



جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

عنوان المذكرة:



# آليات تسير العقار الصناعي في الجزائر

مذكرة لنيل شهادة الماستري في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذة :

د-نعار فتيحة

من إعداد الطالبين:

-قرواح كريمة

-سالمي أكلي

## لجنة المناقشة

- أ.د- إرزيل الكاهنة، أستاذ ، جامعة مولود معمري.....رئيسا  
د- نعار فتيحة، أستاذة محاضرة "أ" ، جامعة مولود معمري.....مشرفا ومقررا  
د- قونان كهينة، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري جامعة .....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2024, 06, 27

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



# شكر وعرفان

ابتداءً نشكر الله سبحانه وتعالى على توفيقه لنا لإتمام هذا العمل.

واعترافاً بالفضل أتوجه بالشكر والتقدير العظيمين إلى الأستاذة المشرفة " نعار فتيحة " التي لم تبخل علينا بالنصح والتوجيه لإنجاز هذا البحث.

و نتقدم بالشكر كذلك لأعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا العمل .

كما نشكر كل من مد يد العون لنا من زملاء وأصدقاء في إنجاز هذا العمل.

# إهداء

أهدي ثمرة تعبي إلى روح أمي الغالية بطلتي أسأل الله تعالى أن يسكنها فسيح جناته.

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار أبي سندي حفظه الله ورعاه.

إلى إخوتي مصدر سعادتي وكياني .

إلى جدتي والدة أمي أطال الله في عمرها .

وأتقدم بالشكر إلى كل قريب من القلب ومساند لي شكرا جزيلا .

كرامة.

# إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين العزيزين أطال الله في عمرهما، وإلى كل أفراد العائلة صغيرا وكبيرا.

وإلى كل زملائي وأصدقائي في الدراسة وكل من ساعدني في إنجاز هذا العمل المتواضع.

أكلي.

## مقدمة:

يعتبر العقار الصناعي ركيزة اساسية في تطور البلدان من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، والجزائر على غرار هذه البلدان اعطت لهذا العقار اهمية كبيرة من فترة بعد الاستقلال إلى يومنا هذا، اين ورثت عن المستعمر الفرنسي بنى تحتية مدمرة نتيجة ثورة التحرير الوطني وهذا ما اورد عدة مشاكل وعقبات في تطوير هذا المجال.

ونظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية تسعى الدولة لحماية هذه الثروة الطبيعية وتسييرها وتوزيعها على المستثمرين بشكل عادل ومنصف.

واثر ذلك فقد توجهت الجزائر على غرار معظم الدول النامية الى تبني سياسات وبرامج ناتجة عن استراتيجيات التنمية الاقتصادية بهدف التغلب على العراقيل الخارجية والداخلية التي تعترض الاستثمار في المجال الصناعي، خاصة بعد أن اتضح ارتباط العقار الصناعي بعملية ترقية وتطوير الاستثمار، فالعقار الصناعي قد عرف مشاكل بالرغم من الجهود التي تبذلها الدولة الجزائرية في ميدان تنوير التراث العقاري وقد تضاعفت هذه المجهودات منذ التسعينات وذلك بالاعتماد على قوانين الاستثمار كآلية من الآليات القانونية وهذا بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-12<sup>1</sup> المتعلق بترقية الاستثمار الذي أعاد تنظيم الاستثمار في الجزائر بتبني سياسة تحفيزية لجلب المستثمر الوطني الخاص والأجنبي بمنحهم عدة امتيازات بالإضافة الى صدور القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار<sup>2</sup> الذي تضمن عدة إصلاحات عززت ضمانات الاستثمار لاسيما حرية الاستثمار والشفافية في تسيير المشاريع الاستثمارية والمساواة بين المستثمرين، بالإضافة الى انشاء نظام رقمي لتسهيل الإجراءات الإدارية للمستثمرين وغيرها من الإصلاحات، وكذا تبني نظام استثمار

<sup>1</sup> مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 5 أكتوبر 1993 يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 64 صادر في 1993/10/10. (ملغى).

<sup>2</sup> قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، ج.ر عدد 50، الصادر في 28 يوليو 2022.

استثنائي معمول به في الدول المتقدمة، وهو نظام المناطق الحرة بعد أن كان العقار الصناعي محصورا في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات إلى البحث عن الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية بحثا عن الفعالية الاقتصادية.

كان أول تنظيم حقيقي للعقار الصناعي في الجزائر في شكل مناطق صناعية أنشئت في 1973 كان في إطار المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء المناطق الصناعية<sup>3</sup>، ومناطق نشاطات أنشئت في 1974، غير أنه ومع مرور الزمن أصبحت هذه المناطق غير كافية لتحقيق تطلعات الدولة في مجال الاستثمار، مما دفع بالسلطات العمومية المعنية إلى البحث عن مواقع أو مناطق جديدة، وذلك بتوجيه الأصول المتبقية الناتجة عن حل المؤسسات العمومية والأصول الفائضة للمؤسسات الاقتصادية لإقامة مشاريع استثمارية، بغرض تلبية الطلب المتزايد على العقار.

ومن أجل ضمان تسيير أفضل وضعت السلطات العمومية آليات تتكلف بعملية التسيير في إطار السوق الحرة والشفافة بغرض تحديد الصلاحيات والمسؤوليات.

وبناء على هذا التحول الجذري فلا بد من التعرض لفعالية مختلف الآليات المعتمدة لتسيير العقار الصناعي، سواء التي سبقت هذه الإستراتيجية للتنمية الاقتصادية أو التي تلتها والتي جاءت نتيجة لمواجهة حالة عدم الاستقرار في التعامل مع هذا النوع من العقار.

غير أن دراسة هذا الموضوع يعود إلى كون العقار الصناعي العامل الأساسي في تحقيق أية سياسة استثمارية فعالة ومستمرة، ومنذ عدة سنوات يعاني هذا العقار من عدم

<sup>3</sup> مرسوم رقم 73-45 مؤرخ في 18 فيفري 1973 يتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر عدد 20 صادر في 1973/03/09.

الاستقرار بالرغم من الترسنة القانونية المنظمة له. وهذا ما يدفعنا إلى طرح الإشكالية التالية:

**هل وفق المشرع الجزائري من خلال هذه الآليات في تسيير أنجع للعقار الصناعي في إطار دعم الاستثمار؟**

بغية التوصل إلى نتائج حول موضوع الدراسة، فإن الأمر يقتضي استخدام المنهج الاستقرائي كونه المنهج المناسب يتلاءم مع موضوع هذه الدراسة، بمحاولة تحليل النصوص القانونية واستعراض المفاهيم القانونية ذات صلة بآليات تسيير العقار الصناعي في الجزائر. ومن أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة سلفاً، ارتأينا تقسيم الموضوع إلى فصلين، يتناول في الفصل الأول الآليات القانونية المتعلقة بتسيير استغلال العقار الصناعي، ثم في الفصل الثاني سنتطرق إلى الآليات المؤسسية لتسيير العقار الصناعي.

## الفصل الأول:

### الآليات القانونية المتعلقة بتسيير عملية استغلال العقار الصناعي

إن حل مشكلة العقار الموجه للاستثمار في المجال الصناعي لا يتوقف على مسألة استحداث أجهزة تنظمه، بل يتوقف على إدراك الاختلالات المتعلقة بمسار استغلال العقار، باعتبار العقار الصناعي الوسيلة المثلى للاستثمار.

أصدر المشرع الجزائري عدة تنظيمات وقوانين لتنظيم العقار الصناعي وهذا سعيا منه لتطوير هذا المجال، ففي فترة التسعينات صدر أول مرسوم لتطهيره و المتمثل في المرسوم رقم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ثم تليها عدة مراسيم تنفيذية لاحقة، فكان استغلال العقار الصناعي يقتصر على عقود التنازل التي تعتبر كآلية وحيدة و أول عقد اعتمده المشرع للحصول على العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وهذا لاستغلال أمثل، ثم تفتنت الدولة للعواقب الوخيمة لعقد التنازل فقررت استحداث عقد جديد وهو عقد الامتياز وذلك للحفاظ على المساحات العقارية التابعة للدولة دون التنازل عنها، وجاء به المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمارات<sup>2</sup> ، بالإضافة إلى المرسوم التشريعي 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة

---

1- مرسوم رقم 45-73 مؤرخ في 28 فبراير 1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر عدد 20، صادر في 1973/03/09.

2- مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 64، الصادر في 1993/10/10.

1994<sup>1</sup>، وكذا الأمر 04-08 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>2</sup>.

وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول يتضمن تطبيقات عقد التنازل في ظل القوانين المتعلقة بالعقار الصناعي، أما المبحث الثاني فنتناول عقد الامتياز كآلية مستحدثة لتسيير استغلال العقار الصناعي.

---

1- مرسوم تشريعي رقم 93-18 مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج.ر عدد 88، صادر في 1993/12/30.

2- أمر 04-08 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، الصادر في 03 /12 /2008، المعدل والمتمم.

## المبحث الأول:

### تطبيقات عقد التنازل في ظل القوانين المتعلقة بالعقار الصناعي

بعد تبني نظام اقتصاد السوق أعتبر عقد التنازل بمثابة آلية وحيدة لاستغلال العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية حيث تقوم الدولة بالتنازل عن أملاكها الخاصة لفائدة المستثمرين.

فالتنازل يقع أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي تكون غير مخصصة وبالرجوع الى نص المادة 26 من القانون 08-14<sup>1</sup> التي تنص على: " يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير مخصصة أو التي ألغي تخصيصها..."، وما يلاحظ أن المشرع الجزائري استبدل مصطلح البيع بالتنازل وذلك بعد تعديل وتتميم هذا القانون السالف الذكر.

فيعتبر عقد التنازل عقد إداري لأن الإدارة تكون طرفا في العقد، كما يعتبر كذلك بمثابة عقد بيع لأن كلا العقدين يحققان نتيجة واحدة فالمشتري أو بالأحرى المستثمر يدفع مقابل مالي عن تلك الملكية العقارية المتنازل عنها من طرف الدولة، وهذا المقابل يحدد من طرف مصلحة أملاك الدولة، حسب ما ورد في أحكام الأمر رقم 26.74<sup>2</sup> المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات في المادة 10 منه التي تنص " .... فإن البلدية تتنازل عن الأرض لقاء عوض على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة .....".

1- قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتم القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 44، الصادر في 03 أوت 2008.

2- أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج. ر عدد 19، الصادر بتاريخ 05 /03/ 1974.

عملية التنازل تخص جميع الاستثمارات التي يقوم بها الخواص، إذ يتم الحصول على القطعة الأرضية عن طريق التنازل بمقابل تحدده مصلحة أملاك الدولة، أما إذا تعلق الأمر بالاستثمارات العمومية أي الدولة أو الجماعات المحلية هي صاحبة الاستثمار فنكون أمام تخصيص.

وفي هذا السياق سيتم تناول التنازل في إطار المناطق الصناعية والاستثمار الوطني الخاص (المطلب الأول)، ثم التنازل في إطار المناطق المطلوبة ترقيتها (المطلب الثاني).

### **المطلب الأول:**

#### **التنازل في إطار المناطق الصناعية والاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص**

إن عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها تسميات لعقد ينص على نتيجة واحدة وهي نقل الملكية العقارية للمشتري وينصب هذا العقد على الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة أو أحد جماعاتها المحلية ، إذا كان التنازل في ظل الاستثمار يتمتع بنفس خصائص عقد التنازل في القانون المدني إلا أنه يتميز ببعض الشروط غير المألوفة<sup>1</sup> وذلك مراعاة للمصلحة العامة وضرورة الحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة، ولعل أول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية (الفرع الأول)، ثم تطور نوعا ما في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص (الفرع الثاني).

---

1- لمزيد من التفاصيل راجع: لوهم رضا، الإدارة الرشيدة للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، قسم حقوق، تخصص الحوكمة والإدارة العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، 2023/2022، ص 249.

## الفرع الأول:

### التنازل في إطار المناطق الصناعية

يعتبر أول ظهور للمناطق الصناعية في عام 1973 وذلك بصدور المرسوم رقم 73-45 المتضمن إنشاء لجنة استثمارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>1</sup>، ويقصد بالمناطق الصناعية تلك الفضاءات ذات المساحة الكبرى نسبيا والتي تكون مجهزة وصالحة وهي موجهة إلى إنشاء وتأسيس أنشطة اقتصادية.

