شرح تنظيم الصفقات العمومية ، جسور للنشر والتوزيع ، ط4 ، المحمدية ، الجزائر ، ص 101.

امتيازات لفترة زمنية طويلة " تؤكد التعريفات على طبيعة عقد الامتياز وعلى أطرافه وشروطه الناظمة له .¹

أما من الناحية القانونية نجد بعض النصوص القانونية والتنظيمية التي ذكرت الامتياز لعل أهمهما المرسوم التشريعي 93-12 حيث جاء في المادة 03 " يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازية ، قد تصل إلى الدينار الرمزي ، تنازلات عن أراض تابعة للأملاك الوطنية لصالح استثمارات التي تتجز في المناطق الخاصة ... " ²، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 94-322 حيث جاء في الفقرة الأولى من المادة 5 " الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطع أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع في منطقة خاصة " ³

وكذلك عرفه المرسوم التنفيذي رقم 07 - 121 بموجب دفتر الشروط بالتراضي بأنه " حق الامتياز هو : العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة زمنية معينة الانتفاع من قطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص قصد استخدامه مشروع استثماري " ⁴

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، مصادر الالتزام ، المجلد الأول ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 1998 ، ص 255.

² - المادة 03 من المرسوم التشريعي 93-12 مؤرخ في 19 ربيع الأول عام 1414 الموافق 5 أكتوبر سنة 1993 ، مرجع سابق.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 67.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 07 - 121 المؤرخ في 23 أبريل 2007 بموجب الشروط المطبقة على منح الامتياز ، الجريدة الرسمية العدد 27.

أما العقار الذي خصه المشرع الجزائري بعقد الامتياز ، ف جاء في المادة 4 من الأمر 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006 و " باستثناء أصناف الأراضي المذكورة في المادة 2 أعلاه تكون الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية موضوع : - امتياز لمدة أديانها عشرون (20) سنة قابلة للتجديد وقابل للتحويل قانونا إلى تنازل ضمن الشروط المحددة في المادة 10 أدناه ، إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات طابع صناعي أو سياحي أو خدماتي ... " ¹ليأتي بعده الأمر 04-08 المؤرخ في 01/09/2008 وبنفس المادة الرابعة (4) وبنفس المادة الثانية (02) في الاستثناء ، فيذكر " باستثناء أصناف الأراضي المذكورة في المادة 2 أعلاه تكون الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل امتياز لمدة معينة أديانها ثلاث وثلاثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون سنة " ⁽¹⁾

و يلاحظ أن هذا الأمر أكد على الامتياز مع تغيير مدته من 20 سنة إلى 33 سنة كحد أدنى ، وذكر الحد الأقصى دون التطرق للتنازل في هذه المادة ، وما يمكن استنتاجه أن التعريف الفقهي خاص بامتياز المرفق العام وليس الامتياز الخاص بالأملاك الخاصة التابعة للدولة الممنوحة للمستثمر من أجل إقامة مشروعه الاستثماري والذي يتميز بمجموعة من الخصائص ، وهي عقد محدد المدة ، يرتب حقا عينيا عقاريا ، يرتب حق انتفاع يرد على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم ، يهدف إلى الاستثمار الصناعي ، محدد بالمناطق الخاصة المذكورة في المرسوم التشريعي 93-12 . ²

¹ المادة 4 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01/09/2006 شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 53 سنة 2006.
² - سردو محمود : تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير ، مرجع سابق ، ص 57 بتصرف.

الفرع الثاني : إجراءات منح الامتياز :

هناك مجموعة من النصوص القانونية التي حددت شروط وكيفيات منح عقد الامتياز قبل صدور القانون 17-23 بداية من الأمر 04-08 الملغى الذي نصت المادة 03 منه على أن طريقة منح الامتياز تتم على أساس دفتر أعباء بالاعتماد على أسلوب المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

وعملا بأحكام هذه المادة صدر مرسومين تنفيذيين الأول يتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 152-09 ، حيث بين الإجراءات وكيفيات وشروط منح الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، والرسوم التنفيذي 09-153 الذي بين من خلاله شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية .. والهدف من ذلك توضيح الإجراءات المتعلقة بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني الذي يجري بطريقة المزادات الشفوية أو التعهدات المختومة ، ويتم الإعلان عن ذلك خلال 30 يوما على الأقل بمختلف وسائل الاشهار المتاحة ، حيث يتضمن الإعلان البيانات التالية :

- أن يتم تحديد مدة الامتياز ومساحة الأرض والسعر الأقل المقدم ، ونظام التعمير المعتمد هذا بالنسبة للأملاك الخاصة للدولة بشكل مفصل ودقيق .

- أن يتم تحديد الأصول العقارية ومساحتها والتمن الافتتاحي للمزاد ومدة الامتياز بشكل دقيق ومفصل بالنسبة للأملاك المتبقية والفائضة .

- المكان الذي سيجرى فيه المزاد .

- تبيان تاريخ فتح المزادات الشفوية أو آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة والفترة التي ستتم فيها عملية فرز هذه التعهدات . بالإضافة إلى مختلف الإجراءات المتعلقة بكيفية سير جلسة المزادة الشفوية أو التعهدات المختومة ، وكذلك ما تعلق بلجنة فتح الأظرفة .

ومع عدم نجاعة هاته الصيغ لعدم إقبال المستثمرين عليها ، تم التخلي عنها و البحث عن سبل أنجع ، ومع صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، وبموجب المادة 15 منه عدل المشرع المادة 03 من الأمر 04-08 واعتمد أسلوب التراضي لمنح الامتياز ، كما تم تعديل المادة 05 من الأمر 04-08 الملغى بحيث يتم منح الامتياز بالتراضي عن طريق قرار يصدر عن الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار .. أو بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير العقار ، وعليه فإن قرار منح الامتياز يصدر عن الولي المختص بإصدار قرار منح الامتياز على العقار بعد دراسة الملف المودع لدى أمانة اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقارات المنشأة¹ وللمحافظة على العقار الاقتصادي تم إلغاء الأمر 04-08 بموجب القانون 17-23 الذي جاء كبديل للأمر السابق حيث نص في مادته 02 على سيرورة العمل بعقود الامتياز المحررة قي ظل الأمر 04-08 .² والعديد من التعديلات تشجيعا لمناخ للاستثمار .

¹ - من المادة 02 إلى المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير سنة 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيورها ، الجريدة الرسمية العدد 04 سنة 2010.

² خنوش طارق ، بركات عماد الدين ، آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي ، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ، المجلد 7 ، العدد 02 ، 2024 ، معهد الحقوق والعلوم السياسية المركز الجامعي بأفلو ، الجزائر ، ص ، ص ، ص 654 ، 655 بتصرف .

المطلب الثاني : نظام التنازل :

في إطار تنظيم السوق العقارية سعت الدولة إلى اتخاذ مجموعة من الإجراءات تمثلت في إلغاء الأمر 11-06 وحل محله الأمر 04-08 ومن أهم نصوصه أن ألغى تنظيم الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ، كما ألغى المادة 82 من القانون 12-07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، ويعود إلغاء بعض القوانين المتعلقة بإنشاء المدن الجديد ، ومناطق التوسع السياحي كما سنفصل فيه لاحقا إلى حماية العقار الصناعي من التبدد والاستنزاف وضمان جدية المستثمرين ، إضافة الى تحكم الدولة في الحافظة العقارية والسيطرة على كل القواعد والبيانات المتعلقة بالعقار لضمان شفافية أكبر ونجاعة في التسيير والاستغلال ما جعل العودة إليه ملحة أمام التحديات الاقتصادية لذلك جاء القانون 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 .

