وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري- تيزي وزو

كليّة الحقوق والعلوم السياسية

العقار الصناعي الموجّه للاستثمار في الجزائر

أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم

تخصص: القانون

إعداد الطالب:

زادي سيدعلي

تحت إشراف الأستاذ:

د/ بوجادي عمر

أعضاء لجنة المناقشة:

د.اقلولي ولد رابح صافية، أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....**رئيسة**

د.بوجادي عمر، أستاذ محاضر أ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....**مشرفا ومقررا**

د.بودريوة عبد الكريم، أستاذ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية.....**ممتحنا**

د.حمليل نوارة، أستاذة محاضرة أ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....**ممتحنة**

د.مصطفاوي عايدة، أستاذة محاضرة أ، جامعة البليدة 02.....**ممتحنة**

د.عباس راضية، أستاذة محاضرة أ، جامعة البليدة 02.....**ممتحنة**

تاريخ المناقشة: 18 فيفري 2021

بِسمِ اللهِ الـــرَّحمَنِ الـــرَّحِيمِ

﴿ يَأَيُّها اَلذِينَ آمَنُوا إِذَا قِيلَ لَكُم تَفَسَّحُوا فِي المَجَلسِ فَافْسَحُوا يَفسَحِ اِللَّه لَكمُ ۖ وَإِذَا قِيلَ اَنْشُزُوا فَانْشُزُوا يَرفَعِ اِللَّهُ الذِينَ آمَنُوا مِنْكُم وَالذِينَ أُوتُوا العِلمَ دَرَجاتٍ ۖ وَاللَّهُ بِمَا تَعمَلُونَ خَبِيرٌ﴾

سورة المجادلة الآية «١١»

إهداء



أهدي ثمرة عملي

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأطال في عمرهما

إلى رفيقة دربي زوجتي

إلى ابني فلذة كبدي عبد الرؤوف

إلى إخوتي عبد الغاني، عبد الرحمان، عزيز

إلى زملائي في مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري

إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد

سيدعلي

شكر و عرفان

أحمد الله تعالي الذي وفقني للإعداد هذه الأطروحة وأتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى أستاذي الفاضل الدكتور (بوجاوي عمر) الذي تفضل بقبول الإشراف على هذه الأطروحة و لم يبخل عليّ من علمه وسنده جزاه الله عنّي كل خير.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه الأطروحة.

كما لا يفوتني أن اشكر أستاذي الكريم الاستاذ الدكتور يحياوي عمر الذي استلهمت منه اتقان العمل وعدم التهاون .

Principales Abréviations :

A.N.D.I : Agence national de développement d'investissement.

C.N.I : Conseil national de l'investissement.

A.N.I.R.E.F: Agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière.

C.A.D.A.T: Caisse algérien d'aménagement de territoire.

C.N.E.R.U : Centre national des études et de recherche urbaine.

E.G.Z.I : Entreprise de gestion de zones industrielles.

E.P.I.C : Entreprise publique à caractère industriel et commercial.

E.P.A : Entreprise publique à caractère administrative.

L.G.D.J. : Librairie Générale de Droit et Jurisprudence.

o.p.cit : Ouvrage précédemment cité.

P.U.F : Presses Universitaire de France.

Rec. : Recueil.

R.F.D.A. : Revue Française de Droit Administratif.

S.G.P : Sociétés de gestion des participations.

S.G.I : Sociétés de gestion immobilière.

S.N.A.T : Schéma National d'aménagement du territoire.

U.R.B.A : Centre d'étude et de réalisation en urbanisme.

V.S.P : Vente sur plan.

مقدمة

شهدت الجزائر منذ الاستقلال العديد من الاصلاحات والتغييرات تم اقرارها من أجل محاولة تحقيق تنمية اقتصادية مستدامة، فتم البحث عن أحسن السبل للوصول للأهداف المسطرة في شتى المجالات الاقتصادية، باستغلال الموارد الطبيعية وتطويرها وتحديد كيفيات تسييرها و جعلها عنصرا متفاعلا مع غيره من العناصر لاسيما البشرية والمالية لتحقيق تكامل اقتصادي وطني.

لذلك عمدت الجزائر إلى اعتماد العديد من المخططات والبرامج الاقتصادية محاولة منها مواكبة التطورات الحاصلة في الدول الكبرى في مختلف القطاعات، حيث تضمّنت كل قوانين الاستثمار التي عرفتها الجزائر حوافر ومزايا قصد تحسين مناخ الأعمال وجلب المستثمرين أصحاب المشاريع ذات النوعية للنهوض بالاقتصاد الوطني.

فبصدور أول قانون للاستثمارات بعد الاستقلال بموجب القانون رقم 63-277،[1] الذي نص في مادته الأولى أن هدفه هو تحديد الضمانات العامة والخاصة للاستثمارات المنتجة في الجزائر مع تبيان الحقوق والالتزامات المرتبطة بها ومجال تدخل الدولة في ميدان الاستثمار، حيث أسند مهمة تحقيق التنمية الاقتصادية من أجل ترقية الاستثمار إلى السلطات العامة أي الدولة وهيئاتها، لكن دون تقديمه ضمانات حقيقية للاستثمار.

[1]- قانون رقم 63-277 مؤرخ في 26 جويلية 1963، يتعلق بالاستثمارات(ج ر عدد 53 الصادر بتاريخ 02 أوت 1963)، ملغى بموجب الأمر رقم 66-284 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966، المتعلق بقانون الاستثمارات(ج ر عدد 80 الصادر بتاريخ 17 سبتمبر 1966)، ملغى بموجب القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني (ج ر عدد 34 الصادر بتاريخ 24 أوت 1982)، الملغى بموجب القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية(ج ر عدد 28 الصادر بتاريخ 13 جويلية 1988) الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار(ج ر عدد 64 الصادر بتاريخ 10 اكتوبر 1993). ملغى بموجب الأمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار (ج ر عدد 47 الصادر بتاريخ 2001) معدل ومتمم بالأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 يوليو 2006(ج ر عدد 47 الصادر بتاريخ 2006)، ملغى بموجب القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار (ج ر عدد 46 الصادر بتاريخ 03 أوت 2016).

أما بعد صدور الأمر رقم 66-284[1]، فلم يختلف في مضمونه عن القانون السابق في مسألة الضمانات العامة والخاصة المقررة للاستثمارات، حيث حدّد الإطار الذي بموجبه يتم تنظيم تدخل القطاع الخاص في مختلف النشاطات الاقتصادية، مع الاستمرار في سياسة تنظيم الإدارة أي الدولة للنشاط الاقتصادي، كما اعترف صراحة على إمكانية الأشخاص الطبيعيين والمعنويين جزائريين و أجانب بإمكانية الاستثمار في المجال السياحي والصناعي ما عدا القطاعات الحيوية التي تحتفظ بها الدولة بمشاركة استثنائية للخواص.[2]

وادراكا من السلطات إلى الدور الذي يلعبه الاستثمار في المجال الصناعي لتحقيق تلك التنمية المرغوبة، تم الاهتمام بوضع استراتيجية صناعية ترمي إلى تحديد مختلف الموارد البشرية والطبيعية الضرورية للاستثمار صناعيا، لكن بمساهمة و احتكار كلي من الدولة كمرحلة أولى- أي استئثار الدولة بالمشاريع الصناعية الكبرى دون مشاركة الخواص- رغبة منها في إنشاء قطاع عمومي صناعي ضخم، من أجل ذلك تم العمل على تخصيص عقارات لإطلاق مختلف المشاريع الاستثمارية الصناعية المنظمة في شكل مؤسسات عمومية اقتصادية خصّت بأغلب المشاريع الصناعية الكبرى.

الأمر الذي أدى بالبحث بداية عن سبل تهيئة المواقع الصناعية المتوطنة سواء داخل المناطق الحضرية أو خارجها، من خلال إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية[3]، كُلِّفَت بمهمّة تحديد كيفيات تهيئة المناطق الصناعية في كآفة التراب الوطني من أجل ترقيتها وتقديم كل مساعدة ضرورية في هذا الشأن.[4]

---

[1]- أمر رقم 66-284 مؤرخ في 15 سبتمبر 1966، مرجع سابق.

[2]- عرض الأسباب الخاص بالأمر رقم 66-284، مرجع سابق.

[3]_ أمر رقم 73-45 مؤرخ في 28 فبراير 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية (ج ر عدد 20 الصادر بتاريخ 09 مارس 1973).

[4]_ غير أنه تم انتظار أكثر من عشرة سنوات حتى تم اصدار مراسيم تتعلق بإنشاء مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، من خلال إصدار المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق

ومن أجل تعزيز ترقية الاستثمار محليا، تمّ تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات[1]، فظهرت أراضي صناعية جديدة تقع في حدود المناطق العمرانية والتجمعات السكنية للبلدية سُمِّيت بمناطق النشاطات احتوت مشاريع استثمارية خفيفة، ارتبطت تلك المناطق بمفهوم الصناعة التي تشمل جميع العمليات التحويلية المنتجة للسلع والخدمات أي جميع النشاطات الصناعية، و غالبا ما يتم إدماج الأنشطة الصناعية أو الإنتاجية ضمن المفهوم العام للاستثمار وبالنتيجة كل الأوعية العقارية المخصصة لاستقبال هذه النشاطات يطلق عليها عقارا صناعيا موجّها للاستثمار.[2]

و بصدور دستور 1976، اعتبرت النشاطات الاقتصادية بمثابة أملاك وطنية تحتكرها الدولة دون غيرها، حيث تم تقليص دور القطاع الخاص ومنعه من التدخل في النشاطات الاقتصادية الاستراتيجية الحيوية بل تم اخضاعه لنظام استثنائي تسيطر فيه الدولة على جميع وسائل الانتاج والتوزيع مع فرض رقابة شديدة من خلال تكريس نظام الترخيص والاعتماد المسبق عند إنجاز أي مشروع استثماري.[3]

بعد ذلك وفي إطار القانون رقم 82-11[4]الذي جاء لتحديد الهدف من الاستثمارات الوطنية الخاصة وشروطها والامتيازات والتسهيلات المقررة لها ومجالاتها في إطار المخططات الانمائية الاقتصادية الوطنية، مع استمراره في تقييد الاستثمارات الخاصة بضوابط الترخيص والاعتماد المسبق والاجباري لأي عملية استثمارية ما عدا في حالات خاصة لاسيما تجديد الاستثمار.

بإدارة المناطق الصناعية والشروط القانونية للاستغلال والاستثمار في المناطق الصناعية(ج ر عدد 10 الصادر بتاريخ 06 مارس 1984).

[1]_ أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات(ج ر عدد 19 الصادر بتاريخ 05 مارس 1974).

[2]_ راجع في هذا المعنى: **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، قسنطينة،2015، ص 19.

[3]- **صافية ولد رابح اقلولي**، « *مبدأ حرية الصناعة والتجارة في القانون الجزائري*»، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، عدد 02، 2006، ص 62.

[4]- قانون رقم 82-11 مؤرخ في 21 أوت 1982، مرجع سابق.

وهو ما تمّ تأكيده في القانون رقم 88-25،[1] المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية الذي حدّد مقاييس اختيار النشاطات الاقتصادية الخاصة الوطنية المعترف لها بالأولوية، من خلال نصّه صراحة على منح امتيازات ومزايا جبائية وتخفيضات مالية وتسهيلات بخصوص التموين بالمواد الأولية وكذا الأسبقية في الحصول على الأراضي، شريطة مساهمة تلك النشاطات في توفير مناصب شغل وتحقيق تكامل اقتصادي وطني فضلا عن تنفيذ السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

غير أنه و نتيجةً لتراجع العوائد البترولية، فضلا عن الإملاءات الخارجية من طرف المؤسسات المالية الدولية في المجال المالي و الاقتصادي، من خلال ضرورة تخلي الدولة عن السياسة الاحتكارية التي عرفتها المرحلة السابقة، تمّ كمرحلة ثانية فتح المجال أمام القطاع الخاص من أجل المشاركة في العملية الاستثمارية في القطاع الصناعي لكن بقيود، خوفا من منافسته للقطاع العمومي في ظل الانفتاح الاقتصادي التي تسير إليه تدريجيا.[2]

حيث كرّس دستور سنة 1989 نظريًا انفتاح الدولة على نظام اقتصاد السوق، وأزاح شكليا حاجز الاحتكار الذي كان ممارسًا قبل ذلك، مع اعتماد استغلال عقار صناعي من نوع آخر يختلف عن الأراضي الموجودة داخل المناطق الصناعية، أطلق عليه تسمية العقار الصناعي المكوّن للحافظة العقارية المملوكة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، حيث شكّلت عقارا صناعيا يمكن استغلاله ولكن بعد تطهيره وإعادة إدماجه ضمن الأملاك الخاصة للدولة[3].

لكن كان يتعين على الدولة الجزائرية بدلا من البحث عن عقارات جديدة، السعي إلى توسيع النشاطات الصناعية الموجودة أصلا المنجزة فوق أراضي مخصصة للإنتاج

---

[1]- قانون رقم 88-25 مؤرخ في 12 جويلية 1988، مرجع سابق.

[2]- أنظر: **مليكة أوباية**، « *عن لا استقرار النظام القانوني للاستثمار في الجزائر*»، مداخلة قدّمت في إطار اليوم الدراسي حول مناخ الأعمال في الجزائر وأثره على الاستثمارات المنظّم من طرف جامعة مولود معمري بتيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، يوم 27 اكتوبر 2016 ، ص 62.

[3]- لمعلومات أكثر حول التطور التشريعي والتنظيمي للنظام العقاري في الجزائر راجع : **محمد حجاري**، « *إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر* »، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، عدد 16، 2012، ص 318 وما بعدها.

الصناعي الضخم من خلال إصلاحها وإعادة تهيئتها، و أمام الضغوطات الخارجية والأطماع الداخلية غير القانونية وغياب نظرة استشرافية، تم البحث عن حل ذو صبغة قانونية لاسترجاع تلك العقارات ومنحها لأشخاص يطلق عليهم مستثمرين لكن هم في الواقع مستغلين غير منتجين، تحت غطاء خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية.[1]

حيث وبعد بداية تطبيق سياسة القطيعة مع الاقتصاد المخطط(الاشتراكي) بالتخلي عن التصنيع على أمل حمل القطاع الخاص مشعل القطاع العمومي المحتضر، من خلال استئناف النمو الصناعي بعد اعادة تنظيم السوق وتصحيح الاختلالات بين الشمال والجنوب،[2] تمّ اصدار القانون رقم 90-25[3] الذي ألغى القوانين التي كانت تكرّس النظام الاشتراكي، وقدم تصورا شاملا لسياسة عقارية جديدة تتضمن معطيات أخرى ناتجة عن التحولات السياسية والاقتصادية ذات الطابع الليبيرالي والتي ظهرت في نهاية الثمانينات، فضلا عن تدعيم وضغط الفوضى الأمنية على الدولة الجزائرية حتى يتم تمرير وتسطير كل ما تريده القوى الهدامة للبُنَي التحتية للاقتصاد الوطني الذي تمّ بنائه، أو كان يؤمل بناءه.

تَبِعَ ذلك اصدار المرسوم التشريعي رقم 93-12،[4] الذي جاء لتأكيد سياسة الاصلاحات التي باشرتها الدولة بُغية النهوض بالاقتصاد الوطني وتحقيق انتقاله نحو مرحلة جديدة وفق أسس ومبادئ ليبرالية، و نظّم ولأول مرة نظام ترقية الاستثمار في إطار اقتصاد السوق من خلال تحرير السوق العقارية والقضاء على التسيير البيروقراطي الإداري للعقار، وتلته عدة مراسيم نذكر منها المرسوم التنفيذي رقم 94-

---

[1]- في الحقيقة اعتماد سياسة خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتطهير العقار المكوّن لها، ليست وليدة الدراسات و نظرة علمية اقتصادية لتطبيق السياسة الحكومية، بل كان الهدف منها تحويلها بطرق ملتوية لأغراض شخصية من جهة، ومن جهة ثانية التخلص من الثقل الكبير الملقى على كاهل الدولة في تسيير تلك المنشآت والمركّبات، رغم ما ترتّب عليها من آثار اقتصادية صناعية وحتى اجتماعية من خلال تسريح عدد كبير من العمال.

[2]- راجع: القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29 جوان 2010 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم(ج ر عدد 61 الصادر بتاريخ 31 اكتوبر 2010)، ص 20.

[3]_ قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري(ج ر عدد 49 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990) معدل ومتمم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 (ج ر عدد 55 الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995).

[4]- مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، مرجع سابق.