وتعرف أيضا على أنها تلك الفضاءات الاقتصادية المهيئة والمحددة النطاق من قبل الدولة لاحتواء مشاريع استثمارية والتي ينبغي بناءها خارج المحيط العمراني وهذا تقاديا لما قد ينجم من مخاطر عن استغلال العقار الصناعي<sup>2</sup>، حيث تقوم الدولة ممثلة بإدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية التابعة لها لفائدة أجهزة تهيئة المناطق الصناعية، ويكون هذا التحويل بموجب عقد التنازل عن طريق بيع بالتراضي وهو عقد إداري مشهر حسب ما أشارت إليه المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وإدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة فإنه يمكن أن تباع الأملاك الخاصة التابعة للدولة بالتراضي وذلك لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>3</sup>.

استغلال هذه العقارات المتواجدة على مستوى المناطق الصناعية يكون بموجب عقد التنازل الذي يشترط أن تكون موثقة ومشهرة لدى المحافظة العقارية محررا من طرف مدير

1- مرسوم تنفيذي رقم 73-45، السالف الذكر.

2- عشوش سقني، سامية شاوش إخوان، الآليات القانونية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2021-2022، ص14.

3- حرز الله كريم، "تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، ص ص 179-180.

أملاك الدولة، وكمرحلة أولى تقوم الأجهزة بتهيئة المناطق الصناعية بعد اكتسابها للعقارات ولكل عملية تهيئة وتجزئة وجعلها قابلة لاستقطاب المشاريع الاستثمارية وكمرحلة ثانية تقوم هذه المؤسسات بإعادة التنازل لفائدة المستثمرين بواسطة عقود رسمية أو توثيقية مشهورة لنقل ملكيتها طبقاً للأحكام المعمول بها في هذا المجال<sup>1</sup>، وهذا ما أشارت إليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية<sup>2</sup> "يستمر صاحب المشروع في القيام بجميع المهام المنوط في إطار مخطط تهيئة المنطقة... وبهذه الصفة يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته وصلاحياته في مجال ما يلي :

### - تسيير الاستثمار

#### - شراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها "

وتتولى إدارة هذه المناطق مجموعة من الأجهزة والمؤسسات يتم تحديد طبيعتها وفقاً لطبيعة النشاطات الممارسة فيها، غير أن هذا التعدد والتنوع في هذه الأجهزة ومؤسسات الإدارة والتسيير وعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة وطبيعة الأعمال التي تقوم بها أدى إلى تداخلها في الصلاحيات والاختصاصات مما صعب تحديد الأجهزة المسيرة ودورها<sup>3</sup>، وأمام هذا الوضع وبسبب المشاكل المختلفة التي تتخبط فيها المناطق الصناعية تم اتخاذ عدة إجراءات لمحاولة إعادة تنظيمها بداية من سنة 1994 ورغم كل هذه المحاولات إلا أن هذه المشاكل ظلت قائمة إلى غاية 2007 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 أو كل مهمة تسيير

1- مرسوم تنفيذي رقم 84-55 مؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج رعدد 10، الصادر في 06 /03/ 1984

2- مرسوم تنفيذي رقم 84-55 مؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج رعدد 10، الصادر في 06 /03/ 1984.

3- منقلتي يامينة، طاشور ديهية، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص داخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص10.

العقار الصناعي بما فيه المناطق الصناعية إلى هيئة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حيث نصت المادة 01/13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153<sup>1</sup> المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات الاقتصادية "تسند تسيير المحافظة العقارية المكونة من... والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة"

التنازل في إطار المناطق الصناعية يظهر في قيام إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية التابعة لها لصالح أجهزة تهيئة المناطق الصناعية، حيث تقوم أجهزة تهيئة المناطق الصناعية بعد اكتسابها للعقارات بكل عمليات التهيئة لجعلها قابلة لاستقطاب المشاريع الاستثمارية، ثم بعد ذلك تقوم هذه المؤسسات بإعادة التنازل أو البيع لصالح المستثمرين عن طريق عقود رسمية مشهورة لدى المحافظة العقارية لنقل الملكية. يمكن أن تكون هذه العقارات المراد التنازل عنها ملك للخواص وهي واقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية، في هذه الحالة تقوم بشرائها المؤسسات المختصة بطريقة رضائية وبواسطة عقود توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية، بعد ذلك تقوم بإعادة التنازل عنها بنفس الطريقة السابقة<sup>2</sup>.

ويتم التنازل عن أراضي المناطق الصناعية بإجراءات إدارية معقدة، أولاً بتقديم طلب التنازل من طرف المستثمر إلى مديرية الصناعة في خمسة (05) نسخ، تحتفظ مديرية الصناعة بنسخة منها وتعرض النسخ الباقية على الهيئات الإدارية الأخرى بهدف دراسة الملف ثم إصدار القرار النهائي وتتمثل هذه الجهات في:

1- مرسوم تنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد للشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر عدد 27، الصادر في 2009/05/06.

2- نعيمي فوزي، "إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر، دراسة ميدانية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 73، عدد 04، 1999. ص 154.

- المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا،
- المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا،
- مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية،
- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية.

بعد ذلك يجتمع ممثلو كل الأعضاء المذكورين أعلاه بناء على طلب المجلس الشعبي الولائي، وبحضور ممثل من مكتب الدراسات العمومية للتعمير والتهيئة العمرانية في بعض الحالات، وتكون لمديرية الصناعة حق أكبر في التمثيل لأنها هي التي تتكفل باستلام الملفات، وبعد الدراسة فيما بين الأعضاء يؤخذ القرار بمنح الأراضي محل الطلب أو عدمه. فطريقة الحصول على العقار الصناعي غالبا تتسم بالبيروقراطية وإجراءات إقصائية، التهرب الضريبي، وتكرس الكثير من المبادئ المعروفة في الاقتصاد الموجه المتمثلة في إعطاء الأولوية للقطاع العمومي<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني:

### التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص

يمكن للمستثمر الخاص والمعتمد من الدولة أن يستفيد من التنازل عن القطعة الأرضية لإنجاز مشروعه بموجب القانون 82-11<sup>2</sup>، وبموجب القانون رقم 84-21<sup>3</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 1985 تم تحديد الإجراءات الواجب إتباعها لإعداد عقد التنازل باعتباره عقد إداري، حيث يجوز لإدارة الأملاك الوطنية أن تتنازل بمقابل ولفائدة المبادرين عن الأراضي

1- نعيمي فوزي، مرجع سابق، ص155.

2- قانون رقم 82-11 مؤرخ في 21 أوت 1982، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج.ر عدد34، صادر في 1982/08/24.

3- قانون 84-21 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، يتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج.ر عدد 72، صادر في 1984/12/31.

العارية غير المبنية التابعة للدولة والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير لإنجاز مشاريع استثمارات خاصة معتمدة قانوناً، ولا يمكن التنازل إلا بعد أخذ الرأي المطابق لوزير الفلاحة أو ممثليه .

وبصدور المرسوم رقم 05-86 المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة، وتعتبر ضرورية لإنجاز المشاريع الاستثمارية الخاصة والمعتمدة قانوناً، كما يحدد هذا المرسوم شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي المتوفرة والغير مبنية والتابعة للأموال الخاصة للدولة والواقعة خارج النسيج العمراني.

وفي هذا الإطار نص المرسوم 05-86<sup>1</sup> على إجراءات التنازل وتتمثل فيما يلي:

أولاً طلب الاعتماد للعقار المراد إنجاز المشروع الاستثماري، يقدم من طرف المتعامل ويرفق بمحضر لجنة اختيار العقار طبقاً للمرسوم التنفيذي 82-304<sup>2</sup> المتضمن كيفيات تطبيق القانون 82-02<sup>3</sup>، ولا بد أن يبين الطلب بدقة برنامج الاستثمار والإرفاق بالطلب بوصل إيداع ملف الاعتماد لدى المصالح الولائية المختصة.

بعد ذلك تقوم اللجنة بفحص الاقتراحات المقدمة من المصالح الولائية ورأي ممثل المشروع، ثم تقوم بإصدار موقفها حول قابلية الأرض لاستقبال المشروع، وتثبيت الموافقة بموجب محضر يوقع عليه رئيس اللجنة.

---

1- مرسوم رقم 05-86 مؤرخ في 07 يناير 1986، يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونياً، كما يحدد كيفيات هذا البيع، ج ر العدد الأول، صادر في 08/1986.

2- مرسوم تنفيذي 82-304 مؤرخ في 09 أكتوبر 1982، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 82-02، ج ر عدد 41، صادر في 12/10/1982.

3- قانون رقم 82-02 مؤرخ في 06 فبراير 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر عدد 06، صادر في 09/02/1982.

ثم يرسل محضر اختيار الأرض إلى المدير الفرعي الولائي المكلف بأحكام الدولة ويقوم بتحديد ثمن القطعة الأرضية المعنية حسب سعر السوق، بمعنى القيمة الحقيقية للعقار.

بعد تحديد الثمن يرسل المدير الفرعي الملف كاملا إلى الوالي المختص إقليميا بهدف الفصل في التنازل بموجب قرار إداري بالتنازل، بعد الأخذ بالرأي المطابق للوزير المختص حسب طبيعة النشاط، ويتم إخطار صاحب المشروع.

وبعد صدور قرار الترخيص بالتنازل من الوالي يحول الملف إلى المدير الفرعي المكلف بأحكام الدولة قصد إعداد عقد التنازل طبقا لشروط الشهر والتسجيل، ويكون التنازل حسب أحكام المرسوم رقم 86-105<sup>1</sup>، ويكون موقفا على شرط فاسخ متعلق بمدى إنجاز المشروع، حسب ما هو محدد في برنامج طلب الاعتماد.

وبعد انتهاء الأشغال يودع المستثمر تصريحاً لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، وبعد المراقبة والمطابقة يقوم بمنحه شهادة وهي بمثابة رخصة البدء في استغلال المشروع<sup>2</sup>، ويرفع الشرط الفاسخ.

ومعاقبة عدم الإنجاز المشروع يتم من طرف الديوان الوطني لتوجيه والمتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة، يرسل محضر عدم الإنجاز إلى المدير الفرعي الولائي لأحكام الدولة ويباشر مباشرة إجراءات الفسخ أمام القضاء.

1- مرسوم رقم 86-05، السالف الذكر.

2- كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019، ص74.

ففي إطار القانون 88-25 بقي الحال كما حيث تم إلغاؤه بالمرسوم التشريعي رقم 93-12<sup>1</sup> المتعلق بترقية الاستثمارات الذي تم إلغاؤه، كما تم إلغاء الشرط الفاسخ بتعليمه وزارية رقم 04382 المؤرخة في 14 أوت 2000 والمتضمنة إلغاء الشرط الفاسخ بالنسبة لعقود التنازل على الأراضي الكائنة خارج المحيطات العمرانية في إطار الاستثمار الاقتصادي الخاص.

## المطلب الثاني:

### التنازل في إطار المناطق المطلوبة ترقيتها

تعتبر المناطق المطلوب ترقيتها مناطق يستوجب إقامة تحسينات عليها فالدولة تبذل مجهودا فيها للقضاء على التأخر الاجتماعي والتجهيزي ولقد أنشئت بموجب المادة 51 من القانون رقم 87-03<sup>2</sup> المتعلق بالتهيئة العمرانية، حيث عرفت هذه المناطق مفهوم التنازل في إطار القانون رقم 90-30<sup>3</sup> المتعلق بالأموال الوطنية (المعدل والمتمم) في أحكام المادة 89 منه، بهدف ترقية الاستثمار في هذه المناطق وتطبيقا لأحكام المادة المذكورة أعلاه صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454<sup>4</sup> الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة العامة و الخاصة الذي جاء فيه أن عملية التنازل عن أملاك الدولة تكون إما بالتراضي أو بالمزاد العلني .

1- مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر عدد 64، صادر في 10/10/1993، (ملغى).

2- قانون رقم 87-03 مؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر عدد 05، الصادر في 28/01/1987.

3- قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك العمومية، ج.ر عدد 52، الصادر في 02/12/1999، المعدل والمتمم.

4- مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج.ر عدد 60، الصادر في 24/11/1991.

وعلى هذا الأساس يتم تناول في هذا المطلب التنازل بالمزاد العلني (الفرع الأول)، وعن طريق بالتراضي (فرع ثاني).

## الفرع الأول:

### التنازل بالمزاد العلني

يكون التنازل بالمزاد العلني حسب نص المادة 10 من المرسوم رقم 91-454 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة العامة والخاصة وتسييرها التي جاء فيها " يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة 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.

يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني، بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية. تكون المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط، تعده مصلحة الأملاك الوطنية ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية، ويعلن عليها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة قبل عشرين (20) يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد وتحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات حسب القيمة التجارية التالية للعقارات."

وعلى هذا الأساس يكون التنازل أصلا عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة بالمزاد العلني بقرار من الوالي بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية، على أساس دفتر شروط تعده مصلحة الأملاك الوطنية ومطابقا للنموذج الذي يعده الوزير المكلف بالمالية حيث يتم الإعلان بواسطة إعلانات وهذا قبل مدة من تاريخ المزايدة المقدرة في المادة بعشرين يوم

كذلك يحدد السعر للأراضي كسعر أدنى حسب القيمة التجارية لها وهذا من طرف مصلحة الأملاك الوطنية<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني :

### التنازل عن طريق التراضي

استثناء عن القاعدة التي نصت على أن التنازل يكون عن طريق المزاد العلني فإن نفس أحكام المرسوم رقم 91-454 السالف الذكر أقر أن عملية التنازل على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية يكون عن طريق التراضي.

وردت صيغة التنازل بالتراضي لأول مرة ضمن أحكام القانون رقم 91-25 المتضمن قانون المالية 1992<sup>2</sup> في نص المادة 161 منه التي تنص على ما يلي " مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون أو غير المقيمون، بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين، وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط إنجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته"

فحسب هذه المادة يمكن التنازل عن الأراضي العارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالتراضي أو بمقابل مالي على أساس دفتر أعباء يحدد شروط وكيفيات التنازل وإلغائه في حالة عدم التزام المتنازل له بالتزاماته، مع احترام الشروط الواردة

1- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، ص66.

2- قانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر عدد 65، الصادر في 1991/12/18.

في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 الصادر عن وزارة التجهيز<sup>1</sup>، فمجمّل هذه الشروط يمكن تلخيصها في:

- يجب أن يتم التنازل عن طريق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك.
- يجب أن يتم بصفة رضائية لفائدة كل مستثمر جزائري بغض النظر عن محل إقامته.
- يجب تحديد ثمن التنازل على أساس سعر السوق إلا أن هذا السعر يحفظ بنسبة 25% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع خارج المناطق المطلوب ترقيتها، أما إذا كان يتعلق الأمر باستثمار يقع في هذه المناطق يخفض السعر بنسبة 80%.

وحسب القرار الوزاري المشترك لسنة 1992 في المادة 06 منه أقرت على ضرورة إيداع طلب الحصول على القطعة الأرضية في شكل نسخ وعددها ثمانية (08) أمام المدير الولائي المكلف بالتعمير<sup>2</sup> الذي يقوم بإرسال الطلب مع ملف الاستثمار كاملا إلى اللجنة التقنية للولاية التي تدرس الترشيحات والطلبات وعند الموافقة تقرر اللجنة محضرا يوضح القطعة محل التنازل ثم يرسل الملف إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي المختص إقليميا لتحديد سعر التنازل<sup>3</sup>، وعند قبول المستثمر لثمن التنازل تحرر مصالح الأملاك الوطنية عقد التنازل.

كما يتعين على المستثمر المتنازل له احترام بعض المعايير ولا سيما المتعلقة بالبيئة والتعمير بالإضافة إلى الامتيازات الممنوحة للإدارة وإمكانية فسخ العقد في حالة عدم احترام الشروط والالتزامات عن طريق المتابعة القضائية<sup>4</sup>، فإذا لم يتقيد المستفيد بالالتزامات المقررة

---

1- قرار وزاري المشترك صادر عن وزارة التجهيز المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25، الصادر في 1992/02/23.

2 حسران نسرين، فاسي خديجة، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2019/2018، ص75.

3- كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص76.

4- لواهرم رضا، مرجع سابق، ص 252.

في دفتر الأعباء تتخذ الإجراءات لإسقاط حق عقد التنازل أمام الجهة القضائية المختصة إقليمياً.

### **المبحث الثاني:**

#### **عقد الامتياز كآلية مستحدثة لتسيير استغلال العقار الصناعي**

يعتبر عقد الامتياز من بين إحدى الأساليب التي اعتمدها المشرع الجزائري لتشجيع وتنمية الاستثمار حيث حاول إيجاد أحسن السبل لاستغلال العقار الصناعي والحفاظ على الأملاك الوطنية التابعة للدولة، تم اعتماد عقد الامتياز كوسيلة حديثة لتنمية الاقتصاد الوطني باعتباره الطريقة المثلى لحصول المستثمر على وعاء عقاري وهذا بهدف إقامة مشاريع استثمارية لدعم الاقتصاد الوطني.

وعلى هذا الأساس سنتناول في هذا المبحث تطبيقات عقد الامتياز (المطلب الأول) وإجراءات منح الامتياز (المطلب الثاني).

### **المطلب الأول:**

#### **تطبيقات عقد الامتياز**

يعتبر الامتياز عقد يمنح للاستفادة واستغلال الأراضي الوطنية التابعة للأموال الخاصة للدولة وهذا لإنجاز مشاريع استثمارية، وسيتم في هذا المطلب دراسة الامتياز في المناطق الحرة (الفرع أول) والأراضي المستثناة من منح الامتياز في (الفرع الثاني).

## الفرع الأول:

### الامتياز في إطار المناطق الحرة

جاء في أحكام نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 24-168<sup>1</sup> المؤرخ في 28 ماي 2024 الذي يحدد كفاءات منح امتياز تسيير المناطق الحرة " تتكون المنطقة الحرة المعرفة بموجب المادة 2 من القانون رقم 22-15 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1443 الموافق 20 يوليو سنة 2022 والمذكور أعلاه، من جميع الممتلكات العقارية والمنقولة، لاسيما المنشآت والبنائات والأراضي المخصصة لنشاطات المتعاملين الاقتصاديين الناشطين على مستوى هذه المنطقة الحرة وكذا المحلات التي تؤوي المرافق العمومية.

يحدد الموقع الجغرافي للمنطقة الحرة وكذا حدودها ومساحتها وطابعها وكذا النشاطات المرخص بممارستها فيها، في المرسوم المنشئ لها"، فالمناطق الحرة تعتبر مساحات محددة الحدود تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات تجارية تعين بموجب مرسوم تنفيذي الذي يحدد موقعها الجغرافي ومساحتها وحدودها، وكل الأملاك العقارية المتواجدة على مستوى هذه المناطق تعتبر أملاك وطنية عمومية تابعة للدولة.

يمنح عقد الامتياز في إطار المناطق الحرة من طرف السلطة صاحبة حق الامتياز والتي تتمثل في الوزير المكلف بالتجارة لفائدة صاحب الامتياز المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري مرفقا بدفتر الشروط الذي يحدد الشروط المطبقة في منح الامتياز لفائدة أطراف هذا العقد ، حيث يلتزم صاحب الامتياز بدفع إتاوة سنوية تحدد من طرف الدولة وهذا حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 24-168<sup>2</sup> والتي جاء فيها " يلزم

1- مرسوم تنفيذي رقم 24-168 مؤرخ في 28 ماي 2024، يحدد كفاءات منح امتياز تسيير المناطق الحرة، ج ر عدد

36، الصادر في 2024/05/24.

2- مرسوم تنفيذي رقم 24-168، السالف الذكر.

صاحب الامتياز بدفع إتاوة تسدد سنويا، يحسب ويدفع مبلغها وفقا للكيفيات المنصوص عليها في التشريع المعمول به"، يكون مبلغ الإتاوة مساويا لمبلغ القيمة الإيجارية السنوية للمنطقة الحرة محل الامتياز وتحسب هذه القيمة على أساس عناصر المحاسبة ويكون المبلغ الواجب الأخذ به هو ذلك الأكثر نفعا للسلطة صاحب حق الامتياز وهذا بتطبيق الصيغتين:

- مبلغ يساوي 1% من رقم الأعمال السنوي في حدود نسبة الساهمة المالية للدولة.

- مبلغ يساوي 10% من الفائدة السنوية في حدود نسبة الساهمة المالية للدولة.

تسدد الإتاوة المستحقة للقسط السنوي الأول لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا في أجل 30 يوم التي تلي السنة الأولى للاستغلال وتسدد أيضا الإتاوة السنوية الآتية ابتداء من السنة الثانية في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ الاستحقاق، وفي حالة التأخير في التسديد يلزم صاحب الامتياز بدفع غرامة تأخر.

يتولى صاحب الامتياز حق استغلال المنطقة الحرة المعنية بالامتياز واستغلال المنشآت محل الامتياز المنجزة من طرفه بالإضافة إلى ممارسة كل النشاطات الضرورية، حيث توضع الممتلكات العقارية والمنقولة الموجودة بالمنطقة الحرة تحت تصرف صاحب الامتياز بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين مرفق بجرد مادي وتقديري مسبق تقوم به السلطة صاحبة حق الامتياز بالتنسيق مع إدارة الأملاك الوطنية وكذا بمحضر معاينة يثبت محتوى الجرد موقع من الأطراف<sup>1</sup>.

كما يفرض المرسوم التنفيذي 24-168 الذي يحدد كيفيات منح امتياز تسيير المناطق الحرة على صاحب الامتياز إنجاز أشغال التهيئة اللازمة وفقا لمخطط المنطقة الحرة وهذا ما جاء في نص المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي "يتكفل صاحب الامتياز، بإنجاز داخل

1- راجع: المادة 11 من المرسوم 24-168، السالف الذكر

المنطقة الحرة، أشغال التهيئة اللازمة وفقا لمخطط تهيئة المنطقة الحرة التي تشمل لاسيما

- تهيئة الطرق ومواقف المركبات.

- الربط بمختلف شبكات الطاقة والاتصال بالماء.

- تشييد البنايات الموجهة لنشاط تسيير المنطقة الحرة وتقديم الخدمات وكذا تلك الموجهة لنشاطات المتعاملين الاقتصاديين.<sup>1</sup>

يضع صاحب الامتياز تحت تصرف المتعاملين الاقتصاديين هذه الممتلكات ويوفر لهم كل الظروف الملائمة التي تمكنهم من الانتفاع بها ويضمن لهم عدم التعرض من الغير في استغلالها، وذلك بناء على محضر معاينة وجرّد ممضي من الطرفين وبموجب عقد إيجار يبرم وفقا للتشريع المعمول به، حسب الشروط المحددة في دفتر الشروط المذكور في المادة 14 أعلاه.

يمنح هذا الامتياز لمدة أقصاها 65 سنة قابلة للتجديد بناء على طلب طرفي العقد أو أحدهما في حدود هذه المدة وذلك سنة قبل انقضاء مدة امتياز التسيير<sup>2</sup>، ويمكن فسخ امتياز التسيير في أي وقت بناء على طلب أحد الطرفين أو باتفاقهما.

وكذا لعدم وفاء صاحب الامتياز بالتزاماته بعد إعدارين من السلطة صاحبة حق الامتياز غير مجديين وإذ ذاك يتحمل مسؤولية الفسخ ولا يستحق أي تعويض حيث يتم في هذه الحالة قبل مباشرة إجراءات الفسخ تبليغ صاحب الامتياز بإعذار أول عن طريق محضر قضائي في العنوان المذكور في عقد الامتياز وعند انقضاء أجل الشهرين من تاريخ التبليغ

---

1- مرسوم تنفيذي رقم 24-168، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 08 الفقرة الأولى، مرسوم 24-168، السالف الذكر.

دون امتثاله يتم تبليغه بإعذار ثاني بنفس الكيفية ونفس الأجل<sup>1</sup>، بالإضافة إلى أنه يمكن فسخ امتياز التسيير في حالة القوة القاهرة أو الحادث الفجائي اللذين يحولان نهائياً دون مواصلة النشاط<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني:

### الأراضي المستثناة من منح الامتياز

طبقاً لأحكام المادة 03 من القانون رقم 17-23 والتي تنص: " يستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر، وأصناف الأراضي الآتية:

- الأراضي الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة
- الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية
- الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة
- الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 09 مرسوم 24-168، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 10 مرسوم 24-168، السالف الذكر.

<sup>3</sup> قانون رقم 17-23، السالف الذكر.

إلا أن في إطار القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015<sup>1</sup> أصبحت القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع، طبقاً لأحكام دفتر الشروط والمثبت قانوناً بموجب شهادة مطابقة.