الفرع الأول : المقصود بنظام التنازل :

يذكر مصطلح التنازل في مقابل مصطلح البيع لأنه " ... يترتب على إبرام عقد التنازل تنازل البائع عن حقه في العقار محل العقد ونقل ملكيته للمشتري ،... غير أن الإدارة في مركز ممتاز في مواجهة الطرف المتعاقد معها ، وذلك بما يخوله عقد التنازل من امتيازات كإرفاق هذا العقد بدفتر شروط ، وحق الإدارة في توقيع جزاءات معينة في حالة إخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية

1 "

وبالعودة إلى النصوص القانونية نجد أن المصطلح (التنازل) ظهر لأول في المناطق الصناعية في إطار القانون 11-82 المؤرخ في 21 غشت 1982² ، وكذلك ما جاء في المادة

¹ خوادجية سميحة حنان : النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 188.

² -المادة 30 من القانون 11-82 المؤرخ في 21 غشت سنة 1982 يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني الجريدة الرسمية ، عدد 34 سنة 1982 .

26 من القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، وكان ملازما لمصطلح البيع حيث تنص على أنه " يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة والجماعات الإقليمية غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها ... " وما يمكن أن يلاحظ أن المشرع استبدل البيع بالتنازل بعد تعديل وتميم القانون السالف الذكر ، كما نصت عليه المادة 89 منه " يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة والجماعات الإقليمية ... " بينما نجده قد استعمل المصطلحين معا من قبل في المادة 10 من أحكام الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات .

الفرع الثاني : إجراءات التنازل :

يخضع التنازل عن مختلف أنواع العقار الصناعي لمجموعة من الإجراءات بحسب كل نوع ، إذ نجد :

1- عقد التنازل في المناطق الصناعية : يتكون عقد التنازل عن الحافطة العقارية المكونة للمناطق الصناعية من ثلاثة عناصر تكاملية ، حيث غالبا ما يكون طرفي العقد أحدهما من أشخاص القانون العام (الدولة أو الجماعات المحلية) ، واتصال عقد التنازل بمرفق عام باعتبار أن الأراضي التي حولت ملكيتها ستشغل مشروع ذو منفعة عامة ، يضاف إلى ذلك كون عقد التنازل يتضمن شروطا استثنائية من خلال اشتراط استغلال الأراضي للتجهيزات المعدة لها ، وعدم تغيير تخصيصها من قبل المكتسبين الجدد ، وتسجيل التجهيز الذي تستعمل له تلك الأراضي أساسا في المخططات الوطنية للتنمية .

تقوم المؤسسات المالكة للمناطق الصناعية بإعداد عقود تنازل عن الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية لصالح المستثمرين بموجب عقود توثيقية مشهورة يتم تحريرها أمام الموثق

حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، وصدرت العديد من التشريعات بخصوص المناطق الصناعية مما تسبب في العديد من التناقضات لكون حافظة المناطق الصناعية تحتوي إلى جانب الأراضي المتوفرة أصول متبقية تابعة لمؤسسات عمومية محلة ، وأصول فائضة تابعة لمؤسسات عمومية اقتصادية وهو ما يكرس تعدد الآليات القانونية .¹

يضاف إلى ذلك تكريس آلية التنازل المباشر لوقت قريب في ظل الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 حيث أدمجت الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة خاضعة لنظام الامتياز غير قابل للتنازل باستثناء القطع الأرضية التي لم تكن متوفرة .

ولتمكين مصالح المحافظة العقارية من شهر عقود التنازل التوثيقية المعدة يتعين على الهيئة البائعة إعداد شهادة لكل قطعة أرضية تصرح بموجبها بالتعهد المبرم تجاه المستفيد قبل الفاتح من سبتمبر 2008 ، ويجب أن تبرز الشهادة طبيعة التعهد (قرار التخصيص ، مقر التنازل ، تسديد جزئي أو كلي لسعر التنازل) .²

2- عقد التنازل في مناطق النشاطات : كما هو معلوم أنه تم إنشاء مناطق النشاطات في إطار سياسة الاحتياطات العقارية لصالح البلديات بموجب الامر 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، حيث أن جزء من هذه المناطق التي تم تهيئتها وتجزئتها من طرف البلدية ثم تقوم بالتنازل عنها للمستثمرين ، لقاء عوض على أساس أملاك الدولة .

¹ - خوادجية سميحة حنان : النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 194.

² - خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 195 بتصرف .

تختلف إجراء التنازل باختلاف الطرف المتنازل له ، سواء كان من الخواص الطبيعيين أو المعنويين أو لصالح الدولة أو مؤسسة عمومية أو مؤسسة اشتراكية ، فإذا كان التنازل عن الأراضي المتوفرة لصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ، والمؤسسات الاشتراكية يكون هذا التنازل موضوع بيع بالتراضي بين البلدية والمكتسبين الجدد ...

وهذا البيع يرخص به من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يتداول حول الالتزامات والحقوق في دفتر الشروط ، حيث يحدد هذا الدفتر بموجب قرار وزاري مشترك وتنص المادة 09 من المرسوم 76-27 " يحدد دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 07 أعلاه ، طبقا لدفتر الشروط النموذجي يحدد بموجب قرار وزاري مشترك من وزير الداخلية والوزير المكلف بالتعمير الحضري " ، وبالإضافة إلى التداول حول مبلغ وشروط البيع تقدم المداولة المتممة لهذا الغرض لموافقة الوالي طبقا لأحكام المادة 107 من الامر رقم 67-24 المؤرخ في 18 يناير سنة 1967 المتضمن القانون البلدي .

أما بالنسبة للتنازل عن الأراضي المتوفرة في مناطق النشاطات لصالح الخواص الطبيعيين أو المعنويين فيتوقف على إشهار منظم ضمن الشروط المحددة في المواد 13 و 14 و 16 من المرسوم رقم 76-27 لسنة 1976 . ويتم بيع هذه الأراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي ومصادقة الوالي ، ثم يتم نقل الملكية بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والملاك الجدد¹.

¹ - حصران نسرين ، فاسي خديجة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة ماستر في الحقوق قانون أعمال جامعة 8 ماي 1945 قالمة ، الجزائر ، السنة الجامعية 2018 - 2019 ، ص 72

وفي حالة ما إذا لم يتقدم عدد كاف من المترشحين لشراء مجموع الأراضي التي يمكن تخصيصها في الأجل المحددة في الإشهار ، فيجوز الرجوع للمجلس الشعبي البلدي لكي يعطي رأيا موافقا ببيع قطع الأرض بالتراضي وتخضع هذه المداولة لموافقة الوالي¹.

وبصدور القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي ألغى الأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية وأسند مهمة تسيير الحافظة العقارية للجماعات المحلية إلى هيئات التسيير والتنظيم العقاريين وعليه أصبح لا يجوز للبلديات التصرف في الأراضي التابعة لها مباشرة .. فتبقى الجماعة المحلية مالكة وصاحبة القرار في التصرف غير أن تنفيذ القرار لا يتم إلا عن طريق الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين التابعة لها البلدية . وتتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة جميع العقارات والحقوق العينية العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل الملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية ، كما أن التنازل عن العقارات التابعة للجماعات بما فيها الأراضي المتوفرة في مناطق النشاطات لصالح أشخاص القانون الخاص يكون في الأصل عن طريق المزاد العلني واستثناء بالتراضي².

3- عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها : تم إنشاء هذه المناطق بموجب القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن التهيئة والتعمير كما تشير إليه المادة 51 منه وعرفت هذه المناطق عقد التنازل أو البيع بموجب القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية حيث تنص المادة 89 منه على ما يلي : يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة ...

¹ - المادة 21 من المرسوم رقم 76-27 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية البلدية ، المؤرخ في 07 فيفري 1976 ، الجريدة الرسمية ، العدد 17 ، مؤرخة في 27 فيفري 1976 .