320 المتعلق بالمناطق الحرة[1] الذي حدّد الشروط العامة لإقامة وتسيير المناطق الحرة، ثم المرسوم التنفيذي رقم 94-321[2] الذي جاء بتصنيف جديد للعقارات الصناعية أطلق عليها تسمية المناطق الخاصة يستفيد من خلالها المستثمر من عدة امتيازات من أجل تشجيع الاستثمار.

إلا أن هذه الفترة تميّزت كذلك على غرار المرحلة التي سبقتها، بظهور مشاكل قانونية وتقنية وادارية عديدة، لعل أبرزها ثقل اجراءات الحصول على العقار وعدم وجود تغطية قانونية وتقنية واضحة، مع استمرار موجة المضاربة الواسعة والمنظّمة حول العقار الصناعي من خلال تحويل الامتيازات التي تقدمها الدولة إلى مصالح خاصة فضلا عن تغيير تلك الأراضي عن وجهتها المخصصة لترقية الاستثمار لبناء مساكن خاصة، مما قلّص فرص الاقبال على الاستثمار في الجزائر.

ودرءً لتلك المشاكل و من أجل وضع حد لأزمة العقار الموجّه للاستثمار، بادرت السلطات بسنّ ترسانة قانونية جديدة من خلال إصدار الأمر رقم 01-03 الذي ألغى المرسوم التشريعي رقم 93-12 وحاول المشرع من خلاله تفادي الثغرات التي تميزت به مرحلة سريان المرسوم التشريعي الأخير، فضلا عن اعتباره مرحلة جديدة من جميع النواحي خاصة بعد الاستقرار الأمني الذي تزامن مع صدور هذا الأمر، ثم تمّ تحديد شروط وكيفيات منح العقار عن طريق الامتياز والتنازل بموجب الأمر رقم 06-11[3]، الذي لم يعمّر كثيرا وألغي بموجب المادة 15 من الأمر رقم 08-04 الذي

---

[1] _ جريدة رسمية عدد 67 الصادر بتاريخ 19 اكتوبر 1994.

[2] _ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها(ج ر عدد 67 الصادر بتاريخ 19 اكتوبر 1994).

[3] _ أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 أوت ،2006 يحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ج ر عدد 53 الصادر بتاريخ 30 أوت 2006). ملغى بموجب الأمر 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).

اعتمد تنظيم جديد لكيفيات استغلال حافظة العقار الموجّه للاستثمار يتمثل في الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.[1]

بالمقابل ومن أجل وضع حد نهائي لسوء تسيير العقار الموجّه للاستثمار وضبطه، وتزامنا مع تجديد تكريس حرية الاستثمار وتحسين مناخ الأعمال[2]، أصدرت السلطات مجموعة من النصوص القانونية التكميلية، تنشئ بموجبها أجهزة عامة وخاصة تختصر الطريق بين المستثمر والدولة وتضبط العقار الموجه للاستثمار، لكن ما ميّز هذه الأجهزة هو الكثرة والتعدد ما أدى إلى عدم وضوح مراكز اتخاذ القرار، الأمر الذي يجعل المستثمر غالبا يراوح بملفاته من إدارة إلى أخرى دون الوصول إلى نتيجة بخصوص حصوله على العقار لإنجاز مشروعه الاستثماري.

حيث يكاد يجمع أغلب الفاعلين الاقتصادين في مجال الاستثمار الصناعي أن العقار وآليات الوصول إليه وتسوية ملكيته هو أهم العقبات أمام الاستثمار الناجح، بل هو من أهم المعضلات المطروحة على مستوى ملف الاستثمار في الجزائر، حتى أنه أصبح مصدرا للمضاربات من طرف شبكات سمّيت بمافيا العقار، التي عمدت إلى استغلال الثغرات القانونية لتحقيق الربح السريع، الأمر الذي ألحق أضرارا وخيمة بالاقتصاد الجزائري وعطّل مشاريع التنمية، لذلك وضع المستثمرون الوطنيون أو

---

[1] _ تمّ تثمين نظام الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها (ج ر عدد 27 الصادر بتاريخ 06 ماي 2009).

[2] _ راجع على سبيل المثال المادة 41 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (ج ر عدد 76 الصادر بتاريخ 08 ديسمبر 1996)، المعدل بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 ابريل 2002(ج ر عدد 25 الصادر بتاريخ 14 ابريل 2002، المعدل بالقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008(ج ر عدد 63 الصادر بتاريخ 16 نوفمبر 2008)، المعدل بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 (ج ر عدد 14 الصادر بتاريخ 07 مارس 2016). المعدل بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 01 نوفمبر 2020. (ج ر عدد 82 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2020)، للإشارة تم النص على مبدأ حرية الاستثمار في التعديل الدستوري الأخير ضمن المادة 61.

الأجانب مشكل العقار كأول عائق أمام تدفق الاستثمار[1] وهو ما يشكّل أهمية لهذا البحث.

كما تظهر أهمية هذا البحث كذلك في العقار الصناعي في حد ذاته من خلال دوره في ترقية الاستثمار وكذا من خلال ما تحيط به من مضاربات وعوائق واشكالات واجراءات عديدة ومعقدة من جهة، ومن جهة ثانية ارتأيت البحث في هذا الموضوع بسبب التزايد المستمر والدائم للنصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي والاستثمار ما يجعلنا أمام عدم استقرار تشريعي يتعين تحديد الفواصل النهائية للنصوص المنظّمة له.

فتمّ التعرض للموضوع من خلال تحديد مختلف الأنظمة التي عرفها العقار الصناعي[2] الذي قد يأخذ شكل المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو عقارات تحوي المؤسسات العمومية الاقتصادية أو مناطق خاصة وحرة، وذلك من زاوية تعداد وتحليل النصوص القانونية الجديدة المحيّنة والاجراءات الادارية لاستعماله واستغلاله وضبطه ومنحه للاستثمار، من خلال مختلف التعليمات والمذكرات والمناشير مع تذييل العديد من المفاهيم بمعلومات تطبيقية ودراسات ميدانية وحالات واقعية، وصولا في الأخير إلى نتائج وتوصيات التي نأمل أن تنير درب الباحثين في هذا المجال سواء طلاب القانون أو باحثين أو إداريين أو مستثمرين.

نشير كذلك أن العقار الصناعي المقصود في هذه الدراسة هو العقار العمومي التابع للأملاك الخاصة للدولة[3]والموجّه لإنجاز مشاريع استثمارية دون العقار التابع

---

[1]- راجع في هذا المعنى: **محبوب بن حمودة و إسماعيل بن قانة** ، « *أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي* »، مجلة الباحث ، جامعة الأغواط، عدد 05، 2007، ص 61.

[2]- المقصود بالعقار الصناعي الموجّه للاستثمار هو العقار بحد ذاته أي الوعاء العقاري الذي يحوي المشاريع الاستثمارية وكيفيات الحصول عليه واستغلاله كآلية لتشجيع الاستثمار لاسيما في مجال الصناعة، بالتالي نستبعد دراسة المشاريع الاستثمارية من الناحية الموضوعية التي يهتم بدراستها زملائنا في كلية الاقتصاد.

[3]- عرّفت المادة الثالثة من قانون الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة للدولة على أنها تلك الأملاك التي تؤدي وظيفة مالية امتلاكية تمييزا لها عن الأملاك العمومية. أنظر القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية(ج ر عدد 52 الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990) معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990(ج ر عدد 44 الصادر بتاريخ 03 أوت 2008).

_ للمزيد حول معنى الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في الجزائر راجع:

للخواص الخاضع لقواعد قانونية متميزة لاسيما قواعد القانون الخاص، مع استبعاد كذلك الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية باعتبارها تخضع لإجراءات وشكليات أخرى.

لذلك يتم التعرض إلى هذا الموضوع من خلال محاولة الإجابة عن الإشكالية التالية:

_ هل يمكن الجزم بوجود إطار قانوني فعّال في المنظومة القانونية الجزائرية من أجل تنظيم العقار الصناعي خدمة للاستثمار؟

للإجابة عن هذه الاشكالية سيتم التعرض بداية لمختلف التشريعات والتنظيمات القانونية التي عرفها العقار الصناعي الموجّه للاستثمار في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، قصد ابراز التنظيم القانوني للعقار في حد ذاته وكذا مختلف الأجهزة والمؤسسات المشرفة على ادارة وتسيير وضبط العقار الصناعي **(الباب الأول)**، ثم في المرحلة الثانية يتم البحث في مختلف الآليات والطرق المحددة لكيفية استغلاله و مدى نجاعة تنظيمها القانوني**(الباب الثاني)**.

حيث اعتمدت بدرجة أولى على المنهج الاستقرائي وفي بعض الحالات نقدي لمختلف النصوص القانونية من أوامر، ومراسيم، وقوانين، ومذكرات، وقرارات وتعليمات إدارية، مع مراعات الترتيب الزمني لتاريخ الصدور، مع الاستناد إلى مختلف التحليلات والتقييمات والآراء المقدمة من طرف الاساتذة والمحلّلين القانونيين والاقتصاديين وكذا العديد من الدراسات القانونية المتعلقة بالموضوع.

Ahmed Rahmani , Droit des biens publics,(propriété publique , domaine national, expropriation pour cause d'utilité publique) , ITCIS Edition, Algérie, 2015, p 107.

_ لمعرفة معنى الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في فرنسا راجع:

Yves BRARD, Domaines Public et Privé des personnes publiques, Connaissance du droit, Dalloz, Paris, 1994, p 30.

الباب الأول:

الاطار القانوني المنظم للعقار الصناعي الموجّه للاستثمار في الجزائر

اعتمدت الدولة الجزائرية رغم ضعفها في كل المجالات- إلا في الإرادة الذاتية الطموحة- على برامج وخطط صناعية يشهد عليها الهياكل الصناعية التي لازالت قائمة إلى يومنا هذا، على غرار الهياكل الصناعية، التحويلية، التركيبية، الكيمياوية وغيرها، والتي لو تم الحفاظ عليها مع محاولة العمل على التوسيع منها، واستثمارها في أهدافها التي شيّدت من أجلها، لكانت الجزائر ذات مكانة متطورة أكثر من العديد من الدول التي كانت الجزائر تعد مثالاً لهم في النّمو في سنوات مضت.

ولمّا كان العقار الحلقة الأساسية والأساس المادي لأي مشروع استثماري اقتصادي صناعي، باعتباره العنصر الفعّال في تحقيق السياسة الاقتصادية التي تصبو إليها السلطات التي أصبحت تختبئ وراء شعار ترقية الاستثمار، بدأ التفكير في الطريقة التي يتم بها إعادة هيكلة القطاع الصناعي الموجود وذلك قبل التفكير في إنشاء مناطق جديدة تخصص لاستقبال المشاريع الاستثمارية، فتمّ بدايةً توجيه التُّهم للمؤسسات والشركات العمومية على أنّها غير فعّالة، الأمر الذي يعرّضها للإصلاح الكلي، ثم تمّ البحث عن سبل تطوير ذلك القطاع من خلال البرامج والمخططات التنموية لترميم الحضيرة الصناعية، لكن هذه الاجراءات فتحت المجال أمام مضاربة واسعة واستيلاء مبرمج على الناتج العقاري، حيث أدخلت المؤسسات الاقتصادية عمدًا نفق التهديم ضد الاصلاح الاقتصادي.

بالمقابل بدأ العمل على مباشرة اجراءات سُمّيت تصحيحية من أجل التحكم في الحافظة العقارية المخصّصة للنشاطات الصناعية، بإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية، ومناطق النشاط، والمناطق الخاصة، والحرة، مع تخصيص امتيازات لدفع المستثمرين من أجل توظيف رؤوس أموالهم، لذلك يتبيّن جليًا أن العقار الصناعي يشكل الحلقة الاستثمارية الصناعية، فيتعين تحديد مشتملاته من جهة **(الفصل الأول)**.

ومن جهة ثانية لا يمكن تحقيق الأهداف المرجوة من الإجراءات التي باشرتها الدولة الجزائرية، إلا بتطبيق سياسة تنظيمية و تسييرية و دعائية للعقارات المخصصة للنشاطات الصناعية، لذلك تم وضع آليات تسيير وإشراف و تنظيم وإدارة وضبط العقار الصناعي الموجّه للاستثمار**(الفصل الثاني)**.

الفصل الأول
أنظمة العقار الصناعي الموجّه للاستثمار

يعتبر العقار الصناعي الأساس المادي المخصص لإنجاز المشاريع الاستثمارية، إذ عرفت منظومته القانونية تطورا ملحوظًا منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، خاصة في بداية سنوات السبعينات، حيث بدأ الاهتمام بصورة جدّية بهذا النوع من العقارات من خلال إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية بموجب الأمر رقم 73-45[1]، أُسندت لها عملية إحصاء كآفة العناصر المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية، مع تقديم رأي أو اقتراح أو كل مساعدة ضرورية متعلقة لاسيما بـــ (تحديد المنطقة الصناعية جغرافيا، تحديد الأعمال المادية المنجزة عليها، وكذا مدى توفرها وربطها بالمرافق العمومية المتصلة بها).

بعد ذلك وفي بداية الثمانينات تم إصدار العديد من المراسيم تتعلق بإنشاء مؤسسات تسيير المناطق الصناعية مع تحديد كيفيات التهيئة والجهات المكلفة بالتسيير وكذا كيفيات اكتساب العقار المكون لهذه المناطق، واستمرّ الوضع كذلك حتى سنة 2001 حيث صدر قانون جديد للاستثمار تبعته نصوص تنظيمية نظّمت العقار الصناعي بصفة مباشرة وغير مباشرة.

نفس المسار عرفته مناطق النشاطات المنشأة فوق الاحتياطات العقارية البلدية التي تكوّنت ابتداءً من سنة 1974 بمناسبة صدور قانون الاحتياطات العقارية لكنها لم تحظى بنفس الاهتمام التي حظيت به المناطق الصناعية، رغم ذلك تعد هذه المناطق من أهم العقارات الموجّهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، لكن ومن أجل تكوين حافظة عقارية صناعية واسعة ومتميزة من جهة وإعادة توظيف واستعمال واسترجاع العقارات الناتجة بعد حل مختلف المؤسسات العمومية الاقتصادية من جهة ثانية، قامت الدولة الجزائرية بإدماج هذه الأصول العقارية ضمن أملاكها الخاصة وجعلها من بين العقارات الموجّهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية قبل الاصلاحات الاقتصادية (**المبحث**

[1]_ أمر رقم 73-45 مؤرخ في 28 فبراير 1973، مرجع سابق.

الأول)، بالمقابل و من أجل تخفيف الضغط الذي عرفته المناطق الصناعية ومناطق النشاطات من جهة، وتحقيقا لتوازن تنموي بين مختلف جهات الوطن، عمدت الدولة الجزائرية إلى ايجاد بدائل للعقار الصناعي المعروف، حيث بدأ الاهتمام بنوع آخر من العقارات موجّهة لاستقبال نشاطات صناعية خُصَّت بدعم و بامتيازات ومزايا وتحفيزات استثنائية خاصة نظرا لموقعها الجغرافي و مساهمتها المرجوة في النهوض بالاقتصاد الوطني من خلال جلب المستثمرين ذوي المشاريع ذات النوعية، أطلق عليها تسمية (المناطق الخاصة و المناطق الحرة)(**المبحث الثاني**).

المبحث الأول

العقارات الصناعية الموجّهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية المعتمدة قبل الاصلاحات الاقتصادية[1]

عمدت الجزائر كغيرها من دول العالم الثالث إلى تطوير العقار الصناعي وإحاطته بمنظومة قانونية متميزة ومرنة تتغير باستمرار في محاولة لإيجاد الإطار القانوني الأنسب من أجل الاستغلال الأمثل للعقار الموجّه للاستثمار، ما جعلها تعتمد بداية على نظامان لحافظة العقار الصناعي (مناطق صناعية، مناطق نشاطات) تختلف في خصوصيتها وطبيعتها القانونية ومفهومها عن العقارات الأخرى الموجّهة لاستعمالات غير صناعية، لذلك قبل التعرض لمضمون العقار الصناعي الموجّه للاستثمار يتعين تعريفه أولا وتمييزه عن بعض العقارات المشابهة له(**المطلب الأول**).