وبصدور قانون المالية لسنة 2015 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-281 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري<sup>2</sup>، فالمستثمرين الذين استفادوا من القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 08-04، أصبحوا يطالبون بتحويل امتيازهم إلى تنازل تطبيقاً لأحكام المادة 61 من القانون المالية لسنة 2015<sup>3</sup>، وأحكام المرسوم التنفيذي 15-281، بالرغم أنهم استفادوا منها في إطار أحكام تطبيق الأمر 08-04 الذي لا يسمح بالتنازل عن الامتياز، هذه الوضعية جعلت المديرية العامة للأمولاك الدولة تتدخل لتسوية الوضعية بموجب مذكرة صادرة عنها رقم 3760 مؤرخة في 29 مارس 2016 تتعلق بمنح الامتياز القابل للتنازل<sup>4</sup> حيث ميزت بين حالتين:

- حالة الملفات المكرسة بعقود منح الامتياز تتضمن بند عدم تحويل الامتياز إلى تنازل تطبيقاً لأحكام الأمر 08-04، فهذه الملفات لا يمكن التكفل بها إلا بدخول حيز التنفيذ القرار

1- قانون 10-14 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر عدد 78، الصادر في 2014/12/31.

2- مرسوم تنفيذي رقم 15-281 مؤرخ في 26 أكتوبر 2015، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وكذا دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في هذا المجال، ج ر عدد 58، الصادر في 2015/11/04.

3- قانون 10-14، السالف الذكر.

4- مذكرة رقم 3760 مؤرخة في 29 مارس 2015، تتعلق بمنح الامتياز القابل إلى التنازل في إطار الترقية العقارية التجارية، صادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية.

الوزاري المشترك الذي يوضح كيفية ذلك، وبصدور هذا الأخير تم النص على إقصاء الامتياز المكرس بموجب عقد إداري مشهر على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات طابع تجاري.

- أما الملفات التي كرسست بموجب قرار الوالي وموضوعها عقود إدارية لم تشهر بعد، فإنها تكون محل عقود تعديلية قابلة للتحويل إلى تنازل تعدها مصالح أملاك الدولة.

أما في إطار القانون رقم 17-23 فالأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا القانون طبقاً للمادة 03 منه<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني:

### إجراءات منح الامتياز

وبصدور الأمر 04-08 الذي ألغى الأمر رقم 11-06 و معه المرسوم التنفيذي رقم 07-121<sup>2</sup>، وصولاً إلى القانون رقم 17-23<sup>3</sup> وفيه يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشروط احترام قواعد التعمير المعمول بها، و تم تكريس التراضي كطريق وحيد لمنح حق الامتياز، واستغنى بذلك عن طريق البيع بالمزاد العلني (الفرع الأول)، والمراحل التي يمر بها (الفرع الثاني).

1 قانون رقم 17-23، السالف الذكر.

2 مرسوم تنفيذي 07-121 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 27، الصادر في 25/04/2007.

3 قانون رقم 17-23، السالف الذكر.

## الفرع الأول:

### تكريس أسلوب التراضي كنمط وحيد لمنح الامتياز

كرس المشرع عقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، والعقد يبرم بطريقتين هما المزاد العلني كأصل والتراضي كاستثناء.

كان منح الامتياز وفقا لأسلوب التراضي مجرد استثناء على القاعدة العامة، يتم اللجوء إليه في حالات معينة محددة قانونا على سبيل الحصر، وكان يمنح بموجب ترخيص من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الذي عدل المادة 03 في مادته 15 وتتص على أنه: " يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأموال خاصة للدولة..."<sup>1</sup>

وبذلك ألغي منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، تم اعتماد أسلوب التراضي كنمط وحيد لمنح الامتياز والذي يعتبر إجراء أكثر ليونة ، حيث اعتبره انه أسلوب غير تنافسي يسمح بإعطاء المزيد من التسهيلات الإدارية من قبل الدولة وينظم بطريقة واضحة حقوق وواجبات كل من مانح الامتياز وصاحب الامتياز، كما يسمح بإقامة صلة متينة بين العقارات والدولة والاستثمارات، لكن يعتبره البعض الآخر أسلوبا لا يتسم بالشفافية في حالة عدم منح حق الطعن للمستثمرين الذين لا يرضون بطريقة منح العقار الصناعي وفقا لأسلوب التراضي، وهذا تكريسا لمبدأ التساوي فيما بينهم قصد الوصول لمختلف الأوعية العقارية مهما كانت طبيعتها.

1- أمر رقم 11-11 مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40، الصادر في 2011/07/20.

غير أن المشرع ورغم إلغاءه لإجراء المزاد العلني والمواد المنظمة له في الأمر 04-08 الا أنه لم يعدل المراسيم التنفيذية رقم 09-152<sup>1</sup> و 09-153<sup>2</sup> التي نصت في موادها على المزاد العلني كأصل والتراضي كاستثناء.

## الفرع الثاني:

### مراحل منح الامتياز عن طريق التراضي

يتم منح الامتياز عن طريق التراضي بعدما كان بالأصل يمنح بالمزاد العلني، وتتمثل الهيئة المخولة قانونا بترخيص التراضي في منح امتياز العقار الصناعي في مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار ويعرض الوزير المعني والوالي المختص إقليميا مشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار وبصدور القانون رقم 11-11<sup>3</sup> المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فإن الامتياز أصبح يمنح كأصل عام بالتراضي وهذا ما في المادة 15 منه ونص على " يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين والمعنيين والخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع احترام قواعد التعمير المعمول بها"

1- مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 27، الصادر في 2009/05/06.

2- مرسوم تنفيذي رقم 09-153، السالف الذكر.

3- قانون 11-11، السالف الذكر.

ثم أصبح ترخيص الامتياز بقرار من الوالي بعد أن كان يتم بقرار من مجلس الوزراء إلا أن قرار الوالي يكون بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>1</sup>، وعليه يقدم كل مترشح للاستفادة من قطعة الأرض طلب موقع ومصادق عليه إلى الوالي المختص إقليمياً ، ويودع لدى أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، حسب ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10-20: "يرسل المترشح للامتياز بالتراضي على قطعة أرض، طلباً إلى اللجنة يرفق بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع".

اكتفت هذه المادة بذكر أن الطلب يرفق بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع على خلاف ما جاء في المراسيم السابقة، التي حددت الوثائق التي يجب أن يحتويها الملف، يجب أن يرد في الطلب بيان لطبيعة المشروع الاستثماري، ويرفق بدراسة تقنية واقتصادية مع استمارة تقنية يملؤها المترشح تمنح له من طرف اللجنة، إضافة إلى خطة تمويل تبين التكلفة المالية التقديرية للمشروع، مبلغ التمويل الشخصي ومبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها.

تنظر اللجنة في طلبات منح الامتياز وتفصل فيها في أجل أقصاه 30 يوماً حسب المادة 04 من المرسوم رقم 10-20، في حالة قبول الطلب تقوم اللجنة باقتراح منح الامتياز على الوالي الذي له وحده صلاحية اتخاذ قرار الترخيص بمنح الامتياز، وذلك حسب ما جاء في المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وبالمادة 34 من القانون المالية التكميلي لسنة 2013 حيث تنص على أن: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي «بناء على

1- عبد الرحيم يسمينه، سعدودي فريدة، منح العقار الصناعي في إطار عقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، بوبرة، 2019-2020، ص35.

اقترح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات".

أما في حالة عدم قبول الطلب، يعاد الملف إلى صاحبه، هنا لم يبين المشرع ما إذا كان للمترشح الحق في الطعن في قرار الرفض أم لا.

بعد إصدار الوالي قرار الترخيص بمنح الامتياز، يصدر أمرا إلى مدير أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز باعتباره موثق الدولة، يرفق بدفتر شروط يحدد بنود وشروط منح الامتياز، حسب ما ورد في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 09-152 والمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم- 09 153.

وباعتبار عقد الامتياز واردا على عقار، يستوجب إجراء آخر هو الشهر، ذلك أن القانون أوجب شهر كل التصرفات الواردة على العقار لدى المحافظة العقارية حسب المادة 793 من القانون المدني.

تجدر الإشارة إلى أن مديرية أملاك الدولة تتولى تحرير العقد ثم تقوم بشهره لدى مصالح الحفظ العقاري نظير مقابل، بحيث يتعين على المستفيد دفع أجر مصلحة أملاك الدولة، وحقوق التسجيل الذي غرضه استيفاء الدولة للجانب الضريبي، وكذا رسم الشهر العقاري وهذا طبقا للمادة 08 من دفتري الملحق بالمرسوم 09-153، والمادة 32 من قانون المالية لسنة 2013 تنص: " تعفى عقود الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، التي تعدها إدارة أملاك الدولة في إطار تسوية الأملاك العقارية المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات طابع صناعي والتجاري، من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية".

وبذلك ينعقد عقد الامتياز وتسلم مديرية أملاك الدولة للمستفيد وثيقتين هما:

عقد الامتياز الذي يترجم الاتفاق المبرم بين الإدارة المانحة للامتياز والمستفيد، ويقنصر على تحديد أطراف العقد وضبط مضمونه، فهو الإطار العقدي بين مانح الامتياز والمستفيد من عقد الامتياز، والوثيقة الثانية تتمثل في دفتر الشروط الذي يشكل المنبع الأساسي لشروط الامتياز وحقوق والتزامات الطرفين، تقوم بإعداده الجهة الإدارية مانحة الامتياز المؤهلة لهذا الغرض، ويحدد الترتيبات المتعلقة بالإنشاءات المطلوب إنجازها والتدابير الواجب اتخاذها. تعتبر دفاتر الشروط المتعلقة بعقود الامتياز على العقار الصناعي نموذجية مصادق عليها من خلال المراسيم رقم 152-09 و 153-09 المذكورة أعلاه.

## الفصل الثاني

### الآليات المؤسسية لتسيير العقار الصناعي

إن مسألة الاستثمار انشغال وطني تتكفل به مختلف دوائر الدولة الجزائرية وتعتبر الأملاك العقارية موردا في أي مشروع استثماري، لكن المشكل في تسيير وتنظيم العقار الصناعي لا يكمن في عدم وجود المساحات اللازمة أو الأراضي المخصصة للاستثمار، وإنما يكمن في الجهة التي توفر هذا المورد الضروري.

وعليه يقع على عاتق الإدارة العمومية تسهيل الحصول على الوعاء العقاري الموجه للاستثمار، لذلك ظهرت الحاجة لإيجاد أجهزة أو هيئات تنظم عملية تسيير وتنظيم العقار الصناعي، فاستحدث المشرع أجهزة على المستوى الوطني إضافة إلى تدخل هيئات أخرى على المستوى المحلي للضمان السير الحسن لعملية تنظيم وتسيير العقار الصناعي.

وفي هذا السياق سيتم تقسيم هذا الفصل من الدراسة إلى مبحثين، يتناول المبحث الأول الهيئات المركزية لتسيير العقار الصناعي، أما المبحث الثاني فخصص للهيئات المحلية لتسيير العقار الصناعي.

## المبحث الأول

### الهيئات المركزية لتسيير العقار الصناعي

باعتبار العقار عاملاً أساسياً في ترقية الاستثمار، ومن أجل وضع سياسة عقارية منسجمة، خاصة وأن التجارب السابقة كشفت عن كونه العائق الأكبر في تعطيل العديد من المشاريع الاستثمارية هو سوء التسيير، سعياً لإيجاد صيغ كفيلة لضمان حسن تسيير وتنظيم العقار الصناعي لجأ المشرع إلى إنشاء هيئات على المستوى الوطني، المتمثلة في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (المطلب الأول)، كما استحدثت الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي 23-488 مؤرخ في 29 ديسمبر 2023<sup>1</sup> (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لجأت الدولة الجزائرية إلى تطبيق إجراءات وتدابير، بدءاً من إعادة هيكلة الأجهزة المكلفة بتسيير مكونات العقار الصناعي وتحديد مهام كل جهاز، ومن بين الأجهزة التي تم استحداثها على المستوى المركزي نجد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري. فهذا المطلب ينقسم إلى فرعين، فالفرع الأول يتناول التعريف بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، أما الفرع الثاني فخصص للمهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

1 مرسوم تنفيذي رقم 23-488 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.