² - حصران نسرين ، فاسي خديجة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 72

ويكون ذلك بالشروط والأشكال المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها " وهو ما تم فعلا بصدور المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، حيث أقر هذا المرسوم أن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة يكون كقاعدة عامة وأصليا عن طريق أسلوبين وهما :

أ- أسلوب المزاد العلني : يتم المزاد العلني وفق ما جاء في المادة 10 من المرسوم 91-454 حيث نصت على " يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة التي ألغى تخصيصها ، وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تنص على غير ذلك . بإذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني ، بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية . وتكون المزايدات العلنية على أساس دفتر الشروط ، تعده مصلحة الأملاك الوطنية و مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية ، يعلن عليها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة ، قبل عشرين (20) يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد وتحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات وحسب القيمة التجارية التالية للعقارات . " ¹

مما سبق يتم التنازل بإذن من الوالي بعد أخذ رأي مدير الأملاك الوطنية الولائي ، وفق دفتر شروط تعده مصلحة الأملاك الوطنية يطابق النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية ثم يتم الإعلان قبل 20 يوما من المزايدة ، كما يتم تحديد السعر الأدنى للعقارات من طرف مصلحة الأملاك الوطنية .

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-445 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 ، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 60 سنة 1991

ب- أسلوب التراضي : جاء ذكر أسلوب التراضي في المادة 11 من نفس المرسوم حيث نصت على ما يلي " يمكن أن تباع العقارات التابعة للأمالك الوطنية المذكورة في المادة 10 أعلاه ، بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية ، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية و ذلك لفائدة :

- الولايات والبلديات والهيئات العمومية ، والمؤسسات الاقتصادية والجمعيات .

- الخواص في حالة :

- الشيوخ

- الأراضي المحصورة

- الشفعة القانونية

- ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم

- أو في حالة ما إذا لم يأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد ...¹

وهو ما يبين أن القاعدة في التنازل هي البيع بالمزاد العلني إلا في حالة عدم الجدوى لعمليتي بيع بالمزاد العلني فيصبح اللجوء للتراضي استثناء.

¹ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-445 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 ، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامية التابعة للدولة وتسييرها ويضبط ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 60 ، سنة 1991

المبحث الثاني : نظام استغلال العقار الصناعي في ظل القانون 17-23 :

أمام كثرة التشريعات ، وتداخل الأجهزة والهيئات المشرفة على الاستثمار برزت النتائج السلبية و تراجع النمو الاقتصادي ، فكان لزاما على الجهات المختصة تدارك العجز بإحداث تعديلات جوهرية على منظومة الاستثمار ككل ، فجاءت التعديلات جريئة من أجل الإنعاش الاقتصادي وتحقيقا لهذا المسعى صدر القانون 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية .

المطلب الأول : أسباب ومبررات العودة لنظام التنازل :

شهدت الجزائر في السنوات الماضية تخبطا في أنظمة منح العقار الصناعي للمستثمرين حيث تنقلت بين نظام التنازل المباشر ونظام الامتياز ، وفي الآونة الأخيرة هناك عودة إلى أسلوب التنازل أو الامتياز القابل للتحويل الى تنازل بعد إنجاز المشروع ، إذ تعتبر العودة إلى أسلوب التنازل لمنح العقار الصناعي في الجزائر محاولة جادة لتقديم حوافز أكبر للمستثمرين وتبسيط الإجراءات ، ومعالجة المشاكل التي ظهرت في الأنظمة السابقة ، وذلك بهدف دفع عجلة التنمية الاقتصادية وتحقيق الأهداف التنموية للبلاد فما هي أسباب ومبررات هذه العودة ؟

الفرع الأول : الأسباب السياسية والاقتصادية والاجتماعية :

أولا : الأسباب السياسية :

سعت الجزائر إلى الرقي بعلاقاتها السياسية مع العديد من الدول وتجلّى ذلك في تعزيز التعاون الاقتصادي ، والانفتاح على تجارب اقتصادية رائدة ، مما دعاها إلى إقامة شراكات اقتصادية ، وفتح الاستثمار أمام الشركات الكبرى التي تجلب التكنولوجيا ، و رجال أعمال هذه الدول ، وهو

ما جعلها تعيد النظر في تشريعاتها المتعلقة بالاستثمار من خلال صدور قانون الاستثمار الجديد 18-22 وأتبعته بمجموعة قوانين ومراسيم لعل أهمها القانون 17-23 والمرسومين التنفيذيين 486-23 و 487-23 لخلق بيئة ملائمة للمستثمر المحلي والأجنبي من خلال أنظمة تحفيزية أهمها الامتياز القابل للتنازل .

وعلى الصعيد الداخلي عمدت الدولة إلى تنبني سياسات اقتصادية تبتعد عن الربح النفطي وتتنظر بنظرة استشرافية تتوخي الأمن الغذائي وحتى الصناعي ، وذلك من خلال الكف عن الاستيراد وتشجيع الصناعات المحلية في مختلف المجالات بداية من الصناعات الغذائية ووصولاً إلى الصناعات التكنولوجية ، خصوصاً بعد الأزمة التي شهدتها العالم أثناء جائحة كورونا ، يضاف إلى ذلك أن تحقيق الأمن الغذائي والصناعي هو من يحزر القرار السيادي لأي بلد ، وهو ما تصبو إليه الجزائر من خلال تحرير الاستثمار ودعم حوافزه .

ثانياً : الأسباب الاقتصادية : إن أسلوب التنازل في منح العقار الصناعي يعد أكبر ضمان لاستقرار المستثمر مقارنة بنظام الامتياز الذي يمنح المستثمر حق الاستغلال لمدة معينة ، في حين أن المستثمر يفضل امتلاك العقار الصناعي لضمان استمرارية مشروعه وإمكانية التصرف فيه كأصل سواء بالبيع أو نقل الملكية أو الرهن ، وفي هذا السياق جاء في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487-23 " يحول الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز وذلك بعد : - الإنجاز الفعلي لمشروعه طبقاً لبنود وشروط دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال المعايين قانوناً من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة .رفع الرهن العقاري الذي يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز"¹

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487-23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 85 مؤرخة في 30 ديسمبر 2023

- إن رفع الرهن يوفر المستثمر ضمانات بنكية للحصول على التمويل البنكي في شكل قروض و هو أمر حيوي لتمويل المشاريع الصناعية الكبرى .
- كما أن نظام التنازل يتيح للمستثمر الحصول على عقارات صناعية بأسعار منخفضة وتكاليف أقل وبشروط ميسرة سواء كان المستثمر محلي أو أجنبي وهو ما نصت عليه المادة 06 من الرسوم 23-487 " كل شخص طبيعي أو معنوي ، وطنيا كان أو أجنبيا مقيما أو غير مقيم بمفهوم القانون رقم 22 - 18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار ، يحمل مشروعا ، يمكنه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة " ¹.
- يساهم نظام التنازل في تدفق رؤوس الأموال المحلية والأجنبية مما يؤدي إلى استمرار وتوسيع المشاريع الاستثمارية .
- كما أن لنظام التنازل عائدات مالية لفائدة الخزينة العمومية كما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23 - 487 " يترتب على منح الامتياز بالتراضي القابل للتنازل دفع المستثمر إتاوة إيجارية سنوية طبقا للتشريع المعمول به ابتداء من دخول المشروع حيز الاستغلال ، كما نصت المادة 16 من ذات المرسوم على " طبقا لأحكام القانون 23 - 17 المؤرخ في أول جمادى الأولى الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 والمذكور أعلاه ، يحول ...
- يحول الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية عند منح الامتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز ... " ⁽¹⁾ وهو ما يحقق فائدة الطرفين .

¹ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23 - 487 مرجع سابق .

