

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

الميدان : الحقوق والعلوم السياسية
الفرع:حقوق
التخصص: قانون أعمال
رقم:

إعداد الطالب:

حفياني وليد

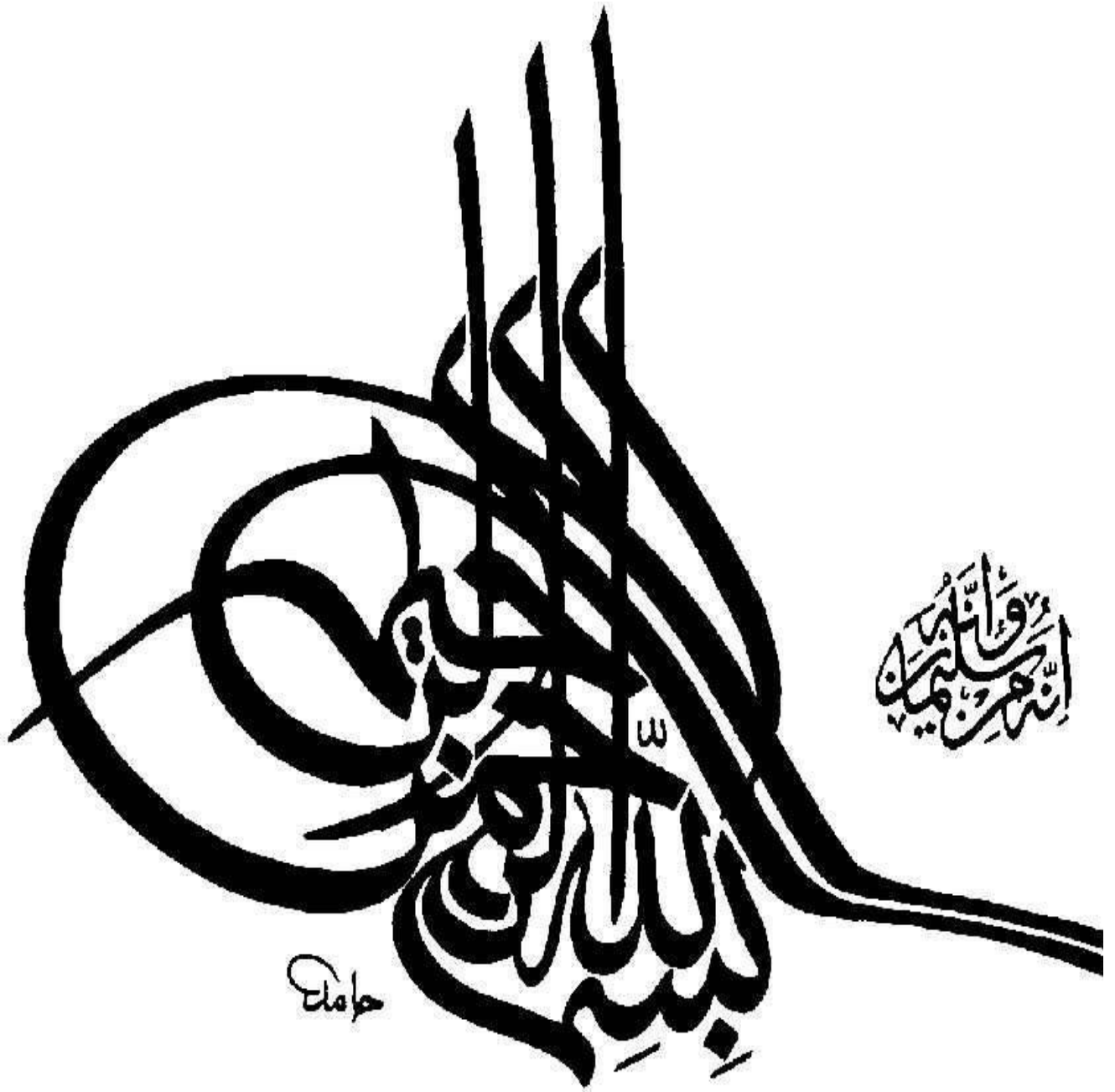
يوم: 03/07/2025

عقود إستغلال العقار الصناعي

لجنة المناقشة:

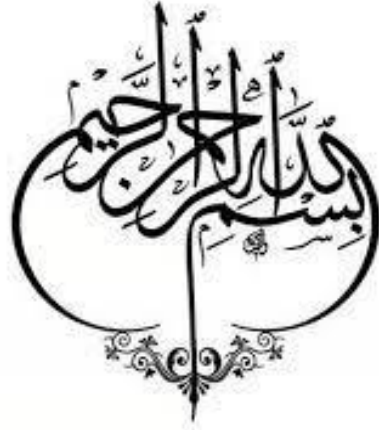
رئيسا	جامعة بسكرة	أستاذ التعليم العالي	امال يعيش تمام
مشرفا ومقررا	جامعة بسكرة	استاذ مساعد	جروني خالد
مناقشا	جامعة بسكرة	استاذ محاضر ب	بولغب امال

السنة الجامعية: 2024 - 2025



الله أكبر
والله أكبر

Dala



{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]

كلمة شكر و عرفان

لابد لي وأنا أخطو خطواتي الأخيرة في الحياة الجامعية من وقفة أعود إلى أعوام قضيتها في رحاب الجامعة مع أساتذتي الكرام الذين قدموا لي الكثير باذلين بذلك جهودا كبيرة في بناء جيل الغد لتبعث الأمة من جديد...

وقبل أن أمضي أقدم أسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير والمحبة إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة...

إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة...

إلى جميع أساتذتنا الأفاضل.....

"كن عالما .. فإن لم تستطع فكن متعلما ، فإن لم تستطع فأحب العلماء ، فإن لم تستطع فلا تبغضهم"

وأخص بالتقدير والشكر:

إلى الأستاذ الدكتور " **عاشور نصر الدين** " .

الذي أقول له بشراك قول رسول الله صلى الله عليه وسلم:

"إن الحوت في البحر ، والطير في السماء ، ليصلون على معلم الناس الخير"

الذي سخر لي معارفه وقدم لي العون ومد لي يد البحث لإتمام هذه المذكرة

و أخص بالشكر الجزيل إلي الذين كانوا عوننا لي في بحثي هذا ونورا يضيء الظلمة التي كانت

تقف أحيانا في طريقي

وإلى كل زملاء الدراسة

الطالب: حفياني وليد

إِهْدَاء

بسم الله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى،

أما بعد

أشكر الله واحمده على توفيقه لإتمام هذا العمل، كما أهدي ثمرته

إلى روح **الوالدين الكريمين**

إلى العائلة الكبيرة والصغيرة حفزهما الله عز وجل واخص بالذكر

زوجتي والأبناء (سلسبيل، رحيل رسال تيم الله)

إلى كل الأصدقاء إلى كل زملاء الدراسة

إلى هؤلاء جميعاً أهدي عملي المتواضع

الطالب: حفياني وليد

مقدمة

إن قضية العقار وطريقة استغلاله تُعد مسألة حيوية وجوهرية، تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب وتؤثر بشكل كبير في مستقبلها، وذلك لأن الأملاك العقارية تُعتبر مورداً أساسياً يستحيل الاستغناء عنه في أي مشروع استثماري، مما يجعلها عاملاً مهماً يدفع المؤسسات نحو الازدهار في بيئة إيجابية، ويسمح بالدخول في اقتصاد السوق وتعزيز فكرة الاستثمار.

هذا ما دفع الدولة الجزائرية، كغيرها من الدول، إلى الاهتمام بالثروة العقارية بصفة عامة، وبالعقار الصناعي بصفة خاصة، كونه يمثل العلاقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية وآلية لإنعاش الاستثمار المحلي.

يتضح هذا الاهتمام من خلال الترسانة القانونية الضخمة والمتنوعة التي وُضعت لتنظيمه منذ الاستقلال حتى اليوم، حيث كان أول نص قانوني صدر في هذا الشأن هو المرسوم 45/73 المتعلق بإحداث لجنة استثمارية لتهيئة المناطق الصناعية.

إضافة إلى النصوص القانونية وصد المشرع الجزائري العديد من الهيئات والمؤسسات لتسيير وضبط هذا العقار الاقتصادي.

✓ أهمية الموضوع:

تتمثل أهمية دراستنا فيما يلي:

- أهمية العقار الصناعي ودوره في تحفيز الاستثمار الأجنبي على العموم، والوطني على الخصوص.

✓ أسباب اختيار الموضوع:

تعددت واختلقت أسباب اختيارنا لهذا الموضوع، فمنها ما هو ذاتي، ومنها ما هو موضوعي، أين نوضح الأسباب الذاتية فيما يأتي:

- محاولة إثراء هذا الموضوع لنقص الدراسات المنصبة عليه، رغم أهميته، وقيمه الجوهرية.
- اختيار الموضوع من طرف الأستاذ المشرف، وكفاءته القانونية الكافية لمساعدتنا في هذا المجال.

- نظرا لكثرة الصعوبات التي تصادف المستثمر في تجسيد مشاريعه ميدانيا لغموض وعدم تطبيق الكثير من النصوص القانونية، حاولنا تقديم دراسة نحقق من ورائها القضاء على هاته السلبية المتفشية في هذا المجال.

أما الأسباب الموضوعية، فتتمثل فيما يلي:

- إن انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق قد دفعنا للاهتمام بموضوع العقار الصناعي، نظراً لأنه يُعتبر الركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية.
- الكشف نظرة المشرع الجزائري للعقار الصناعي عن اعتباره بنية تحتية وآلية أساسية في الاستثمار والتنمية، مما يستدعي إبراز القوانين التي تحكم وتنظم هذه الثروة التي تسير بخطى متعثرة.

✓الإشكالية:

ترتكز دراستنا لهذا الموضوع حول الإجابة عن التساؤل الآتي:

ما هو النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي؟ وماهي طبيعة المنازعات

الناشئة عن استغلاله؟ وكيفية الفصل فيها؟

كما يطرح هذا الموضوع عدة إشكالات فرعية أهمها:

- ما هي أهم الأوعية العقارية المكونة للعقار الصناعي؟

- إلى أي مدى نجحت الأجهزة المركزية واللامركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي؟

- هل وفق المشرع الجزائري في تكريس عقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي؟

- ما هي المنازعات المترتبة عن استغلال العقار الصناعي وأهم الإجراءات التي تحكم

تسويتها؟

✓المنهج المتبع:

في هذه الدراسة تم الاعتماد على المنهج التحليلي الذي يتراءى جليا من خلال تحليل النصوص القانونية التي تنظم عقود استغلال العقار الصناعي، وبما فيها مثيلاتها التي تحكم منازعات استغلاله وكيفية الفصل فيها، سواء وديا أو قضائيا، بالإضافة إلى استعانتنا بالمنهج الوصفي فيما يتعلق بتحديد مفهوم العقار الصناعي، طبيعته القانونية، خصائصه...، وما إلى ذلك.

✓أهداف الموضوع:

نلخص أهداف موضوعنا في العناصر الآتية:

- إعادة الاعتبار لهذا الموضوع بالقدر الذي يليق بقيمته.

• احتباس العديد من المشاريع الاستثمارية بسبب مشكل العقار الصناعي وصعوبات الحصول عليه جراء البيروقراطية السائدة.

✓ الدراسات السابقة:

أما عن الدراسات السابقة لهذا الموضوع، فهي جد محدودة، إن لم نقل نادرة، حيث لم يأخذ هذا الموضوع حقه في الدراسة رغم أهميته، لذا نجد البعض من أطروحات الدكتوراه التي على رأسها أطروحة النظام القانوني للعقار الصناعي للدكتورة حنان سميحة خوادجية سنة 2015 بجامعة قسنطينة التي تناولت هذا الموضوع بالتعمق في جميع جوانبه.

✓ الصعوبات:

أما بالنسبة للعراقيل التي تعرضنا لها، تنحصر في ضيق الوقت الذي كان حائلا في تسهيل عملية البحث، والدراسة المفصلة والدقيقة لدراسة موضوعنا، هذا لاسيما أنه موضوع حديث النشأة، وجد معقد لتعلقه بجانب مهم وحساس للفرد والدولة، ألا وهو الاقتصاد والتنمية، ناهيك على أن ندرة المراجع لقلة الدراسات السابقة كانت سببا في صعوبة توصلنا لهذا العمل المتواضع.