## الفرع الأول:

## التعريف بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

أول تنظيم للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF<sup>1</sup> كان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007<sup>2</sup> وذلك من أجل دعم الاستثمار باستحداث فضاءات جديدة مخصصة لاحتضان المشاريع الاستثمارية، هذا وأن استحداث الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بصفتها أداة لضبط العقار كان أيضا بغرض اقتراح حلول للحد من الضغط الدائم على العقار يمكن اعتبار إنشاء هذه الوكالة من النشاطات المنجزة في إطار ترقية الاستثمار وتطويره بغية التخفيف من العقبات التي تقف في طريق الحصول على العقار بالتالي لا تسمح بتطور سوق العقار الاقتصادية في البلاد، لذا يجب التطرق للطبيعة القانونية للوكالة وتنظيمها الإداري.

## أولا- الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤشر محوري في تسيير إدارة العقار الصناعي باعتبارها الهيئة التي منحها القانون مهمة الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار، اعتمادا على قانونها الأساسي المتمثل في المرسوم التنفيذي 07-119 السالف الذكر وكذا المرسوم التنفيذي رقم 12-126<sup>3</sup> المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 07-119.

1 ANIREF : Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements et de la régulation du Foncier.

2 مرسوم تنفيذي رقم 07-119 مؤرخ في 23 أبريل 2007 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر عدد 27 ، صادر في 25/04/2007، معدل ومتمم.

3 مرسوم تنفيذي رقم 12-126 مؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر عدد 17، صادر في 25/03/2012.

تعد مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي (EPIC)<sup>1</sup> تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، لكن هذا خيار نسبي<sup>2</sup> حيث نصت المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم 07-119 على انه تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير<sup>3</sup>.

توضع الوكالة تحت وصاية وزير الصناعة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمارات، ويحدد مقرها في مدينة الجزائر وفقا لما ورد في الفقرة الأولى من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 التي تنص: "توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويحدد مقرها في مدينة الجزائر"<sup>4</sup>.

كما يمكن إنشاء هياكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني، وهذا طبقا للمادة 02 الفقرة الثانية من المرسوم 07-119 التي تنص: "يمكن إنشاء هياكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني".

للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مديرية عامة مقرها المركزي بالجزائر العاصمة، كما لها مديريات جهوية.

### ثانيا - التنظيم الإداري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

يسير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مجلس إدارة، ويدعى في نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 "المجلس" ويديره مدير عام.

<sup>1</sup> EPIC : Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial

<sup>2</sup> بالجيلالي خالد، "دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تنظيم العقار الموجه للاستثمار"، أشغال الملتقى الوطني حول النظام القانوني للعقار الصناعي - الواقع والمأمول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، بتاريخ 2017/04/30، ص 08.

<sup>3</sup> معيفي لعزیز، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري"، مجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، المجلد 14، العدد 02، 2016، ص 06.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 07-119، السالف الذكر.

## 1- مجلس الإدارة:

يرأس المجلس حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله، ويتشكل المجلس من الأعضاء الآتية:

- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
- ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (ممثل عن الخزينة وممثل آخر عن أملاك الدولة)،
- ممثل الوزير المكلف بالعمران،
- ممثل الوزير المكلف بالصناعة،
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة،
- ممثل الوزير المكلف بالنقل،
- ممثل الوزير المكلف بالطاقة،
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة،
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة،
- ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم،
- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

التشكيلة المجلس بعد تعديل هذا المرسوم 07-119 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126<sup>1</sup>، حيث تم تنحية ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كما تم تنحية ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم وممثل وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، غير أنه يلاحظ أنه تم إضافة ممثلين عن كل وزارتي التجارة والفلاحة، وكذا جعل ممثل وزارة السياحة هو نفسه ممثل إلا أنه تغيرت للصناعة التقليدية.

1 مرسوم تنفيذي رقم 12-126، السالف الذكر.

- المدير العام للوكالة يحضر اجتماعات المجلس ويكون له صوت استشاري، كما أنه يمكن للمجلس أن يستعين بأي شخص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله. يتم تعيين أعضاء المجلس بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، وبناء على اقتراح من السلطات التابعين لها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، وطبقا المادة 14 من المرسوم التنفيذي 07-119<sup>1</sup> وضحت كيفية استخلاف مقعد أحد أعضاء المجلس في حالة الشغور وبذلك وفقا للأشكال نفسها بالنسبة للمدة المتبقية من العهدة.
- ويداول المجلس طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها حول ما يلي:
- مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل،
  - البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة والميزانية المرتبطة بها،
  - تنظيم الوكالة وسيرها، لاسيما حصيلة النشاط،
  - الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات،
  - الحصول على المساهمات وإنشاء ملاحق،
  - حصائل وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصيص النتائج،
  - التقرير السنوي للتسيير،
  - تقارير محافظي الحسابات،
  - قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها،
  - الاتفاقيات والشروط العامة لمنح الأجرور الخاصة بمستخدمي الوكالة،
  - مشروع النظام الداخلي للوكالة،
  - اقتناء وإيجار البنايات،
  - كل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها،

1 مرسوم تنفيذي رقم 07-119، السالف الذكر.

- وتشجيع إنجاز أهدافها.

قبل انعقاد المجلس يتم إرسال الاستدعاءات قبل خمسة عشر يوما على الأقل من انعقاد المجلس إلى أعضائه مرفقة بجدول الأعمال، إلا أنه يمكن أن تقلص هذه المدة بالنسبة للدورات الاستثنائية دون أن تقل عن ثمانية (8) أيام<sup>1</sup>.  
ويصادق بالأغلبية البسيطة على مداوات مجلس الإدارة، أما في حالة تساوي عدد الأصوات فيكون صوت الرئيس مرجحا<sup>2</sup>.

وفي الأخير تحرر مداوات المجلس في محاضر وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من رئيس المجلس وتخضع المحاضر ومشاريع المداوات إلى موافقة الوزير الوصي المكلف بترقية الاستثمار خلال العشرة (10) أيام التي تلي تاريخ الاجتماع<sup>3</sup>.

## 2- المدير العام:

يعتبر المدير العام الجهاز الثاني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فهو يعين بمرسوم رئاسي وفقا للتنظيم المعمول به، وتنتهي مهامه وفقا للأشكال نفسها.  
لقد تولت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 تحديد مهام المدير العام، حيث يعمل المدير العام على تنفيذ توجيهات المجلس ومداولته، وتضيف المادة على أن المدير العام يتمتع بسلطات أوسع من أجل ضمان الإدارة والتسيير الإداري والتقني والمالي للوكالة. وبهذه الصفة يقوم بما يأتي:

- يعد التنظيم العام للوكالة ويقترحه على المجلس،
- يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة،

1 المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، السالف الذكر.

2 المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، السالف الذكر.

3 المادة 09 من الرسوم التنفيذية 12-126، السالف الذكر.

- يبرم ويوقع الصفقات والعقود والاتفاقيات في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما وإجراءات الرقابة الداخلية،
- يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد البيانات التقديرية،
- يبرم كل قرض في إطار التنظيم المعمول به،
- يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية ويمكنه التقاضي،
- يسهر على احترام التنظيم والنظام الداخلي وتطبيقهما،
- يعد في نهاية كل سنة مالية تقريراً سنوياً عن النشاطات مرفقاً بحصائل وجداول حسابات النتائج ويرسلها إلى السلطة الوصية بعد مداولة المجلس ويضمن إرسالها لوزارة المالية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

## مهام المخول للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في إطار تسيير العقار الصناعي

لقد حدد المرسوم التنفيذي 07-119 والمذكور أعلاه المهام الموكلة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

أسند عدة مهام، حسب المادة 02 و03 من المرسوم التنفيذي 12-126 يمكن للوكالة تولى مهمة الترقية والوساطة والضبط العقاري للأماكن الخاصة بالدولة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي، وكذا مهمة الوساطة العقارية لحساب كل المالكين<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 21، من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، السالف الذكر.

<sup>2</sup> راجع المواد 02 و03 من المرسوم 12-126، السالف الذكر.

كما تتولى الوكالة مهمة وساطة عقارية، وتكون عملية التسيير وفقا لاتفاقية ولحساب مالكي العقارات بكل أنواعها.

وكما تهتم الوكالة بتحري وجمع كل المعلومات المتعلقة بالأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقية لدى المستثمرين وتلتزم بنشر هذه المعلومات للجمهور .

كما تضع لهذا الغرض بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي، تعد الوكالة جدولاً لأسعار العقار الاقتصادي ويتم تحيينه كل ستة أشهر، وتعد دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية<sup>1</sup>.  
استغنى المشرع عن هذا الدور الفعال الموكل للوكالة بسحب الصلاحية من الوكالة، وذلك حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 والتي بموجبها تم إلغاء المواد 06-07-08 من المرسوم التنفيذي 07-119 السالف الذكر.

كما لديها مهام في مجال الضبط العقاري وهو إنشاء مرصد عقاري اقتصادي عن طريق:

- جدولة أسعار العقار الاقتصادي وتحيينه دوريا كل 06 أشهر،
- إعداد دراسات ومذكرات حول توجهات السوق العقارية وبشكل دوري.

أما في مجال ترقية العقار تقوم الوكالة باقتناء الأملاك العقارية المبنية والغير مبنية لإعادة بيعها أو منحها بامتياز بعد تثمينها وتجزئتها وتهيئتها لصالح أصحاب المشاريع ذات الطابع الصناعي<sup>2</sup>.

1 صافة خيرة، على سنوسي، "الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي"، مجلة الاجتهاد القضائي، مجلد 14، عدد التسلسلي 29، بسكرة، 2022، ص 425.

2 بوحفص جلاب نغاعة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجهات السوق العقارية وآفاقها، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر 2013، ص 04.

كما تم تعديل بعض مهام الوكالة وهذا بتعديل المرسوم التنفيذي 07-119 بموجب المرسوم التنفيذي 12-126 لتصبح كالتالي:

- يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي.
  - تتولى مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الاستثمار.
  - يمكن للوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية لحساب المالكين.
  - للوكالة صفة المرقي العقاري، وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يأتي:
    - تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي.
    - إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب.
  - وهي مؤهلة أيضا للقيام مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاء المخصص للنشاط الاقتصادي<sup>1</sup>.
- وفقا للمادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعادلة بالمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، فالوكالة مؤهلة للقيام بكل الأعمال التي من شأنها أن تحفز تطورها لاسيما:
- القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها،
  - إبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها،
  - تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها،
  - أخذ المساهمات وإبرام كل شكل من الشراكة المتصلة بمجال نشاطها،

1 المادة 09 من الرسوم التنفيذية 07-119، المعدلة بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 12-126، السالف الذكر.

وتتولى الوكالة تبعات الخدمة العمومية كما هي محددة في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، إضافة إلى قيامها بمهمة الوساطة، فإن الوكالة مطالبة بإنشاء فضاءات جديدة موجهة لاستقبال نشاطات صناعية إنتاجية وخدمائية.

### المطلب الثاني:

#### الوكالة الوطنية للعقار الصناعي كآلية مستحدثة لتسيير العقار الصناعي

ووفقاً لعدد 85 صدر مرسوم تنفيذي رقم 23-488 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023<sup>1</sup>، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ويحدد هذه المرسوم شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، يهدف هذا المرسوم إلى إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتحديد تنظيمها وسيرها، والتي تدعى في صلب النص "الوكالة".

فهذا المطلب ينقسم إلى فرعين، فالفرع الأول يتناول التعريف بالوكالة الوطنية للعقار الصناعي، أما الفرع الثاني فخصص لمهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 23-488 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، السالف الذكر.

## الفرع الأول:

## التعريف بالوكالة الوطنية للعقار الصناعي

مرت تسمية الوكالة بعدة تسميات حيث جاء في المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار تسمية الوكالة لتطوير وتشجيع الاستثمار وكذا القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار الذي عدل تسميتها الى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، ثم بموجب صدور المرسوم التنفيذي رقم 23-488 السالف الذكر الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية تم استحداث الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ANFI<sup>1</sup> يهدف هذا المرسوم إلى إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتحديد تنظيمها وسيرها، فهو أول تنظيم للوكالة، لذا يجب التطرق للطبيعة القانونية للوكالة وتنظيمها الإداري.

## أولا - الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

تعتبر الوكالة الوطنية للعقار الصناعي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

كما تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وأيضا لرقابة الدولة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وذلك حسب نص المادة الرابعة الفقرة الثانية من المرسوم 23-488<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> ANFI : l'Agence Nationale du Foncier Industriel.

<sup>2</sup> تنص المادة 04 من المرسوم 23-488 على أنه: "تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير".