- من الأهداف التي يحققها نظام التنازل تنويع الاقتصادي الجزائري خارج قطاع المحروقات.¹

ثالثا : الأسباب الاجتماعية :

إن المتمعن في أحكام قانون الاستثمار 22 - 18 يجده يولي أهمية بالغة للجانب الاجتماعي في عملية الاستثمار والتنمية ، حيث نجد هذا البعد في المادة 02 منه " ترمي أحكام هذا القانون إلى تشجيع الاستثمار بهدف :

- تطوير قطاعات النشاطات ذات الأولوية وذات قيمة مضافة .
- ضمان تنمية إقليمية مستدامة ومتوازنة .
- تثمين الموارد الطبيعية والمواد الأولية المحلية .
- إعطاء الأفضلية للتحويل التكنولوجي وتطوير الابتكار واقتصاد المعرفة .
- تعميم استعمال التكنولوجيات الحديثة .
- تفعيل استحداث مناصب الشغل الدائمة وترقية كفاءات الموارد البشرية
- تدعيم وتحسين تنافسية الاقتصاد الوطني وقدرته على التصدير .²

فمن خلال هذه الأهداف يظهر حرص الدولة على محاربة البطالة ، وخلق مناصب الشغل الدائمة ، وتطوير الخبرات المحلية ، مع الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المحلية يضاف إليها مراعاة التوازن الإقليمي للتنمية بتعميم استعمال التكنولوجيات الحديثة وهي عوامل استقرار وتوازن اجتماعي كرسها القانون 23-17 كما نشي إليه المادة 14 منه ، من خلال نظام التنازل القادر وحده على تحقيق هذه الأهداف التي تتطلب ثقة المستثمر واستمراريته .

¹ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 23 - 487 ، مرجع سابق .

² - المادة 02 من القانون رقم 22 - 18 مؤرخ في 24 يوليو سنة 2022 ، يتعلق بالاستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 50 مؤرخة في 28 يوليو سنة 2022 .

الفرع الثاني : الأسباب الإدارية والتقنية :

مر نظام العقار الصناعي في الجزائر بالعديد من التعديلات القانونية ، حيث تأرجحت هذه التشريعات بين نظام الامتياز ونظام التنازل ، وقد عادت السلطات إلى هذا الأخير وذلك لعدة أسباب إدارية وتقنية :

أولا : الإدارية : ومنها تبسيط الإجراءات وتسهيلها ، لأن نظام الامتياز كان يعاني من تعقيدات إدارية ، وطول الإجراءات مما ثبط المستثمرين ، وكانت العودة للتنازل لأنه يتم بشكل مباشر مما يؤدي إلى تسريع وتيرة معالجة ملف العقار الصناعي .

- تهدف العودة إلى نظام التنازل إلى الشفافية في المعاملات الاستثمارية والحد من تغول الإدارة وبيروقراطيتها ، لاسيما من خلال استحداث المنصة الرقمية للاستثمار .

- تطهير العقار الصناعي إذ أثبت نظام الامتياز غير القابل للتنازل توقف معظم المشاريع ولم تستطع الدولة جرد عقاراتها الصناعية .

- وجود عقارات صناعية مهملة غير مستغلة بعد حل الشركات أو إفلاسها ، ووجودها في وضعية قانونية معقدة دفع السلطات إلى التفكير في آليات جديدة لاسترجاع هذه العقارات ومنحها للمستثمرين جادين جعل من التنازل أهم آلية لاستغلالها .

- **ثانيا الأسباب التقنية :** ومنها :

- تطوير البنية التحتية : إن امتلاك المستثمر للعقار يشكل حافزا للمستثمر لتطوير البنية التحتية للعقار نفسه ، وما يحيط به من خلال شق الطرقات والربط بمختلف الشبكات وجلب التكنولوجيات الحديثة ، مما يعود بالفائدة على مخططات التنمية المحلية .

- مواجهة التحديات في إدارة العقار الصناعي ، و المتمثلة من الناحية التقنية في عدم القدرة على تحديد تجزئة المشاريع ، وظهور توسيعات غير قانونية دفع بالسلطات إلى تبني التنازل لضمان أن كل قطعة هي مسؤولية المالك ويتحمل تبعاتها .
- يمكن أن يساهم نظام التنازل في بناء نظام معلوماتي فعال لإدارة العقار الصناعي حيث أن الملكية الواضحة للعقار تسهل عمليات المسح والتسجيل وتتبع الاستغلال .

المطلب الثاني : شروط و إجراءات منح عقد الامتياز القابل للتنازل :

حسب المرسوم التنفيذي 23-487 فإن شروط وإجراءات الامتياز القابل للتنازل تخص الأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، وتتكون من أراض مهياة واقعة داخل مناطق التوسع ، والمناطق الصناعية ، ومناطق النشاطات ، والمواقع السياحية والحظائر التكنولوجية ، ومحيط المدن الجديدة ، والأراضي الأخرى التابعة للأملاك الدولة يضاف إليها الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة ، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية حسب المادة 02 من ذات المرسوم .

وتستثنى الأراضي التي لم ينص عليها القانون 23 - 17 وهي الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية ، الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية ، والأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، والأراضي التابعة للأملاك الخاصة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات ، والأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية والأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة ، والأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية .

الفرع الأول : شروط منح عقد الامتياز القابل للتنازل :

قبل الخوض في إجراءات منح عقد الامتياز القابل للتنازل لابد من تحديد طرفي العقد وهما (المستثمر والدولة) ، هذه الأخيرة " باعتبارها الجهاز الإداري المؤهل الذي له صلاحيات إبرام عقد الامتياز الاقتصادي ، المتمثلة أساسا في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تعمل تحت إشراف وزير المالية ، الممثل الرسمي الذي يتصرف باسم الدولة في جميع المسائل التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة " ¹.

أما على المستوى المحلي ، فقد تم إنشاء الشبائيك الوحيدة التي تسهر على تنظيم وتسيير العقار الاقتصادي بالتنسيق مع مديرية أملاك الدولة الخاصة إقليميا فبناء على نص المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12 - 427 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك ، فإن وزير المالية يمنح تفويض بموجب قرار لمدير أملاك الدولة لإعداد العقد ، والتي تهم الأملاك العقارية الخاصة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها ، وهو ما جاء في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23 - 487 والذي يحدد شروط كيفية منح العقار الاقتصادي . ²

أما الطرف الثاني المستثمر فقد نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23 - 487 كل شخص طبيعي أو معنوي ، وطنيا كان أو أجنبيا مقيما أو غير مقيم بمفهوم القانون رقم 22 - 18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار . يحمل مشروعا يمكنه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة .

¹ - لكل مخلوف ، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار ، رسالة دكتوراه ، تخصص قانون عام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لحضر ، بسكرة ، 2017 - 2018 ، ص 110.

² - ربعة هواري ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون 23 - 17 مذكرة ماستر ، تخصص قانون عام ، معهد الحقوق والعلوم السياسية ، المركز الجامعي مغنية ، 2023 - 2024 ، ص 45.

أولا : حقوق والتزامات المستثمر :

1- حقوق المستثمر : أقر القانون 23 -17 من الحقوق والامتيازات يستفيد منها صاحب الامتياز لإنجاز مشروعه واستغلاله بداية من :

أ- الحصول على رخصة البناء ورخصة الهدم والرهن : من حق المستثمر الحصول على رخصة البناء وكل التراخيص المقررات المتعلقة بإنشاء مشروعه بما فيها الهدم والرهن للاستفادة من القروض البنكية ، كما أشارت إلى ذلك المادة 14 من القانون 23 - 17 " ... يخول الامتياز صاحبه الحق في الحصول على رخصة بناء . ويخول الامتياز صاحبه أيضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه . " ¹

وكل ذلك منوط بالشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لكونه يضم جميع الهيئات المعنية بالاستثمار لتخفيف الأعباء والصعوبات على المستثمر .

ب- الحق في التأجير ونقل الملكية : وهو ما جاء في المادة 19 فيما يتعلق بمنع التأجير أثناء الإنجاز إلا بطلب الرخصة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد الإنجاز كما نصت المادة 18 على حق الورثة في نقل ملكية الامتياز بعد وفاة صاحبه .