كان الهدف من الاهتمام بالعقار الصناعي بداية- من إنشاء وتهيئة المناطق الموجّهة للنشاطات الصناعية- يعود إلى خيارات اقتصادية لتطبيق مبادئ الاشتراكية

---

[1]- نقصد **بأنظمة العقارات الصناعية المعتمدة قبل الاصلاحات الاقتصادية** ، تلك العقارات الصناعية المتبناة من طرف السلطات الجزائرية قبل صدور قانون التوجيه العقاري أثناء تطبيق السياسة الاشتراكية على أساس أنها من أولى العقارات الصناعية التي عرفتها الجزائر، تمييزا لها عن الأنظمة الأخرى **الجديدة** ذات الخصوصية المنشأة في إطار الاصلاحات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر بعد صدور قانون التوجيه العقاري أثناء تطبيق النظام الليبرالي الحر والانفتاح الاقتصادي الذي عرفه البلد لاسيما المناطق الخاصة والحرة.

والتوزيع العادل للثروات[1]، أمّا في ظل التحولات الاقتصادية الجديدة تطبيقا للأسس الرأسمالية، ظهرت جليًّا العلاقة الوطيدة بين العقار الصناعي وترقية الاستثمار، فاعتمدت الدولة على تنظيم مغاير تمامًا لما كان سائدا من قبل، حيث أعادت تنظيم الأنظمة العقارية المخصّصة لاستقبال المشاريع الاستثمارية (على غرار المناطق الصناعية و مناطق النشاطات، واسترجعت عقارات فائضة كانت فيما سبق مخصّصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية)(**المطلب الثاني**).

المطلب الأول

المقصود بالعقار الصناعي الموجّه للاستثمار

لم يعرّف المشرع الجزائري العقار الصناعي بطريقة مباشرة وإنّما تعرض لموضوع العقار الصناعي وطبيعته ووظيفته و أنواعه من خلال العديد من النصوص القانونية المنظمة للاستثمار. فللإحاطة بالمقصود بالعقار الصناعي ارتأينا تحديد تعريف العقار الصناعي بدايةً (**الفرع الأول**) ثم تمييزه عن بعض المفاهيم المشابهة له (**الفرع الثاني**).

الفرع الأول

تعريف العقار الصناعي الموجّه للاستثمار

لا يمكن بيان معنى العقار الصناعي بدقة دون التعرض لتعريف العقار (**أولا**) ثم تعريف الصناعة(**ثانيا**) ثم تحديد تعريف الاستثمار(**ثالثا**) لنصل في الأخير إلى التعريف المستخلص من مختلف المفاهيم السابقة(**رابعا**).

---

[1]- في هذا المعنى راجع:

Entretien avec monsieur Mohamed benmeradi, « l*a diversification de notre économie au cœur de nos préoccupation*», industrie Algérie, publication trimestrielle du ministère de l'industrie, de la petite et moyenne entreprise et de la promotion de l'investissement, n 01 janvier 2011, p 16.

أولا: تعريف العقار

يختلف مفهوم العقار من الناحية اللغوية عن مفهومه اصطلاحا لذلك يتعين تعريفه لغويا(1) ثم اصطلاحا(2).

1_ تعريف العقار لغة

يقصد بالعقار لغة كل ما له أصل قَارْ كالأرض والمباني فهو قيمة مادية غير قابلة للانتقال ومتّصلة بالأرض، و هناك من عرّفه أنه اليُبس بمعنى كل ما ليس بماء فهو عقار و هو أحسن الشيء وأثمنه فيقال عقار المتاع خياره وعقر القصيدة أحسن أبياتها.[1]

أما العُقار بضم العين له معنيان الأول متاع البيت والثاني الخمرة يقال" يمشي مشي المرنح بالعُقار"، لأنها عقّرت العقل أي لازمته، و بفتح العين وضمّها يعنى به القصر المهدم بعضه على بعض، وقد يقصد بالعّقار بتشديد العين جمع عقاقير أي ما يتداوى به من الأعشاب أو الدواء مطلقا.

ورد تعريف العقار لغة في الشريعة الاسلامية في الكثير من الحالات على غرار ما جاء في السنة النبوية من أحاديث نذكر منها ما ورد عن أنس ابن مالك رضي الله عنه أنه قال:

« **لَمَّا قَدِمَ المُهَاجِرُونَ المَدِينَةَ مِنْ مَكَّة، وَلَيْسَ بِأَيْدِيهِم_ يَعنِي شَيْئًا_، وَكَانَتْ الأَنْصَار أَهْلُ الأَرْض وَالعقَار، فَقَاسَمَهُم الأَنْصَار عَلَى أَنْ يُعطُوهُم ثِمَار أَمْوَالِهِم كُلَّ عَامٍ وَيَكفُوهُم العَمَلَ وَالمَئُونَةَ...**».[2]

يعنى بالعقار في هذا الحديث النخل لما اشتهر عن المدينة أنها عامرة بالنخيل، وفي حديث آخر عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال النبي صلى الله عليه وسلم:

---

[1]_ أنظر: **محفوظ موهوبي**، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس،2009، ص 05.

[2]_ أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الهبة، باب فضل المَنِيحَة رقم الحديث 2630.(كتاب **صحيح البخاري**، عالم المعرفة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، القاهرة، 2014، ص 527).

« اِشتَرَى رَجُل مِن رَجُل عَقَارًا لَهُ، فَوَجَدَ الرَجُلَ الذِي اِشتَرَى العَقَار فِي عَقَارِهِ جُرَّة فِيهَا ذَهَبْ، فَقَالَ الذِّيْ اِشتَرَى العَقَار: خُذْ ذَهَبَكَ مِنِّي، إِنَّمَا اِشتَرَيتُ الأَرْضَ، وَلَمْ اَبتَعْ مِنْكَ الذَّهَب، وَقَالَ الذِّي لَهُ الأَرضَ: إِنَّمَا بِعتُكَ الأَرضَ وَمَا فِيهَا، فَتَحَاكَمَا إِلَى رَجُل، فَقَالَ الذِّي تَحَاكَمَا إِلَيه: أَلَكُمَا وَلَد؟ قَالَ أَحَدُهُمَا: لِي غُلَام، وَقَالَ الآخَرُ: لِي جَارِيَة، فَقَالَ: أَنْكِحُوا الغُلَامَ الجَارِيَة، وَانْفِقُوا عَلَى أَنْفُسِهِمَا مِنْهُ، وَتصدَّقَا ..».[1]

2: تعريف العقار اصطلاحا

انتهج فقهاء الدين في تعريف العقار اصطلاحا منهجين يتفقان في جزء ويختلفان في الآخر، فقد اتّفق جميع المذاهب على دخول الأرض في مُسمّى العقار، واختلفوا في ما عدا الأرض من دور وغراس ونحوها هل تدخل في مُسمّى العقار.

يرى الاتجاه الأول وهو مذهب الحنفية والحنابلة أن العقار لا يشمل سوى الأرض ويطلقون على الغراس والدور مُسمّى العقار بالتّبع للأرض فإذا انفصلا عن الأرض فَلَيسَا بعقار، أما الاتجاه الثاني وهو مذهب المالكية والشافعية يجعلون العقار ما لا يمكن نقله وتحويله مع بقاء هيئته وصورته ويشمل البناء والأشجار إذ بنقلهما تتغير حالتهما وهيئتهما، لكن الاتجاه المختار هو الذي يجمع بينهما حيث يوسع من مفهوم العقار ليشمل النخل والغراس عموما.[2]

أما فقهاء القانون فعرّفوا العقار اصطلاحا أنه شيء ثابت حائز لصفة الاستقرار سواء كان ذلك بصفة أصلية أو بعد إدخال تغييرات عليه حيث لا يمكن نقله دون أن

---

[1] _ أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب أحاديث الأنبياء، رقم الحديث 3472.(كتاب **صحيح البخاري**، نفس المرجع السابق، ص 708).

المقصود بالعقار في هذا الحديث، الدار كما ذكره الحافظ ابن حجر رحمه الله في شرحه للحديث. تم أخذ معنى شرح الحديثين عن: **أحمد ابن عبد العزيز العميرة**، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، 2011، ص 35.

[2] _ **أحمد أبن عبد العزيز العميرة**، نفس المرجع السابق، ص 38.

يعتريه خلل[1]، كما عُرِّف أنه كل ملك ثابت له أصل وخالص الملكية ويدرّ لمالكه بدخل أي له ريع.[2]

وهو ما أكّده المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني الجزائري التي نصت على ما يلي:

« ***كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار...***».[3]

فالأصل في العقار هي الأرض نفسها نظرا لاستقرارها وثباتها في حيزها و التي لا يمكن نقلها من مكان إلى مكان رغم أنه حاليا مع التطور التكنولوجي الذي يعرفه العالم يمكن نقل جزء منفصل يحتوي على بناية مثلا إلى مكان آخر، لكن لا نسميه نَقْل عقار وإنما نَقْل بناية.[4]

وبالتالي العقار هو خلاف المنقول الذي بطبيعته قابل لنقله، فعنصر الثبات في العقار يعد عنصرا جوهريا فيه نظرا لما يترتب عنه من آثار وضمانات قانونية هامة كالاختصاص القضائي مثلا مكان وجود العقار فالاختصاص لمحكمة وجود العقار هو أبدي نظرا لثبات العقار في مكانه فلا يتصور هنا تغير الاختصاص الاقليمي.[5]

عرّفه الأستاذ **حامد مصطفى** أنه كل شيء مستقر ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف، كما عُرِّف أنه غير المنقول ولا يمكن نقله من محل لأخر وهو كل ما له أصل ثابت. لذلك قد يكون العقار عقارا بطبيعته أو عقارا بالتخصيص، فالنّوع الأول يشمل الأرض والجسور والسدود والمناجم والمحاجر والبنايات المتصلة بالأرض، ومنه

---

[1] _ **حنان شتوان و نضرة قماري بن ددوش**، « *العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد* »، دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، عدد 15 جوان 2016، ص 683.

[2] _ **محفوظ موهوبي**، مرجع سابق، ص 05.

[3] _ المادة 683 من الأمر رقم 75–58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني. معدل ومتمم (ج ر عدد 78 الصادر بتاريخ 30 سبتمبر1975).

[4] _ أنظر في هذا المعنى: **ليلى طلبة**، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2010، ص 22، 23.

[5] _راجع في هذا المعنى: **محفوظ موهوبي**، مرجع سابق، ص 06.

ما هو مستقر ثابت في أصل خلقته كالأرض والمناجم والمحاجر ومنه ما يحوز صفة الاستقرار والثبات بفعل الانسان كالجسور والسدود، أما النوع الثاني فهو المنقول الذي يضعه صاحبه في خدمة العقار فهو بطبيعته منقولا لكنه صار عقارا بسبب تخصيصه لخدمته مثال ذلك الآلات المخصصة لخدمة العقار الصناعي.[1]

تبعا لذلك ينطبق على العقار بالتخصيص نفس أحكام العقار بالطبيعة من حيث الإجراءات كالحجز مثلا، فسعي الدائن إلى مباشرة اجراءات الحجز على أموال المدين صاحب العقار يشمل العقار بالتخصيص كذلك.[2]

ثانيا: تعريف الصناعة

للإحاطة بمفهوم الصناعة يتعين تحديد تعريفها من الناحية الشكلية **(1)** ثم من الناحية الموضوعية**(2)**.

1: تعريف الصناعة من الجانب الشكلي:

الصناعة مصطلح يكاد يرادف القطاع الاقتصادي حديثا، لذلك يقصد بها من الناحية العضوية ذلك النشاط الممارس من طرف كل تنظيم اقتصادي مستقل ماليًا[3]، أي مجموعة من المؤسسات تقوم بإنتاج سلع والقيام بخدمات لفائدة المستهلكين، باستعمال الآلات والمعدّات الانتاجية في الحركة الصناعية المنجزة داخل المنشآت الصناعية والمصانع التي يقصد بها الوحدة الاقتصادية الصناعية العقارية التي تقوم بالعملية الانتاجية[4].

---

[1]_ نقلا عن: **مجيد خلفوني**، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر،2012، ص 09 وما بعدها.

[2]_ يشترط لاعتبار المنقول بطبيعته عقارا بالتخصيص توفر شرطان: **اتحاد المالك** أي العقار الأصلي والمنقول الملحق به مملوكين لشخص واحد، و**التخصيص** أي يخصص المنقول لخدمة أو استغلال العقار بطبيعته، فيكون الاستغلال فلاحيا أو تجاريا أو صناعيا. أنظر: **ليلى طلبة**، مرجع سابق، ص 23.

لمعلومات أكثر حول العقار بالتخصيص راجع:

MANUAL De Droit Foncier, Unité centrale de formation, direction générale du domaine national, ministère des finances, septembre 2007, p 07.

[3]_ **رشيد واضح**، المؤسسة في التشريع الجزائري بين النظرية والتطبيق، دار هومه، الجزائر،2003، ص 24.

[4]_ للمزيد حول تعريف الصناعة راجع: **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 18 وما بعدها.

حيث بدأت الحركة الصناعية بعد استخدام الأسلوب النموذجي لإنتاج المواد الصناعية والمتمثل في الآلات الصناعية، في ظل تلك المرحلة كان المصنع يشكل الركيزة والوحدة الأساسية للصناعة.[1]

قد تكون هذه المصانع و المؤسسات عمومية اقتصادية أي منشأة من الدولة لأغراض اقتصادية بمفهوم القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية[2]، أو تكون مؤسسة اقتصادية خاصة لمَّا تُنشَئ من طرف أشخاص القانون الخاص قصد ممارسة نشاط صناعي، كما يمكن حتى أن تكون مؤسسات اقتصادية مختلطة برأسمال عمومي و خاص.

2: تعريف الصناعة من الجانب الموضوعي:

تُعرَف الصناعة استنادا إلى المعيار الموضوعي أنها كل نشاط صناعي بصفة عامة، لذلك فهي جميع الاجراءات المتخذة من أجل تحويل سلع أو مواد خام إلى سلع أخرى، أو مختلف النشاطات الاقتصادية المحوّلة، كتحويل شكل مواد الخام في الطبيعة ومضمونها لزيادة قيمتها إلى منتجات وخدمات ذات فائدة، باستخدام آلات وأدوات مناسبة من أجل جعلها قابلة لإشباع الحاجات.

أمّا تعريف الصناعة من الناحية الاحصائية الموضوعية فهي منشآت ووحدات اقتصادية تقوم بنطاق واحد من الفعاليات الاقتصادية، هذا التعريف هو تصنيف يعتمد على جوهر الصناعة من خلال تقييمه للروابط بين مجموع المؤسسات بتطبيق معيار المقياس الدولي للتصنيف الصناعي.[3]

---

[1]- **إلهام نعيم**، استخدام نموذج البرمجة بالأهداف في نمذجة النظم الصناعية، رسالة دكتوراه في بحوث العمليات وتسيير المؤسسات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016، ص 12.

[2]_ جريدة رسمية عدد 02 الصادر بتاريخ 13 يناير 1988.

[3]- **إلهام نعيم**، نفس المرجع السابق، ص 13 و 14.

يمكن أن نشير أنه بالنسبة للجزائر يرتكز القطاع الصناعي العمومي في الغالب على الاستثمارات الصناعية الثقيلة أي تلك المتعلقة بالصناعات البتروكيماوية[1] والكيماوية و الحديد والصلب و صناعة الآلات الالكترونية والكهربائية والبلاستيكية والمطاطية.

أمّا القطاع الخاص فيرتكز أساسا على الصناعات الخفيفة كالصناعة الغذائية و الألبسة الجاهزة والنسيج والأثاث وترتكز أغلبها في المناطق الشمالية للوطن، الأمر الذي دفع السلطات بوضع استراتيجية لمحاولة استقطاب المستثمرين إلى مناطق تتطلب ترقية خاصة من خلال منح امتيازات واعفاءات جمركية على النحو الذي سنذكره بمناسبة التعرض لموضوع أنظمة العقار الصناعي ذات تحفيزات خاصة في المبحث الثاني أدناه.

ثالثا: تعريف الاستثمار

يختلف مفهوم الاستثمار من مجال إلى آخر، لذلك يتعيّن تحديد تعريفه من الناحية الفقهية **(1)** ثم في الاتفاقيات الدولية **(2)** ثم من الناحية التشريعية **(3)**.

1: تعريف الاستثمار من الناحية الفقهية

اختلف الفقهاء في تحديد مفهوم الاستثمار، حيث عرّفه فقهاء الاقتصاد على أنه قيام شخص طبيعي أو معنوي، مؤسسة عمومية أو خاصة بتوظيف رأسماله وخبراته ومجهوده في مشروع اقتصادي بمفرده أو بالاشتراك مع شخص طبيعي أو معنوي آخر من بلده أو من البلد المستضيف للمشروع الاستثماري.[2]

---

[1]_ في هذا الإطار نشير أنه بالنسبة لهذا النوع من الصناعات التي يطلق عليها الصناعة الاستخراجية، التي تتعلق أساسا باستخراج البترول والغاز والفحم، هي تخرج عن إطار العقار الصناعي القابل للاستثمار تطبيقا لأحكام المادة 02 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المعدلة بموجب المادة 61 من الأمر رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015(ج ر عدد 78 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2014).