توضع الوكالة تحت وصاية وزير المكلف بالصناعة وفقا لنص المادة 02 الفقرة 02 "توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة"، كما يحدد مقرها في ولاية الجزائر وفقا لما ورد في الفقرة الأولى من المادة 03 من المرسوم التنفيذي 23-488.

ثانيا - التنظيم الإداري للوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

يسير الوكالة الوطنية للعقار الصناعي مجلس إدارة، ويدعى في صلب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 "المجلس" ويديرها مدير عام.

1- مجلس الإدارة:

يتأخر المجلس ممثل الوزير المكلف بالصناعة، ويتشكل من:

- ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية،
- ممثلين (2) عن الوزير المكلف بالمالية (المديرية العامة للميزانية، والمديرية العامة للأموال الوطنية)،
- ممثل وزير الطاقة،
- ممثل الوزير المكلف بالمواصلات السلكية واللاسلكية،
- ممثل الوزير المكلف بالصناعة،
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة،
- ممثل الوزير المكلف بالبيئة،
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات المصغرة،
- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار<sup>1</sup>.

يتولى المدير العام للوكالة أمانة مجلس الإدارة، كما يمكن أن يستعين مجلس الإدارة بأي شخص، مختص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 11، مرجع نفسه.

بالنسبة لتعيين أعضاء مجلس الإدارة تكون بموجب قرار من الوزير المكلف بالصناعة بناء على اقتراح من الوزراء والسلطات التي يتبعونها لعهدتها ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة.

أما في حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء يتم استخلاف حسب الأشكال نفسها ويخلفه العضو الجديد إلى غاية انقضاء هذه العهدة ويعين ممثلو الدوائر الوزارية من ضمن شاغلي الوظائف العليا برتبة مدير على الأقل في الإدارة المركزية<sup>1</sup>.

ويتداول المجلس فيما يلي:

- مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للوكالة وكذا إنشاء ملحقات،
- إنشاء الشركات،
- مخططات عمل متعدد السنوات في مجال الاستثمار والتنمية والاستغلال المرتبطة بموضوعها،
- إستراتيجية الوكالة في المجال التجاري والتنمية الاقتصادية،
- الإجراءات الخاصة بإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات،
- اتفاقيات العمل الجماعية والشروط العامة لمنح الأجور الخاصة بمستخدمي الوكالة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،
- مخطط تنمية الوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل،
- البرنامج السنوي للأنشطة والميزانية ذات الصلة،
- تقارير النشاطات وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصيص النتائج،
- التقرير السنوي للتسيير،
- تقارير محافظي الحسابات،
- أخذ المساهمات وإبرام جميع أشكال الشركات المتعلقة بمجال نشاط الوكالة،

<sup>1</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، السالف الذكر.

- قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،
  - القرض المزمع إبرامها،
  - كل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع تحقيق أهدافها<sup>1</sup>.
- يجتمع المجلس في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسة ثلاث (3) مرات في السنة، كما يمكنه أن يجتمع في دورة استثنائية بطلب من رئيسه أو من المدير العام للوكالة أو من ثلثي (3/2) أعضائه<sup>2</sup>، وفي حالة عدم اكتمال النصاب، يجتمع المجلس بعد الثمانية (08) أيام الموالية وتصح مداواته مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين.
- يتم إرسال الاستدعاءات الى أعضاء المجلس مرفقة بالملفات المدرجة في جدول الأعمال عشرة (10) أيام على الأقل قبل التاريخ المحدد للاجتماع، غير أنه يمكن تقليص هذه المدة بالنسبة للدورات الاستثنائية دون أن تقل عن خمسة (05) أيام<sup>3</sup>.
- فالمجلس يصادق على المداوات مجلس الإدارة بالأغلبية، في حالة تساوي عدد الأصوات، يرجح صوت الرئيس.
- حسب نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 السالف الذكر تحرر المداوات المجلس في محاضر وتدون في سجل خاص ومؤشر عليه من طرف رئيس المجلس، ثم تقدم المحاضر والمشاريع القرارات إلى الوزير المكلف بالصناعة خلال العشرة (10) أيام التي تلي تاريخ الاجتماع للمصادقة عليها.

<sup>1</sup> المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، السالف الذكر .

2 المادة 15، المرجع نفسه.

3 المادة 17، المرجع نفسه.

## 2-المدير العام:

يعتبر المدير العام الجهاز الثاني للوكالة الوطنية للعقار الصناعي، فهو يعين طبقاً للتنظيم المعمول به.

لقد تولت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 23-488 تحديد حيز المدير العام، حيث يعمل المدير العام على تنفيذ توجيهات المجلس ومداولته، وتضيف المادة على أنه للمدير العام يتمتع بالسلطات أوسع من أجل ضمان الإدارة والتسيير الإداري والتقني والمالي للوكالة وعلى هذا الأساس فانه:

- يعد ويقترح للمجلس مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للوكالة، وكذا إنشاء الملحقات.
- يعد ويقترح للمجلس مخططات عمل متعدد السنوات في مجال الاستثمار والتنمية والاستغلال المرتبط بموضوعها،
- يعد ويقترح للمجلس إستراتيجية الوكالة في المجال التجاري والتنمية الاقتصادية،
- يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة السلمية على جميع موظفي الوكالة، في إطار احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما،
- يبرم مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد الوضعيات المتوقعة،
- يؤدي جميع العمليات العقارية والمالية والتجارية ذات الصلة بموضوعها،
- يقوم بتطوير علاقات التبادل مع المؤسسات والهيئات المماثلة التي تعمل في نفس مجال نشاط الوكالة،
- يبرم كل قرض،
- يمثل الوكالة أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية،
- يسهر على احترام التنظيم والنظام الداخليين وتطبيقهما<sup>1</sup>.

1 المادة 22 من المرسوم التنفيذي 23-488، السالف الذكر.

في نهاية كل سنة مالية يعد المدير العام للوكالة وبعد المداولة المجلس، تقريراً سنوياً عن النشاطات مرفقاً بحصائل وجداول حسابات النتائج ويضمن إرسالها إلى السلطة الوصية وإلى وزارة المالية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### مهام المخول للوكالة الوطنية للعقار الصناعي في إطار تسيير العقار الصناعي

لقد حدد المرسوم التنفيذي 23-488 والمذكور أعلاه المهام الموكلة للوكالة الوطنية للعقار الصناعي، إذ أسند عدة مهام، حسب المادة 206<sup>2</sup> حيث تقوم لصالح الدولة، بالتهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأماكن الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية.

كما تسهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقاً للتنظيم المعمول به.

كما تتولى مهمة إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وكذا تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها.

وتتولى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي مهمة مسك وتعيين البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي ومناطق النشاطات، وتهتم بحماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه<sup>3</sup>.

1 المادة 23 من المرسوم التنفيذي 23-488، السالف الذكر.

2 مرسوم تنفيذي 23-488، السالف الذكر.

3 المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، السالف الذكر.

وتتولى الوكالة تبعات الخدمة العمومية كما هي محددة في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفقاً للنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 488-23 السالف الذكر. حيث تخول الوكالة ما يلي:

- تطوير بمفردها أو بموجب شراكة فضاءات نشاطات متعددة الخدمات، تضم هياكل و/أو بنايات صناعية موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات والمستثمرين،

- إنشاء العقارات للاستخدام الصناعي والتجاري<sup>1</sup>.

كما يمكن للوكالة أن تكلف بمهمة صاحب مشروع منتدب لكل برنامج وعملية مفوضة لها من طرف الدولة، لاسيما فيما يتعلق بتهيئة وإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية وكل فضاء موجه للنشاط الصناعي ذات الصلة بموضوعها<sup>2</sup>.

## المبحث الثاني:

### الأجهزة المحلية المسيرة للعقار الصناعي

على المستوى المحلي فإن مهمة إدارة وتسيير العقار الصناعي أوكلت أيضاً إلى هيئات ومؤسسات هي المتصل المباشر بالعقار الصناعي، حيث أنشئت لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار التي تقوم تكملة لمهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الموجودة على المستوى المركزي (المطلب الأول)، بإضافة إلى تدخل

<sup>1</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 09، السالف الذكر.

هيئات أخرى لا تقل أهمية عن السابقة كل حسب دورها تعمل على ضمان السير الحسن لها، وهي الوالي ومديرية أملاك الدولة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول:

#### اللجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

تم استحداث هذه اللجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF) لأول مرة بموجب نص المادة 5 من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006<sup>1</sup> الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

وجاءت هذه اللجنة على أنقاض لجنة مساعدة لتحديد وترقية الاستثمارات (CALPI)، وقد أعلنت بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 15 ماي 1994، وهذا بموجب الأحكام المادة 17 من قانون المالية لسنة 1994.

غير إن الواقع اثبت فشل هذه لجنة برغم الجهود المبذولة، حيث وصفت بالنقص المسجل في طريقة تسييرها، بحيث انحرفت عن مهامها الأساسية، وعلى إثر ذلك أعادت السلطة التنفيذية تنظيم مهام اللجنة وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120<sup>2</sup>.

وفي الأمر رقم 08-04<sup>1</sup> الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي ألغى الأمر 06-11 قد

<sup>1</sup> أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، عدد 53، صادر في 30/08/2006. (ملغى).

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 07-120 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر عدد 27، صادر في 25/04/2007. (ملغى).

أعد تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وفقا لأحكام الأمر 04-08، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار<sup>2</sup>، الذي تم إغائه بموجب القانون 17-23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>3</sup> وفي هذا السياق ينقسم هذا المطلب إلى فرعين، فالفرع الأول يتناول التنظيم الإداري للجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، أما الفرع الثاني فخصص للمهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

### الفرع الأول:

## التنظيم الإداري للجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

وضعت اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار في خدمة المستثمر من أجل تسهيل حصوله على العقار الصناعي، تديرها مصالح مديرية الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار على مستوى الولائي، تحمل طابعا

1 أمر رقم 04-08 مؤرخ في، مؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، عدد 48، صادر في 2008/09/03، معدل ومتمم.

2 مرسوم تنفيذي رقم 10-20 مؤرخ في 12 جانفي 2010 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج.ر عدد 04 ، صادر في 2010/01/17.

3 القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73، الصادر في 2023/11/16.

استشاريا ولها دور فعال في تحديد المواقع التي يمكن تخصيصها للاستثمارات وذلك بضبط الوعاءات العقارية وتصنيفها بحسب نوعية المشاريع التي ستحتضنها. طبقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-20 الذي ألغى المرسوم التنفيذي 07-120<sup>1</sup>، ترأس من طرف الوالي أو ممثله، يجمع ممثلين القطاعات المعنية، وتتشكل اللجنة من:

- الوالي أو ممثله رئيسا،
- مدير الأملاك الدولة،
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية،
- مدير السكن والعمران،
- مدير النقل،
- مدير البيئة،
- مدير الإدارة المحلية،
- مدير المصالح الفلاحية،
- مدير الصناعة،
- مدير التجارة،
- مدير السياحة،
- مدير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية،
- مدير التشغيل،
- مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية،
- ممثلين عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا،
- ممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية،

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 10-20، السالف الذكر

- ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،
  - مدير الوكالة العقارية في الولاية،
  - رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع،
  - ممثل من كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة،
  - ممثل عن جمعية محلية يربط نشاطها بترقية الاستثمار.
- يلاحظ في تشكيلة هذه اللجنة أنها لا تضم ممثلين عن المتعاملين مما يؤدي إلى استمرار مشكل البيروقراطية في تسيير ملف العقار الصناعي وعدم الاستجابة لما يتمناه المستثمر. يجتمع أعضاء اللجنة مرتين في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك وتعد نظامها الداخلي وتصادق عليه، أما بالنسبة لقراراتها فتدون في محاضر يوقعها كل الأعضاء الحاضرين. وتجدر الإشارة أن اللجنة لها أمانة دائمة ملحقة بالأمين العام للولاية وتتزوّد بالوسائل البشرية والمادية اللازمة، يتولى تسييرها المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تحت سلطة الوالي، حسب المادة 5 من المرسوم رقم 10-20، تجتمع في إطار أعمالها مرة واحدة في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك، وتفصل في الطلبات المقدمة لها في أجل أقصاه 30 يوماً<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### مهام لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

إن الوظيفة الأساسية للجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار هي المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وهذه الوظيفة تتفرع عنها عدة مهام أوردتها المشرع في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-20 السالف الذكر، وما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد أنه عند تأسيس اللجنة بموجب المرسوم 07-

<sup>1</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10-20، السالف الذكر.