ج- الحق في تحويل الامتياز إلى تنازل : من حق المستثمر أن يطلب تحويل الامتياز إلى تنازل ، وقد أكد المشرع على ذلك في عدة نصوص من المرسوم التنفيذي 23 - 487 المنظمة للكيفية التي يتم بها التحويل في المواد 10 ، 12 ، 15 ، 16 ، 18 حيث أنيط بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار القيام بذلك بعد أن يقوم صاحب المشروع بتقديم طلب بعد إنجاز المشروع طبقا لشروط دفتر الشروط ، والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز التنفيذ ومعاينة الإدارات

¹ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23 - 487 ، مرجع سابق .

والهيئات المخولة ، وهو ما نصت عليه المادة 22 من ملحق دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية " يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز ، وذلك :

- بعد الانتهاء الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط هذا ، والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال بناء على المعاينة الفعلية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة .

- رفع الرهن العقاري الذي يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز

- تسديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة

المختصة إقليميا عند منح الامتياز ، مع خصم الأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز. " 1

2- التزامات المستثمر : إذا كان القانون 23 - 17 منح المستثمر مجموعة من الامتيازات

تشجيعا للاستثمار ، فبالمقابل فرض عليه مجموعة من التزامات وجب عليه الوفاء بها منها :

أ- احترام قواعد البناء والتعمير والبيئة : ألزم القانون 23 - 17 المستثمر بضرورة الالتزام

بقواعد البناء والتعمير ، و الحفاظ على البيئة ، حيث نصت المادة 02 من الملحق الرابع المتضمن

دفتر الشروط النموذجي الذي يطبق على الامتياز القابل إلى تنازل " يجب إنجاز المشروع

الاستثماري المذكور في المادة الأولى أعلاه ، في ظل احترام قواعد التعمير ومعاييره والهندسة

المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة

المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه ، وكذا القواعد الخاصة المتضمنة في :

¹ - ربيعة هواري ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون 23 - 17 ، مرجع سابق ، ص 48 بتصرف.

- رخصة التجزئة رقم ... (للمنطقة الصناعية أو منطقة النشاطات أو الحظيرة التكنولوجية)
(منها تلك المطبقة على القطعة الأرضية ، أو مجموعة القطع الأرضية التي تشكل الملك العقاري
المذكور في المادة الأولى أعلاه .

- مخطط تهيئة المدينة الجديدة ... المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع
الأرضية التي تشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه .

- مخطط التهيئة السياحية لمنطقة التوسع السياحي لـ ... المطبقة على هذه القطعة الأرضية
أو مجموعة القطع الأرضية التي تشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه

- أدوات التعمير للملك العقاري (قطعة أرضية ، أصل متبقي ، أو أصل فائض واقعان
خارج المحيط والمنطقة المذكورة أعلاه)¹.

ب- احترام آجال إنجاز المشروع : تعتبر المدة الزمنية لإنجاز المشروع من أهم الشروط التي
يتوقف عليها مصير هذا المشروع فيما بعد ، لذلك تولي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أهمية
بالغة للاعتبارات الشخصية المتمثلة في أهلية وقدرة المستثمر على الوفاء بكل التزاماته لا سيما
احترام آجال الإنجاز المتفق عليها ، لأن عقد الامتياز تحت طائلة الفسخ ما لم يتم التقيد بالمدة
المحددة ، وقد نصت على ذلك المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 " يجب على
المستثمر احترام البنود المقررة في دفتر الأعباء ، ولا سيما : ...

- إنجاز المشروع في الآجال المحددة ... " ²

ج- الانتهاء من المشروع ودفع الأتاوى : المستثمر ملزم بإنجاز مشروعه في الوقت المحدد
كما أسلفنا وبدء الاستغلال الفعلي و لا يتم ذلك إلا بدفع الأتاوى وأعباء التسيير لدى قابض
أملاك الدولة المختص إقليميا في أجل أقصاه (15) يوما ، حيث نصت المادة 16 من القانون

¹ - القانون 90-29 مؤرخ في 01/12/1990 متعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 02 المؤرخ
في 21/12/1990 .

² - المادة 15 من القانون رقم 23-17 ، مرجع سابق .

رقم 17-23 " يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مقابل دفع صاحب الامتياز إتاوة إيجارية سنوية تحسب ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، ويحسب المبلغ وفق كفاءات تحدد عن طريق التشريع . " ¹

د- المحافظة على المشروع وطبيعته : تتم الموافقة على المشاريع الاستثمارية وفق منظور رؤية قانون الاستثمار 18-22 التي تدخل ضمن استراتيجيات الدولة التنموية والاقتصادية التي تراعي الأهداف التي جاء من أجلها هذا القانون ، وعليه فالمستثمر مطالب بالمحافظة على مشروعه وعلى طبيعة نشاطه ، وأي تغيير لطبيعة نشاط المشروع ، أو إزالته يعد خرقا لبنود دفتر الشروط حسب المادة 15 من القانون 17-23 إلا في حالات قيدها المشروع برخصة من الوكالة الجزائرية للاستثمار كما نصت عليه المادة 22 من ذات القانون .

ثانيا : حقوق والتزامات الإدارة :

بالنظر إلى الطبيعة القانونية لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل (عقد إداري) نجد أن المستثمر في مواجهة الإدارة (المصلحة المانحة للامتياز) ممثلة للدولة ، وباعتبار المركز القانوني للإدارة نجدها تتمتع بمجموعة من السلطات والصلاحيات تعتبر حقوقا للإدارة بنص القانون ، كما أن عليها التزامات .

1- حقوق الإدارة :

أ- الرقابة والإشراف والمرافقة : الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي الجهة المحولة بمتابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية بحسب المادة 08 من القانون 17-23 ² ، وتتجلى المرافقة بالمعينة الميدانية والزيارة لموقع المشروع ، كما يمكن طلب البيانات

¹ - المادة 16 من القانون رقم 17 - 23 ، مرجع سابق

² - المادة 08 من القانون 17-23 ، مرجع سابق .

الخاصة بالمشروع من المستثمر المستفيد المتعلقة بمدى تقدم الأشغال الإنجاز واحترامه للأجال ، كما يمكن للجنة التقنية متابعة مراحل إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

ب- **تعديل شروط العقد وفسخه** : تستطيع الإدارة وإيرادتها المنفردة إجراء تعديلات على شروط العقد باعتبارها تستهدف المصلحة العامة ، كما يحق لها فسخ العقد طبقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23 - 487 " يفسخ الامتياز :

- في أي وقت ، باتفاق الطرفين .

- بمبادرة من الوكالة عن طريق شبكها الوحيد إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز شروط المرسوم وبنود دفتر الشروط ... " 1

وعلى الرغم من امتيازات الإدارة إلا أن المشرع أقر حالة للفسخ تكون باتفاق الطرفين بخلاف حالة الاخلال بالبنود وشروط دفتر الشروط ، فالإدارة تبادر لفسخ العقد دون العودة إلى المستثمر .

2- **التزامات الإدارة** : يقع على عاتق الإدارة المانحة للامتياز على العقار الاقتصادي مجموعة من الالتزامات سواء بالنسبة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أو مديرية أملاك الدولة التي تدير الأملاك الخاصة للدولة ، وتشمل هذه الالتزامات تجاه المستثمر المستفيد بموجب العقد المبرم ما يلي :

أ- تلتزم الوكالة بمنح العقار الاقتصادي لفائدة المستثمرين عن طريق الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل بحسب المادة 14 من 17-23 .