[2]_ راجع: **نادية والي**، النظام القانوني الجزائري للاستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، رسالة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ،2015، ص 11 و 12.

فهو بذلك تكوين وتوظيف لرأس المال بهدف تحقيق العائد أو الربح، من أجل زيادة الطاقة الانتاجية اللاّزمة لعمليات انتاج السلع والخدمات، والمحافظة على الطاقات الانتاجية القائمة أو تجديدها.[1]

كما عُرِّف اقتصاديا بأنه استخدام رؤوس الأموال مع استعمال التقنيات الفنّية والادارية لإحداث تطور في شتّى المجالات الاقتصادية والاجتماعية والادارية، الأمر الذي من شأنه المساهمة في تنمية وتطوير البلد المضيف، بالإضافة إلى تخصيص تلك الأموال الناجمة عن العملية الاستثمارية بطريقة تسمح بزيادة الطاقة الانتاجية و الدخل.[2]

ما يلاحظ على هذه التعريفات أنها تتّسم بالعمومية وعدم الدقّة، ما جعل الاستثمار في نظرهم مصطلح غير مضبوط اقتصاديا من حيث المعنى، مرد ذلك إلى الزاوية التي عرّفوا بها الاستثمار وهي الهدف من الاستثمار، فالاستثمار من حيث النتيجة المحققة وهي الربح يختلف عنه من حيث الوسائل المستعملة، بالإضافة أنهم وسّعوا من نطاقه باستعمال جميع رؤوس الأموال دون حدود وهذا ما يعيب تلك التعاريف.[3]

أمّا فقهاء القانون لم يولوا الأهمية اللاّزمة لتعريف الاستثمار إلا مع بداية المنتصف الثاني للقرن التاسع عشر، ولم يخرج تعريف الاستثمار في نظرهم عن ما توصل إليه نظرائهم في الفقه الاقتصادي من حيث حصره في استخدام رؤوس الأموال بغية تحقيق الربح والزيادة في الدخل، وذلك نظرا للطبيعة المتغيرة للاستثمار من مجال لآخر ومن فترة زمنية لأخرى.

---

[1]- أنظر: **الزين منصوري**، آليات تشجيع وترقية الاستثمار كأداة لتمويل التنمية الاقتصادية، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2006، ص 21.

[2]- **فارس حاتم الطعان**، الاستثمار اهدافه ودوافعه، مطبوعة ، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة بغداد، العراق ،2006، ص 08.

[3]- في هذا المعنى راجع: **سميشة ثلجون**، التشريعات المنظمة للاستثمار الاجنبي المباشر في دول المغرب العربي، رسالة دكتوراه دولة في العلوم، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو،2017، ص 06.

أمام هذا الاختلاف والتوسّع في تحديد مفهوم الاستثمار يفرض علينا الأمر معرفة تعريف هذا المصطلح في الاتفاقيات الدولية ثم في التشريع الجزائري.

2: تعريف الاستثمار في الاتفاقيات الدولية

عُرِّف الاستثمار في إطار الاتفاقيات والمعاهدات الدولية، على سبيل المثال الاتفاقية المبرمة بين الجزائر والسويد المتعلقة بالترقية والحماية المتبادلة للاستثمارات على أنه:

« ***كل عنصر من العناصر المملوكة أو تحت الرقابة المباشرة أو غير المباشرة لأحد مستثمري الطرفين المتعاقدين على إقليم الطرف الآخر ويتضمن الأملاك العقارية والمنقولة وكل حقوق الملكية الأخرى كالرهون العقارية والامتيازات، كما يتضمن كل حقوق الملكية الفكرية والعلامات والشهرة التجارية***».[1]

أما تعريفه في ظل الاتفاق المبرم بين الجزائر والاتحاد البلجيكي اللّكسمبورغي في مجال تشجيع الاستثمارات وحمايتها، فمنحت للاستثمار معنى واسع جدا فاعتبرته: « ***كل السندات والديون والحقوق في الخدمات ذات قيمة اقتصادية***».[2]

وفي ظل الاتفاقية الجزائرية التونسية تم تعريف الاستثمار كما يلي:

« ***جميع أصناف الأصول المستثمرة من قبل أحد الطرفين المتعاقدين في إقليم الطرف المتعاقد الأخر طبقا لقوانينه، وتشمل على الخصوص: الأموال المنقولة والعقارية...الأسهم وحصص الشركاء...السندات والديون والحقوق...الامتيازات الممنوحة بموجب عقد أو قانون...***».[3]

يتبيّن من خلال مختلف الاتفاقيات المبرمة من طرف الجزائر أنّها لم تحدد المعايير الدقيقة لتعريف الاستثمار ولم تبيّن الضوابط المعتمدة لتقدير نوعية ومجال

---

[1]– نقلا عن: **حمزة عبدلي**، « الحماية القانونية للبيئة في إطار قانون الاستثمار رقم 01-03 المعدل والمتمم »، ملتقى وطني حول رهانات الاتصال البيئي والمشاريع الكبرى يوم 11 ديسمبر 2013 ، الجزائر، ص 02.

[2]_ نقلا عن: **سميشة ثلجون**، مرجع سابق، ص 11.

[3]_ نقلا عن: **نادية والي**، مرجع سابق، ص 18.

الاستثمار، مرد ذلك إلى استعمال مصطلحات عامة متفق عليها في غالب الأحيان من أجل ترك المجال واسعا للاستثمار وعدم حصره في مجال معين يُضيِّق من مجاله.

3: تعريف الاستثمار من الناحية التشريعية

عرّف المشرع الجزائري الاستثمار في المادة الثانية من قانون الاستثمار أنه:

« ***اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرات الانتاج أو إعادة التأهيل،***

المساهمات في رأسمال شركة».[1]

يتبيّن من خلال هذا التعريف أن المشرع حدّد أنواع الاستثمار ولم يقدم تعريفا له، فحسب المشرع الجزائري يكون الاستثمار من خلال إنشاء مشاريع تتضمن استحداث نشاطات جديدة[2]من طرف الشركات والمؤسسات، حيث تعد النشاطات الاستثمارية لاسيما الصناعية منها جوهر التنمية الاقتصادية ومن النشاطات المرغوب فيها بشدة من الدولة والمستثمر نظرا لما قد توفره من التكنولوجيا العالية وتوفير مناصب الشغل، لذا خصّصت لها الدولة امتيازات مغرية لارتباطها بإمكانية تحقيقها للتنمية المرغوب فيها للاقتصاد الوطني.

من جهة أخرى نصّ المشرع الجزائري أن الاستثمار قد يكون عن طريق إعادة تأهيل المؤسسات الاقتصادية، فهي استراتيجية اصلاحية من شأنها تحفيز الاستثمار والمحافظة على العمال والهياكل الموجودة، حيث تعتمد على اتباع برنامج تعديل هيكلي وتلتزم بخطة متوسطة الأجل عن طريق عقد نجاعة بين البنوك ومختلف الجهات

---

[1]_ المادة الثانية من القانون رقم 16–09 مؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، مرجع سابق.

[2]_ أضاف المشرع الجزائري أمثلة عن النشاطات الجديدة بمناسبة تعديله لقانون الاستثمار لسنة 2001 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2009، فذكر الاستثمارات المتعلقة بالنشاطات الرياضية والسياحية والفندقية(المادة 78 من الأمر رقم 09–01 المؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 (ج ر عدد 44 الصادر بتاريخ 26 يوليو 2009).

أما بموجب قانون المالية لسنة 2010 أضاف النشاطات الثقافية التي تتمثل في السينما والكتب. راجع المادة 48 من القانون رقم 09–09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010 (ج ر عدد 78 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2009).

الوصية، في الغالب هو اجراء يمس المؤسسات الاستراتيجية من أجل تحقيق الفعالية والكفاءة المرغوبة والمزعومة.[1]

كما يشكّل المساهمة في رأسمال شركة استثمارا حسب المشرع الجزائري، حيث يعد هذا النوع من الاستثمار من أهم مكونات التنظيم الصناعي المعروف دوليا، عن طريق إنشاء كيان قانوني مستقل يتضمن مساهمات عينية عقارية أو نقدية.[2]

و بالعودة إلى نص المادة الأولى من نفس القانون، يمكن أن نصنّف الاستثمارات إلى استثمارات وطنية و أجنبية أو مختلطة، حيث نصّت المادة على ما يلي:

« ***يهدف هذا القانون إلى تحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية و الأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات».***

تبعا لذلك يمكن تصنيف الاستثمارات إلى استثمارات محلية رأسمالها وطني، واستثمارات أجنبية رأسمالها أجنبي مع احترام الشروط المنصوص عليها في القانون المحلي لكل بلد، على غرار القانون الجزائري الذي كان يشترط في السابق قبل سنة 2020 اقامة الاستثمارات الأجنبية بشراكة وطنية.

كما نجد كذلك تصنيفات أخرى للاستثمار نذكر منها العمومية التي تقوم بها الدولة للتكفل بالاحتياجات العامة، أو استثمارات خاصة الهدف منها تحقيق الربح من طرف الأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية، كما قد يكون الاستثمار مباشرا عند قيام المستثمرين بشراء الآلات والمعدات والحصول على الأوعية العقارية أو تقديم حصص نقدية أو عينية في شركة ومباشرة العمل من أجل إنجاز المشروع الاستثماري والاستفادة من عوائده، وقد يكون استثمارا غير مباشرا إذا كان من أجل المضاربة بشراء الأسهم والسندات دون المساهمة المباشرة في المشروع الاستثماري.[3]

---

[1]_ فيما يخص عملية تأهيل وإعادة هيكلة المؤسسات الاقتصادية راجع: **رشيد واضح**، مرجع سابق، ص 99.

[2]- المادة الثانية من القانون رقم 16-09 مؤرخ في 03 أوت 2016، مرجع سابق.

– فيما يخص التعليق على هذه المادة راجع: **مراد بلكعيبات**، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 13 و 14.

[3]_ حول أنواع الاستثمار راجع: **الزين منصوري**، آليات تشجيع وترقية الاستثمار كأداة لتمويل التنمية الاقتصادية، ، مرجع سابق، ص 24 وما بعدها.

في المقابل معيار نجاح أي عملية استثمارية تفرض وجود بيئة استثمارية ومناخ أعمال مستقر، ولا يتأتى ذلك إلا بتوفر الأمن القانوني والاستقرار التشريعي، فضلا عن وجود سياسة إجرائية واضحة وسهلة ومرنة بعيدا عن كل أشكال البيروقراطية المعرقلة للعملية الاستثمارية، مع ضرورة وجود موارد أولية طبيعية و اصطناعية مهيئة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، وذلك في إطار ما يسمى عالميا بالذكاء الاقتصادي لاسيما في مجال تسيير العقارات الصناعية.[1]

لكن الواقع عكس ذلك تماما، فمن ناحية الجهات الوصية وتوفيرها العقارات الصناعية فالوضعية كارثية لا من حيث التسيير والتهيئة فقط بل من حيث الموقع واختيار المشاريع وغيرها من العوائق سنذكرها في الباب الثاني أدناه، أما من جهة المستثمر فأغلب الشركات الاستثمارية تقدم في البداية برنامجا استثماريا متميزا من خلال زعمها بتوفير منتوج ذو جودة عالية، فضلا عن المساهمة في الاقتصاد الوطني و القضاء على البطالة، لكن في الحقيقة بعد استفادتها من الترخيص لمباشرة العمل الاستثماري و حصولها على مختلف الاعفاءات والامتيازات والمزايا، تظهر النيّة الحقيقية لهؤلاء المستثمرين من خلال توفير الربح المالي الخاص لذويهم والأكثر من ذلك تهريب الأموال بالعملة الصعبة للخارج، دون نسيان مشاريعهم الوهمية التي تستفيد من قروض ضخمة من البنوك الجزائرية من أجل استيراد مواد أولية _يفترض أن أنها تستعمل في التصنيع_ لكن أغلب الحاويات المستوردة تحتوي على الأتربة والنفايات و غيرها من الأشياء بدون فائدة و بفواتير خيالية.

لذلك ومن أجل تحقيق الأهداف المرجوّة منذ زمن طويل، يجب إعادة النظر في مختلف المفاهيم الاقتصادية آخذين بعين الاعتبار البيئة الجزائرية سواء الاجتماعية أو الجغرافية والاقتصادية الحالية، ثم تكليف أشخاص ذوو كفاءة عالية بتشكيلة مختلطة جزائرية وأجنبية من أجل وضع برنامج يتضمن تخطيط صناعي طويل المدى بمختلف

[1]_ أنظر: **رضوان عايلي**، مردودية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، الجزائر،2015، ص 111.

أصنافه: عقار صناعي من حيث إنشائه وتهيئته وتسييره، آليات رقابة مرنة ومرافقة فعلية للعملية الاستثمارية بصفة عامة.

رابعا: تعريف مستخلص للعقار الصناعي الموجّه للاستثمار:

من خلال التعاريف السابقة يمكن تعريف العقار الصناعي الموجّه للاستثمار، أنه ذلك العقار المعدّ لاستقبال المؤسسات الصناعية بمختلف تجهيزاتها، المتعلق أساسا بالأراضي المعمّرة أو القابلة للتعمير التي من شأنها استيعاب مختلف الصناعات المصنّفة بناءً على دراسات تسمح بتهيئة العقارات في مواقع معينة، سواء بوسط أو في حدود المناطق الحضرية وذلك من أجل الصناعات الخفيفة التي لا تشكل خطرا على المحيط الصحي والاجتماعي، أو خارج الحدود الحضرية من أجل استيعاب الصناعات الثقيلة.[1]

قد يأخذ العقار الصناعي في الجزائر شكل المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو المناطق الحرة والخاصة وكذا الأصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، سواءٌ أكان مبنيًا أو غير مبني مستغلاً أو غير مستغل، حيث يحدد في الواقع بموجب خريطة وطنية توضع من قبل الدولة من أجل تلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أم أجانب.[2]

لذلك الحديث عن الاستثمار وعلاقته بالعقار كأداة لتحقيق التنمية الاقتصادية يكون بوجود تكامل وتلازم بين المفهومين، حيث يتعين على الدولة أن تقوم في هذا المسعى الاستراتيجي بتقديم حوافز وضمانات لتشجيع المستثمرين لاستثمار أموالهم[3]،

---

[1]_ راجع: **حسان شرفي**، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، بن عكنون،2006، ص 48.

[2]- **محمد بوشوشة و عيسى بولخوخ**، « *امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر* »، مجلة الاقتصاد الصناعي ، جامعة باتنة، عدد 12 جوان 2017، ص 61.

[3]_ في هذا الصدد يرى الأستاذ منصور الزين أن الاستثمار الفعّال يتطلّب في المستثمر أن يتوفر على التكاليف الاستثمارية المتمثلة في المبالغ المالية اللازمة عند بداية كل مشروع تتمثل في تكاليف الأصول الثابتة، أي كل المبالغ النقدية من أجل الحصول على العقار وتهيئته وشراء المعدات والآلات، وكذا كل المصاريف الخاصة

مع تهيئة الظروف الملائمة عن طريق توجيه عناية خاصة لتطوير مختلف الهياكل والمنشآت القاعدية، لاسيما توفير الأوعية العقارية والمساحات الأرضية ذات النوعية من حيث قدرة الاستيعاب و الفعالية في التسيير وجودة الخدمات والمرافق.[1]

الفرع الثاني

تمييز العقار الصناعي عن بعض الأنظمة المشابهة له

قد يختلط على البعض تعريف العقار الصناعي مع بعض العقارات الاقتصادية الأخرى لاسيما العقارات الموجهة للاستثمار السياحي والفلاحي والحضري، رغم أن كل عقار له نظاما قانونيا خاصا وكذا اجراءات استغلال متميزة.

لذلك يتوجب تمييز العقار الصناعي موضوع الدراسة عن العقار السياحي(**أولا**) وكذا تمييزه عن العقار الفلاحي (**ثانيا**) ثم عن العقار الحضري(**ثالثا**).

أولا_ تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

يتميز العقار الصناعي عن العقار السياحي من حيث التعريف(**1**) واجراءات منحه(**2**) وكذا الأهمية الاقتصادية لكل نوع[2](**3**)

بالدراسات التمهيدية المعدة من قبل مختصين في مجال التصميمات و الرسوم الهندسية والمخططات الطبوغرافية. راجع: **الزين منصوري**، آليات تشجيع وترقية الاستثمار كأداة لتمويل التنمية الاقتصادية ، مرجع سابق، ص 23.