✓ هيكل الدراسة:

ارتأينا إلى التدقيق في الإجابة عن الإشكالية المطروحة بوضع خطة لدراستنا، حيث قمنا بتقسيم العمل إلى فصلين، الأول تكلمنا فيه حول الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي مع التفصيل في ماهية العقار الصناعي بما في ذلك نطاقه وتميزه عن ما يشابهه من عقارات، أما الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه إلى الإطار التنظيمي للعقار الصناعي والذي تناولنا خلاله عقود استغلال هذا العقار والمنازعات المتعلقة بها وطرق الفصل فيها.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

نظراً للأهمية التي أُعطيت للعقار الصناعي والتي حظي بها منذ الاستقلال، قام المشرع الجزائري بتنظيمه بصفة متميزة تتماشى مع الإيديولوجية الاقتصادية المتبعة في النظام الاشتراكي، حيث كانت أول عملية تنظيم لهذا النوع من العقار في بداية السبعينات، انطلاقاً من شروط قانونية وإدارية تختلف باختلاف المنطقة والنشاطات الاستثمارية المراد إنجازها. ولأهمية دور المنظومة الإدارية في تغيير هذا الوعاء العقاري، باعتبارها الوسيط بين الدولة والمستثمر وأحد العوامل الأساسية لتحفيزه، فقد ارتأينا التعرض إلى الإطار التنظيمي والمؤسسي للعقار الصناعي، مبرزين ذلك على النحو التالي:

المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي

المبحث الثاني: المؤسسات المكلفة بتسيير العقار الصناعي.

المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي

إن تحديد الإطار القانوني لضبط العقار الصناعي وتنظيمه يستوجب التطرق إلى ماهية هذا العقار بتفصيل، وذلك من خلال تناول مفهومه وتحديد نطاقه وتوضيح كل ما يميزه عن العقارات المشابهة، ويشمل ذلك بيان النصوص القانونية التي وضعها المشرع لتسيير هذه الركيزة الأساسية والبنية التحتية للحياة الاقتصادية، وارتأينا لتبيان ذلك تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي

كما سبق وأن أشرنا في بداية بحثنا هذا لمال العقار الصناعي من أهمية كبيرة جعلته محل اهتمام الباحثين في شتى الاختصاصات، اقتصاديين كانوا أو جغرافيين أدى ذلك إلى تنوع واختلاف في تعريف هذا العقار، كما تبين ذلك من خلال ما سنطرحه في الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي لغويا واصطلاحا

إن تحديد العقار الصناعي يستوجب الوقوف على معنيين وهما العقار والصناعة.

أولاً: التعريف اللغوي

• **العقار:** هو قيمة مادية غير قابلة للانتقال ومتصلة بالأرض، وقد يكون هذا الأخير حسب التعريف اللغوي دائماً عقاراً أصلياً مرتبطاً بالأرض، أو عقاراً بالتخصيص يخدم العقار الأصلي¹.

وبصيغة أخرى العقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقها، أو بصيغ صانع لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل².

• الصناعة لغة:

الصناعة جمع صناعات، وهي مجمل النشاطات والأعمال الاقتصادية، صنع تصنيعة، صنع الشيء أي زينه وحسنه بالصناعة³.

¹ موهوبي محفوظ، موهوبي محفوظ، مركز العقار من حيث الاستثمار، رسالة ماجستير، فرع الأعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009، ص 04.

² محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة العارف، مصر 2000، ص 05.

³ معجم مجاني الطلاب، الطبعة الخامسة، دار المجاني، بيروت، سنة 2001

هي صفة لما يتعلق بمجموع المهن المنتجة لأموال مادية من خلال العمل على مواد أولية¹.
وجاء في القرآن الكريم قوله تعالى "صَنَّ اللهُ الَّذِي أَتَقَنُ كُلَّ شَيْءٍ"².

ثانياً: التعريف الاصطلاحي

يقصد بالتعريف الاصطلاحي التعريف القانوني بمعنى تحديد النصوص التشريعية والتنظيمية بمفهوم العقار الصناعي.

إن مصطلح "العقار الصناعي" لا يمكن فصله عن السياق التاريخي للتوجهات الاقتصادية، حيث استخدمته السلطة الوطنية سواء في ظل النظام الاشتراكي أو في ظل اقتصاد السوق³.

ومع ذلك، على الرغم من تناول هذا المصطلح، لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً واضحاً للعقار الصناعي، بل اهتم بتنظيمه بصفة متميزة من خلال سن مجموعة من المواد القانونية، يُعرف العقار الصناعي بأنه مجموع الأراضي وكل ما يرتبط بها اتصالاً دائماً وثابتاً، بالإضافة إلى الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية، والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها تلك المؤسسات في حالة نشاط موجه لإنتاج السلع عبر تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة، وقد اتخذت السلطات العمومية تدابير لتوفير أوعية عقارية موجهة للاستثمار الصناعي، تلبيةً لحاجيات المستثمرين المتزايدة، حيث بادرت باسترجاع الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية وحلها أو التي هي في طريق الحل، كما استرجعت الأصول العقارية الفائضة المحازة على سبيل الانتفاع أو التملك من مؤسسات عمومية اقتصادية ومحلية، والتي غالباً ما تمثل أراضي شاسعة وغير لازمة لنشاطها.

كما يُعرف العقار الصناعي بأنه القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة، المهياة لتكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري.

¹ جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة الطاهر مولاي، مسيلة كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2015-2015، ص 02

² الآية 88، سورة النمل

³ خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، القانون الخاص قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2015، ص 34.

ويميزه محترفو القطاع عن العقار الفلاحي والعقار السكني¹. وهناك تعريف آخر للعقار الصناعي يتمثل في كونه الوعاء المخصص لمختلف المشاريع الاستثمارية ذات الصبغة الصناعية، أو أنه ذلك الحيز المكاني، مبنياً كان أو غير مبنٍ، مستغلاً أو غير مستغل².

وعليه، يشمل العقار الصناعي جميع العقارات الموجهة لإنجاز مشاريع صناعية أو استثمارية، بغض النظر عن مالكيها، سواء كانت مملوكة للدولة أو للخواص أو كانت ملكاً وقفياً. ويعتبر هذا العقار الوعاء الأنسب الذي يُراهن عليه لترقية وتطوير الاستثمارات الصناعية والارتقاء بجهود التنمية الاقتصادية.

إضافة إلى ما سبق، وضعت وزارة المساهمات وترقية الاستثمار تعريفاً في التقرير 533 المؤرخ في ماي 2006³ كما يلي: "العقار الصناعي، أو كما يسمى بالعقار الاقتصادي مجموع أراضي موجهة لإنشاء وحدات سلع وخدمات".

ومع امتلاك الجزائر لثروات طاقوية وأولية هائلة، فإن لديها العوامل الكافية لجذب الاستثمارات الوطنية والأجنبية، ومن بين أهم هذه الثروات والمقومات نجد العقار الصناعي، الذي سنحدد مجاله ونطاقه بدقة لاحقاً.

الفرع الثاني: تحديد نطاق العقار الصناعي

إن أول تحديد للعقار الصناعي كان في إطار القانون 45/73 المؤرخ في 18/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية، لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له سنة 1984، حيث تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية⁴.
أولاً: المناطق الصناعية: ظهرت هذه المناطق سنة 1973، بصدور القانون المشار إليه أعلاه، حيث تم فيه تحديد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات وعبر

¹فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون. الجزائر، 2005، ص 12.

²موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 47.

³الجريدة الرسمية، عدد 27، المؤرخة في 25/04/2007.

⁴بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 10.

كامل أنحاء الوطن، مع تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984.

المناطق الصناعية، حسب خبراء منظمة الأمم المتحدة للتنمية والصناعة، تُعرف بأنها "مساحة أرضية مهيأة ومخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تُنشأ عادة بقرار من رئيس البلدية، ويشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية"، يعتمد نجاح هذه المناطق على الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق وقنوات التوزيع، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها"، تعتبر الجزائر هذه المناطق القلب النابض لاقتصادها بصفة عامة ولمجال الصناعة بصفة خاصة، ومع ذلك على الرغم من الأهمية الكبيرة لهذه المناطق، إلا أنها بدأت تعاني من نقائص واضحة بسبب عدم تهيئة هذه المساحات وفق المعايير المطلوبة، خاصة ما يتعلق بالكهرباء، وتصريف المياه، وتوفير قنوات صالحة للشرب والطرق، والأهم من ذلك هو تحويل وجهة العديد من هذه القطع الأرضية لصالح إنشاء سكنات وعقارات تجارية.

وعلى الرغم من إسناد مهمة تسهيل هذه المناطق إلى أجهزة متخصصة، مثل المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية ومؤسسة تسيير المناطق الصناعية، إلا أن الجزائر لم تتمكن بعد من القضاء على النقائص التي تعاني منها هذه المساحات من حيث التهيئة، حيث ظلت بعيدة عن التجسيد ميدانياً.

ثانياً: المناطق الخاصة: كان أول ظهور لها بموجب قانون 93/12 المتعلق بترقية الاستثمار، أين نظم المشرع العقار الصناعي في هذه المنطقة إلى:

1- مناطق مطلوب ترقيتها: بالرجوع إلى القانون رقم 87/03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، يتضح أن المناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع بناءً على قرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، ويتم ذلك بعد استشارة السلطات المحلية، وعلى أساس معايير تعكس الضوابط الديموغرافية والمادية والاجتماعية والاقتصادية والمالية للبلديات¹.

وفي هذا السياق تم تحديد قائمة البلديات الواجب ترقيتها بتاريخ 29 أكتوبر 1991 بموجب قرار وزاري مشترك.

¹بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 20.

2- مناطق التوسع الاقتصادي: إن صعوبة تكريس المعايير اللازمة لإيجاد هذه المناطق حالت دون تجسيدها ميدانياً حتى يومنا هذا، تُشير هذه المناطق إلى الأراضي التي تتمتع بخصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي، أو ما يُعرف بالأراضي الجيو اقتصادية، ويستثنى من ذلك مناطق التوسع الاقتصادي وفقاً للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية كما يلي:

* مواقع المركبات السياحية والإستجمامية الكبرى.

* المناطق المطلوب ترقيتها حسب المفهوم الوارد بنص المادة 51 من القانون 03/87 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.

* الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى.

* مساحات الارتفاق أو الخدمة العمومية، وخاصة التي تشمل منها المطارات والموانئ.

3- المناطق الحرة: إن المناطق الحرة هي مجال جغرافي محدد بحدود ثابتة، وتكون مدخلها مراقباً من قبل مصلحة الجمارك، حيث يمكن للسلع القادمة من الخارج عبور الحدود الجمركية دون الخضوع للقيود أو المراقبة، باستثناء تلك التي يحظر القانون دخولها. وتستطيع هذه السلع الخروج لاحقاً دون أن تخضع لحقوق أو مراقبة الصادرات، باستثناء السلع التي يمنع القانون خروجها¹.

هذا التعريف تم تحديده بناءً على اقتراح لجنة الإحصاء التابعة لمنظمة الأمم المتحدة. أما بالنسبة للجزائر، فقد ظهر مصطلح المناطق الحرة لأول مرة بموجب قانون المالية لسنة 1993، وذلك من خلال مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة بناءً على اقتراح وزير المالية، المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية. وقد جاءت هذه المناطق في إطار قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار.

وتمارس على المناطق الحرة أنشطة صناعية وخدمية وتجارية وفقاً للشروط القانونية المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994.

وإذا تضمنت المنطقة الحرة كلياً أو جزئياً ميناءً أو مطاراً، فإن التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال الأملاك الوطنية والأنشطة المينائية أو المطارية يبقيان ساريين.

¹ بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 20.

ويلاحظ أنه من الناحية العملية، لم تظهر المناطق الحرة بعد على أرض الواقع، مما جعل وجودها يظل نظرياً¹.

4- المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة: جاءت هذه المناطق في إطار الأمر رقم 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار، أين ترك المجلس الوطني للاستثمار صلاحية تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق²، وحيث جاء بنص المادة 03 ف 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 على أنه: "يسهر المجلس على ترقية تطوير الاستثمار طبقاً لأحكام الأمر 03-01 علماً أن هذا الأخير - الأمر - ألغى جميع المناطق السابق ذكرها في إطار قانون 12/93 المؤرخ في 10 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار.

• حافظة عقار المؤسسة العمومية الاقتصادية:

عرفت المؤسسة العمومية الاقتصادية تغيرات و تطورات أين كانت في البداية وتحديدًا في ظل النظام الاشتراكي الدولة هي من تتحمل مديونية المؤسسات، مما أثر سلباً على الاقتصاد الوطني، ما دفع بالمشروع إلى الاتجاه نحو فكرة الاستقلال المالي للمؤسسة العمومية، أين أصبح مصيرها مرتبطاً بنظام الخصوصية، وذلك في إطار القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية إلى غاية صدور الأمر 04/01 المؤرخ في: 20/08/2001 المتعلق بالتنظيم والتسيير وخصوصة المؤسسة العلمية الاقتصادية.

والعقار الصناعي يشمل أصول المؤسسة، والتي يمكن تصنيفها إلى الأصول العقارية المتبقية والفائضة المحددة بموجب الأمر 01/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية .

المطلب الثاني: تمييز العقار الصناعي عن ما يميزه عن ما يشابهه من عقارات

تعددت المفاهيم القانونية التي يلتبس معناها ومفهومها بمفهوم العقار الصناعي، حيث تُعتبر هذه المفاهيم ركيزة للتنمية الاقتصادية على المستويين الوطني والأجنبي، وحلقة جوهرية للاستثمار وتشجيعه، يتضمن هذا الالتباس النظام القانوني الذي يحكم هذه المفاهيم وطريقة

¹ المادة 10 فقرة 03 من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار .

² محمد بلفضل، طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار، مجلة صوت القانون، جامعة عبد الرحمن بن خلدون، تيارت، المجلد الخامس، العدد 2، 2018، ص 116.

استغلالها، مما دفعنا إلى ضرورة توضيح التمييز بين هذه المفاهيم بشكل دقيق وفقا لما سيتم شرحه أدناه:

الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي:

عرف المشرع الجزائري العقار الفلاحي في المادة 04 من قانون التوجيه العقاري 90-25 باعتباره: " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال عدة سنوات إنتاج يستهلكه البشر والحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله" من خلال هذا التعريف يتبين أن العقار الفلاحي هو الأرض التي يستثمر فيها الإنسان فتصبح قابلة للاستصلاح¹ وتعطي إنتاجاً يستهلك من البشر والحيوان أو يستهلك في الصناعة².

يدخل في مفهوم العقار الصناعي كل منقول مخصص لخدمة الأرض الفلاحية، مثل المواشي، والبذور، وآلات الزراعة، كما يشمل النشاط الفلاحي³، وهو كل نشاط مرتبط بسير دورة نمو منتج نباتي أو حيواني، ويظهر الاختلاف بين المفهومين، الصناعي والفلاحي، في أن الأول يمتد إلى الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك التابعة للخواص دون أن يشمل الأملاك الوقفية، بينما يمتد العقار الفلاحي طبيعته القانونية ليشمل حتى الأملاك الوقفية، كذلك يختلف العقار الصناعي عن نظيره الفلاحي في أنه يندرج ضمن صنف الأراضي العامرة، بينما لا تدخل الأراضي الفلاحية ضمن صنف الأراضي القابلة للتعمير.

وفقاً لنص المادة 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، فإن عدم استغلال الأرض الفلاحية يترتب عليه بيعها عنوة من قبل صاحبها، كما أكدت المادة 48 من ذات القانون، أو إسقاط حق الامتياز بالطرق الإدارية، هذا الأمر لا يتجسد في العقار الصناعي، حيث يترتب على عدم استغلاله رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لفسخ عقد الاستغلال.

الهدف من العقار الصناعي هو تحقيق فرص العمل، بينما يهدف العقار الفلاحي أساساً إلى تلبية رغبات المستهلكين⁴.

¹ محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقهاء الإسلامي، الطبعة الأولى، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر سنة 2009، ص 273.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي 96-63 المؤرخ في 27/01/1996 يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة فلاح.

³ محمد بلفضل، المرجع السابق، ص 119

⁴ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 36.

الفرع الثاني: تمييزه عن العقار السياحي:

العقار السياحي يتمثل في: "مجموعة من الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية، والتي تشكل جزءاً من مناطق التوسع والمواقع السياحية، بما في ذلك الآثار والمدن الأثرية المعروفة بأهميتها التاريخية أو الفنية أو الأسطورية أو الثقافية، ويخضع هذا العقار لتصنيف وحماية خاصة¹".

حسب نص المادة 08 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، يتوسع العقار السياحي في طبيعته القانونية ليشمل أراضي الأملاك الوطنية العمومية، إضافة إلى ذلك يمتد إلى الأراضي التابعة للخواص، كما هو مؤكد في نص المادة 20 من نفس القانون، ويمتد أيضاً إلى المناطق المحمية التي تتطلب حماية خاصة.

يختلف العقار السياحي عن العقار الصناعي في أن الأول موجه أساساً للنشاطات السياحية التي تدخل ضمن نطاق قطاع الخدمات، بينما يوجه العقار الصناعي أساساً للنشاطات الإنتاجية، كما أن العقار السياحي لا يتم شغل مساحته كلياً بالبناء، بل يُخصص جزء منه كمساحات خضراء أو كأثار تاريخية تحمل خصوصيات ثقافية تدعو للسياحة².

يتوفر العقار السياحي على حق الشفعة، في حين لا يتوفر هذا الحق بالعقار الصناعي. يتشابه العقاران السياحي والصناعي في أنهما تعرضا للتهميش والنهب³، مما عرقل وأحال دون أدائهما للدور المنتظر في المسيرة التنموية.

¹ أحمد بوراوي، تسيير العقار السياحي ودوره في تطوير الاستثمار، مداخلة بالملتقى الوطني حول الملكية العقارية ودورها في تنمية الاستثمار بالجزائر، المنعقد بكلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1 يومي 17 و18 نوفمبر 2010، ص 04.

² بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سطيف 2، العدد

الثاني، جوان، 2017، ص 61

³ نفس المرجع، ص 65

المبحث الثاني: المؤسسات المكلفة بتسيير العقار الصناعي

يعتبر الإطار المؤسسي ذو أهمية بالغة في دفع عجلة الاستثمار نحو التطور، وذلك من خلال الجهود التي تبذلها الهيئات المكلفة بالتسيير لتحسين جودة الخدمات، يشمل ذلك تجاوز التخلف الاقتصادي في الدول النامية، حيث يُعد الإطار المؤسسي من المرتكزات الأساسية لنجاح الاستثمار سنتطرق له بالتفصيل في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: الهيئات والمؤسسات العمومية الوطنية الكلفة بتسيير العقار الصناعي

تختلف وتتميز هذه الهيئات والمؤسسات حسب اختصاصاتها، حيث تشمل الهيئات الجهوية مثل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بالإضافة إلى الهيئات الوطنية التي تشمل مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار والوزير المكلف بالاستثمار، وكذلك الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

وقد جسد المشرع الجزائري هذه الهيئات بهدف ضمان التسيير الحسن للعقار الصناعي، وما ينتج عن ذلك من تحويل اقتصادي أمثل.

الفرع الأول: مجلس الوزراء

يترأس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء، الذي يتكون من جميع الطاقم التنفيذي، بما في ذلك الوزراء المشكلين للحكومة بموجب مرسوم رئاسي، ومن مهام هذا المجلس البت في جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية، بما في ذلك ملفات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية¹.

بناء على نص المادة 06 من الأمر 04-08، يُؤكد أن الترخيص لمنح الامتياز يتم عبر التراضي، ويكون بقرار من مجلس الوزراء، الذي يُعتبر شرطاً وجوبياً بناءً على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

وترخيص مجلس الوزراء الامتياز بالتراضي يقوم على عدة معايير، وفقاً لما جاء بنص المادة 07 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، والتي ألغيت بالمادة 16 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 هي أن يكون للمشاريع طابع الأولوية والأهمية الوطنية، أو

¹ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص118.

تشارك المشاريع في تلبية الطلب الوطني على السكن، أو تكون محددة لمناصب عمل أو مشاريع تنموية في المناطق المعزولة.

الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار

يعد المجلس الوطني للاستثمار جهة استثمار، وفي نفس الوقف جهة قرار وعليه تولى عدة اختصاصات ومهام في مجال العقار الصناعي¹، ابتداء من سنة 2006 إلى 2011، وتم إنشاء هذا المجلس بمقتضى الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، حيث جاء في نص المادة 12 منه: "ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمار مجلس وطني للاستثمار".

تولى المجلس الوطني للاستثمار في ظل الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، كما يمنح المجلس تخفيضات على سعر التنازل عن العقار الموجه للاستثمار، أو على مبلغ الإتاوة الإيجازية السنوية التي تحدده إدارة الأملاك الوطنية طبقاً لنص المادة 11 من الأمر 06-11، إلا أنه وفي ظل الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تراجعت صلاحيات هذا المجلس أصبحت مهمته تقتصر على مجرد اقتراح تخفيض إضافي للإتاوة الإيجازية طبقاً لنص المادة 08 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01/09/2008.

الفرع الثالث: الوزير المكلف بترقية الاستثمارات

حدد المرسوم التنفيذي 11-16 المؤرخ في 25 يناير 2011 صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار².

أين جاءت المادة الأولى منه تنص على أنه: "في إطار السياسة العامة للحكومة يمكن لوزير الصناعة وترقية الاستثمار اقتراح عناصر السياسة الوطنية في المجال الصناعي وترقية الاستثمار، كما يتابع ويراقب تطبيق هذه السياسة طبقاً للقوانين المعمول بها"، كما جاءت المادة 09 من نفس المرسوم مفصلة ومعددة لمهام الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

¹ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 154

² الجريدة الرسمية عدد رقم 05 بتاريخ: 26 يناير 2011.

بالإضافة إلى ذلك لهذه الوزارة مهام على المستوى الدولي كالبحت عن خبرات لدى الدول الرائدة في هذا الميدان خاصة لدى الاتحاد الأوروبي وكندا.

الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

تنشأ هذه الوكالة لدى رئيس الحكومة، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتتميز بالطابع الإداري، ويقع مقرها في الجزائر العاصمة ولها هيكل غير مركزية على المستوى المحلي، كل هذا جاء موضحا بنصوص المواد 21 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، وتنظيمها وكذا المادة 02 من هذا الأخير.

تصنف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ضمن المرافق العامة ذات الطابع الوطني، وذلك لارتباطها بشخص معنوي عام يتمثل في الدولة¹.

ولضمان تسيير الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار نظم كلا من الأمر 01-03 والمرسوم التنفيذي 06-356 مهام الوكالة من أجل ترقية الاستثمارات وتطويرها.

الفرع الخامس: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

جاءت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007²، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، محددة تعريفها كهيئة حكومية، أنشئت في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، وتمارس مهامها تحت وصاية الوزارة المكلفة بالصناعة وترقية الاستثمار، تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعتبر تاجرة في علاقاتها

¹ عبد القادر بابا، سياسة الاستثمارات في الجزائر وتحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، فرع التخطيط، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2014، ص 157.

² المركزية الإدارية : هي جمع الوظيفة الإدارية وحصرها بيد شخص معنوي عام واحد " الدولة"، حيث يتولى و يهيمن على النشاط الإداري ، وإن تعددت الهيئات و الأفراد القائمين به وفق نظام السلطة الرئاسية ، محمد الصغير بعلي ، القانون الإداري، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة، 2013، ص 46

مع الغير، ويقع مقرها في الجزائر العاصمة، مع إمكانية إنشاء هياكل محلية لها عبر كامل أنحاء الوطن.

أما عن مهامها جاءت نصوص المواد 06،04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 92-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 07-120 المتعلق بالتسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأماكن الخاصة للدولة.

المطلب الثاني: الهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي

يطلق على الهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي بالأجهزة التقنية، وتتمثل في الوالي والمؤسسات العمومية ذات طبيعة قانونية مختلفة.

الفرع الأول: الوالي

هو ممثل للدولة على المستوى الإقليمي وممثل للسلطة المركزية لمختلف الوزراء على مستوى إقليم الولاية، ويعتبر ممثلاً للولاية كشخصية معنوية إقليمية¹ والهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي، يعين الولاية بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقاً لنص المادة 78 الفقرة 09 من الدستور 1996، يتولى الوالي دور تسيير حافظة العقار الصناعي، وذلك لترأسه للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات، وضبط العقار، وهو المخول قانوناً بالترخيص بمنح الامتياز، التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي، كل هذا مؤكداً بنصوص المواد 03،05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23/04/2007 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

الفرع الثاني: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

بموجب التعليم الوزاري المشتركة رقم 28 المؤرخة في 15/05/1994 يتأسس الوالي أو ممثليه هذه اللجنة المكونة من بعض الممثلين على الجهاز التنفيذي للولاية ومديري المناطق الصناعية وممثلي بلديات وغرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة، وكذلك ممثلي الجمعيات الوطنية لأرباب العمل المنتشرة عبر تراب الولاية وأجهزة التهيئة، تتركز مهام اللجنة على برمجة

¹ أعمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 205.

تدخلات بشأن تهيئة القطع الأرضية للاستثمار، وكذا الإعلام والمساعدة، وذلك بنشر ملخص للمؤشرات والقواعد والإجراءات بخصوص منح الأراضي وأسعار البيع، كما أنها مكلفة بمساعدة المستثمرين في كل الخطوات المرتبطة بالحصول على القطع الأرضية، وتدرس اللجنة اقتراح منح امتياز بالتراضي، إلا أنه بموجب نص المادة 48 من الأمر رقم 01-15 المؤرخ في 2015/07/23، المتضمن قانون المالية التكميلي سنة 2015، والتي تعدل المادة 05 من الأمر رقم 04-08 تم التخلي عن هذه اللجنة وبالمقابل وردت إجراءات جديدة لوضع الأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأمالك الخاصة بالدولة لانجاز المشاريع الاستثمارية حيز التنفيذ، وذلك بعد صدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015.