ب- يتعين على الوكالة توفير جميع المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية للمستثمرين ، وذلك عن طريق البوابة الالكترونية الخاصة بالمستثمر بحسب المادة 08 من القانون 17-23

1- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-487 ، مرجع سابق

ج - تلتزم الوكالة بدراسة الطلبات المودعة من طرف المستثمرين على المنصة الرقمية وفي آجال معقولة بحسب المادة 13 من القانون 17-23 .¹ إضافة إلى حق الشفعة حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-486 .

د - تلتزم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإعداد عقد الامتياز في أجل (8) أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة بحسب المادة 11 من 23-487 .

هـ - تلتزم الوكالة بالترخيص للمستثمر المستفيد من تغيير النشاط في حالة ما إذا كان ذلك يعود بالفائدة على الاقتصاد الوطني حسب المادة 22 من القانون 17-23 .

الفرع الثاني : إجراءات منح عقد الامتياز القابل للتنازل :

يعد نظام التنازل من أهم الحوافز التي جاء بها القانون 17-23 الصادر 15 نوفمبر 2023 و على الرغم من عدم سريان القوانين بأثر رجعي إلا أن هذا القانون نص صراحة على أن تمس عقود التنازل العقود التي صدرت قبله وذلك بحسب المادة 17 منه ، ولكي تتم عملية التنازل لابد لها من شروط وقواعد حدد المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-487 وهي :

أولاً : شروط تحويل الامتياز بالتراضي إلى تنازل :

زيادة على طلب المستفيد لابد أن تتوفر مجموعة من الشروط لتحويل الامتياز إلى تنازل :

أ- الإنجاز الفعلي للمشروع : ونصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-487 " يحول الامتياز بطلب من المستفيد من الامتياز ، وذلك بعد :

- الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لبنود وشروط دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة

ودخول المشروع حيز الاستغلال المعايين قانوناً من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة

¹ - عماد الدين بركات ، آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي ، مرجع سابق ، ص 664

- رفع الرهن العقاري الذي يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز ... " مع الإبقاء على طبيعة نشاط المشاريع المصرح به ¹.

وقد أكد المشرع على ضرورة احترام البنود والشروط للحصول على شهادة المطابقة باعتبارها أهم شروط التنازل .

ب- رفع الرهن العقاري عن حق الانتفاع : إضافة إلى المادة 15 السالفة الذكر نصت الفقرة الثانية من المادة 13 من المرسوم التنفيذي 23-487 على أنه يخول الامتياز صاحبه أيضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عن القطعة الأرضية . لا يخص هذا الرهن القطعة الممنوح عليها الامتياز ، التي تبقى تابعة للأمالك الخاصة للدولة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي طبقا للكيفيات المحددة في هذا المرسوم .

وبالعودة للمادة 15 " حتى يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل يجب على المستثمر الراهن رفع الرهن الذي يتقل حقه في الانتفاع بأي طريقة إما أن تنتهي مدة الرهن قبل إنجاز المشروع أو قبل تقديم طلب التحويل إلى تنازل . و إما أن يتم تسديد الدين الذي كان سببا في عقد الرهن والواجب شهر ذلك أي شهر رفع الرهن بمصالح الحفظ العقاري . " ²

ج- تسديد سعر التنازل : جاء في المادة 16 من المرسوم 23-487 " طبقا لأحكام القانون 23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق 15 سنة 2023 والمذكور أعلاه يحول الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية عند منح الامتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز ... " يضاف إلى ذلك ما جاء بموجب المادة 22 من الملحق الرابع من ذات المرسوم ، وهو ما يجعل عملية التسديد تتم وفق الشروط الآتية :

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-47 ، مرجع سابق .

² لآكرنش مغنية ، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي - دراسة قانونية - المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ، المجلد 09 ، العدد 01 ، جوان 2024 ، ص 258-275 ، كلية الحقوق ، جامعة تيمسبيلت ، الجزائر ، ص 12

- أن تكون قيمة السعر في الوقت الذي تم فيه منح الامتياز .
- أن يكون السعر معادلا للقيمة التجارية .
- أن يتم تحديد السعر بعد خصم الأتاوى المدفوعة من طرف المستثمر .

ثانيا : إجراءات التنازل :

هناك مجموعة من الإجراءات التي يتم وفقها تحول الامتياز إلى تنازل لأن هذا الأخير لا يتم آليا ، وهي :

أ- **دراسة طلب التحويل** : تنظر الوكالة الجزائرية في الطلب المقدم إليها من طرف صاحب الامتياز في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ استلامها الطلب ، التي تفصل فيه إما بالرفض في حالة عدم توافر الشروط المفصلة أعلاه ، وفي هذه الحالة لا يتحول الامتياز المنقضي إلى تنازل وبالتالي تلزم الوكالة بإرجاع العقار محل الامتياز من المستثمر إلى الدولة طبقا لمقتضيات المادة 11 الفقرة 02 من 17-23 وفي الحالة العكسية إذا ما رأت الوكالة أن شروط تحويل الامتياز إلى تنازل متوفرة فيتم قبول الطلب الذي تتجسد من خلاله عملية التحويل¹.

ب- **إعداد العقد** : تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، وعن طريق شبكها الوحيد بتوجيه طلب إلى مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا يتضمن إعداد عقد التنازل على العقار الصناعي الممنوح للمستثمر على سبيل الامتياز القابل لتحويله إلى تنازل ، تقوم هذه المصلحة بدورها بإعداد عقد التنازل خلال أجل لا يتجاوز 15 يوما من تاريخ تحويل الطلب إليها في مقابل تحصيلها أتعاب إعداد العقد ، حيث " يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على القيمة التجارية للملك العقاري المتنازل عليه ، أتعاب مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل ، وكذا رسم الشهر العقاري لعقد التنازل ، وكذا الحقوق الأخرى والرسوم المعمول بها عند إعداد عقد التنازل " ².

¹ - لكرنش مغنية ، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الصناعي ، المرجع السابق ، ص 13

² - المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي المحدد في الملحق الرابع بالمرسوم 487-23

ج- إشهار العقد : إن عقد التنازل عن العقار الصناعي يعني أحقية المستثمر في التصرف في هذا العقار باعتبار نقل الملكية له ، وهو ما يستوجب إشهار العقد لحماية العقر في مواجهة الغير ، واكتساب الحقوق العينية العقارية ونقلها تحقيقا للأهداف التالية

- حجية العقد في مواجهة الغير .

- ضمان الأمان القانوني والشفافية .

- التسجيل في السجل العقاري بسم المالك الجديد .

وهو ما يبرز أهمية الإشهار ، حيث نصت المادة 793 من القانون المدني على " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا وعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون ، وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار " ¹

¹ - القانون المدني الجزائري ، 2007



الخاتمة



الخاتمة :

أحاط المشرع الجزائري الحافظة العقارية الصناعية بترسانة قانونية متميزة ، باعتبار أن العقار الصناعي يعد أحد أهم العوامل المهمة في نجاح عملية الاستثمار ، حيث تناولت المنظومة القانونية تصنيف أنواع العقارات الصناعية وجردها ، وتبيان طرق استرجاعها يضاف إلى ذلك أن هذه المنظومة حددت الطرق الناجعة لاستغلال هذا العقار من خلال التشريعات التي تتعلق بنظامي الامتياز والتنازل ، ويتجلى ذلك في أحكام الأمر 06-11 والأمر 08-04 و المرسومين 09-152 و 09-153 مقارنة مع ما جاء في أحكام القانون 23-17 المتعلق بمنح الامتياز القابل إلى التحويل إلى تنازل والمرسومين التنفيذييين 23-486 و 23-487 وكل ذلك في ظل قانون الاستثمار 22-18 ، ومن خلال ما تقدم توصلنا إلى مجموعة من النتائج أهمها :

1- إن تصنيف وجرده الحافظة العقارية الصناعية جاء نتيجة لاعتبارات سياسية واقتصادية تهدف إلى حماية العقار الصناعي بالدرجة الأولى والتحكم فيه ، وكذا رسم سياسة متوازنة فيما يتعلق بالاستثمار تلبي حاجيات الأجيال الحالية واللاحقة من منظور التنمية المستدامة .