[1]- راجع في هذا المعنى: **فاطمة تاتولت**، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير في القانون فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر،2015، ص 04.

[2]- أريد أن اوضح في هذه النقطة أن الهدف من تحديد الأهمية الاقتصادية لكل من العقار السياحي والفلاحي والحضري هو تبيان بعض الخصوصية التي تتميز بها من خلال تحديد دورها المباشر في ترقية الاستثمار وتنمية الاقتصاد الوطني، رغم أن الأهمية الاقتصادية لكل هذه الأنظمة تتشابه في مضمونها وهدفها وحيد وهو ايجاد بدائل أخرى عن عوائد المحروقات.

1_ من حيث التعريف:

العقار السياحي هو مجموعة من الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية والتي تشكل جزء من مناطق التوسع والمواقع السياحية بما فيها الآثار والمدن الأثرية والتي تكون محل تصنيف وحماية خاصة.[1]

يختلف العقار السياحي باختلاف التضاريس وأشكال الاستثمارات المنجزة، فنجد السياحة الشاطئية، الثقافية، الصحراوية وغيرها، غير أنه من أهم العقارات الموجهة خصيصا للاستثمار السياحي نذكر: مناطق التوسع السياحي، المواقع السياحية، والمناطق المحمية والشواطئ.[2]

بهذا المفهوم يلاحظ أن العقار السياحي يختلف عن العقار الصناعي من حيث تضمّن حافظته العقارية أراضي الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التي تتمثل في مناطق التوسع السياحي التي عرّفتها المادة 2 من القانون رقم 03-03[3] على أنها:

« كل منطقة أو امتداد من الاقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية».

عرّف المشرع الجزائري مناطق التوسع السياحي من خلال خصائص تلك المناطق التي من دونها لا تؤهل لتحقيق المردودية المرجوة من الاستثمار فيها، فهي تلك المناطق الحساسة التي تتوفر على مقومات ذات طابع ثقافي أو حضاري أو طبيعي مما يجعلها تحت حماية خاصة واستثنائية والرقابة عليها من حيث الهياكل والاجراءات.[4]

---

[1]_ **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 36.

[2]_ **ربيعة صبايحي**، « الشروط القانونية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر»، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، عدد 02 ، 2014، ص 14، 15.

[3]_ قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية(ج ر عدد 11 الصادر بتاريخ 19 فيفري 2003).

[4]_ **حسينة غواس**، الآليات القانونية لتسيير العمران، مرجع سابق، ص 50.

لذلك وقصد تشجيع وتنمية الاستثمار في تلك المناطق وتحقيقا للأثار الايجابية على الاقتصاد الوطني نصّ المشرع على قيام الدولة بإعداد استراتيجيات وبرامج من شأنها تحقيق المنفعة العمومية وتنمية النشاطات السياحية،[1] وذلك بمراعاة القواعد القانونية المتعلقة بحماية البيئة والساحل في إطار المخطط الوطني لتهيئة الاقليم.

كما يمكن أن تشكّل بعض أجزاء الملك العمومي البحري مناطقا للتوسع السياحي وذلك قصد الحماية والحفاظ على الطابع السياحي للمنطقة التي تشكل جزءً من الاقليم الوطني وذلك بعد القيام بدراسات تتعلق بالتهيئة السياحية.[2]

فالساحل مثلا هو مكان تواجد امكانات هائلة للتنمية لما له من أهمية في التبادل والنشاطات الاستثمارية والتجارية. كما يعتبر النواة الحقيقية للهياكل القاعدية للبلاد لما يوفره من موارد طبيعية و باطنية للمستثمر، الأمر الذي يوجب على الادارة فرض حماية خاصة لهذه المناطق من خلال تحديد قواعد لتهيئتها واجراءات لتسييرها.

بالعودة إلى مختلف النصوص القانونية التي تنظم العقار السياحي يمكن أن نلمس طابع المنفعة العمومية في هذا النوع من العقارات، لذلك الدولة هي التي تحدد طرق استفادة المواطنين منه بما يحقق تنمية الاقتصاد الوطني.[3]

يظهر إذن الاختلاف الواضح بين النظامين فالعقار السياحي هدفه سياحيا وتحقيق أهداف سياحية في حين العقار الصناعي يصبو إلى تحقيق أهداف إنتاجية ونشاطات استثمارية صناعية موجّهة للاستهلاك المباشر أو غير المباشر.

2: من حيث اجراءات منحه

المعلوم أن العقار السياحي يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، لاسيما الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص. حيث تمارس الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الدولة في الشفعة

---

[1]_ المادة 04 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، نفس المرجع السابق.

[2]_ المادة 08 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، نفس المرجع السابق.

[3]- **حياة كحيل**، « *آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار* »، حوليات جامعة الجزائر 1، عدد 30 جزء 1، ص 134.

داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية التي تكون موضوع نقل ملكية اراديا بعوض أو بدون عوض.[1]

يتم اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص أوليا بموجب اتفاق ودي بين الطرفين، واستثناءً بموجب قرار لنزع الملكية للمنفعة العمومية بناءً على طلب من الوزير المكلف بالسياحة إذا أفضت كل الطرق الأخرى إلى نتائج سلبية، وذلك نظرا لطابع تلك المناطق التي يكتسي تحديدها وتصنيفها وحمايتها وتهيئتها بطابع المنفعة العمومية الأمر الذي يبرر اللجوء إلى الطرق الجبرية لنزع الملكية.[2]

بالعودة إلى نص المادة 25 من القانون رقم 03-03، فإنه لا يمكن أن تكون الأراضي التي تشكل العقار السياحي محل امتياز إلا إذا كانت لفائدة الاستثمارات المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية لاسيما تلك المتعقلة بالنشاطات الفندقية.[3]

بعدما كانت الدولة الجزائرية تجيز التنازل عن العقار السياحي قبل سنة 2008 ونظرا لمخاوف ندرة هذا النوع من العقارات تم تبني آلية جديدة لاستغلال العقار السياحي بعد صدور الأمر رقم 08-04 وهي صيغة الامتياز وفق شروط واجراءات معينة شأنها في ذلك شأن اجراءات منح العقار الصناعي التي سنذكرها في الباب الثاني أدناه.

3_ من حيث الأهمية الاقتصادية

يكتسي العقار الصناعي أهمية اقتصادية كبيرة باعتبار أنّ أوّل عائق يواجه المستثمر هو الوعاء العقاري، فالعقار من أهم الثروات التي تتميز بالديمومة والضمان، فوجود عقار صناعي مهيئ ومتوفر من شأنه جلب المستثمرين ذوو النوعية الانتاجية

1_ المادة 20 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية(ج ر عدد 17 الصادر بتاريخ 14 مارس 2007).

2_ للمزيد حول كيفيات منح العقار السياحي راجع: **حياة كحيل**، مرجع سابق، ص 138.

3_ أنظر في هذا المعنى: **ربيعة صبايحي**، مرجع سابق، ص 20.

والتكنولوجية، ما يؤدي إلى دعم استراتيجية الدولة الرامية إلى ايجاد بديل عن قطاع المحروقات ودعم القطاعات الأخرى الصناعية والفلاحية والسياحية.[1]

يقصد بالاستثمار في المجال السياحي توجيه المستثمر أيا كان وطنيا أو أجنبيا جزء أو كل أمواله في الفرص الاستثمارية السياحية المتوفرة في بلد ما، كما قد تظهر الاستثمارات السياحية في شكل استثمارات مادية مباشرة من خلال إقامة منشآت سياحية وظيفتها الأساسية تقديم خدمات للسياح مقابل أجر محدد، كما قد تكون محلية أي داخل الدولة أو أجنبية من طرف مستثمرين أجانب سعيا وراء الامتيازات التي توفرها الدولة في تلك المناطق مما يخلق ما يسمى بالتنافسية السياحية.[2]

يشير الاستثمار السياحي المباشر إلى عملية توظيف أموال يملكها أفراد وطنيين أو أجانب وفق قوانين الاستثمار الموجودة في تلك الدول وحسب الاتفاقيات التي تسمح للمستثمر إدارة استثماراته بكل سهولة وبتوفر ضمانات أكثر، فالمستثمر يقدم رأس المال وتقدم الدولة المضيفة تسهيلات خاصة في بعض المناطق (المواقع السياحية والاثارية والتاريخية والدينية).

كما قد تظهر الاستثمارات في شكل غير مباشر يمكن للمستثمر أن يوظف أمواله في بلد ما بطريقة غير مباشرة كتقديم الأسهم والسندات أو قروض لشركات دون أن يكون له حق ادارة الشركة، حيث يتم ذلك من خلال تأسيس شركات سياحية تتولى اقامة المنشآت السياحية في مناطق التوسع السياحي والمواقع الأثرية والتاريخية والدينية من قبل القطاع الخاص وطرح أسهم وسندات في سوق الأوراق المالية داخل البلد أو خارجه وبالتالي تمكين المستثمر المساهمة في استثمارات هذه الشركات من أجل دعم قطاع السياحة وذلك بامتلاك الأوراق المالية التي تمكّنه من المشاركة في الاستثمار.[3]

---

[1]- **محمد بوشوشة و عيسى بولخوخ**، مرجع سابق، ص 61.

[2]_ لمعلومات أكثر حول التنافسية السياحية راجع: **هواري معراج و محمد سليمان جردات** ، « *السياحة وأثرها في التنمية العالمية حالة الاقتصاد الجزائري*»، مجلة الباحث، عدد 1، 2004 ، ص 24 وما بعدها.

[3]_في هذا المعنى راجع: **هواري معراج و محمد سليمان جردات** ، مرجع سابق ، ص 24.

يعد هذا الاستثمار قصير الأجل لأن المستثمر باستطاعته بيع ما يملكه خلال أيام أو أسابيع لكن ذلك يعني دخول مالك جديد هو المستثمر الذي اشترى ما باعه المستثمر السابق وغالبا ما يتم ذلك من قبل مؤسسات التمويل كالبنوك.

رغم ذلك قد يتأثر الاستثمار السياحي بالبيئة المحيطة به من مختلف الأوضاع والظروف التي تتم فيها العملية الاستثمارية من بيئة سياسية وأمنية، حيث يتطلب الأمر وجود نظام سياسي مستقر وموقف القوى السياسية من المشروعات الاقتصادية يكون واضحا.

يحتاج كذلك الاستثمار السياحي إلى وجود امتيازات ومحفّزات تشجيعا لمشروعه الاستثماري كالامتيازات التي جاء بها قانون تطوير الاستثمار لسنة 2001 من خلال النظام العام من تطبيق النسبة المخفّضة في مجال الحقوق الجمركية فيما يخص التجهيزات المستوردة والتي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمارات، الاعفاء من الضريبة على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات التي تدخل في العمل الاستثماري، الاعفاء من دفع الرسم على نقل الملكية التي تتعلق بكل المقتنيات العقارية التي تمت في إطار الاستثمار المعني.

تتكفل الدولة جزئيا أو كليا بمصاريف الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار، بالإضافة إلى الاعفاء لمدة 10 سنوات من النشاط الفعلي من الضريبة على الأرباح عند الانطلاق في استغلال المشروع الاستثماري، مع منح مزايا اضافية من شأنها أن تحسّن وتسهّل الاستثمار كتأجيل العجز وآجال الاستهلاك.[1]

كما يحظى المستثمرون الوطنيون و الأجانب لنفس المعاملة من حيث الحقوق والالتزامات المتعلقة بالاستثمار، فمثلا يطبق على أرباح الشركات معدل ضريبة 19% عوض 25% ، ويطبق على رقم الاعمال للنشاطات السياحية الرسم على النشاط المهني 2% فقط و 7 % على القيمة المضافة. أمّا عقود تكوين الشركات السياحية

[1] _ المادة 12 وما بعدها من القانون رقم 16–09 مؤرخ في 03 أوت 2016، مرجع سابق.

تخضع لحق التسجيل يقدر بـــ 0،5% على المبلغ الاجمالي للأملاك المنقولة و العقارية دون أن يقلّ هذا الحق عن 1000 د ج.[1]

الملاحظ إذن أن العقار السياحي لا يقل أهمية عن العقار الصناعي باعتباره من أكثر القطاعات التي توظف اليد العاملة في العالم كونه يعتمد على العنصر البشري بصفة خاصة وهو إحدى الطرق السهلة للحصول على العملة الصعبة.[2]

ثانيا: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي

يتميز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي من حيث التعريف وكيفيات استغلاله(**1**) واجراءات منحه(**2**) وكذا الأهمية الاقتصادية لكل نوع(**3**)

1_ من حيث التعريف وكيفية الاستغلال

يقصد بالعقار الفلاحي كل عقار ينتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستعمل في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله.[3] تصنّف هذه الأراضي إلى أراضي فلاحية خصبة جدا أو خصبة مسقية وغير مسقية، قد تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو للخواص.

ينظم حاليا العقار الفلاحي بموجب القانون رقم 10-03[4]، حيث تنص المادة 02 منه على أن مجال تطبيق هذا القانون هو الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 87-19.

---

[1]_ نقلا عن: **عبد القادر عوينان**، السياحة في الجزائر الامكانيات والمعوقات (2000_2025) في ظل الاستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2025 ، رسالة دكتوراه في القانون، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر 3 ، 2013، ص 83.

[2]_ **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 37.

[3]_ المادة 04 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، مرجع سابق.

[4]_ قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ج ر عدد 46 الصادر بتاريخ 18 أوت 2010).

عَرَفَ العقار الفلاحي المملوك للدولة عدة أنظمة قانونية من حيث استغلاله، فمن سياسة التسيير الذاتي (auto gestion) أي ذلك الأسلوب الديمقراطي الاشتراكي الذي يعمل به من أجل تسيير وإدارة العقار الفلاحي حيث يقوم العمال بواسطة ممثليهم بالإدارة المباشرة لوسائل الانتاج الفلاحية، ما يحقق مشاركة فعّالة ومباشرة.[1]

تم استغلال العقار الفلاحي كذلك عن طريق نظام المستثمرات الفلاحية نظرا لمساوئ نظام التسيير الذاتي وبعده نظام الثورة الزراعية، حيث ارتقى المشرع بالعقار الفلاحي إلى مستوى الاستثمار من خلال حق الانتفاع الممنوح للشركة المدنية الفلاحية، تسيّر من قبل مستثمر فلاحي، الذي يعرف أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب.[2] لينتهي الأمر بالمشرع الجزائري إلى اعتماد سياسة الامتياز على مجمل الأملاك الفلاحية الوطنية خاصة بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي سنة 2008.

2: من حيث اجراءات منحه

يتم منح العقار الفلاحي بنفس طريقة منح العقار الصناعي من حيث تسمية عقد الاستفادة الذي يسمى الامتياز[3]، طبقا لأحكام القانون رقم 10-03.

حيث أنه تطبيقا لاستراتيجية الدولة في تجديد العقار الفلاحي وتحقيق النوعية المرغوبة اقتصاديا، قام المشرع الجزائري ابتداءً من سنة 2010 بتحويل حق الانتفاع

---

[1]_ راجع : **رضا بوعافية**، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة،2009، ص 13.

[2]_ انظر المادة 47 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي(ج ر عدد 46 الصادر بتاريخ 2008).

[3]_لمعرفة مفهوم وكيفيات إعداد عقد الامتياز في المجال الفلاحي في الجزائر، راجع:

Chabane BENAKEZOUH, « *Les mutations des contrats publics en droit algérien : de la concession au contrat complexe de partenariat (positions théoriques et cas pratiques*», Revue Algérienne des Sciences juridique et économique et politiques, N°01, 2011, p 76.

الدائم إلى امتياز، يشمل هذا الاجراء جميع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي كانت خاضعة للقانون 87-19.

يتم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بموجب عقد امتياز بناءً على دفتر شروط لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية، على عكس العقار الصناعي الذي يمنح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين. يستفيد من هذا الاجراء كل عضو في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية محررات رسمية مشهرة بالمحافظة العقارية(عقود إدارية، عقود توثيقية وكذا الشهادات التوثيقية لفائدة الورثة)، بالإضافة إلى أصحاب القرارات الولائية.

غير أنه يستثنى من هذا الاجراء الأراضي الفلاحية التابعة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لإنجاز مهام تتعلق بتطوير المادة النباتية أو الحيوانية والبحث أو التكوين أو الارشاد أو الأراضي الواجب استصلاحها في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية.