الفرع الثالث: مديرية أملاك الدولة

تنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة والتابعة للدولة على ما يلي: "يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 02 و03 من المادة 120 من القانون 30-90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي لأمالك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة، وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها¹".

وتقوم مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية بمهمة إعداد العقود الإدارية المتضمنة منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار مرفقا بدفتر الشروط المحدد لبرنامج الاستثمار باعتباره الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 كما يباشر مدير مديرية أملاك الدولة إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية عند إخلال المستفيد بالتزاماته، وفقا لنص المادة 12 من الأمر 04-08.

¹خوارجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 153.

ملخص الفصل الأول:

يتبين مما تم التطرق إليه وشرحه أن العقار الصناعي، على الرغم من أهميته ودوره الفعال اقتصادياً واجتماعياً، يعاني من نقص في الهياكل الضرورية لاستغلاله. ويعود سبب هذا القصور إلى طريقة صرف نفقات التسيير والاستثمار غير المنتظمة، مما أدى إلى تجاوزات خطيرة ارتكبها الأمرون بالصرف في الوزارات، كما أن الحافطة العقارية للعقار الصناعي تكاد تنعدم في الجزائر، نظراً لعدم إمكانية تجسيدها على أرض الواقع مثل المناطق الحرة ومناطق التوسع الاقتصادي.

كل هذا يتطلب جهوداً أكبر من الجهات المختصة للاستفادة من هذا المناخ المناسب لجلب الاستثمارات.

الفصل الثاني

الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

إن استغلال العقار الصناعي كوعاء عقاري يتطلب الالتزام بالتشريعات والتنظيمات التي وضعها المشرع، والتي تركز أساساً على وجوب احترام المستثمر أو المتعامل للالتزامات، بما في ذلك مراعاة مانع الاستغلال المتمثل في الدولة أو أحد فروعها المحلية وواجباتها. تسمى التزامات كلا الطرفين، المشغل ومانح الاستغلال، بالشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي، كما تفرض التشريعات شروطاً إدارية لتنظيم كيفية استغلال هذا العقار، والتي ترتبط أساساً بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) ومخطط شغل الأراضي (P.O.S).

والاستغلال لا يخرج عن معنى الاستثمار، سواء في الفقه أو القانون، حيث يقصد به أي زيادة أو إضافة في ثروة المجتمع، يتم التمييز بين الاستعمال والاستغلال، إذ أن الاستعمال يعني الاستفادة من المنفعة التي يمكن أن يتيحها الشيء دون استخراج ثمار، بينما الاستغلال يتضمن القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء، ولتسهيل الاستغلال وتنظيمه، وضع المشرع الجزائري عدة عقود، بالإضافة إلى أحكام ونصوص للنظر والفصل في المنازعات التي قد تنشأ عن هذه العقود وفقاً لما سنشرحه في المبحثين الآتيين:

المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي.

المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي

يرتكز الإطار القانوني الجديد لاستغلال العقار الصناعي، الذي يتضمن بعض قواعد القانون الخاص والقانون العام، على عقود الاستغلال التي مرت بثلاث مراحل، في المرحلة الأولى قبل تبني نظام اقتصاد السوق، ظهر عقد التنازل المباشر بعد ذلك، في المرحلة الثانية، برز عقد الامتياز مع تبني نظام اقتصاد السوق. أما في المرحلة الثالثة والأخيرة، فقد تبني المشرع في الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز طويل المدى، مما يمنح المستفيد حق الانتفاع دون ملكية الرقبة¹.

واستغلال العقار الصناعي في الجزائر حكمه عقدين أساسيين، نتعرض لهما في مطلبين:

المطلب الأول: عقد التنازل

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تحكم العقار الصناعي، يتضح أن المشرع اعتمد أولاً على عقد التنازل، الذي ظهر للمرة الأولى في المناطق الصناعية، وقد تطور هذا العقد بشكل ملحوظ نظراً لأهميته في استغلال العقارات الموجهة لمشاريع استثمارية، نحاول دراسته تفصيلاً في الفروع الآتية:

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل

تعددت تسميات هذا العقد، حيث تشمل عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع، وجميعها تشير إلى نتيجة واحدة: نقل الملكية الكلية للمشتري، ويقصد بهذا العقد تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأمالك الخاصة للدولة بثمان لا يقل عن قيمتها التجارية، ويشترط أن تكون الأملاك العقارية المراد التنازل عنها غير مخصصة، أي أنها متوفرة، أو بعبارة أخرى، ألا تكون موضوعة في تصرف وزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري².

وهذا العقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث كان المستثمر يكتسب العقار عن طريق التنازل، إما بعقد توثيقي مشهر أو عقد إداري مشهر.

¹خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص187.

²منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2014، ص20.

الفرع الثاني: عقد التنازل بالنسبة للمناطق على اختلافها

أ- بالنسبة للمناطق الصناعية:

طبقاً لنص المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية¹، والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-451 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها².

تقوم المؤسسات المكلفة بتهيئة وتسيير المناطق الصناعية، بعد اكتسابها ملكية العقارات التابعة لإدارة أملاك الدولة عن طريق عقود تنازل إدارية مشهورة، بالتنازل عن ملكيتها لفائدة هذه المؤسسات، تقوم هذه الأخيرة بدورها بإعادة التنازل عن العقارات أو بيعها للمستثمرين بواسطة عقود توثيقية ومشهورة لدى المحافظة العقارية، كما قد تكون العقارات المراد اكتسابها ملكاً للخواص وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية، حيث تقوم هذه المؤسسات بشراء هذه العقارات من مالكيها بواسطة عقود توثيقية عادية ومشهورة، ثم تعيد بيعها بنفس الطريقة المشار إليها، وبعد اكتسابها من قبل المؤسسات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية، تقوم بتجزئتها والحصول على رخصة التجزئة، ثم تهيئتها من جهة التعمير قبل التنازل عنها للمستثمرين³.

ومن بين الشروط التي تملئها المؤسسة المالكة على المستثمر، والتي محلها أراضي واقعة في المنطقة الصناعية⁴:

1- يُمنع التصرف في العقار المباع قبل إنجاز المشروع الممنوح هذا العقار لأجله. وإذا رغب في ذلك، فلا يمكنه التنازل إلا للمؤسسة البائعة.

2- في حالة إنهاء المشروع، يتوجب الحصول على ترخيص مسبق وصریح من المؤسسة البائعة، التي تمتلك حق ممارسة الشفعة على كافة القطع الأرضية المشمولة بالمشروع⁵.

¹ المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03/03/1984 والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

² المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة، والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 60 الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك الوطنية والعمومية والخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 69 لسنة 2012.

³ بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 62.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد لأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 1988، ص 144، 245، 246، 247، 248، 249، 250.

⁵ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 192.

3- لا تلتزم المؤسسة البائعة بالضمان، حيث يتسلم المستثمر الأرضية على حالها دون إمكانية القيام بأي احتجاج، ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة والخفية، المستمرة والمنقطعة، الجارية والمستقبلية، دون الرجوع إلى المؤسسة البائعة.

4- في حالة مخالفة أو تعديل في المشروع أو التأخير في إنجازه، يؤدي إلى إسقاط حق المستثمر وفسخ البيع.

تجدر الإشارة إلى أنه من الناحية العملية، شهدت عقود التنازل تأخراً في إعدادها لعدة أسباب، تتمثل في التأخير في التهيئة، وعدم تطهير الوضعية القانونية للعقار المتنازل عنه لصالح المستثمرين الجدد.

ب- عقد التنازل في مناطق النشاط:

قبل تبني نظام اقتصاد السوق، عرفت هذه الحافظة العقارية تسييراً من قبل البلدية، وقد خضع بيع الأراضي الواقعة فيها قبل دستور 1989 إلى أحكام الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، إلا أنه وبعد تبني نظام اقتصاد السوق تكفلت بتسيير هذه المناطق الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، أين جاءت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 مؤكدة على ذلك.

ويكون التنازل عن العقارات التابعة للجماعات المحلية بما فيها الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط لصالح أشخاص القانون الخاص عن طريق المزاد العلني كأصل واستثناء يتم عن طريق التراضي، وفقاً لما هو منصوص عليه بالمواد 20، 112، 118 من القانون 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتضمن قانون البلدية، وتتكفل الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بإعداد عقد التنازل المرفق عادة بدفتر الشروط، وذلك حسب نص المادة 03 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22/11/1990 باللغة الفرنسية¹، وهو ذات الاتجاه الذي أخذ به الاجتهاد القضائي الجزائري، وإدراج دفتر الشروط ضمن عقد التنازل يبين أن العقد

¹خوادية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 199.

يتضمن جملة من الشروط لا يجوز فيها المناقشة كعدم تغيير وجهة الأرض والالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري لنجعله يكرن شبيه وراقي لعقود الإذعان المتعارف عليها في القانون المدني.

ج- عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها:

نصت المادة 89 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأمولاك الوطنية على أنه: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها، إذ ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

وتنفيذاً لأحكام هذا المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة¹، حيث أقر هذا المرسوم على أن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة يكون كقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني واستثناء عن طريق التراضي.

✓ المزاد العلني:

يكون بيع العقارات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والتي ألغي تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، إلا إذا كانت قوانين خاصة تمنع ذلك، وهذا ما جاءت به المادة 10 من المرسوم 454/91 المذكور أعلاه.

يأذن الوالي بالبيع بالمزاد العلني بناءً على رأي المدير الولائي للأمولاك الوطنية. وتكون المزيادات العلنية على أساس دفتر الشروط الذي تعدده مصالح الأملاك الوطنية وفقاً للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية، ويتم الإعلان عن المزيادات بواسطة ملصقات وإعلانات قبل عشرين يوماً من تاريخ إجراء البيع بالمزاد، كما تحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه الممتلكات العقارية بناءً على سعر السوق، باستثناء بعض المجالات الخاصة مثل المحروقات التي تخرج عن هذه القاعدة².

¹المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 60 لسنة 1991 الملغى بالمرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16/12/2012، يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية، الجريدة الرسمية، العدد 69، ص 2012.

²بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 66.

* التراضي:

نصت المادة 161 من القانون 25/91 المتضمن قانون المالية¹ على أن التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة الجماعات الإقليمية والجمعيات، الهيئات، المؤسسات العمومية، والمتعاملين العموميين الخواص، أو تعاونية عقارية، يكون عن طريق التراضي، وباحترام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 الصادر عن وزارة التجهيز الذي حدد الشروط الآتية:

- ✓ يجب أن يتم التنازل من خلال دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك.
- ✓ يجب أن يتم التنازل بصفة رضائية لصالح كل مستثمر جزائري، بغض النظر عن محل إقامته، سواء كانت داخل الجزائر أو خارجها، سواء كان المستثمر شخصاً طبيعياً أو معنوياً.
- ✓ يجب تحديد ثمن التنازل على أساس سعر السوق، إلا أن هذا السعر يُخفض بنسبة 25% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع خارج المناطق المستهدفة بالترقية. أما إذا كان الاستثمار يقع في هذه المناطق، فيتم تخفيض السعر بنسبة 80%.

الفرع الثالث: عقد التنازل في إطار الأمر 06-11:

بعد صدور هذا الأمر المؤرخ في 30 أغسطس 2006، الذي حدد كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أصبح عقد التنازل ينحصر في صنفين من الأصول المكونة للحافظة العقارية، وهما الأصول المتوفرة في المناطق الصناعية والأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية العمومية المحلية

✓ عقد التنازل على مستوى المناطق الصناعية:

إن العقد الإداري الذي تعده إدارة أملاك الدولة يُقصد به عقد الامتياز، بينما يُقصد بالعقد التوثيقي عقد التنازل. وبالتالي، يتم استغلال هذه العقارات المتواجدة في المناطق الصناعية بموجب عقود التنازل، التي يُشترط أن تكون موثقة ومشهرة لدى المحافظة العقارية، يُحرر هذا العقد من قبل مدير أملاك الدولة المختص، وفي حالة عدم التزام المستفيد أو المتعامل أو المستثمر بالشروط والبنود المحددة في دفتر الأعباء، يُمكن فسخ العقد أمام الجهات القضائية المختصة وفقاً لما جاء مؤكداً بالأمر رقم 11/06، والذي ألغى بموجب الأمر 08/04.

¹المادة 161 من قانون 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 والمتضمن قانون المالية لسنة 1992.

علما أن هذا العقد تركز بموجبه عمليات التنازل أو منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي تطبيقاً لنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 07-122¹.
حيث إن المناطق الصناعية تُعتبر ملكاً للمؤسسات المهيأة، التي انتقلت إليها ملكية هذه العقارات بموجب عقود التنازل المبرمة مع إدارة أملاك الدولة، وبعد تهيئة هذه المؤسسات للعقارات، تقوم بدورها بالتنازل لصالح المستثمر، كما يتضح ذلك في نص المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بالمناطق الصناعية، ويحق للمستفيد التنازل عن القطعة الأرضية التي حصل عليها، شريطة احترام الشروط القانونية، وأهمها الحصول على الرأي المسبق من المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية، لضمان ملاءمة المشروع لطبيعة المنطقة الصناعية محل التنازل.