2- سن المشرع الجزائري أحكام القانون 23-17 و المراسيم المنظمة له تشجيعا للاستثمار وإحداث القطيعة مع طرق الاستثمار السابقة .

3- إن نظام الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل يعد أهم عنصر محفز لجلب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية .

4- إن العودة للتأكيد على عقد الامتياز بالتراضي ، وعقد التنازل أملتها ظروف ورهانات اقتصادية ملحة أمام العجز وتراجع النمو الاقتصادي المسجل .

5- إن كيفية الحصول على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل من خلال رقمنة المشاريع الاستثمارية تعكس إرادة الدولة في التوجه نحو الشفافية ومحاربة كل أنواع البروقراطية الإدارية وتغولها .

6- تجمع معظم البحوث والدراسات على أن الأمر 04-08 ألغى التنازل وأبقى على الامتياز كصيغة وحيدة للاستغلال ، لكن شبه الإجماع هذا ليس دقيقا بالمعنى الحرفي للإلغاء حيث أن هذا الأمر نص في المادة 14 منه على " تكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة . تحدد كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم " ونصت المادة 15 على " تلغى أحكام الامر 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، وأحكام المادة 82 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008 .

تلغى كذلك كل الأحكام المخالفة لهذا الأمر ، لاسيما تلك الواردة في القانون رقم 02-08 المؤرخ في 8 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتتهيئتها ، والقانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية . " ويفهم من ذلك أن الأمر 04-08 أبقى على التنازل ، وألغى التنظيم المتعلق بمنح الامتياز القابل للتنازل في الأمر 06-11 كما ألغى التنازل الوارد في أحكام المادة 82 من القانون 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 والتي تنص على " يمكن تمنح بالامتياز الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لمشاريع الاستثمار بالدينار الرمزي عندما يتم إنجازها في المناطق المحرومة و/أو لفائدة مشاريع الاستثمار ذات المنفعة الاقتصادية القصوى - يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط - تحدد المناطق المحرومة عن طريق التنظيم ، يصادق المجلس الوطني للاستثمار على مشاريع الاستثمار . " كما ألغى شروط إنشاء المدن الجديدة في القانون 02-08 خاصة ما جاء في المادة 11 من هذا القانون في الباب الثالث المتعلق بالعقار ، وكيفية تنازل الدولة عنه لهيئة المدينة الجديدة وهي بدورها تتنازل عنه للمستعملين وأحكام

القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية خاصة ما جاء في المادة 18 منه المتعلقة بالاقتناء والبيع والإيجار .

التوصيات :

1- إن حرص الدولة على اعتماد الشفافية ، وتقديم ضمانات أكبر لمنح عقد الامتياز القابل للتحويل تجلى في كيفية الإجراءات التي تتم عبر المنصة الرقمية ، لكن طلب الحصول على عقد التنازل يقدم ورقيا للجهة الوصية ، وهو ما يعد ثغرة في كيفية الحصول على هذا العقد ، ولذلك يجب أن يكون هذا الطلب عبر ذات المنصة .

2- إن عدم تفعيل دور اللجنة المشكلة لمتابعة تطهير العقار الصناعي ، واسترجاع العقار الاقتصادي ، والتي نصت عليها المادة 25 من القانون 17-23 في " إطار متابعة عملية تطهير المشاريع الاستثمارية المذكورة في المادة 24 أعلاه تتولى اللجنة برئاسة الوالي أو من يمثله على الخصوص ما يلي :

- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية .

- توجه اعدار إلى صاحب الامتياز من أجل تدارك أي مخالفة للتشريع والالتزامات الواردة في دفتر الأعباء المرفق بعقد الامتياز .

في حالة عدم الجدوى ، مباشرة إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة .." يطرح العديد من علامات الاستفهام حول العراقيل التي توقف عمل هذه اللجنة ، مع العلم أن مئات المشاريع الوهمية استولت على العقار دون إنجاز فعلي على أرض الواقع .

قائمة المصادر والمراجع



أ- المصادر

- النصوص التشريعية

- القوانين والأوامر :

- 1- القانون رقم 82-11 مؤرخ في 21 غشت سنة 1982 ، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني ، الجريدة الرسمية ، العدد 02 ، سنة 1982 .
- 2- القانون رقم 87-03 مؤرخ في 27 يناير 1987 ، المتعلق بالتهيئة العمرانية الجريدة الرسمية ، العدد 50 سنة 1987 ، والملغى بموجب المادة 60 من القانون 04-20 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة .
- 3- القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، متعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 02 سنة 1990 .
- 4- القانون رقم 93-12 مؤرخ في 10 أكتوبر 1993 ، يتعلق بترقية الاستثمار الجريدة الرسمية ، العدد 64 .
- 5- الأمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 غشت سنة 2001 ، يتعلق بتطوير الاستثمار الجريدة الرسمية ، العدد 47 سنة 2001 .
- 6- القانون 01-20 مؤرخ في 15 ديسمبر 2001 ، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الجريدة الرسمية ، العدد 77 سنة 2001 .
- 7- القانون 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2005 الجريدة الرسمية ، العدد 85 سنة 2004 .
- 8- المادة 793 من القانون المدني الجزائري . 2007 .

9- الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 49 .

10- القانون 15-22 مؤرخ في 20 يوليو 2022 ، يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة الجريدة الرسمية ، العدد 49 سنة 2022 .

11- القانون 18-22 مؤرخ في 24 يوليو سنة 2022 ، يتعلق بالاستثمار ، الجريدة الرسمية ، العدد 50 سنة 2022 .

12- القانون 17-23 مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع اقتصادية استثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 73 سنة 2023 .

المراسيم التنفيذية :

1- المرسوم التنفيذي رقم 76-27 مؤرخ في 07 فيفري 1976 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية ، الجريدة الرسمية ، العدد 17 سنة 1976 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-487 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 ، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 60 سنة 1991 .

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-321 مؤرخ في 14 ديسمبر 1991 ، المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 سنة 1991 .

4- المرسوم التشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 17 أكتوبر 1993 ، يتعلق بترقية الاستثمار الجريدة الرسمية ، العدد 64 سنة 1993 .

- 5- المرسوم التنفيذي رقم 94-320 مؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994 ، يتعلق بالمناطق الحرة ، الجريدة الرسمية ، العدد 67 سنة 1994 .
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 94-321 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، وتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبطها ، الجريدة الرسمية ، العدد 67 سنة 1994 .
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الخاصة والواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية ، العدد 67 سنة 1994 .
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 07-121 مؤرخ في 23 أبريل 2007 بموجب الشروط المطبقة على منح الامتياز ، الجريدة الرسمية ، العدد 27 سنة 2007 .
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 02 مايو 2009 ، يحدد كفاءات وشروط منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة ، وغير المستقلة المحلة ، والأصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، الجريدة الرسمية العدد 27 سنة 2009 .
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 10-20 مؤرخ في 12 يناير سنة 2010 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط العقار ، تشكيلتها وسيرها الجريدة الرسمية ، العدد 04 سنة 2010 .
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 23 486 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز ، الجريدة الرسمية ، العدد 85 سنة 2023 .

-12- المرسوم التنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 85 سنة 2023

التعليمات :

-1- تعليمة رئيس الحكومة رقم 08 المؤرخة في 07 أبريل 1994 المتضمنة تسوية الوضعية القانونية لممتلكات المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري .

-ب- قائمة المراجع

- الكتب :

-1- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، مصادر الالتزام المجلد الأول ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 1998 .

-2- عبد العزيز محمودي ، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري - على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة - بيت الأفكار ، الدار البيضاء الجزائر 2019 .