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1] مهمة استقبال ملفات تحويل الانتفاع إلى امتياز المودعة من طرف كل عضو من أعضاء المستثمرات الفلاحية، وبعد دراسة الملفات لاسيما التأكد من أحقية المستثمر من الاستفادة من هذا الاجراء وكذا عدم وجود نزاعات قضائية، يقوم الديوان بإعداد دفاتر الشروط وإمضائها مع المستفيدين ثم يرسل الملفات إلى مديرية أملاك الدولة لتكرس ذلك بموجب عقد امتياز يتم شهره على مستوى المحافظة العقارية، يتضمن على الخصوص تعيين كامل لهوية المستفيد مع

[1]_ حول كيفيات إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية راجع: المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فبراير 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية(ج ر عدد 15 الصادر بتاريخ 28 فبراير 1996).معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 اكتوبر 2009(ج ر عدد 61 الصادرة بتاريخ 25 اكتوبر 2009)، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-59 المؤرخ في 04 فبراير 2021(ج ر عدد 10 الصادر بتاريخ 10 فبراير 2021).

التعيين الدقيق للعقار الفلاحي المستفاد منه من حيث البلدية والمكان المسمى فضلا عن المراجع المسحية في حالة خضوع بلدية وجود العقار لإجراءات مسح الأراضي العام.[1]

أمّا إذا تطلّبت الملفات معلومات تكميلية أو دراسة معمقة للتحقق من الوقائع المصرح بها، تُحوّل الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي التي قد تتخذ قرار بمنح الامتياز أو رفضه وفي الحالة الأخيرة يجوز للمعني تقديم طعن أمام الجهات القضائية.[2]

3_ من حيث الأهمية الاقتصادية

لا يختلف العقار الفلاحي عن العقار الصناعي من حيث الأهمية الاقتصادية فكلاهما محل اهتمام وإعادة نظر من طرف السلطات باعتبارهما المنشط الأساسي للتنمية على المستوى المحلي والبديل الأمثل للمحروقات.

يكتسي العقار الفلاحي أهمية اقتصادية كبيرة، الا أن مشكلة استغلاله مازالت عالقة منذ الاستقلال وإلى غاية اليوم، وهي متجذرة من الفترة العثمانية وفترة الاستعمار الفرنسي، باعتبار أن العقار الفلاحي من شأنه تحقيق التنمية الفلاحية أي زيادة الإنتاج الزراعي و تحقيق أقصى ناتج زراعي ممكن، مع العمل على زيادة مساحة العقار الفلاحي من خلال استصلاح الأراضي و تحسين ظروف الفلاحة من حيث انتقاء المحاصيل التي تتفق وطبيعة الأرض.

إذن التنمية الفلاحية تدخل ضمن إطار التنمية الاقتصادية، تهدف لرفع معدلات النمو و زيادة متوسط الدخل الفردي الحقيقي على المدى الطويل في المناطق الريفية. لتحقيق هذه التنمية قامت السلطات العامة بالعديد من الإصلاحات على هذا القطاع، بداية من سنوات الثمانينات، من خلال إصلاحات اقتصادية شاملة وأبرزها منح العقار

---

[1]_ راجع: **حكيمة كحيل**، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 10-03، دار هومه، الجزائر،2013، ص 108 وما بعدها.

[2]- المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ج ر عدد 79 الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010).

الفلاحي اهتماما كبيرا بإعادة هيكلة القطاع الفلاحي بموجب القانون 87-19، الذي أعادة النظر في تنظيم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية، بإنشاء مستثمرات فلاحية جماعية وفردية، وكذا إعادة النظر في ملكية الأراضي الفلاحية التابعة للدولة المشكلة للصندوق الوطني للثورة الزراعية من خلال إصدار القانون 90-25 الذي ألغى الأمر رقم 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ومن ثم إرجاع كل الأراضي المؤمّمة إلى ملاّكها الأصليين وتجسيد مبدأ الملكية الخاصة التي أصبحت محمية دستوريا.

بعد ذلك وفي ظل الانفتاح الاقتصادي الحر تم تعديل القانون رقم 90-25 بالأمر رقم 95-26 الذي وسّع من حجم الأراضي الفلاحية المسترجعة وتحقيق إعادة النظر في تكوين الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، ما مكّن أكثر من 22000 مالك أمّمت أراضيه من استرجاعها، مع تحمل الدولة تعويض الملاّك التي فقدت أراضيهم طابعها الفلاحي.

في هذا الإطار تم إصدار العديد من التعليمات والمذكرات من مختلف الوزارات كل فيما يخصه، ترمي كلها إلى تحديد السبل الأمثل لمعالجة ملفات العقار الفلاحي بمختلف صيغه(حيازة الملكية العقارية الفلاحية، الامتياز، الاستصلاح) وكذا كيفيات تطهيره، من هذه النصوص نذكر المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018[1] الذي ذكّر بالمنظومة التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الاخلال بالتزام استغلال الأراضي الفلاحية، و التدابير التي تسمح باسترجاع الأراضي غير المستغلة.

حيث نوّه إلى حتمية تكريس المجهودات قصد ترسيم وبصفة شرعية ودائمة العلاقة بين المستغّل و الأرض قصد تشجيع الاستثمار وتوسيع القاعدة الانتاجية الزراعية، مع العمل على تسليم سندات الملكية لمستغلّي الأراضي في إطار حماية الملكية العقارية الفلاحية الذين أتمّوا عملية الاستصلاح.

1_ **منشور وزاري مشترك** رقم 750 مؤرخ في 18 جويلية 2018 بين وزير المالية ووزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزارة الفلاحية والتنمية الريفية والصيد البحري، تتعلق بتطهير العقار الفلاحي.

فضلا عن الاسراع في تطهير الملفات المؤجلة في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 10-03، حيث تم إحصاء حوالي (9000) تسعة آلاف ملف أي ما يقارب 100000 هكتار، وذلك إلى نهاية سنة 2018 كآخر أجل.

ثالثا: تمييز العقار الصناعي عن العقار الحضري

يتميز العقار الصناعي عن العقار الحضري من حيث التعريف **(1)** وكذا الأهمية الاقتصادية **(2)**[1]

1_ من حيث التعريف

يعتبر العقار الحضري المحرك الأساسي للتنمية العمرانية، لم يتم تعريفه من طرف المشرع الجزائري بصفة مباشرة وإنّما تعرض له من خلال قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 في المادة 20 من خلال تعريفه للأراضي العامرة والقابلة للتعمير.[2]

عرّف قانون التوجيه العقاري الأراضي المعمّرة أنّها كل أرض تتضمّن مجموعة بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، أمّا القطع الأرضية القابلة للتعمير فهي كل العقارات المخصصة للتعمير مستقبلا وفقا لأدوات التهيئة والتعمير.

أما قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 فبيّن في المادة الرابعة أن كل بناء في المناطق المعمرة يتعين أن تراعي فيه قواعد الاقتصاد الحضري، وهو ما أكدته المادة 11 بنصها على ضرورة احترام التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي من خلال ترشيد

---

[1]- نشير في هذه النقطة أننا سنميّز بين العقار الحضري والصناعي من حيث التعريف وكذا الأهمية الاقتصادية دون تحديد كيفيات منحه وذلك بسبب أن اجراءات منح العقار الحضري من أجل استغلاله كثيرة ومتعددة تختلف باختلاف طبيعته القانونية، فإذا كان تابعا للأملاك الخاصة للدولة تطبق عليه قواعد قانون الأملاك الوطنية، وإذا كان تابعا للبلدية والولاية تطبق عليه قواعد قانون البلدية والولاية، وإذا كان تابعا للخواص فلا مجال للكلام عن المنح وإنما كيفيات الاستغلال فتطبق عليه أحكام القانون المدني.

[2]- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، مرجع سابق.

استعمال المساحات العقارية وتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية والمنفعة العمومية.[1]

يتبيّن إذن أن العقار الحضري يحدّد قوامه من خلال القواعد المتضمّنة في أدوات التهيئة والتعمير والتي تخلق نوعا من التوازن بين وظائف العقار وأنماط البناء ومختلف الأنشطة.[2]

قد يشتمل العقار الحضري على عدة تصنيفات وأنواع من الأراضي، فنجد تلك التابعة للأملاك الخاصة للدولة لاسيما تلك العقارات التي تأوي المصالح العمومية ومختلف الإدارات أو مخصصة للتجهيزات العمومية ، كما قد تشتمل على أملاك البلدية والتي أدمجت ضمن ملكيتها بموجب قانون الاحتياطات العقارية، يشتمل كذلك العقار الحضري على أملاك الخواص المملوكة لهم بموجب عقود رسمية أو دفاتر عقارية والتي يتم تخصيصها لعدة استعمالات سكنية أو تجارية أو خدماتية أو حتى مشاريع صناعية.

يمكن القول إذن أن مظاهر التشابه بين العقار الصناعي والعقار الحضري تتجلى في خضوعهما لأدوات التهيئة والتعمير ومختلف المخططات التوجيهية والتنموية فمثلا نظام مناطق النشاطات بصفته من أهم أنظمة العقار الصناعي في الجزائر يتمركز داخل المناطق الحضرية و مدمج داخل المحيط العمراني والنسيج السكاني ويخضع لأدوات التهيئة والتعمير من جهة،

ومن جهة ثانية تظهر مظاهر التشابه من خلال سوء تسييرهما وتهيئتهما حتى يتم استعمالهما استعمالا رشيدا، فالملاحظ أن العقار الصناعي في الغالب لم يخضع لتهيئة فعلية لعدة أسباب سنذكرها أدناه، ما جعل المستثمرين ينفرون من تلك المناطق ولا يخاطرون بإنجاز مشاريعهم في مناطق لا تتوفر على الهياكل القاعدية والتهيئة

---

[1]- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير(ج ر عدد 52 الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990) معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 (ج ر عدد 51 الصادر بتاريخ 15 اوت 2004).

[2]- المادة 69 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، نفس المرجع السابق.

الخارجية اللازمة، نفس الشيء عرفه العقار الحضري من خلال مظاهر البنايات غير الشرعية والفوضوية رغم مختلف الاجراءات المتخذة من الدولة الجزائرية من أجل تسوية تلك العقارات على غرار اصدار القانون رقم 08-15 المتعلق بتسوية البنايات غير الشرعية.[1]

كما أن كلا العقارين محل مضاربة واسعة نظرا لقيمتهما الاقتصادية فغالب المعاملات العقارية الحضرية تتم بعيدا عن الشفافية والاستغلال الأمثل فيتم تغيير وجهة تلك الأراضي بما يتناسب وأطماع المضاربين وأصحاب المال والأعمال على المستوى المحلي.

غير أن الاختلاف يكمن في استعمالات كل من العقارين فالعقار الحضري غالبا ما تكون استعمالاته من أجل استيعاب المشاريع السكنية والخدماتية والتجارية في حين العقار الصناعي يتم تهيئته لاحتواء مشاريع استثمارية صناعية.

2_ من حيث الأهمية الاقتصادية

تشكّل المدن الحضرية أساس التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال سياسة التنمية المستدامة للمدن التي تعد القالب الذي يوضع فيه جميع المكونات الأساسية للاقتصاد والاندماج الاجتماعي لاسيما التفاعل بين رأس المال والوظائف والخدمات والإدارة، فالمدينة هي وسيلة لتنظيم المعرفة.[2]

فمن خلال تكاثف جهود السلطات والفاعلين على المستوى المحلي لاسيما المجتمع المدني والهيئات المحلية ومختلف الشركاء الاجتماعيين يتم تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية شاملة من شأنها تحسين المنظر الجمالي للمنطقة وتعزيز التنمية الاقليمية، فضلا عن تشكيلها فضاءً واسعًا للابتكار والتمدّن.

---

[1]- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها(ج ر عدد 44 الصادر بتاريخ 03 أوت 2008).

[2]- أنظر: **محمد بلفضل**، « السياسة العمرانية في الجزائر بين الريفية والعولمة»، مجلة صوت القانون، جامعة خميس مليانة، مجلد 6، عدد 02 ، 2019، ص 435.

لتحقيق ذلك تهتم السلطات المحلية بالحرص على التجديد العمراني الحضري وتوفير الأمن من خلال وضع برامج ومخططات تنموية خاصة تتولاها حاليا المجالس الشعبية البلدية والولائية، التي تتوفر على لجان دائمة تهتم بتهيئة الاقليم والتعمير.[1]

فمن صميم مهام المجلس الشعبي البلدي إعداد البرامج التنموية في إطار المخططات الوطنية للتهيئة الاقليمية وكذا المخططات التوجيهية القطاعية، فيتولى بالتنسيق مع المصالح التقنية للبلدية التأكد من مدى احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، السهر على المطابقة الدائمة لقواعد مطابقة البنايات المتعلقة ببرامج التجهيز والسكن وكذا مكافحة السكنات الهشّة غير الشرعية.[2]

يتولى كذلك مهمة الحفاظ على النظام المعماري و الوعاء العقاري وكيفية تخصيصه واستثماره وبصفة عامة كل الأملاك التابعة للدولة محليا، لاسيما وضع الشروط التحفيزية لبرامج السكن والترقية العقارية.[3]

بالمقابل تتولى الجماعة الاقليمية غير الممركزة الولائية نفس مهام البلدية من خلال المبادرة بكل برنامج –وعلى عاتق ميزانية الولاية– يتضمن المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، بالخصوص ترقية الاستثمار وتشجيع كل مبادرة ترمي إلى تحقيق التنمية المنسجمة والمتوازنة للإقليم الولائي.[4]

إذن الملاحظ أن مختلف الأجهزة الاقليمية المحلية خرجت عن المهام التقليدية الإدارية بل أصبحت تتدخل في الجانب الاقتصادي من خلال المساهمة في الانعاش الاقتصادي المحلي عن طريق ترقية العقار الحضري وتطبيق مخططات تنموية استراتيجية، الشيء الذي يشكل عدة رهانات للجماعات المحلية (اقتصادية، ديمغرافية، ايكولوجية)، حيث بيّن المخطط الوطني لتهيئة الاقليم كيفيات الاستغلال الحكيم والرشيد

1- راجع المادة 31 من القانون رقم 11–10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتضمن قانون البلدية(ج ر عدد 37 الصادر بتاريخ 03 يوليو 2011).

2- المادة 115 من القانون رقم 11–10 المؤرخ في 22 جوان 2011، نفس المرجع السابق.

3- المادة 116 وما بعدها من القانون رقم 11–10 المؤرخ في 22 جوان 2011، نفس المرجع السابق.

4- راجع المادة 75 من القانون رقم 12–07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية (ج ر عدد 12 الصادر بتاريخ 29 فيفري 2012).

للفضاء العقاري الحضري من خلال ضرورة إعادة إنعاش التنمية الريفية وتحسين الإطار المعيشي حتى يتم تخفيف الضغط عن الوعاء الحضري.

حيث مما جاء فيه أن النظام الحضري ارتبط ارتباطا وثيقا بالتغيرات التي شهدتها المدن والأرياف الجزائرية والتحولات العميقة نتيجة لتأثير النمو الديمغرافي الاستثنائي والتطور الاجتماعي والاقتصادي، ما مسّ بصفة مباشرة بالنسيج العمراني والتنظيم الحضري والتوزيع الفضائي للتجمعات السكنية وكان سببا في تدهوره.[1]

الأمر الذي يجعل العقار الحضري أمام معركة تنموية ويجعل السلطات المحلية أمام مسؤولية تطوير أقاليمها مع القيام بتحويرات راديكالية في مواقع التجمعات السكانية الكبرى مما يؤدي حسب المخطط الوطني لتهيئة الاقليم إلى إعادة تشكيل عميق للأنظمة العمرانية و بالنتيجة تحقيق التوازن الاقليمي الوطني الحضري.

فالتجربة الفرنسية مثلا في مجال معالجة الاختلالات المجالية والمدن وتسهيل الادماج الحضرية للسكان، تم التركيز على اهتمام السلطات على الحد من الفوارق والتوازنات المجالية والعمل على التجديد الحضري وتوفير الأمن والوقاية من الانحراف والاهتمام بالتنمية الاجتماعية والثقافية للأحياء المستهدفة خصوصا بوضع برامج سمّيت بـــ (عقد التنمية الاجتماعية، ميثاق جودة المدن، التجديد الحضري وغيرها).[2]

في هذا الصدد نشير أنه في سنة 1996 تم في فرنسا إنشاء بما يسمى بمناطق حرة حضرية *zones franches urbaines* بهدف منح نفس جديد للنشاطات الاقتصادية والتجارية والحرفية والخدماتية وتحسين مستوى مناصب الشغل المحلية خاصة بالنسبة للمناطق التي تعاني صعوبات اجتماعية من البطاقة والفقر وغيرها، حيث يتم ابرام عقود تنمية اجتماعية ضمن تلك المناطق، ففي تقرير معد بتاريخ 19 فيفري 2013 تم الاقرار أن الحكومة الفرنسية تهدف في غضون سنة 2014 إلى إبرام

---

[1]- راجع: القانون رقم 10-02 مرجع سابق، ص 21.