120 تم تكليفها بإنشاء بنك معلومات يتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها إياها مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار حول العرض العقاري على مستوى الولاية، وعلى أساسه تمارس المهام الموكلة إليها بموجب المادة 2 السالفة الذكر تكلف اللجنة في إطار مهمتها في المساعدة على تحديد الموقع، بمساعدة المستثمر في تحديد موقع الأراضي التي سيقوم عليها مشروعه، وتزويده بكل المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار وذلك بمختلف وسائل الاتصال مما يساعده على اختيار الموقع. كما تقوم باقتراح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدد على الأراضي المتوفرة، بالإضافة إلى تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية. كما تتولى مهمة المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية بعين الاعتبار<sup>1</sup>. كما تعمل اللجنة على تقييم شروط السير السوق العقارية المحلية<sup>2</sup>، فضلا عن اقتراح إنشاء مناطق جديدة على الحكومة. تجدر الإشارة إلى أن اللجنة تلتزم كل 6 أشهر بإعداد تقرير عن نشاطها يبين العرض العقاري المتوفر وإمكانيات الولاية وترسله إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة إلى الوزيرين المكلفين بالأملاك الوطنية وترقية الاستثمارات<sup>3</sup>. بالرجوع إلى المادة 5 من الأمر رقم 04-08 يظهر الدور الذي تؤديه اللجنة في مجال استغلال العقار الصناعي، فترخيص منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، يكون بناء على

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي 10-20، السالف الذكر.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي 10-20، السالف الذكر.

<sup>3</sup> راجع: المادة 09 من أمر رقم 04-08، السالف الذكر.

اقترح منها لعل ذلك راجع إلى أن إيداع طلب الحصول على قطعة أرض للاستثمار يتم على مستواها طبقاً للمادة 8 الفقرة 1 من المرسوم 10-20 السالف الذكر.

يمكن القول، أن مهام هذه اللجنة مكتملة لمهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من هنا تظهر لنا الأهمية العملية لهذه اللجنة في مجال استغلال العقار الصناعي بالنظر إلى دورها الفعال في تيسير الحصول على الوعاء العقاري المناسب، ولكن بعد إلغاء القانون رقم 04-08 أصبحت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار هي المختصة في منح الامتياز وفقاً للمادة 14 من القانون رقم 23-17 السالف الذكر<sup>1</sup>.

تجدر الإشارة أنه قبل صدور الأمر رقم 06-11 والمرسوم التنفيذي 07-120 طلبات منح الامتياز أو التنازل تودع لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) المستحدثة بموجب الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، والممثلة في الشباك الوحيد اللامركزي، وبعد موافقة الوالي يمنح الامتياز على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار، ليقوم بعد ذلك مدير أملاك الدولة بتحرير العقد وكانت CALPIREF سابقاً عبارة عن لجنة محلية ولأية مساعدة فقط تسمى لجنة المساعدة على التعيين وترقية الاستثمار CALPI المنشأة طبقاً لتعليمية بين الوزارات رقم 28 بتاريخ 15 ماي 1994 والتي كان دورها يتركز فقط على الإعلام بما هو متوفر من الأراضي من أجل الاستثمار، وبصدور المرسوم رقم 07-120 المذكور سابقاً، نص في مادته 07 إيداع الطلب الموجه إلى الوالي للاستفادة من الامتياز على مستوى لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وليس على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي، والترخيص بمنح الامتياز بقرار من الوالي لا من الوكالة لتطوير الاستثمار.

<sup>1</sup> قانون رقم 23-17، السالف الذكر.

## المطلب الثاني:

## الوالي ومديرية أملاك الدولة كهيئات متدخلة في عملية تسيير العقار الصناعي

هيئات تعمل على حسن سير عملية تسيير وتنظيم العقار الصناعي، إلى جانب لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، هيئات على المستوى الولائي وضعت في خدمة المستثمرين هي: الوالي (الفرع الأول)، ومديرية أملاك الدولة و (الفرع الثاني).

الفرع الأول:  
الوالي

يعين الوالي بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية، طبقا للمادة 78 فقرة 09 من الدستور<sup>1</sup> ويمثل الوالي في التنظيم الإداري الجزائري جهاز لعدم التركيز، حيث يعمل باسم السلطة المركزية ويتخذ قرارات باسم الوزراء فهو حلقة وصل بين السلطة المركزية واللامركزية مما يجعل دوره مهم.

فيما يخص دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي يتمثل دور الوالي في رئاسة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، كما أن تسيير أمانة اللجنة الذي يتولاه مدير الصناعة وترقية الاستثمار يتم تحت سلطته كما تتولى مهمة منح ترخيص الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار بما في ذلك العقار الصناعي فهو المخول قانونا بالترخيص بمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي، يكون بقرار ممضي من طرفه وهذا حسب المادة 05 من الأمر 04-08 المعدلة بموجب المادة 15 من

<sup>1</sup> الدستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 26 ديسمبر 1996، المتضمن إصدار تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج.ر عدد 76 لسنة 1996، معدل ومتمم.

قانون المالية التكميلي رقم 11-11<sup>1</sup> والمعدلة أيضا بمقتضى المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013<sup>2</sup> ، والتي منح السلطة المطلقة في تقدير منح الامتياز من عدمه للوالي وحده . يلاحظ أن سلطات الوالي توسعت بالنظر إلى ما كانت عليه من قبل تعديل 04-08 وتعديل 2011، ففي ظل القانون رقم 04-08 كان اختصاص الوالي في اتخاذ قرار منح الامتياز ضيقا جدا، حيث أن منح امتياز الأراضي التابعة للعقار السياحي كان من اختصاص وزير السياحة، والأراضي التابعة لمحيط المدينة الجديدة من اختصاص وزير التهيئة والإقليم، وحتى الأراضي التابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الوكالة للعقار الصناعي يمنح الامتياز عليها بقرار من وزير الصناعة<sup>3</sup>، نفس الشيء بالنسبة للقانون 17-23 بقيت سلطات الوالي واسعة وهذا طبقا للمادة 24 منه<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني:

#### مديرية أملاك الدولة

تعتبر مديرية أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي إبان دخوله الجزائر تحديدا سنة 1884 من ذلك التاريخ لا تزال تقوم بدور بالغ الأهمية في مجال تسيير العقار والأملاك الوطنية باعتبارها الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على الأملاك الوطنية العامة والخاصة، إذ تقوم بدور الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية .

<sup>1</sup> قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر. عدد 40، صادر في 20/07/2011.

<sup>2</sup> قانون رقم 12-12 مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر. عدد 72، صادر في 30/12/2012.

<sup>3</sup> المادة 05 من الأمر 04-08، السالف الذكر.

4- القانون رقم 17-23، السالف الذكر.

ويوجد على مستوى كل ولاية مديرية الأملاك الدولة ومديرية للحفاظ العقاري، تشكل المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية الخاضعة للسلطة السلمية لوزير المالية، وتجدر الإشارة إلى أن للوالي سلطة رئاسية يمارسها على مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري على التوالي بصفته ممثلاً للدولة بناء على القانون المتعلق بالولاية وبصفته ممثل الحكومة على مستوى الولاية، مديرية الأملاك الدولة حددت اختصاصاتها أحكام القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية<sup>1</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 91-454<sup>2</sup> الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، فضلا عن المرسوم التنفيذي رقم 91-455<sup>3</sup> المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

وقد منح وزير المالية تفويضا للمدير الولائي للأملاك الدولة على مستوى الولاية لإدارة أملاك الدولة إقليميا، حيث تنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12-427<sup>4</sup> على أنه: يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 02 و03 من المادة 120 من القانون 90-30 أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي للأملاك الدولة لإعداد العقود التي تعتم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها. الأصل أن تسيير الحافظة العقارية بصفة عامة يعهد إلى مديرية الأملاك الدولة، لكن لتعدد مهامها أسند تسيير العقار الصناعي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب القانون 07-119 المعدل والمتمم السالف الذكر.

<sup>1</sup> قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 1990/12/02.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج.ر عدد 60، صادر في 1991/11/24.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-455 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر عدد 60، صادر في 1991/11/24.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، صادر في 2012/12/19.

تتدخل إدارة أملاك الدولة في تقييم العقارات الموجهة للاستغلال الصناعي كخبير للدولة، وتحرير عقد الامتياز المكرس لهذه العملية كموثق للدولة.

فيما يخص في تقييم العقارات الموجهة للاستغلال الصناعي كخبير للدولة نجد أن تنازل الدولة عن عقاراتها لإنجاز مختلف المشاريع يقوم على أساس تحديد القيمة التجارية لهذه العقارات، ولتحقيق ذلك تتوفر مصالح إدارة أملاك الدولة على مكاتب تكلف بالتقييم وإجراء الخبرة معتمدة في ذلك على عدة معايير منتهجة وعلى عدة طرق تختلف باختلاف العقارات المراد تقييمها ، ففي كثير من الحالات تلجأ المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة إليها من أجل تقييم ذمتها المالية، ولعل أكبر عملية في هذا الشأن هي قيام هذه الإدارة بتقييم ذمة هذه المؤسسات في إطار عمليتي الحل والتصفية<sup>1</sup>.

طبقا المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153<sup>2</sup> تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المتبقية المنبثقة عن التصفية في سجل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة بعد إرسال جرد هذه الأصول إلى مدير أملاك الدولة المختص كما تعمل على تنظيم عملية استرجاع الدولة للأصول الفائضة وتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة، وبهذا تمارس هذه الإدارة مهمتها في المراقبة الدائمة للأملاك الدولة والتسيير الإداري لها.

أما في إطار المهمة الثانية أي باعتبارها موثق الدولة، فحسب الفقرة الثانية والثالثة من المادة 120 من قانون الأملاك الوطنية<sup>3</sup> ، يعد وزير المالية المتصرف باسم الدولة في جميع العقود

1 بن محمد محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية" الواقع والآفاق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص ص 2-3.

2 مرسوم تنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد للشروط والكفايات لمنح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر عدد 27، صادر في 2009/05/06.

3 قانون 90-30، السالف الذكر.

التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويضفي عليها الطابع الرسمي ويتولى حفظها، و للتسيير الحسن لهذه الأملاك وفي إطار عدم التركيز، فالمادة 175 من المرسوم 91-454 السالف الذكر، سمحت لوزير المالية بمنح تفويض بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية، تطبيقاً لهذه المادة صدر قرار من وزير الاقتصاد يتضمن منح تفويض لمدير أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الأملاك الخاصة للدولة، وبذلك أصبحت لها صلاحية إبرام عقود الدولة، كما يتولى مدير أملاك الدولة مهمة استرجاع الأراضي الفائضة، بإعداد العقود المتعلقة بإدماج هذه الأراضي ضمن أملاك الوطنية الخاصة وهذا حسب المواد 09-10-11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 السالف الذكر<sup>1</sup>.

وبهذا يمكن القول إن هذه المديرية وبالتحديد مدير أملاك الدولة يعتبر الموثق الذي اختارت الإدارة اللجوء إليه.

---

1 مرسوم تنفيذي رقم 09-153، السالف الذكر.

## خاتمة:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع اتضح لنا أن العقار الصناعي ذو أهمية بالغة في تطوير الاقتصاد الوطني وذلك من خلال سعي الدولة لتحفيز وتوفير كل التسهيلات للحصول على العقارات الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية كونه قوة اقتصادية وأساس بناء الدول في شتى الميادين.

خصت الدولة الجزائرية في السوق ملكية عقارية معتبرة ومهمة موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حيث قامت في سياساتها المختلفة بتطوير وترقية الاستثمار وهذا بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المناسبة والمهيئة لاستقبال النشاطات الصناعية، ومن أجل تحقيق الأهداف والنتائج المبتغاة من العقار الصناعي الموجه للاستثمار فكان لابد من إخضاع تسيير هذا الأخير إلى مؤسسات تتولى المهمة بطريقة فعالة وتتكفل بتسييره على أحسن وجه ليكون جاهزا لاستقبال المشاريع الاستثمارية عليه وضمان الاستغلال الأمثل.