-3- عمار بوضياف شرح تنظيم الصفقات العمومية ، جسور للنشر والتوزيع ، ط4 ، المحمدية ، الجزائر ، ص 101

-ج- الرسائل الجامعية :

رسائل الدكتوراه :

-1- آسيا حميدوش صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، رسالة دكتوراه علوم ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية 2019/2018 .

2- الجلاي عجة ، المظاهر القانونية للإصلاحات الاقتصادية في الجزائر ، رسالة دكتوراه علوم ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر ، السنة الجامعية 2004/2003 .

3- سميحة حنان خوادجية ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة دكتوراه علوم ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 1 ، السنة الجامعية 2015/2014 .

4- مخلوف لكحل ، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار ، رسالة دكتوراه ، تخصص قانون عان ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر بسكرة ، السنة الجامعية 2018/2017 .

رسائل الماستر :

1- ربيعة هواري ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون 17-23 مذكرة ماستر ، تخصص قانون عام ، معهد الحقوق والعلوم السياسية ، المركز الجامعي مغنية ، السنة الجامعية 2024/2023 .

2- نسرين حصران ، فاسي خديجة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر مذكرة ماستر ، تخصص قانون أعمال ، جامعة 8 ماي 1945 ، السنة الجامعية 2019/2018 .

د- المقالات العلمية

1- أمال مشتي الإطار القانوني للمناطق الحرة في التشريع الجزائري بين التكريس والإلغاء (قانون 15-22 المتعلق بالمناطق الحرة أي إضافة ؟) ، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، المجلد السابع ، العدد الأول ، مارس 2023 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عمار ثليجي ، الأغواط ، الجزائر .

2- إلهام بخوش ، دور الأصول العقارية المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية في تأهيل الاستثمار الصناعي ، مجلة هيروودوت للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، المجلد /06 ، العدد 02 (2022) ، جامعة قالمة ، الجزائر .

- 3- حنان شتوان ، نضيرة ددوش قماري ، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد ، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، العدد الخامس عشر / جوان 2016 مخبر القانون العقاري والبيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مستغانم الجزائر .
- 4- خيرة صافة ، تصنيف حافظة العقار الصناعي ، مجلة القانون والعلوم السياسية المجلد 09 / العدد 01 ، 2023 ، معهد الحقوق والعلوم السياسية ، المركز الجامعي صالحى أحمد النعام ، الجزائر .
- 5- طارق خنوش ، عماد الدين بركات ، آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي ، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية المجلد 07 ، العدد 02 ، جوان 2024 ، معهد الحقوق والعلوم السياسية المركز الجامعي بآفلو ، الجزائر .
- 6- كريمة شايب باشا ، دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، المجلد 50 ، العدد 05 ، 2013 كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، الجزائر .
- 7- محمد سردو ، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير ، مجلة الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية ، المجلد 11 ، العدد 02 ، 2019 جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف ، الجزائر .
- 8- مغنية لكرنش ، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي - دراسة قانونية - المجلة الجزائرية للحقوق العلوم السياسية ، المجلد 09 العدد 01 جوان 2024 ، كلية الحقوق ، جامعة تيسمسيلت ، الجزائر .
- 9- نورية غامنية ، معمر حيتالة ، التنظيم القانوني والتقني للمناطق المكونة للعقار الصناعي في الجزائر ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، المجلد 08 ، العدد 14 ، 2020 ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، الجزائر .



الفهرس



فهرس الموضوعات

.....	شكر وعران
.....	إهداء
.....	إهداء
أ.....	مقدمة :

الفصل الأول : الحافطة العقارية للعقار الصناعي .

.....	مقدمة :
7.....	المبحث الأول : الحافطة العقارية الصناعية عن طريق التهيئة
7.....	المطلب الأول : المرسوم التشريعي 12/93 :
	الفرع الأول : المناطق الواجب ترقيتها (Zone à promouvoir) "Z.A.P" و مناطق التوسع
12.....	الاقتصادي : "Z.E.E" (Zones expansion économique) :
16.....	الفرع الثاني : المناطق الحرة :
20.....	المطلب الثاني : بعد المرسوم التشريعي 93-12 :
	الفرع الأول : إلغاء المناطق الخاصة (المناطق الواجب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي) والمناطق
20.....	الحرة بموجب الأمر 01 - 03 :
21.....	الفرع الثاني : إنشاء نظام المناطق الذي جاء به قانون الاستثمار 22 - 18 :
23.....	المبحث الثاني : الحافطة العقارية الصناعية عن طريق الاسترجاع :
23.....	المطلب الأول : الأوعية العقارية المسترجعة :
	الفرع الأول : الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات :
23.....	
24.....	الفرع الثاني : الأصول العقارية المتبقية :
25.....	المطلب الثاني : طرق الاسترجاع :
27.....	الفرع الأول : عن طريق التصفية :
	الفرع الثاني : عن طريق تحويل الأصول العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمناطق الصناعية
29.....	ومناطق النشاطات :

الفصل الثاني : أنظمة استغلال العقار الصناعي

Erreur ! Signet non défini.	مقدمة:
34	المبحث الأول : أنظمة استغلال العقار الصناعي قبل القانون 17-23
34	المطلب الأول : نظام الامتياز :
34	الفرع الأول : المقصود بنظام الامتياز :
37	الفرع الثاني : إجراءات منح الامتياز :
39	المطلب الثاني : نظام التنازل :
39	الفرع الأول : المقصود بنظام التنازل :
40	الفرع الثاني : إجراءات التنازل :
46	المبحث الثاني : نظام استغلال العقار الصناعي في ظل القانون 17-23 :
46	المطلب الأول : أسباب ومبررات العودة لنظام التنازل :
46	الفرع الأول : الأسباب السياسية والاقتصادية والاجتماعية :
50	الفرع الثاني : الأسباب الإدارية والتقنية :
51	المطلب الثاني : شروط و إجراءات منح عقد الامتياز القابل للتنازل :
58	الفرع الثاني : إجراءات منح عقد الامتياز القابل للتنازل :
63	الخاتمة :

الملخص :

أحاط المشرع الجزائري الحافطة العقارية الصناعية بمنظومة قانونية متميزة باعتبار أن العقار الصناعي يعد أحد أهم العوامل المهمة في نجاح عملية الاستثمار ، حيث تناولت هذه المنظومة تصنيف أنواع العقارات الصناعية وجردها ، وتبيان طرق تطهيرها واسترجاعها يضاف إلى ذلك أن هذه المنظومة حددت الطرق الناجعة لاستغلال هذا العقار من خلال التشريعات المتتالية التي تتعلق بنظامي الامتياز والتنازل ، ويظهر ذلك في مقارنة أحكام الأمر 06-11 والأمر 08-04 و المرسومين 09-152 و 09-153 مع ما جاءت في أحكام القانون 23-17 المتعلق بمنح الامتياز القابل إلى التحويل إلى تنازل والمرسومين التنفيذيين 23-486 و 23-487 و وكل ذلك في ظل قانون الاستثمار الجديد 22-18 .

الكلمات المفتاحية : (العقار الصناعي ، عقد الامتياز ، عقد التنازل ، قانون الاستثمار ..)

Summary:

The Algerian legislator has surrounded the industrial real estate portfolio with a distinct legal system, considering that industrial real estate is one of the most important factors in the success of the investment process. This system has dealt with the classification and inventory of industrial real estate types, and has clarified the methods of purifying and recovering them. In addition, this system has identified the effective methods for exploiting this real estate through successive legislations related to the systems of concession and assignment. This is evident in comparing the provisions of Order 06-11, Order 08-04, and Decrees 09-152 and 09-153 with the provisions of Law 23-17 on granting concessions convertible into assignments, and Executive Decrees 23-486 and 23-487, all within the framework of the new Investment Law 22-18.

Keywords: (industrial real estate, concession contract, assignment contract, investment law)