✓ التنازل على الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة:

اتخذت السلطات العمومية تدابير جذرية تهدف إلى تفعيل الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلّة، من خلال تطهير وضعيتها القانونية وتنظيم عملية التنازل عنها. وقد بدأت هذه التدابير في سنة 1993 واستمرت حتى صدور المرسوم التنفيذي رقم 07-122، الذي فتح المجال للتنازل عن الأصول العقارية المبنية فقط، دون الأصول غير المبنية، وقد كرس المشرع الجزائري بموجب هذا المرسوم آلية التنازل المباشر عن الأصول العقارية المتبقية المبنية.

وتحدد طبيعة التنازل بناءً على موقع الأصول العقارية المبنية؛ فإذا كانت تقع في مناطق ذات طلب مرتفع، يتم التنازل عبر المزاد العلني، أما إذا كانت تقع في مناطق ذات طلب منخفض، يكون التنازل على أساس التراضي، وفقاً لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 07-122².

¹ المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في: 2003/04/23 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2007، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.
² خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 244.

بقي هذا الإجراء سارياً إلى غاية صدور الأمر 08-04 الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الذي تم بموجبه استبعاد فكرة التنازل كعقد من عقود استغلال العقار الصناعي.

المطلب الثاني: عقد الامتياز

طرح مسألة تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد، سواء كان عقداً إدارياً جديداً يضمن شروطاً استثنائية وغير مألوفة في القانون العام، أو أنه عقد مدني يستمد أصوله ومبادئه من قواعد القانون العام أو من قواعد القانون المدني والتجاري بشكل خاص¹. ولتحديد طبيعته، نتطرق مبدئياً إلى معناه.

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز

عقد الامتياز هو الاتفاق الذي بموجبه تمنح الدولة، لمدة معينة، حق الانتفاع من أرض تابعة للأمالك الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، بغرض إنجاز مشروع استثماري. ويستفيد صاحب الامتياز من مدة تصل إلى 33 سنة، قابلة للتجديد².

كما تناولت المادة 21 من القانون 83-17 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه تعريف عقد الامتياز كعقد من عقود القانون العام، تُكَلَّف بموجبه الإدارة شخصاً اعتبارياً لضمان أداء الخدمات للصالح العام. وعلى هذا الأساس، لا يمكن منح الامتياز إلا للمؤسسات والهيئات العمومية، بالإضافة إلى المجموعات المحلية.

وأضاف المشرع الجزائري توضيحاً لهذا العقد في الفقرة الثانية من نفس المادة، حيث يُعرّف بأنه عقد يبرم بين الإدارة وشخص طبيعي أو اعتباري خاضع للقانون العام أو الخاص، بهدف استعمال الملكية العامة للمياه.

وذكرت المادة 76 من القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أغسطس 2005، المتعلق بالمياه، الذي ألغى القانون السابق، أن الامتياز يُعزز استعمال الموارد المائية التابعة للأمالك

¹بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص68.

²المادة 09 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 06/05/2009.

العمومية الطبيعية، ويعتبر عقداً من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص¹.

كما أوضحت المادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أغسطس 2010، المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الشروط القانونية اللازمة لمنح الامتياز، حيث نصت على أنه العقد الذي تمنح بموجبه الدولة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية، يُدعى في النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بالإضافة إلى الأملاك السطحية المتصلة بها، بناءً على دفتر الشروط، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية، تُحدد كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية، نجد أن:

- عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري.
 - عقد الامتياز محدد المدة.
 - عقد الامتياز يرتب حق انتفاع.
 - عقد الامتياز يقع على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وغير مخصصة.
 - عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص.
 - عقد الامتياز لشخص مقيماً أو غير مقيماً أي جزائري الجنسية فقط حتى وإن كان مؤسسة عمومية اقتصادية.
 - هدف الامتياز الاستثمار، ويقصد بالاستثمار صناعياً أو تجارياً.
 - عقد الامتياز محدد بالمناطق الخاصة المذكورة في إطار قانون 12/93 سابقاً.
 - عقد الامتياز يكون لقاء دفع إتاوة².
- بعد ما تم من شرح لعقد الامتياز، والذي تبين على أنه عقد إيجار من نوع خاص، ويشبه شبهة متقارباً لعقد المنح في المستثمرات الفلاحية، نتطرق إلى شروط منح هذا العقد لتمييزه عن غيره من العقود.

¹ المادة 76 من القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد رقم 60 لسنة 2005.

² بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 70، 71.

الفرع الثاني: شروط منح الامتياز

نصت المادة 10 من الأمر 4-8 المؤرخ في 09/01/2008 على انه: " يكرس الامتياز المذكور أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز".

من خلال نص هذه المادة يتبين أن عقد الامتياز يكتسب الصفة الرسمية:

✓ إذا كان محررا من طرف موظف عام أو ضابط عمومي وهو ظل شخص تعينه الدولة للقيام بعمل من أعمالها.

✓ أن يكون الموظف العام يعمل في حدود سلطته واختصاصه.

✓ أن تراعى الأوضاع التي قررها القانون في تحرير الورقة الرسمية، حيث تعيى مانح الاستغلال والمتمثل في مدير أملاك الدولة باسم ولحساب الدولة، تعيين محل الامتياز.

التمثل في العقار، من حيث تعيين مساحته، حدوده، أصل ملكيته، وبما في ذلك تعيين صاحب الامتياز.

ويتطلب من مدير أملاك الدولة مراعاة أوضاع أخرى قررها القانون وجوبا وعدم احترامها يؤدي إلى البطلان، وتجعل من التصرف القانوني عديم الأثر:

✓ إذا تعلق الأمر بأرض عارية، يجب تضمن المحرر بنود لمنع التنازل أو التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل الانتهاء من المشروع¹.

✓ إذا تعلق الأمر بأصل عقاري مبني يجب تضمن المحرر بنود منع التنازل لمجمل العقار لمدة خمسة سنوات ابتداء من تاريخ منح الامتياز².

هذا فيما يتعلق بالناحية الشكلية لهذا العقد، أما إذا تكلمنا عن مضمونه يفرض علينا التطرق إلى:

✓ الشروط المتعلقة بأطراف الامتياز.

✓ فيما يخص الإدارة مانحة الامتياز كطرف أول في العقد.

¹ المادة 01/17 من الرسوم التنفيذيى 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة الخاصة بأملك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

² المادة 21 من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة الخاصة بأملك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

جاء القانون 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، محددًا للإدارة والهيئة مانحة الامتياز حسب الحالة وفقًا لما نصت عليه المادة 10 من نفس الأمر.

- ✓ الوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك التابعة للدولة.
- ✓ الوالي في حالة الأملاك الوطنية التابعة للولاية.
- ✓ رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك التابعة للبلدية.
- ✓ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للمحافظة العقارية للموكل إليها تسييرها.

يُشترط في العقد أن يتضمن شروطاً تمنع التنازل أو الإيجار من الباطن، وتتم صيغة منح الامتياز بالتراضي، وفقاً لقرار يصدر عن الوالي¹:

- ✓ استناداً إلى اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمار، وضبط العقار، يتم التعامل مع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية، بالإضافة إلى الأراضي الواقعة في مناطق النشاطات والمناطق الصناعية.
- ✓ بناء على اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.

✓ بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي. وعلى الإدارة مانحة الامتياز حسب ما أقره المشرع التقيد بشروط وكيفيات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي كما يلي:

- يتم الامتياز بصفة أصلية عن طريق المزاد العلني، وبعد مراعاة الشروط المستوجبة بموجب نصي المادتين 03 و 05 من القانون 04-08، والمزاد العلني نوعين:
- ✓ المزاد العلني المفتوح، ويتمثل في عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على العقار المعني، ومن أجل إنجاز مشروع استثماري وفق قواعد التهيئة والتعمير تطبيقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-152 السابق ذكره.

¹نظر المادة 15 من القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، عدد رقم 40 بتاريخ 20 جويلية 2011 التي تعدل المادة 05 من الأمر 04-08.

✓ المزاد العلني المحدود، ويتمثل في عرض الامتياز عن طريق المنافسة على العقار الموجه لمشروع استثماري ذو طبيعة محددة مسبقاً، والذي تنحصر فيه المشاركة على المستثمرين الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل وفقاً لما جاء بالمادة 03 من نفس المرسوم.
ويتم اختيار نمط الامتياز إذا كان مفتوحاً أو محدداً من طرف الوزير المختص قطاعياً أو الوالي¹.

يُعتبر العقد الإداري المتضمن منح الامتياز لصالح الراسي عليه المزاد من اختصاص مديرية أملاك الدولة، ويتم شهر العقد لدى مديرية الحفظ العقاري، ويُمنح المستفيد نسخة مشهورة من هذا العقد.

يتعين على المستفيد من الانتفاع والاستغلال دفع الإتاوة مسبقاً لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وفي حالة التأخير، يتم تحصيلها بالطرق القانونية².
كما أجاز المشرع منح الامتياز استثناءً عن طريق التراضي، وفقاً للمادتين 06 و07 من الأمر 04-08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وهو ما أكدته التعلية الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية³.

بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013 تم تعديل المادة 05 من الأمر رقم 04-08. أما بالنسبة لطالب الامتياز، الذي يُعتبر طرفاً ثانياً في العقد، وهو المستثمر الذي لا يُطبق عليه شروط خاصة، فيخضع للشروط العامة في التعاقد. ووفقاً لنص المادة 03 من الأمر 04-08، يُمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء بالتراضي لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية، أو الأشخاص الطبيعيين الخاضعين للقانون الخاص.

يتم تقديم طلب الامتياز إلى وكالة ترقية الاستثمار، أو إلى أحد فروعها المتواجدة على مستوى مقر كل ولاية، والمعروفة بلجنة ترقية ودعم متابعة الاستثمار، والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمرشح المعني.

¹ انظر المواد 09، 10، 11 من المرسوم التنفيذي 09-152، السابق ذكره.

² انظر المواد من 140 إلى 154 من قانون المالية لسنة 1992 الجريدة الرسمية عدد رقم 65 لسنة 1991.

³ لتعلية رقم 7875 بتاريخ 30 جوان 2009 صادرة عن المدير العام للأملاك الوضعية، والتي أكدت على اشتراط المشرع أن يتم الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي.

يجب أن يبين في هذا الطلب ما يلي¹:

- 1- مساحة العقار موضوع الاستثمار وموقعه بدقة.
 - 2- يرفق الطلب بتصريح يقر فيه أنه لا يجوز بصفته مالكا في المنطقة المقصودة لقطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار.
 - 3- تقوم الوكالة أو المجلس بإرسال ملف الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها ليقوم بدراسته.
 - 4- يجب على الوالي أن يبلغ رأيه في أجل لا يتجاوز شهر واحد إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها.
 - 5- يبلغ أو يحول مقرر المنح إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي الذي يقوم بتحرير عقد منح الامتياز، ويشهر بالمحافظة العقارية.
 - 6- يجب أن يحتوي المقرر على الأصل الممنوح للمستثمر قصد انجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني.
- غير أن هذه المدة لم تحدد بدقة ميعاد بدايتها وميعاد نهايتها ولا الأثر المترتب على عدم احترام الوالي لهذا الأجل².

• شرط منح الامتياز المتعلقة بالعقار محل الامتياز:

قطاعات مع الوطنية الخاصة³ ماعدا:

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات منجمية.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة.

¹بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص78.

²أنظر المادتين 02، 03 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز والملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 والمتضمن منح حق الامتيازات.

³أنظر المادة 02 من الأمر 04-08 السابق ذكره.

وحسب ما جاء في نص المادة 06 من المرسوم 152-09 يشترط أن لا تكون الأرض محل منح الامتياز مخصصة أو في طور تخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها ويشترط أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير¹.

• شروط منح الامتياز المتعلقة بالاستغلال:

تُمنح مدة الانتفاع أو الاستغلال للعقار محل الامتياز لمدة لا تقل عن 33 سنة، قابلة للتجديد مرتين، لتصل إلى 99 سنة، وفقاً للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 322/94².

وأول شرط لهذا الاستغلال حسب نصوص المواد 10، 21، 22، 28 من المرسوم التنفيذي 152-09 استيعاب مشروع استثماري مع الالتزام بقواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئية، ويُعطى الأولوية لأدوات التهيئة والتعمير، كما هو منصوص عليه في المادة 03 من نفس المرسوم، حيث تُعتبر غير المطابقة لقواعد التهيئة والتعمير.