فعلى المستوى المركزي بالرغم من كون هناك عدة مؤسسات تتولى مهمة التسيير والتي لم تصل إلى الأهداف المرجوة منها، جعل المشرع في الآونة الأخيرة يصب كامل اهتمامه على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تعتبر مؤسسة متخصصة في تنظيم وإدارة السوق العقارية تهدف إلى توفير بيئة قانونية وإدارية تساهم في تسهيل عمليات الوساطة والضبط على العقارات الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ثم استحدث المشرع في سنة 2023 الوكالة الوطنية للعقار الصناعي التي تقوم بتحديد الأراضي المناسبة للمشاريع الصناعية وتسهل الإجراءات الإدارية لدعم نمو وتطوير القطاع الصناعي، أما على المستوى المحلي فسعت الدولة على تركيز سلطة تسيير العقار الصناعي في يد الوالي.

كما اعتمد المشرع على أليات تنظم عملية استغلال العقار الصناعي حيث اعتمد في بادئ الأمر على منح الاراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق آلية التنازل بموجب الأمر رقم 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، حيث تتنازل الدولة عن العقارات التابعة لأملاكها الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لفائدة المستثمرين، إلا أن هذه الآلية لم تحقق الأهداف المرجوة منها من التحفيز والتشجيع على الاستثمار وذلك بسبب الممارسات الاحتكارية الغير قانونية من طرف المستفيدين من العقار الصناعي وهذا من خلال إعادة بيعه أو تحويل استغلاله لغير الوجهة الاستثمارية ، وبصدور الأمر 08-04 تم إلغاء الأمر 06-11 وتم اعتماد تكريس عقد الامتياز بنوعه عن طريق المزاد العلني والتراضي ، لكن نظرا لتلقي المستثمرين صعوبات كبيرة في الحصول على العقار الاقتصادي عن طريق إجراءات المزاد العلني تم التخلي عن هذا الإجراء من طرف المشرع وذلك بموجب قانون المالية التكميلي في جويلية 2011 وإبقاء إجراءات منح الامتياز عن طريق التراضي، وصولا إلى القانون رقم 23-17 الذي اعتمد منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بموجب عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

حاول المشرع تسوية الوضعية التي كان فيها العقار الصناعي وهذا بالاعتماد على آلية تتمثل في منح أراضي موجهة للاستثمار عن طريق عقود الامتياز تخول حق الانتفاع بالعقار التابع للأملاك الخاصة بالدولة.

وبالرغم من كل هذا إلا أن العقار الصناعي لازال يتخبط في العوائق والمشاكل التي تعيق تفعيل وتطوير الاستثمار وهذا راجع لسبب رئيسي في عدم تطبيق المشرع لمبدأ الاستقرار التشريعي وهذا راجع لكثرة التعديلات والتغيرات التي عرفها الإطار القانوني للأجهزة المسيرة للعقار الصناعي.

للتغلب على العراقيل التي يواجهها العقار الصناعي في الجزائر يمكن تقديم مجموعة من الاقتراحات:

. الإسراع في عمليات مسح الأراضي وهذا لتوفير الوثائق العقارية التي تشتمل على كل المعلومات اللازمة عن العقار الموجه للاستثمار وهذا ليسهل على المستثمر معرفة الوضعية القانونية للعقار محل الاستثمار.

. تعزيز التمويل والدعم المالي للمستثمرين، فقلة الدعم المالي والتمويل يؤدي إلى صعوبة في تنفيذ وتطوير المشاريع الاستثمارية.

. وضع كل القوانين والنصوص التنظيمية المتعلقة بالعقار الصناعي في تقنين واحد لتسهيل على المستثمرين معرفة حقوقهم والتزاماتهم.

بتطبيق هذه الحلول بشكل متكامل يمكن أن يساهم في تعزيز قطاع العقار الصناعي في الجزائر وهذا ما يؤدي إلى تحسين اقتصاد البلاد وخلق فرص عمل جديدة.

## قائمة المراجع

### أولاً: الكتب

1- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006.

2- شايب باشا كريمة، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019.

### ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية:

#### أ- رسائل الدكتوراه

1- شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، بليدة، 2012-2013.

2- لواهم رضا، الإدارة الرشيدة للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، قسم حقوق، تخصص الحكومة والإدارة العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، 2022-2023.

#### ب- مذكرات الماجستير

1- بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الامتياز في كل ظل الأمر رقم 08-04، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013.

ج- مذكرات الماستر:

1- حصران خديجة، قاسي ياسمين، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2018.

2- عبد الرحيم يسمينه، سعدودي فريدة، منح العقار الصناعي في إطار عقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، بويرة، 2019-2020.

3- عيشوش سقني، سامية شاوش إخوان، الآليات القانونية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2021-2022.

4- منقلتي يامينة، طاشور ديهية، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص داخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

ثالثا - المقالات والمدخلات:

- المقالات:

- 1- حرز الله كريم، "تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، المدينة، ص ص 208-223.
- 2- خيرة صافية، علي سنوسي، "الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي"، مجلة الاجتهاد القضائي، مجلد 14، العدد 29، بسكرة، 2022، ص ص 419-431.

- 3- معيني لعزیز، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، العدد 02، بجاية، 2016، ص ص 124-138.
- 4- نعيمة فوزي، "إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر دراسة ميدانية"، المجلة الجزائرية للعلوم الاقتصادية والسياسية، العدد 04، الجزائر، 1999، ص ص 147-158.

#### - المداخلات:

- 1- بلجيلالي خالد "دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تنظيم العقار الموجه للاستثمار" أشغال الملتقى الوطني حول النظام القانوني للعقار الصناعي الواقع و، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت بتاريخ 30 أبريل 2017.
- 2- بن محمد محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية " الواقع والآفاق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012.
- 3- بوحفصي جلاب نعاة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجهات السوق العقارية وآفاقها، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر 2013.

#### رابعاً- النصوص القانونية:

##### أ- الدستور:

- 1- دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 26 ديسمبر 1996، المتضمن إصدار تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج رعد 76 لسنة 1996، المعدل والمتمم.

ب- النصوص التشريعية:

- 1- أمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 19، الصادر بتاريخ 05 مارس 1974.
- 2- قانون رقم 82-20 مؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر عدد، صادر بتاريخ 09 فيفري 1982.
- 3- قانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 أوت 1982، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج ر عدد 34، الصادر بتاريخ 24 أوت 1982.
- 4- قانون رقم 84-21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج ر عدد 72، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1984.
- 5- قانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر عدد 05، الصادر بتاريخ 28 جانفي 1987.
- 6- قانون رقم 90-30 المؤرخ في 10 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.
- 7- قانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر عدد 65، الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 1991.
- 8- مرسوم تشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 64، الصادر بتاريخ 10 أكتوبر 1993، (ملغى).
- 9- مرسوم تشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر، عدد 88، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 1993.

- 10- الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 53، الصادر بتاريخ 30 أوت 2006، (ملغى).
- 11- أمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، الصادر بتاريخ 03 سبتمبر 2008 (ملغى).
- 12- قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 44، الصادر بتاريخ 3 أوت 2008.
- 13- قانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40، الصادر بتاريخ 20 جويلية 2011.
- 14- قانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج ر عدد 72، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2012.
- 15- قانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، الصادر في 31 ديسمبر 2014.
- 16- قانون رقم 22/18 المؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50، الصادر في 28 يوليو 2022.
- 16- قانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73، الصادر في 2023/11/16.

ت- النصوص التنظيمية:

- المراسيم التنفيذية:

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر، عدد 20، صادر بتاريخ 09 فيفري 1973.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 304-82 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982، يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 02-82، ج ر عدد 41، الصادر بتاريخ 09 فيفري 1982.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 55-84 مؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر عدد 10، الصادر بتاريخ 06 مارس 1984.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 05-86 المؤرخ في 07 جانفي 1986، يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا كما يحدد كفايات هذا البيع، ج ر عدد 01، الصادر بتاريخ 08 جانفي 1986.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 454-91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفايات ذلك، ج ر، عدد 60، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991.
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 455-91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتعلق بتحديد الأملاك الوطنية، ج ر عدد 60، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 322-94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح الامتياز الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر عدد 57، الصادر في 19 أكتوبر 1994.

8- مرسوم تنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونهما الأساسي، ج ر عدد 27، الصادر في 25 أفريل 2007.

9- مرسوم تنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 أفريل 2007، يتضمن تنظيم اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر عدد 27، الصادر في 27 أفريل 2007، (ملغى).

10- مرسوم تنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أفريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27، صادر في 27 أفريل 2007.

11- مرسوم تنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27، الصادر في 06 ماي 2009.

12- مرسوم تنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد للشروط والكيفيات لمنح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر عدد 27، صادر في 06 ماي 2009.

13- مرسوم تنفيذي رقم 10-20 مؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وتسييرها، ج ر عدد 27، الصادر في 05 ماي 2010.

14- مرسوم تنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، يحدد قانونهما الأساسي، ج ر عدد 17، الصادر بتاريخ 25 مارس 2012.

15- مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، صادر في 19 ديسمبر 2012.

16- مرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 7، الصادر في 07 فيفري 2015.

17- مرسوم تنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58، الصادر في 04 ديسمبر 2015.

18- مرسوم تنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 85، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

19- مرسوم تنفيذي رقم 24-168 المؤرخ في 28 ماي 2024، يحدد كيفيات منح امتياز تسيير المناطق الحرة، ج ر عدد 36، الصادر في 24 ماي 2024.

- القرارات الوزارية

- القرار الوزاري المشترك صادر عن وزارة التجهيز المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات وكيفيات ذلك، ج.ر، عدد 25، الصادر في 23 فيفري 1992.

<b>الفهرس</b>	
01	مقدمة :
04	<b>الفصل الأول :</b> <b>الآليات القانونية المتعلقة بالتنظيم وتسيير عملية استغلال العقار الصناعي</b>
05	المبحث الأول : تطبيقات عقد التنازل في ظل القوانين المتعلقة بالعقار الصناعي
05	المطلب الأول : التنازل في إطار المناطق الصناعية والاستثمار الوطني الخاص
06	الفرع الأول: التنازل في إطار المناطق الصناعية
11	الفرع الثاني : التنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص
14	المطلب الثاني : التنازل في إطار المناطق المطلوبة ترقيتها
14	الفرع الأول : التنازل بالمزاد العلني
19	الفرع الثاني: التنازل عن طريق التراضي
21	المبحث الثاني : عقد الامتياز كآلية مستحدثة لتسيير استغلال العقار الصناعي
21	المطلب الأول : تطبيقات عقد الامتياز
23	الفرع الأول :الامتياز في إطار المناطق الحرة
25	الفرع الثاني :الأراضي المستثناة من منح الامتياز
27	المطلب الثاني : إجراءات منح الامتياز
28	الفرع الأول : تكريس أسلوب التراضي كنمط وحيد لمنح الامتياز
29	الفرع الثاني : مراحل منح الامتياز عن طريق التراضي

33	<b>الفصل الثاني:</b> <b>الآليات المؤسسية لتسيير العقار الصناعي</b>
35	المبحث الأول: الأجهزة المركزية المتدخلة لتسيير العقار الصناعي
36	المطلب الأول: الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
37	الفرع الأول: التعريف بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
40	الفرع الثاني : مهام المخولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في إطار تسيير العقار الصناعي
43	المطلب الثاني: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي كآلية مستحدثة لتسيير العقار الصناعي
44	الفرع الأول : تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي
45	الفرع الثاني : مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي
47	المبحث الثاني: الأجهزة المحلية المسيرة للعقار الصناعي
47	المطلب الأول: لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
48	الفرع الأول : : التنظيم الإداري للجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
51	الفرع الثاني : مهام لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
53	المطلب الثاني : الوالي ومديرية أملاك الدولة كهيئات متدخلة في عملية تسيير العقار الصناعي
54	الفرع الأول :الوالي
55	الفرع الثاني : مديرية أملاك الدولة

59	خاتمة:
62	قائمة المراجع:
71	الفهرس:

## ملخص:

خصت الدولة الجزائرية في السوق ملكية عقارية معتبرة ومهمة موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حيث قامت في سياساتها المختلفة بتطوير وترقية الاستثمار وهذا بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المناسبة والمهيئة لاستقبال النشاطات الصناعية، ومن أجل تحقيق الأهداف والنتائج المبتغاة من العقار الصناعي الموجه للاستثمار فكان لابد من إخضاع تسيير هذا الأخير إلى مؤسسات تتولى المهمة بطريقة فعالة وتتكفل بتسييره على أحسن وجه ليكون جاهزا لاستقبال المشاريع الاستثمارية عليه وضمان الاستغلال الأمثل.

**الكلمات الدالة:** العقار الصناعي، الاستثمار الوطني، استغلال العقار، الوكالة الوطنية، الأجهزة المحلية.