[2]- **محمد بلفضل**، مرجع سابق، ص 436.

حوالي 2493 عقد تنمية حضرية من أجل التماسك الاجتماعي (*contrat urbaine de cohésion social*).[1]

الملاحظ إذن أن العقار الحضري من حيث أهميته في تحقيق التنمية الاقتصادية لا يختلف عن العقار الصناعي من خلال مساهمته في المحافظة على الطابع الحضري وتجديده وتأطيره وإخضاعه لبرامج ومخططات تنموية ما يمس بصفة مباشرة بالجانب الاقتصادي والاجتماعي والديمغرافي للمدينة، الأمر الذي من شأنه توفير خدمات وإنشاء مراكز حضرية تساهم بطريقة غير مباشرة في التنمية الاقتصادية المحلية.

بل الأكثر من ذلك نشير أنه وتحقيقا للمنفعة العمومية والاستجابة للطلب المتزايد للعقار صناعيا كان أو حضاريا من طرف المستثمرين والمتعاملين الاقتصاديين لإنجاز مشاريع استثمارية صناعية أو حتى لتغطية العجز السكني وانجاز برامج سكنية ضخمة، رخصت السلطات بموجب قوانين ومراسيم وقرارات ولائية تحويل بعض الأراضي ذات الطابع الفلاحي إلى أراضي قابلة للتعمير، وهو نفس ما عرفه العقار الصناعي من خلال إلغاء تصنيف بعض الأراضي الفلاحية والتصريح بمنفعتها العمومية لاستعمالها كمنطقة صناعية وذلك بموجب مرسوم تنفيذي بعد اتباع عدة اجراءات ومعاينات ميدانية تثبت وتؤكد عدم وجود أراضي أخرى قابلة للاستغلال الصناعي.[2]

يظهر إذن من خلال ما سبق العلاقة التكاملية بين مختلف صيغ العقار الموجّه للاستثمار التي ترمي كلها إلى محاولة تطبيق آليات تهيئة اقليمية متوازنة بالمقابل

---

[1]- **Voir** : **Rapport** établie le 29 janvier 2014 par **Mme Eveline Duhamel** sur «***les zones franches urbaines***» avis du conseil économique et social environnemental française, France 2014, p 9.

Voir aussi : Theirry MAYER, « *Les effet de (re)localisation des zones franches* », laboratoire interdisciplinaire dévaluation des politiques publiques (LIEPP), France, N°04, 2012, p 03, 04.

[2]- راجع المرسوم التنفيذي رقم 18-168 المؤرخ في 26 يونيو 2018، المتضمن الغاء تصنيف قطع اراضي فلاحية مخصصة لإنجاز مناطق صناعية على مستوى بعض الولايات(ج ر عدد 39 الصادر بتاريخ 04 يوليو 2018).

السعي من أجل إيجاد بدائل عن المحروقات لتنمية الاقتصاد الوطني وتحقيق الرفاهية للفرد الجزائري.

المطلب الثاني

تحديد الأنظمة العقارية الصناعية الموجهة

لإنجاز المشاريع الاستثمارية

من أجل ترقية الاستثمار والنهوض بالاقتصاد الصناعي الوطني، تبنّى المشرع الجزائري في بداية السبعينات قبل مباشرته الاصلاحات الاقتصادية الكبرى، نظامين أساسين للعقار الصناعي، يتمثل الأول في نظام خُصّص للاستثمارات الكبيرة المتضمنة الصناعات الضّخمة سُمّي بنظام المناطق الصناعية **(الفرع الأول)**، أما النّظام الثاني أطلق عليه اسم مناطق النشاطات، يُنشئ قريبا من التجمعات السكنية على حدود المناطق العمرانية يتضمن في الغالب صناعات خفيفة مقارنة بالنظام الأول **(الفرع الثاني)**. لكن أمام عدم كفاية هذه المناطق لاستيعاب الطلبات الكثيرة لحاملي المشاريع الاستثمارية من أجل الحصول على الأوعية العقارية لممارسة النشاطات الصناعية من جهة، وأمام تبعات الدخول في اقتصاد السوق وما ترتب عليه من آثار لاسيما التخلي عن ملكية الدولة لمؤسساتها الاقتصادية الضخمة التي أنجزت أثناء الحقبة الاشتراكية من جهة ثانية، باشرت الدولة عملية حل تلك المؤسسات وتصفيتها، ما نتج عنه أصول عقارية مهمة أدمجت ضمن ملكية الدولة وشكّلت عقارًا صناعيًا لاستقبال مختلف الاستثمارات**(الفرع الثالث)**.

الفرع الأول

نظام المناطق الصناعية المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الضخمة

يختلف نظام المناطق الصناعية من بلد إلى آخر فقد يطلق عليه في بعض الدول العربية تسمية "**مجمع صناعي**" أو "**منطقة الصناعات**" إلا أن الأمر يختلف بين النظامين، فالمجمّع الصناعي هو قطعة من الأرض يضمّ مجموعة من المصانع مزوّدة بكافة الخدمات حيث يقدم للمستثمرين حوافز تتعلق بالأرض والمباني والمرافق

والخدمات على أسس ثابتة ومستمرة بحيث تشكل دافعًا لإنشاء الصناعات، أما تسمية منطقة الصناعات فلا يوجد أي حافز من الحوافز المذكورة سابقا وينحصر العمل على تحديد مواقع الصناعات فقط أي مساحات مخصصة لاستقبال مشاريع استثمارية[1].

الملاحظ إذن أن نظام المناطق الصناعية عرف العديد من المفاهيم وتناولته العديد من الدراسات ما يفرض علينا تناول الموضوع بداية من الناحية النظرية مع تحليل مختلف النصوص القانونية الخاصة بهذا النظام **(أولا)**. غير أنه للإحاطة بجميع عناصر الموضوع عمليا ارتأينا التعرض لنموذج تطبيقي مختصر من نماذج المناطق الصناعية في الجزائر مع تحديد الاستراتيجية المتّبعة فيها**(ثانيا)** ثم تحديد سلبيات وايجابيات هذه المناطق للوقوف على مدى مساهمتها في ترقية الاستثمار**(ثالثا)**.

أولا
المناطق الصناعية من الناحية النظرية

الهدف من إنشاء المناطق الصناعية عموما هو تنمية قطاع الصناعة وتشجيع إقامة صناعات من شأنها الدفع بعجلة الاقتصاد نحو الأمام، هذا فضلا عن ما يحققه هذا النظام من أهداف خاصة كالتنمية المحلية لتحسين الجانب الاجتماعي مثلا.

تبعا لذلك تظهر لنا جليًا أهمية هذه المناطق و الفوائد الناتجة عن العمل بها وعلاقتها الأساسية بالاستثمار، ما يجعلنا نحدد ماهية المناطق الصناعية **(1)** ثم نبيّن كيفية إدارتها **(2)**.

1-ماهية المناطق الصناعية

للإحاطة بماهية المناطق الصناعية يتطلب الأمر التعرض لتعريفها**(أ)** ثم نشأتها**(ب)**.

---

[1]_ راجع: تقرير وزارة المساهمات وترقية الاستثمار رقم 533 مؤرخ في ماي 2006 ، نقلا عن: **حنان سميحة خوادجية**، « النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر »، مجلة العلوم الانسانية، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، عدد 41 جوان 2014، ص 411.

أ _ تعريف المناطق الصناعية

تعدّ المناطق الصناعية ظاهرة حضارية على كل المستويات، فهي تلك المساحة من الأرض التي تضمّ مجموعة من المصانع مزودة بمجموعة من الخدمات والمرافق، توزع إلى أقسام صغيرة يخصص كل جزء منها لإنجاز مصنع معين[1]، بشرط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية أو التحديث العمراني مع ربطها بشبكات الطرق وقنوات التوزيع.[2]

عرّفتها الأمم المتحدة أنّها: « ***منطقة لم تجر عليها أية تحسينات، وهي معدة للاستخدام الصناعي، وتكون جزء من خطة التصميم الأساسي للمدينة*** »[3].

يؤخذ على هذا التعريف أنه حاول تعريف المنطقة الصناعية بصفة سطحية مجردة من خلال استعماله مصطلح "***لم تجر عليها اية تحسينات***" في حين المعروف أن المنطقة الصناعية إذا لم تهيئ خصيصا لاستقبال مشاريع صناعية تصبح عقارا كغيره من العقارات ولا يطلق عليه اسم عقار صناعي.

وحسب تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة عرّفت المناطق الصناعية:

« ***مساحة تمنح للمؤسسة المحيط الملائم والإيجابي للعمل، وتشكل عاملا مهما من عوامل ترقية الاستثمار وتحسين مردودية المؤسسة*** »[4].

---

[1] _ **صهيب خبابة** ، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورومغاربية _ دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر_، مذكرة ماجستير في الاقتصاد فرع الاقتصاد الدولي والتنمية المستدامة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2012، ص 26.

[2] _ **أسماء منصوري**، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014، ص 13.

[3] _ دليل تأسيس المناطق الصناعية في الدول النامية، الأمم المتحدة، نقلا عن: **ابراهيم نائل محمد مصبح**، أهمية المناطق الصناعية على النمو الاقتصادي داخل قطاع غزة، رسالة ماجيستير في الاقتصاد، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، جامعة الأزهر ، غزة، 2012، ص 19.

[4] _ تقرير وزارة تهيئة الاقليم والبيئة مؤرخ في 21 جويلية 2004 ، نقلا عن: **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 50.

يؤخذ على هذا التعريف أنه عرّف المنطقة الصناعية من خلال هدفها وهو تحسين المردودية وترقية الاستثمار، لكن دون تحديد واضح لتصميم ومحتوى وجغرافية المنطقة الصناعية.

عرّفتها وزارة مساهمات وترقية الاستثمار أنّها:

« ***مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال مشاريع اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة***».[1]

على عكس التعاريف السابقة فإن تعريف وزارة مساهمات وترقية الاستثمار يعد الأقرب إلى التعريف الصائب والحقيقي للمنطقة الصناعية في الجزائر كونه أشار إلى جغرافية المنطقة الصناعية كمساحة تخضع لأدوات التهيئة والتعمير في اشارة الى مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية، مع تحديده نوعية المشاريع التي تتضمنها وهدفها رغم استعماله مصطلح مشاريع اقتصادية، التي قد يفهم منها مشاريع فلاحية أو حتى سياحية.

تعرف كذلك أنها جزء من الأرض مقيّد و مصمّم للاستخدام الصناعي بشكل إداري أو رسمي وفق ضوابط محددة تشمل نوع الصناعة أي تخصيص قطعة أرض من أجل نشاط صناعي، أو أجزاء من استعمالات الأرض في مركز حضري مقيدة للاستخدام الصناعي بشكل اداري أو رسمي.[2]

كما يقصد بها تجاور أكثر من منشأة صناعية في منطقة جغرافية واحدة داخل المدن أو المناطق المحيطة بها، تخصّص كعقار للاستخدام الصناعي يمكن أن تستفيد

---

[1]_ تقرير وزارة المساهمات وترقية الاستثمار رقم 533 مؤرخ في ماي 2006 ، نقلا عن: **حنان سميحة خوادجية**، « النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر »، مرجع سابق، ص 411.

[2]- أنظر: **عمار بن عيشي**، « *المناطق الصناعية ودورها في تحقيق التنمية الصناعية في الجزائر- دراسة حالة المنطقة الصناعية بسكرة*»، مجلة الباحث الاقتصادي، جامعة سكيكدة، عدد 4، جوان 2017، ص 63.

من امتيازات و إعفاءات ضريبية،[1] فهي تلك الفضاءات العقارية الاقتصادية المنشَئَة والمحددة النطاق من طرف الدولة لاحتواء مشاريع استثمارية.

عرّفت كذلك في بعض المراجع المختصة بالتعمير في فرنسا كما يلي:

« ***Ensemble de terrains à destination industrielle… aménagé et équipé spécialement pour l'installation d'activité industrielles***»[2]

ما يؤخذ على هذا التعريف أنه حدّد المنطقة الصناعية بحسب مآل المنطقة الصناعية وهي استقبال المشاريع الصناعية دون تبيان طبيعتها وموقعها.

عرّفها قانون التخطيط العمراني المصري لسنة 1982 بأنها تلك المناطق التي تخصص للمصانع أو المعامل أو الورش أو المخازن أو المستودعات أو الحظائر التي يحضر اقامتها في غير المناطق الصناعية نظرا للأضرار الممكن أن تنتج عنها من ناحية الصحة العامة أو غيرها.[3]

إن الهدف الأساسي من المناطق الصناعية هو تطوير وتنمية قطاع الصناعة من خلال تشجيع اقامة صناعات ذات أحجام مختلفة والاستفادة من مختلف المزايا التي تمنحها هذه المناطق، فضلا عن تنمية المواقع التي تحيط بهذه المناطق من تطوير البُنَى التحتية وزيادة النشاط الاقتصادي والازدهار العمراني.[4]

غير أنه يجب تمييز المناطق الصناعية عن غيرها من المفاهيم المشابهة لها والتي لا يتبنّاها المشرع الجزائري، كالمُجزّأ الصناعي الذي يتكون من مساحة أرضية مهيأة ومقسمة إلى قطع مخصصة لاستقبال تجهيزات صناعية قابلة للبيع أو الايجار،

---

[1]_ يؤخذ على هذا التعريف أنه أدرج هذه المناطق ضمن المناطق الحضرية، رغم أن الأصل من الناحية البيئية أن تكون هذه المناطق خارج نسبيا عن المجال الحضري للتقليص من أضرار المخلفات الصناعية(راجع: **صهيب خبابة**، مرجع سابق، ص 27).

[2]- **Sophie RANCHY**, « *Le statut juridique des zones industrielles littorale et la pollution des sols : état de la règlementation et prescriptives* », Thèse de doctorat en droit public, Université Lille 2 droit et sante Faculté des sciences juridiques politiques et sociales, Novembre, 2008, p 30.

[3]_ نقلا عن: **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون نظام « ل.م.د»، جامعة يحي فارس، كلية الحقوق، المدية،2017، ص 18.

[4]- **عمار بن عيشي**، مرجع سابق، ص 63.

بالتالي يعد المجزأ وسيلة ترقية عقارية تجنّب المستثمر عبء البحث عن الموقع وتهيئته.[1]

كما يجب تمييزه عن المجال الصناعي حيث يتضمن بالإضافة إلى قطع أرضية مهيأة ومخصصة للصناعة، نظام تسيير دائم وموحد وفقا لمخطط عام مزود بكل التجهيزات الضرورية والمرافق الحيوية الفردية والجماعية مراعاةً للمحيط الاقتصادي والاجتماعي، من أجل تحسين انتاجية المؤسسات الاقتصادية و تقديم المساندة التقنية للمستثمر.[2]

قد يندرج كذلك مفهوم العناقيد الصناعية ضمن معنى المناطق الصناعية، حيث يعد إحدى أفضل وسائل التنمية الصناعية من خلال مساهمته في نمو وازدهار المشاريع الصغيرة والمتوسطة، فتعرف أنها تركيز جغرافي للصناعات يؤدي إلى تحقيق مكاسب من خلال الموقع المشترك، التخصص، الابتكار، المنافسة والتعاون.[3]

تصنّف المناطق الصناعية في العموم بتطبيق جملة من المعايير يمكن تحديدها فيما يلي:[4]

---

[1]_ للمزيد حول التمييز بين المجزأ الصناعي ومنطقة الصناعات، أنظر: **محمد مصطفى محمود القدرة**، أثر الاستثمار في المدن الصناعية في فلسطين على توفير فرص العمل، رسالة ماجيستير في المحاسبة والتمويل، كلية التجارة، الجامعة الاسلامية ، غزة، 2007، ص 40.

[2]_ **عبد الحميد جبار**، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، بن عكنون،2002، ص 10 و11.

[3]_ **محمد معطاالله**، « *المناطق الصناعية وأثرها على واقع الصناعة الجزائرية*»، مجلة آفاق فكرية، عدد 2، 2015، ص 185.

[4]_راجع: **عبد الحميد جبار**، مرجع سابق، ص 12 وما بعدها.