علاوة على ذلك، نصت المادة 50 من القانون 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، على أن الاستثمارات ذات البعد الوطني والجهوي تخضع للدراسة، وتحدد طريقة هذه الدراسة عن طريق التنظيم³.

كما تُعتبر الالتزام بقواعد حماية البيئة من الشروط الأساسية لاستغلال العقار الصناعي، كما أكدت المادة 15 من القانون 10-03 المؤرخ في 19 يونيو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁴.

¹أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 30/08/2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 27 المؤرخة في 25/04/2007.

²أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز، المعدلة بموجب المادة 04 من القانون 04-08، حيث كانت المدة تتراوح ما بين 20 إلى 40 سنة.

³أفلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حصرية ووسائل قانونية، دون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص 57.

الفرع الثالث: الحقوق الناتجة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

أقر الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التطبيقية، له ثلاث حقوق لصاحب الامتياز، وتتمثل:

1- الحق في الحصول على رخصة البناء.

2- الحق في إنشاء رهن رسمي.

3- الحصول على المزايا المتفق عليها¹.

والتي سنفصلها فيما يلي:

• الحق في الحصول على رخصة البناء:

قبل التطرق إلى شرح هذا الحق، يجب معرفة معنى رخصة البناء، التي لم يُعرّفها المشرع في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. وقد اهتم الفقهاء بتعريفها على أنها الوثيقة الرسمية التي تُثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء، سواء كان جديداً أو يتضمن ترميم بناء قديم، مثل التعليقات أو التوسيع، وذلك بعد الحصول على الموافقة من المصالح التقنية بالبلدية المختصة.

وبالتالي، يُشترط على المشرع ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في أي عمل من أعمال البناء، مما يجعل هذه الرخصة حقاً يُستفيد منه المستفيد من الامتياز. وفقاً لما نصت عليه المادة 11 من الأمر 04-08، حيث تنص حرفياً على أنه: "يحول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء، كما يسمح له بإنشاء رهن رسم لصالح هيئات القرض على الحق العيني الناتج عن الامتياز، وكذلك على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض محل الامتياز، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط".

كما حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين لهم الحق في الحصول على هذه الرخصة

والمتمثلين في²:

✓مالك العقار.

¹منصور أسماء، المرجع السابق، ص58.

²أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/19 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.

✓ الحائز.

✓ المستأجر المرخص له قانوناً.

✓ الوكيل.

✓ الهيئة المخصص لها العقار (صاحبة التخصيص).

من خلال ما سبق، يتضح أن المشرع الجزائري نظم حق الحصول على رخصة البناء خارج النصوص القانونية الخاصة بالتعمير والبناء، التي حددت بشكل حصري الأشخاص المؤهلين للحصول على هذه الرخصة.

• الحق في إنشاء رهن رسمي:

طبقاً لنص المادة 11 من الأمر 04-08 المذكورة أعلاه، يتأكد هذا الحق حيث خول المشرع لصاحب حق الامتياز إمكانية رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لصالح هيئات القرض، بالإضافة إلى إنشاء رهن على البنائات المقرر إقامتها على الأراضي الممنوحة امتيازها، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تم مباشرته فقط، مع الالتزام بالشروط القانونية المستوجبة للحصول على هذا الحق:

✓ أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون.

✓ أن يكون الراهن أهلا في التصرف في العقار.

✓ أن يكون المال المرهون عقارا.

✓ أن يكون المال المرهون مما يصح التعامل فيه بالمزاد العلني.

طبقاً لما نصت عليه المواد 884، 886 من القانون المدني

• الحق في الحصول على المزايا المتفق عليها:

في إطار دعم الاستثمار، تلتزم الإدارة بمنح المستثمر بعض المزايا المادية لتسهيل إنجاز المشروع محل الامتياز، مثل تخصيص دعم من الخزينة العامة للمشروع الاستثماري.

لم تتضمن هذه المزايا النصوص التشريعية الموجهة خصيصاً للاستثمار، بل كانت ضمن قوانين المالية، بما في ذلك تلك المقررة من قبل المجلس الوطني للاستثمار، والتي تتعلق بمجالات الضرائب، والجمارك، وأملاك الدولة.

وتتعلق المزايا الخاصة بأملك الدولة بتلك التي نص عليها قانون المالية التكميلي لسنة 2011، والتي تشمل التخفيضات المقررة على الإتاوة السنوية لمنح الامتياز عن الحافظة العقارية التابعة للدولة الواقعة في الجنوب والهضاب العليا الموجهة للاستثمار، بالإضافة إلى ذلك يستفيد المستفيد من الامتياز من عدة مزايا، كالتخفيضات المقدمة من الدولة تشجيعاً للاستثمار المحلي والوطني.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي

من المسلم به أن قضية العقار وطريقة استغلاله تُعتبر مسألة حيوية تؤثر بشكل فعّال على تطور الشعوب وتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المثلى، ونظراً لأهميته تكثر المنازعات المتعلقة بالعقار وتتنوع، خاصة في ظل وجود نصوص قانونية غير دقيقة ومبعثرة عبر عدة تشريعات وتنظيمات¹.

إضافة إلى ذلك، فإن التذبذب الذي شهدته الإصلاحات السياسية والاقتصادية في البلاد ساهم في ظهور مشاكل ونزاعات تتعلق بكيفيات وشروط اكتساب واستغلال الثروة العقارية بشكل عام، والعقار الصناعي بشكل خاص، وعليه فقد خصصنا دراستنا لمناقشة المنازعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي في مطلبين:

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي

تختلف طبيعة هذه المنازعات باختلاف وتنوع العقود المرتبطة بالعقار الصناعي، كما ترتكز على مدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته المنصوص عليها في تلك العقود، بالإضافة إلى سلطة الإدارة في فرض شروط العقد وضرورة احترامها من قبل المتعامل².

وعليه، فقد خصصنا لكل نوع من العقود دراسة المنازعات المتعلقة به، والتي تثير إشكالات على أرض الواقع:

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل

رغم إلغاء العمل بهذا العقد، حيث أصبح عقد الامتياز المعتمد من قبل المشرع الجزائري نمطاً وحيداً لاستغلال العقار الصناعي، فإنه يتطلب تناول المنازعات المرتبطة به، والتي استدعت جهوداً كبيرة لفصلها، بعد سعي الجهات أو السلطات المختصة لإيجاد حلول قانونية مناسبة.

✓ أولاً: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي:

وتتخصر هذه المنازعات أساساً في طرفي عقد الاستغلال، والذين هما المستثمر والمؤسسة المختصة بالإدارة والتسيير، وتتمثل هذه النزاعات في:

¹ زركي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، 2003، ص03.

² بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص93.

- تجسد المنازعة القائمة بين المستثمرين والمؤسسة المهيأة في عدم الاتفاق على سعر إعادة التنازل بالبيع للتجزئات العقارية، حيث يطالب المتعامل بإعادة التنازل لصالحه على أساس سعر الاقتناء، أي الثمن الذي اشترت به المؤسسة العقار، في المقابل ترفض المؤسسة هذا الاقتراح وتطالب بإعادة التنازل على أساس سعر السوق الحقيقي للعقار.

- تتمثل المشكلة في عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبعض العقارات، خاصة تلك المملوكة للخوادم، نتيجة لرفض مالكي هذه العقارات بيعها بالتراضي، أو بسبب عدم قدرة المؤسسات على شراء هذه العقارات بالسعر الحقيقي للسوق. مما يؤدي إلى نشوء العديد من المنازعات المتعلقة باكتساب العقار وإعادة التنازل عنه.

- تتعلق المنازعات الناشئة بحالة وقوع أضرار مادية نتيجة الأشغال التي يقوم بها المستثمر أو أي شخص يعمل بإذنه، مثل المفاوض من الباطن. في هذه الحالة، يتحمل المتعامل وحده مسؤولية التعويض، أما إذا كانت المسؤولية غير محدودة، وامتدت إلى تجزئات أخرى، فإن التعويض للمالكين يُحدد وفقاً لأهمية مساحة العقار الذي أُقيم عليه الإنجاز¹.

ثانياً: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد التنازل: ويمكن حصرها في:

- عدم قيام المستثمرين بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على قرار التخصيص الذي بموجبه تمت الاستفادة من قطع الأراضي.

- عدم تنفيذ المستثمر لالتزامه المتعلق بدفع ثمن العقار المستفيد به، وهنا يستلزم التفرقة بين حالتين²:

• الحالة الأولى:

- إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل وفقاً للسعر الذي حددته إدارة أملاك الدولة بشكل كامل، فإنه يُعتبر مالكاً. وفي هذه الحالة، يتعين على إدارة أملاك الدولة تنفيذ التزامها بإعداد عقد الملكية، وإلا فإن ذلك قد يؤدي إلى نشوب نزاع يكون فيه حق المتابعة للمستثمر.

• الحالة الثانية:

إذا لم يدفع المستثمر ثمن التنازل، يكون حق المتابعة لمصالح أملاك الدولة.

¹المادة 11 من القرار الوزاري المؤرخ في 1984/03/05 المتضمن دفتر الشروط النموذجي والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

²بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص94.

ثالثاً: منازعات فسخ عقد التنازل

تعلق فسخ عقد التنازل بشروط تتمثل في:

1- يتعلق الأمر بمدى إنجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد المحدد في دفتر الشروط. ويتم مراقبة عدم الإنجاز وفق بنود دفتر الشروط من قبل الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمارات، في حالة ثبوت عدم إنجاز المشروع، تُحرر الهيئة الإدارية محضراً بذلك، وترسل نسخة إلى المدير الفرعي لأملاك الدولة بالولاية لاتخاذ إجراءات دعوى الفسخ، كما هو منصوص عليه في المادة 08 من مشروع المرسوم التطبيقي للمادة 151 من قانون المالية لسنة 1985، والمادة 164 من قانون المالية لسنة 1992.

2- فيما يتعلق بعدم إمكانية إعادة التنازل عن القطعة الأرضية المتنازل عنها، وبسبب كثرة المنازعات الناتجة عن هذا الشرط، قامت الإدارة المعنية بإلغاء هذا الشرط بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري¹.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز

استناداً إلى نصي المادتين 167 و168 من المرسوم التنفيذي رقم 454/1 المتعلق بتسيير وإدارة الأملاك الوطنية، بالإضافة إلى النصوص 192 و193 و194 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، فقد أكدت جميع هذه النصوص على أن منازعات عقد الامتياز لتسيير مرفق عام أو شغل الأملاك الوطنية العمومية تعتبر منازعات إدارية، بغض النظر عن طبيعة أطرافها، ولا تتعلق بالعقار الصناعي، لذا يتعين علينا استبعاد دراسة وتحليل هذا النوع من المنازعات لعدم ارتباطه بموضوعنا، وعليه يتم تحديد منازعات عقد الامتياز الناتجة عن استغلال العقار الصناعي في ثلاثة أنواع: الأول يتعلق برفض منح الامتياز، والثاني يخص تنفيذ العقد، والثالث يتعلق بنسخ العقد.

أولاً: المنازعة في قرار رفض منح الامتياز

يتم منح الامتياز، كما هو معلوم، من خلال قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمه أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار، وذلك بعد تقديم المعني طلب الامتياز. يتعين على

¹فسيح حمزة، المرجع السابق، ص147.

الجهة المعنية الرد على هذا الطلب خلال 60 يوماً من تاريخ إيداعه، إما بالقبول أو بالرفض. في حالة الرفض، يحق للمستثمر رفع طعن إداري للطعن في قرارها أمام السلطة الوسيطة، التي يتوجب عليها الفصل في الطعن خلال 15 يوماً بقرار إداري غير قابل للطعن قضائياً، كما هو منصوص عليه في المواد 09 و14 و19 من قانون 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ومع ذلك جاء القانون 16/01 ليعالج الخطأ الذي ارتكبه المشرع في قانون 12/93 من حيث السماح بالطعن في قرار الوكالة أمام القضاء الإداري، وهو ما لم يكن مسموحاً به سابقاً، كما هو مؤكد في المادة 07، الفقرتين 03 و04 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

وبصدور الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أصبح منح الامتياز يتم مباشرة بموجب عقد تبريمه من إدارة أملاك الدولة، بناءً على المزادات كأصل، واستثناءً عن طريق التراضي، ومع صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم 11-11، تم إلغاء المزاد العلني وأبقى على التراضي كنمط وحيد لمنح الامتياز، شريطة صدور قرار من الوالي.

- المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز:

يظهر هذا النوع من المنازعة في حالة عدم قيام المستفيد بإنجاز مشروعه في المدة المحددة في العقد الإداري لإنجاز المشروع والتي غالباً ما تكون 03 سنوات، يمكن تجديدها مرة واحدة، أين بصدور الأمر 04-08 السابق ذكره في حالة عدم انجاز المستثمر لمشروعه يتم سحب الامتياز عن طريق القضاء بعد أن كانت تسحب وفق نفس إجراءات سحبها دون المساس بأحكام القانون الأخرى المعمول بها في حالة عدم احترام أحكام هذا المرسوم ماعدا الحالة القاهرة، أين نصت عن ذلك صراحة المادة 46 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار¹.

¹بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص100.

ثانياً: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز

كقاعدة عامة يجب الفسخ بعقد الامتياز في الأملاك الوطنية العمومية، والذي يتم دون اللجوء إلى القضاء والفسخ في الأملاك الوطنية الخاصة والذي يشترط اللجوء إلى القضاء. وتتمثل المنازعات المترتبة عن الفسخ في الحالات الآتية:

- حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته، أو في حالة التنفيذ الجزئي المشروع.
- حالة عدم احترام المستثمر لأحد بنود وشروط الاتفاقية النموذجية أو أحكام دفتر الشروط، كما وضحت ذلك المادة 12 من الأمر 04-08 على أن توجه الإدارة المعنية أعمار للمستفيد بواسطة رسالة مسجلة قبل ستة أشهر من إتباع إجراءات الفسخ، ويقع هذا الأخير تحت طائلة البطلان عن عدم مراعاة هذا الإجراء.
- حالة انجاز البناءات المقررة في الآجال، لكنها غير مطابقة للبرنامج المحدد أو رخصة البناء ومعاينة المخالفة من المصالح المتخصصة بالتعمير، يتم إسقاط حق الامتياز دون تعويض، وفقاً لنص المادة 22 من المرسوم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز¹.
- حالة انجاز المشروع في الأجل المحدد وتشغيله ثم الانحراف عن الغرض المخصص له، أو حالة التنازل أو التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل إتمام المشروع الاستثماري وتشغيله دون رخصة من إدارة أملاك الدولة².

إذا وقع فسخ العقد أعيد المتعاقدان وهما الهيئة المختصة، وصاحب الامتياز إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض طبقاً لنص المادة 122 من الأمر 75-358.

المطلب الثاني: طرق الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

يُعد المجال العقاري من المجالات التي تشهد كثرة النزاعات، ويعود ذلك أساساً إلى عدم وجود مسح شامل للأملاك العقارية، مصحوباً بسياسة عقارية غير مستقرة في ظل غياب الاستقرار، يتدخل القضاء لحل النزاعات المرتبطة بالعقار الصناعي، بالإضافة إلى ذلك، قام

¹المادة 22 من المرسوم المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة.

²خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص350.

³المادة 122 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

المشروع بسن نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تتيح طرقاً بديلة وودية لفض هذه النزاعات في أقرب الآجال، ولهذا نتعرض إلى :

الفرع الأول: طريق القضاء للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

يتوزع الاختصاص في منازعات استغلال العقار الصناعي بين القضاء الإداري والقضاء العادي.

1- اختصاص القضاء الإداري للفصل فيها تكون المحاكم الإدارية مختصة بالفصل في القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها¹. وتصدر أحكاماً قابلة للاستئناف، كما يتعين على الوزير المكلف والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كلٌ في نطاق اختصاصه، المثل أمام القضاء كمدعي أو مدعى عليه، إذا كان النزاع يتعلق بأموال تابعة للأموال الوطنية الخاصة².

يتضح أن القاضي الإداري يمارس اختصاصه بعد تحديد أطراف النزاع، أي إذا كانت الدولة أو إحدى مؤسساتها طرفاً في القضية، وفي حال ادعاء الغير بملكية الأرض المخصصة للاستثمار الصناعي، يجب على صاحب الامتياز إبلاغ الإدارة لاتباع الإجراءات القضائية أمام القضاء الإداري³.

كما تنص المادة 10 من الأمر 04-08 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة على أن عقد الامتياز يُحرر من قبل مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، مما يجعله عقداً إدارياً ويخول للمحكمة الإدارية الاختصاص للنظر في دعوى فسخ الامتياز بعد رفعها من مدير أملاك الدولة، وفقاً لنص المادة 12 من ذات الأمر، على أن يتم توجيه اعتذارين للمستثمر قبل بدء إجراءات دعوى إسقاط الامتياز طبقاً للمادة 161 من المرسوم التنفيذي 09-153 السابق ذكره.

كما تنتظر الجهة الإدارية في دعوى تعويض الدولة للمستثمر عند فسخ الامتياز، ويكون التعويض تحت عنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية بناءً

¹ أنظر المادة 800، القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008.

² أنظر المادة 125 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

³ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-152 السابق ذكره.

على الأشغال المنجزة بصفة نظامية، وبالعودة إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة باختصاص مجلس الدولة، نجد أنه يختص كأول درجة وأخيرة بالفصل في دعوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية، بالإضافة إلى الفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة وفقاً لما جاء في المادة 901 منه¹.

ويتعين على المستثمر المعني رفع دعوى مباشرة أمام مجلس الدولة خلال 04 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي من القرار الإداري محل النزاع.

- يختص القاضي الإداري لفحص مدى مشروعية القرار الذي يمس بمصلحة المستثمر.
- يختص بفحص مدى مشروعية تصرف الإدارة الذي يمس بمصالح المتعاقد تطبيقاً لنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

تجدر الإشارة إلى أن عقود استغلال العقار الصناعي، المتمثلة في عقدي التنازل والامتياز المبرمة من قبل الدولة أو جماعاتها المحلية في إطار توجيه أملاكها الخاصة لاستيعاب المشاريع الصناعية، تجعل الاختصاص النوعي للقاضي الإداري قاعدة عامة، ومع ذلك يُستثنى من ذلك العقود التي أبرمت سابقاً من قبل مركز الدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير في المناطق الصناعية، ولا سيما العقود المحررة من قبل الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم بشأن مناطق النشاط، حيث يعود اختصاص الفصل في منازعاتها للقضاء العادي بالنظر إلى الطبيعة القانونية للمؤسسات².

وبموجب المعيار العضوي، يتمتع القاضي العضوي باختصاص مطلق في المنازعات المتعلقة بإبرام وتنفيذ وفسخ عقود استغلال العقار الصناعي.

ويتحدد الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية الإدارية استناداً إلى موطن المدعى عليه، وفي حال عدم وجود موطن معروف، يعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، إذا تعلق الأمر بعقود تكون الإدارة طرفاً فيها وترد على قطعة أرض موجهة للاستثمار تابعة للدولة أو جماعاتها المحلية، طبقاً لنص المادة 804 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹خوادية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 370.

² نفس المرجع، ص 366.

علماً أن الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام¹، يجوز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه، كما يمكن للخصوم إثارته في أي مرحلة من مراحل الدعوى. ويجب التأكيد على أن أي دعوى تهدف إلى فسخ أو إلغاء أو تنفيذ عقد الامتياز أو التنازل تستلزم شهرها بالمحافظة العقارية لتعلقها بعقار أو حق عيني عقاري، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، وهو ما ينص عليه المادة 17 من ذات القانون.

أولاً: اختصاص القضاء العادي للفصل فيها

- يتحدد الاختصاص لهذه الجهة القضائية في كل من عقد الامتياز وعقد التنازل من خلال تحديد محل العقد وموضوعه. ويقوم اختصاص القاضي العادي في الحالات الآتية:
- دعوى تحديد ثمن التنازل التي يرفعها المستثمر المستفيد من منح الامتياز على العقار في المناطق الصناعية أو مناطق النشاط ضد مؤسسات التهيئة.
 - إلزام المؤسسة المهيئة بإتمام إجراءات عقد البيع وتسوية الملكية، حيث إن عقود إعادة التنازل التي تبرمها مؤسسات إدارة وتسيير المناطق الصناعية مع المستثمرين تعتبر عقوداً ذات طبيعة مدنية، لأن أطراف النزاع ليسوا أشخاصاً عموميين إداريين.
 - اختصاص القاضي العادي بالنظر في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية بشأن الصيغة التنفيذية التي تمكنها من مباشرة إجراءات الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز، في حالة عدم امتثال صاحب الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين.
 - إلزام الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية، باعتبار أن المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري تخضع في معاملاتها مع الغير لأحكام القانون التجاري.
 - اختصاص القاضي في حالة عدم قيام المستثمر بالتزاماته تجاه المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية، كما ورد في المادة 08 من المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتعلق بالمناطق الصناعية.

¹أنظر المادة 807 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني: الطرق البديلة للفصل في منازعات العقار الصناعي

يمكن إجمال هذه الطرق في الصلح، الوساطة، والتحكيم. وعند التعمق في هذا الموضوع، يتبين أن كلاً من الصلح والوساطة يُعتبران طرقاً ودية لحل النزاعات، وليستا بدائل، وذلك لأن اللجوء إليهما لا يتم إلا في إطار مراحل سير الدعوى، حيث يقترحهما القاضي المختص على أطراف الدعوى، يُستخدم هذان الأسلوبان بهدف تقليص مدة الإجراءات وتقادي البطء في حل النزاعات.

أولاً: الصلح

طبقاً لنص المادة 04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أي موضوع كان، حيث تختلف إجراءات الصلح بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

فيما يخص إجراءات الصلح في القضاء العادي، يجوز للخصوم التصالح تلقائياً أو بناءً على سعي من القاضي في جميع مراحل الدعوى.

أما في القضاء الإداري، فلم يعد الصلح يكتسب الطابع الإلزامي بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بل أصبحت هذه الإجراءات جوازية تُترك لتقدير القاضي الإداري، شرط أن تكون الجهة القضائية الإدارية المختصة إقليمياً ونوعياً، كما نصت عليه المادة 974 من نفس القانون، ويكون الصلح في القضاء الإداري بمبادرة من الأطراف أو من رئيس تشكيلة الحكم¹.

وجواز الصلح في مادة القضاء الإداري لا يكون إلا في القضاء الكامل²، أي في دعاوى فسخ عقود التنازل أو الامتياز التي تكتسي الصفة الإدارية وتكون الإدارة طرفاً فيها. كما يُسمح به في دعاوى المستثمر لفحص مدى شرعية تصرف الإدارة الذي قد يمس بمصلحته والتعويض المناسب عن الضرر.

¹خوارجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص355.

²أنظر المادة 991 من القانون 08-09، السابق ذكره

ومع ذلك، لا يجوز الصلح في دعوى الإلغاء التي يرفعها المستثمر لإلغاء قرار إداري مخالف للقانون، إذ لا يمكن تحقيق الصلح على عدم المشروعية. كما يُستبعد الصلح في الدعاوى الاستعجالية¹.

ثانياً: الوساطة

تتمثل في أنها إجراء يقوم به طرف ثالث محايد من أجل تقريب وجهات نظر أطراف النزاع بهدف فض النزاع وديا والوصول إلى حلول مرضية لجميع الأطراف، وذلك بمساعدة الأطراف على تحديد حاجاتهم، ومصالحهم، كما أكدت ذلك المادة 998 من القانون 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية.

نصت المادة 994 من ذات القانون على أنه يجوز للقاضي عرض الوساطة في جميع المواد، باستثناء قضايا شؤون الأسرة، والقضايا العمالية، وأي قضايا قد تمس بالنظام العام، وقد حُدَّت مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة بناءً على طلب الوسيط وموافقة الخصوم.

عند اتفاق الأطراف، يُحرر محضر من قبل القاضي بموجب أمر غير قابل للطعن، ويُعتبر محضر الاتفاق سنداً تنفيذياً وفقاً لنص المادة 100 من نفس القانون. بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن تُسند مهمة الوساطة لشخص معنوي كالجمعيات، حيث يتولى رئيس الجمعية تعيين الوسيط الذي يكون أحد أعضائها، ويخطر القاضي بذلك².

ثالثاً: التحكيم

تسعى المعطيات الدولية الجديدة الرامية إلى عولمة الاقتصاد إلى تمكين المستثمرين الأجانب من إيجاد وسائل قانونية تتيح لهم الانفصال عن القانون الوطني للدولة المتعاقدة، وذلك من خلال تطبيق قواعد القانون الدولي، إما على أساس قانون الإرادة أو عبر التحكيم التجاري الدولي.

¹عطا الله بوحميده، الصلح والنزاع الإداري من خلال القانون 08-09، المجلة الجزائرية، العلوم لقانونية والسياسية، عدد02، سنة2012، ص41.

²أنظر المادة 997 من القانون 08-09.

التحكيم هو اتفاق بين طرفين أو أكثر على إخراج نزاع أو مجموعة من النزاعات من اختصاص القضاء العادي، وتقويضها إلى هيئة تتكون من محكم أو أكثر للفصل فيها بقضاء ملزم¹.

تنص المادة 1039 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن التحكيم، بمفهوم هذا القانون، يتعلق بالنزاعات المرتبطة بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل. وقد اتسع نطاق القابلية للتحكيم كبديل لتسوية منازعات العقود الإدارية ذات الطبيعة الدولية، بما في ذلك عقود الامتياز، بعيداً عن ساحات القضاء الداخلي، ويرجع ذلك إلى عدم تخصص هذا الأخير في عقود الاستثمار، ولأن أحد الأطراف الدولية قد يكون شخصاً أجنبياً يخشون من التدخلات السياسية للدولة المتعاقدة في قضائها الداخلي، خاصة في دول العالم الثالث، مما يؤدي إلى تراجعهم ورفضهم للاستثمار في هذه الدول².

نصت المادة 795 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " لا يجوز للأشخاص العامة المذكورة في المادة 800 أعلاه، أن تجري تحكيمياً إلا في الحالات الواردة للاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر وفي مادة الصفقات العمومية." أكد المشرع الجزائري أنه لا يجوز للأشخاص المعنوية العامة طلب التحكيم، باستثناء علاقاتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية، وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة 1006 من نفس القانون.

يُسمح باللجوء إلى التحكيم فقط في حالة وجود اتفاقيات أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو في حال وجود اتفاق خاص يسمح للطرفين باللجوء إلى تحكيم خاص³.

¹قمر عبد الوهاب، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دون طبعة، دار المعرفة، الجزائر، سنة 2009، ص18.

²علي سليمان الطماوي، مدى تأثير نظرية العقد الإداري بالتوسع في اللجوء للتحكيم، دراسة مقارنة-رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر، 2012، ص04.

³أنظر المادة 17 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار.

ملخص الفصل الثاني:

من خلال ما تم دراسته، يتضح أن العنصر الجوهري بالنسبة للمستثمر، والمحدد لنجاح المشاريع الاستثمارية، هو عنصر الاستغلال. لذلك، أنشأ المشرع الجزائري منظومة قانونية تحكم عقود استغلال العقار الصناعي، بهدف تحقيق استفادة ميدانية ومنتظمة وفعالة من الاستثمارات والمشاريع للمستثمرين، سواء كانوا وطنيين أو أجانب.

وقد عالج المشرع الظروف المتعلقة بالاستقرار التي تؤثر على هذه المشاريع نتيجة النزاعات المتعددة والمتنوعة الأسباب، من خلال دراسة طرق الفصل فيها، وفي هذا الإطار، توصل المشرع الجزائري إلى العقد الأمثل لاستغلال العقار الصناعي، وهو عقد الامتياز، الذي اتخذته كنمط وحيد، ملغياً بذلك عقد التنازل.

يهدف هذا التوجه إلى خلق المناخ المناسب للاستثمار من خلال الإبقاء على منح الامتياز بالتراضي، بعد أن كان يتم منحه إما عبر هذا الأسلوب أو عبر المزاد العلني، مما يسعى إلى تحقيق تسهيلات تضمن استغلال هذه الثروة بأفضل صورة ممكنة.

الخلاصة

إن النظام القانوني للعقار الصناعي يُعتبر محصلة تراكم تاريخي وقانوني، حيث يتميز بنصوص قانونية معتبرة. وقد اتبعت السلطة منهجاً مستمراً ودقيقاً من خلال تنظيم المشرع لنصوص قانونية تراوحت بين قوانين المالية وقوانين الاستثمار، إضافة إلى نصوص خاصة تهدف جميعها إلى إنشاء حافظة لهذا العقار وسبل استغلالها بدقة، كما وضعت استراتيجية لمعالجة العراقيل والنزاعات التي قد تواجه المستثمر والهيئات الإدارية المختصة، لتوجيه الأوعية العقارية نحو الاستثمار.

وعند دراسة النصوص القانونية التي شرعتها الجزائر لتحفيز وتسهيل استغلال العقار الصناعي لتحقيق الهدف المنشود من ذلك، والمتمثل في الرقي اقتصادياً واجتماعياً، وما يترتب على ذلك من استقرار سياسي، نجد أن هذه المنظومة والترسانة القانونية قد شابها التشتت والبعثرة بسبب عدم صدور إطار تشريعي واضح ومحدد ينظم المسعى المقصود، كما تميز الإطار القانوني بعدم الاستمرارية والغموض، مما أدى إلى انعدام الشفافية فيما يتعلق بشروط وكيفية منح الحافظة العقارية، وتم التوصل إلى النتائج الآتية:

- ✓ صعوبة تطبيق النصوص القانونية، مما أثر سلباً على النتائج المرجوة الهادفة لتطوير جميع الجوانب والأسس التي تبنى عليها الدولة.
- ✓ قلة العقارات الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- ✓ عدم تجسيد بغض مناطق النشاطات الاستثمارية على أرض الواقع كالمناطق الحرة ومناطق النشاطات، المناطق الواجب ترقيتها.
- ✓ ضعف الهيئات المكلفة تمييز العقار الصناعي، وتسييرها بموجب نصوص قانونية موروثه عن الماضي، ولا مجال لها لمواكبة ما حدث من تطورات، بما في ذلك غياب الإمكانيات المالية في كثير من الأحيان.
- ✓ انتشار البيروقراطية وتقديس المصالح الشخصية لبعض مسيري العقار الصناعي، مما انعكس سلباً على نجاح المشاريع الاستثمارية ومردودها الإنتاجي.
- ✓ انعدام سوق عقاري حر لانعدام سياسة وطنية شاملة، أو مخططات وطنية متناسقة.
- ✓ منح الامتياز بالتراضي دون تحديد ضوابط ومعايير تكريس الشفافية، مما فتح الأبواب للتلاعب بالمال العام مع تخصيص الأراضي لمن لا يستحقها.

- ✓ سيطرة السلطة التنفيذية على النشاط التشريعي في مجال العقار الصناعي عن طريق الأوامر.
- ✓ عدم تطهير الوضعية القانونية للعقار الصناعي.
- انطلاقاً من النتائج السابقة الموضحة نقترح التوصيات الآتية:
- ✓ تعزيز مبدأ الشفافية مع الجدية والصرامة في تطبيق النصوص القانونية لهدف تحقيق عدالتها التي ينجر عنها لا محالة تسيير الحافظة العقارية، بما فيه تحقيق للتنمية والاستقرار.
- ✓ ضرورة وضع تعريف تشريعي للعقار الصناعي في نص قانوني مستقل.
- ✓ جمع كافة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمجال العقار الصناعي في تقنين يسمى بقانون العقار الصناعي، مثل قانون لاستثمار، وقانون التوجيه العقار الفلاحي، وذلك لحماية العقار الصناعي وتسهيل الأمر أمام المستثمرين.
- ✓ تسريع عملية مسح الأراضي التي تساعد على تطهير الوضعية القانونية للعقار الصناعي.
- ✓ محاولة إعادة تأهيل المناطق الصناعية.
- ✓ جعل عدم استغلال العقار الصناعي تعسفاً في استعمال الحق، ينتج عنه متابعات جزائية، لتكون صرامة في الاهتمام بهذه الثروة الثمينة.
- ✓ تكوين قضاة في مجال الاقتصاد والاستثمار، حتى تكون أحكامهم فعالة في فض النزاعات المنشأة عن عقود استغلال العقارات الصناعية.
- ✓ جعل آلية منح الامتياز بالتراضي مرتبط بمعايير دقيقة، وشروط صارمة بمنحة من أجل غلق مجال نهب المال العام، وترجيح المصالح الشخصية عن المصالح العامة.

قائمة المصادر والمراجع

* المصادر:

أولاً: النصوص التشريعية

- 1- الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 2- القانون 91/25 المؤرخ في 18/12/1991 والمتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية عدد 40.
- 3- الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 2008.
- 4- الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 47 لسنة 2001.
- 5- الأمر 06/04 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006، الجريدة الرسمية عدد 47 لسنة 2006.
- 6- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008.
- 7- القانون 03-10 المؤرخ في 19 جوان 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43 لسنة 2003.
- 8- الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 53 لسنة 2006.
- 9- القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الجريدة الرسمية، عدد رقم 40.
- 10- القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد 60 لسنة 2005.

• النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لهيئة المناطق، الجريدة الرسمية، العدد 20 الصادرة بتاريخ 09 مارس 1993.

- 2- المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03/03/1984 والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 06 مارس 1984.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 60 لسنة 1991 الملغى بالمرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16/12/2012، يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية، الجريدة الرسمية، العدد 69 سنة 2012.
- 5- المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23/04/2007، المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2007، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 09/153 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 06/05/2009.
- 6- المرسوم التنفيذي 94/322 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز في المناطق الخاصة.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 19-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، الجريدة الرسمية العدد 91 لسنة 2006.

ثانيا: المراجع

• الكتب:

- 1- أفلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حصرية ووسائل قانونية، دون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2014.
- 2- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومه، 2006.

- 3- زريقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، 2003.
- 4- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد لأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 1998.
- 5- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 6- قمر عبد الوهاب، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دون طبعة، دار المعرفة، الجزائر سنة 2009.
- 7- محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام منشأة العارف، مصر سنة 2000.

• الأطروحات والمذكرات:

- 1- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، القانون الخاص قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2015.
- 2- عبد القادر بابا، سياسة الاستثمارات في الجزائر وتحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، فرع التخطيط، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2014.
- 3- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون. الجزائر، 2005.
- 4- موهوبي محفوظ، مركز العقار من حيث الاستثمار، رسالة ماجستير، فرع الأعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009.
- 5- منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2014.

فهرس المحتويات

الرقم	العنوان
أ-ج	مقدمة
04	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي
05	المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي
05	المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي
05	الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي لغويا واصطلاحا
07	الفرع الثاني: تحديد نطاق العقار الصناعي
10	المطلب الثاني: تمييز العقار الصناعي عن ما تشابهه من عقارات
11	الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي
12	الفرع الثاني: تمييزه عن العقار السياحي
13	المبحث الثاني: المؤسسات المكلفة بتسيير العقار الصناعي
13	المطلب الأول: الهيئات والمؤسسات العمومية الوطنية الكلفة بتسيير العقار الصناعي
13	الفرع الأول: مجلس الوزراء
14	الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار
14	الفرع الثالث: الوزير المكلف بترقية الاستثمارات
15	الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
15	الفرع الخامس: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

16	المطلب الثاني: الهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي
16	الفرع الأول: الوالي
16	الفرع الثاني: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
17	الفرع الثالث: مديرية أملاك الدولة
18	ملخص الفصل الأول
19	الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي
20	المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي
20	المطلب الأول: عقد التنازل
20	الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل
21	الفرع الثاني: عقد التنازل بالنسبة للمناطق على اختلافها
24	الفرع الثالث: عقد التنازل في إطار الأمر 06-11
26	المطلب الثاني: عقد الامتياز
26	الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز
28	الفرع الثاني: شروط منح عقد الامتياز
33	الفرع الثالث: الحقوق الناتجة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي
36	المبحث الثاني: المنازعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي
36	المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي

36	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل
38	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز
40	المطلب الثاني: طرق الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي
41	الفرع الأول: طريق القضاء للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي
44	الفرع الثاني: الطرق البديلة للفصل في منازعات العقار الصناعي
47	ملخص الفصل الثاني
48	خاتمة
50	قائمة المصادر و المراجع
53	فهرس المحتويات
ملخص الدراسة	

ملخص:

يعد العقار الصناعي من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية والقانونية، خاصة فيما يتعلق بالطرق اكتسابه والحفاظات المكونة له تتمثل عموما من مناطق الصناعية، مناطق نشاطات، المناطق الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والأصول الفائضة والمتبقية وكذا الإطار المؤسسي لتسييره وتهيئته، ومحاولة الوقوف على أهم المشاكل التي يواجهها العقار الصناعي وإيجاد حلول مناسبة كذلك معرفة الإطار القانوني للعقار الصناعي، ولذلك وضع المشرع جملة من النصوص القانونية لرسم حدود ومعالم العقار الصناعي، وتحديد نظام استغلاله المتمثل في عقد الامتياز حاليا. ومن منطلق هذه المذكرة جاءت فكرة تسليط الضوء على العقار الصناعي ودوره في تطوير الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية والتطرق إلى أهم المشاكل التي تواجهه وأنظمة استغلاله من الناحية القانونية والعملية ودور القضاء في فض المنازعات.

الكلمات المفتاحية: المناطق الصناعية، مناطق النشاطات، المشاريع الاستثمارية، عقد الامتياز

Abstract :

The industrial property is one of the key concerns in the economic and legal landscape, particularly regarding the ways it is acquired and the components that constitute it. These generally include industrial zones, activity areas, special zones designated for investment projects, surplus and remaining assets, as well as the institutional framework for its management and preparation. It is also essential to identify the main challenges facing industrial property and to find suitable solutions, as well as to understand the legal framework surrounding it. To this end, the legislator has established a series of legal texts to delineate the boundaries and features of industrial property and to determine its exploitation system, currently represented by concession contracts.

From this perspective, the idea of this memorandum is to shed light on industrial property and its role in developing investment and achieving economic growth, while addressing the main issues it faces and the systems of its exploitation from both legal and practical standpoints, as well as the role of the judiciary in resolving disputes.

keywords: Industrial zones; Activity areas; Investment projects; Concession contract