نشير في هذا الاطار كذلك إلى امكانية قيام الاشخاص الطبيعيين أو المعنويين التابعين للقطاع الخاص إنشاء وتسيير وتهيئة المناطق الصناعية أو مناطق نشاط شريطة أن لا تمس الاراضي الفلاحية مع وجوب وجود دراسة مسبقة ودفتر شروط معد من طرف الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم(راجع المادة 58 من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016 ج ر عدد 72 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2015).

_ مناطق صناعية محدّدة بحسب الموقع، قد تأخذ شكل المناطق الحضرية أو شبه حضرية.

_ مناطق صناعية محدّدة وفقا للنشاط الصناعي والهدف من ذلك النشاط، حيث قد تأخذ شكل مناطق صناعية متعددة القطاعات أو مناطق صناعية مساعدة للمؤسسات الكبرى أو مناطق صناعية وظيفية ذات نشاط موحد.

_ مناطق صناعية محدّدة وفقا لهدف محدد مسبقا كالمناطق الصناعية النموذجية التي يكون الهدف منها تشجيع التطور الصناعي في جهة معينة.

_ مناطق صناعية محدّدة بحسب الهيئة المنشئة لها، قد تكون مناطق صناعية تابعة للقطاع العام أو الخاص أو مختلطة.[1]

ب _ نشأة المناطق الصناعية

يعود نشأة المناطق الصناعية إلى عهد الامبراطورية الرومانية من خلال الموانئ المطلّة على البحر الأبيض المتوسط المنشأة لزيادة الانتاج التجاري والاقتصادي[2]، لكن عمليًا تطبيق فكرة المناطق الصناعية بدأت أواخر القرن التاسع عشر عندما أقيمت أول منطقة صناعية بالقرب من مانشستر بالمملكة المتحدة وكذا في كل من شيكاغو بالولايات المتحدة الأمريكية عام 1899 ونابولي بإيطاليا عام 1904.[3]

في الحقيقة لم تأخذ هذه الفكرة بالانتشار إلا منذ منتصف القرن العشرين في بريطانيا والولايات المتحدة الأمريكية بغرض الربح التجاري وكانت تديرها وكالات عقارية، أما الفترة بين 1930 و 1950 تأثر إنشائها بجملة عوامل وسياسات كان فيها الربح التجاري الأقل تأثيرا، حيث بدأت الدول المتقدمة والنامية في ادخال المناطق

---

[1] _ في الجزائر ومختلف الدول النامية معظم المناطق الصناعية تابعة للقطاع العام فلا وجود مناطق صناعية تابعة للخواص أو المختلطة، أما دولة الهند مثلا فتتبنى مختلف تصنيفات المناطق المذكورة أعلاه(**عبد الحميد جبار**، نفس المرجع، ص 14).

[2] _**Mustapha charif**, « *zone industrielle et développement local : Quelle articulation ?* », Revue du chercheur, N°08, 2010, p 50.

[3] _ **صهيب خبابة**، مرجع سابق، ص 22.

الصناعية ضمن أولوياتها التنموية التي تفرضها عملية الاستثمار من خلال اقامة مدن صناعية لإنعاش النمو الصناعي.[1]

يتطلب إنشاء مناطق صناعية اتباع عدة مراحل تتعلق أساسا بالتخطيط من خلال اختيار الموقع الأمثل وتحضير الدراسة الاستراتيجية لتحديد مدى التأثير البيئي[2]، ثم تأتي مرحلة التصميم بوضع مخطط للبنى التحتية وعادة ما يسند إلى مكاتب دراسات متخصصة في هذا المجال.[3]

أما في الجزائر[4]فإن إنشاء أو توسيع منطقة صناعية تمليه عادة الحاجيات المعبّر عنها في مجال التنمية على المستوى المحلي أو الجهوي أو الوطني، تدخل فيه الاعتبارات السياسية والاقتصادية والاجتماعية يتضمنها المخطط الوطني للتنمية،

---

[1]_راجع في هذا المعنى: **محمد مصطفى محمود القدرة**، مرجع سابق، ص 41.

[2]-لمعرفة الاجراءات والاستراتيجيات المتبعة لدراسة التأثير البيئي للمناطق الصناعية أنظر:

Sophie RANCHY, opcit, à partir de la page 41.

[3]_للمزيد راجع: **صهيب خبابة**، مرجع سابق، ص 27 وما بعدها.

[4]_ أول منطقة صناعية أنشأت في الجزائر كانت في منطقتي الرويبة والرغاية سنة 1957 بمساحة تقدر بـــ حوالي 1000 هكتار(**أنظر الملحق رقم 01**)، ثم تم برمجة العديد من المناطق الصناعية من قبل الادارة الاستعمارية من خلال مشروع قسنطينة الذي كان من بين أهدافه تنظيم السياسة الصناعية في الجزائر خاصة بالمدن الساحلية (الجزائر، وهران، عنابة)، وذلك بالطبع خدمة لمصالح الأقلية الأوروبية المقيمة بتلك المناطق على حساب الأغلبية الجزائرية التي تمتهن مهنة الزراعة.(**نقلا عن: حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 49).

أما أهم المناطق الصناعية في العالم نذكر:

_ منطقة الساحل الشرقي ومنطقة البحيرات العظمى في الولايات المتحدة الأمريكية.

_ المنطقة الصناعية بطوكيو و اوزاكا و ناجوبا باليابان.

_ المنطقة الصناعية بموسكو ولينيغراد بروسيا.

_ المنطقة الصناعية روسات و اكس اون بروفانس بفرنسا. (أنظر: **صهيب خبابة**، مرجع سابق، ص 42 وما بعدها).

يقترحه حاليا المجلس الوطني للاستثمار باعتباره صاحب الصفة في اقتراح كل ما يساهم في ترقية وتطوير الاستثمار.[1]

تقام هذه المناطق بحسب الأولوية في البلديات المدرجة في القائمة الملحقة بالمخطط الوطني للتنمية من أجل توطين النشاطات الصناعية مع مراعاة مختلف الأثار التي تنجم عنها خاصة تلك المتعلقة بالبيئة، فضلا عن تدخل المعايير ذات الطابع السياسي من أجل اقامة توازن جهوي بين مختلف مناطق الوطن ومعايير ذات طابع اقتصادي كعدد خلق مناصب شغل في منطقة معينة.[2]

تخصيص مواقع معينة لإقامة مناطق صناعية يدخل ضمن خطط التنمية المستدامة والملائمة للنمو الاقتصادي للبلاد، فيتم تقييم المشاريع الصناعية حسب العائد الاقتصادي وحسب الأهمية الاستراتيجية مع الأخذ بعين الاعتبار وفرة المواد الأولية والطاقات البشرية وتصنيف الصناعات مع تحديد معايير الجودة المطلوبة.[3]

لذلك يتم اختيار مواقع اقامة مناطق صناعية على أساس دراسة ميدانية تتناول العديد من المعايير لاسيما القرب من التجمعات السكنية من أجل تنشيط التنمية الصناعية مع احترام طبعا التأثير البيئي، عدد وطبيعة المؤسسات بهدف انجاز منطقة صناعية قادرة على استيعابها، وفرة الخدمات المرتبطة بشبكة المواصلات والصرف الصحي والكهرباء والغاز، كم يتعين اتباع الاستراتيجية المحددة من الدولة بخصوص تنظيم فضاءات البرمجة الاقليمية وبروز أقطاب الجاذبية وانشاء مناطق مدمجة للتنمية الصناعية.[4]

---

[1]_ راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 اكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره (ج ر عدد 64 الصادر بتاريخ 11 اكتوبر2006) المُلْغِي للمرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001.

[2]_ **عبد الحميد جبار**، مرجع سابق، ص 17.

[3]_ **نادية ملياني**، «*الآثار الاجتماعية والبيئية للمناطق الصناعية في الجزائر*»، حوليات جامعة الجزائر 1، عدد 30 الجزء الأول، دون سنة، ص 283.

[4]- راجع: القانون رقم 10-02 مرجع سابق، ص 5 و 6.

إضافة لكل تلك المعايير يجب القيام بعملية دراسة وتنبأ الناتج البيئي المحتمل مع العمل على ايجاد بدائل مختلفة للمشاريع واختيار الأفضل بيئيا من حيث الصحة العمومية، المخاطر الايكولوجية و المخاطر الجمالية.[1]

فبمجرد اتخاذ القرار من طرف السلطات العمومية لإنشاء منطقة صناعية يتم دراسة المشروع على مستوى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار[2]، وفي حالة الموافقة تكرس العملية طبقا للتنظيم الساري المفعول لاسيما بقرار من الوالي.[3]

وبما أن أصل الملكية هذه القطع الأرضية عادة ما تكون تابعة للخواص، فعند إنشاء أي منطقة صناعية تبادر السلطات العمومية إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة مع منح أصحاب الحقوق التعويضات اللاّزمة.[4]

---

[1]_ **نادية ملياني**، نفس المرجع السابق، ص 284.

[2]_ مرسوم تنفيذي رقم 07-120 مؤرخ في 23 سبتمبر 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها(ج ر عدد 27 الصادر بتاريخ 25 ابريل 2007). ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010(ج ر عدد 04 الصادر بتاريخ 17 جانفي 2010).

[3]_ راجع المذكرة الصادرة عن **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 04979 المؤرخة في 12 ماي 2014 المتعلقة بخلق فضاءات جديدة مهيأة موجهة للاستثمار.

4_ راجع على سبيل المثال المرسوم التنفيذي رقم 12-176 المؤرخ في 11 ابريل 2012 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات (ج ر عدد 23 الصادر بتاريخ 22 ابريل 2012). و كذا المرسوم التنفيذي رقم 18-167 المؤرخ في 26 يونيو 2018، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات(ج ر عدد 39 الصادر بتاريخ 04 يوليو 2018). نشير أن ولاية البويرة تحصّلت بموجب هذا المرسوم الأخير على أكبر مساحة اعتبرت كعقار صناعي تقدر بـــ 795 هكتار 16 ار 23 سنتيار في منطقة ديرة، ثم تليها ولاية وهران بطيوة بمساحة تقدر بـــ 592 هكتار 84 ار 60 سنتيار، ثم ولاية مستغانم منطقة الحسيان 2 بمساحة تقدر بـــ 471 هكتار و 40 ار 16 سنتيار.

لمعرفة طرق تقييم الأراضي المنزوعة لإنجاز مناطق صناعية من طرف إدارة أملاك الدولة، نظرا لاختلاف طبيعتها (أرض صالحة للبناء، أرض مبنية، أرض فلاحية)، راجع: **أعمر يحياوي**، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 87 وما بعدها.

لمعرفة اجراءات وكيفيات تقدير وأساس منح التعويضات بمناسبة نزع الملكية للمنفعة العمومية راجع:

-**Jean-Marie AUBY** et **Robert Ducos Ader**, Droit administratif, Troisième Edition, Dalloz, Paris ,1973, p 622.

بعد استلام الهيئة المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية لتلك الأراضي تقوم بمباشرة مختلف الاجراءات الرامية إلى الحصول بالخصوص على رخصة البناء والتجزئة من المصالح المختصة طبقا للقوانين المعمول بها لاسيما تلك المتعلقة بالتهيئة والتعمير.[1]

2_ إدارة المناطق الصناعية

يقصد بإدارة المناطق الصناعية تهيئتها كمرحلة أولية (أ) ثم القيام بتسييرها(ب)

أ_ تهيئة المناطق الصناعية

أنشأ المشرع الجزائري سنة 1973 لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية[2] بموجب الأمر رقم 73-45 تُكلف بجمع كافة العناصر المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني من أجل ترقيتها وتقديم كل مساعدة ضرورية لهندسة المدن.[3]

لعبت هذه اللجنة دورا هاما في توطين المشاريع الصناعية غير أن الطابع المركزي الذي تتمتع به وعدم وجود فروع لها محليا حال دون نجاعة عملها من خلال

---

[1]_ انظر القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، مرجع سابق.
و المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك(ج ر عدد 26 الصادر بتاريخ 01 جوان 1991). معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 07 يناير 2006(ج ر عدد 01 الصادر بتاريخ 08 جانفي 2006). ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها(ج ر عدد 07 الصادر بتاريخ 22 فيفري 2015). معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 مؤرخ في 22 نوفمبر 2020(ج ر عدد 71 الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 2020).

[2]_ يقصد بتهيئة المناطق الصناعية كل الأعمال المادية التي تنجز على الوعاء العقاري المكون للمنطقة الصناعية وكل ما يتصل بها من مرافق وخدمات من فتح الطرقات والمد بالكهرباء والغاز والمياه وقنوات الصرف الصحي، التي تجعله قابلا للاستغلال في شكل أنشطة ومشاريع صناعية. أنظر: **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 21.

[3]_ أنظر الأمر رقم 73-45 مؤرخ في 28 فبراير 1973، مرجع سابق.

سوء اختيار الموقع أو اختيارها على حساب الأراضي الفلاحية أو افتقار الموقع للمرافق الضرورية أو الهياكل الأساسية مما يؤدي إلى نفور المستثمر.[1]

أمّا قبل إنشاء هذه اللجنة الاستشارية أسندت مهام التهيئة إلى الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية(***LA CADAT***)[2] وذلك بعد اكتسابه العقارات بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية وتعويض الملاّك، ثم سنة 1963 وضع الصندوق تحت وصاية وزارة الاشغال العمومية والبناء لتتوسع مهامه إلى التخطيط سنة 1970.[3]

بالإضافة إلى ذلك نشير أنه كان يتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق هيئات عمومية ذات طابع اقتصادي، عندما تحتوي المنطقة الصناعية على نشاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات ذات منفعة وطنية ومتنوعة تابعة لوزارات مختلفة.[4]

كما قد تُهيئ المناطق الصناعية عن طريق مؤسسات اقتصادية عندما تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة وتابعة لسلطة رئاسية واحدة. تهيئ كذلك عن طريق وحدة متخصصة تنشأ بموجب قانون عندما تحتوي المنطقة الصناعية على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة كما هو الحال في قطاع المحروقات.[5]

---

[1] _ **عبد الحميد جبار**، مرجع سابق، ص 40.

[2] _ الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي أنشأ سنة 1956، يهدف إلى تسهيل تطوير المناطق السكنية والصناعية في الجزائر، تولى عدة مهام لاسيما تلك المتعلقة بدراسة مشاريع انشاء المناطق السكنية والصناعية، حيازة العقارات بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية. بالتالي لعب دورا هاما كمتعامل رئيسي للدولة والجماعات المحلية في مجال انجاز وادارة المناطق الصناعية آنذاك(**عبد الحميد جبار**، مرجع سابق، ص 18). تم حلّه سنة 1980 وعوّض بالمركز الوطني للدراسات والابحاث العمرانية(مرسوم رقم 80-275 مؤرخ في 22 نوفمبر 1980 يتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته وهياكله ج ر عدد 48 الصادر بتاريخ 25 نوفمبر 1980).

[3] _ للمزيد راجع: **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 23.

[4] _ **مخلوف بوجردة** ، العقار الصناعي، دار هومه، الجزائر، 2006، ص 12 و 13.

[5] _ **حمزة فسيح**، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير فرع دولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، بن عكنون، 2004، ص 20.

أما حاليا تم اسناد مهمة تهيئة هذه المناطق إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من خلال ما يستشف من أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المعدل للمادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119.[1]

تبعا لذلك شرعت الوكالة في تهيئة مناطق صناعية بمواصفات عصرية على مساحة اجمالية تقدر حوالي 8000 هكتار أطلق عليها تسمية مناطق الجيل الجديد، تحتوي على مراكز خدمات ومراكز تكوين وشبكات الاتصال ومواقف السيارات وأنظمة معمارية مناسبة ومختلف المرافق المتعلقة بمعالجة النفايات الصناعية.[2]

وفي اطار تهيئة المناطق الصناعية الجديدة صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-176[3] الذي تضمّن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في اطار المنفعة العمومية[4] في بعض الولايات، حيث حدّد هذا المرسوم قائمة المناطق الصناعية المزمع انجازها وبيّن موقعها ومساحتها.

في هذا الإطار أصدر السيد المدير العام للأملاك الوطنية عدة تعليمات لمُدرائِه الولائيين يحثّهم فيها باتخاذ كل التدابير بغرض إتمام المهام الموكلة لإدارة أملاك الدولة فيما يخص تحديد قيمة التعويضات مع وجوب أن تكون عادلة ومنصفة، مع إدماج الأملاك المعنية ضمن الأملاك الخاصة للدولة عندما تكون الأوعية العقارية تابعة للخواص.

كما حثّهم على الاسراع في اتخاذ كافة التدابير الضرورية قصد اتمام عمليات نزع الملكية ومتابعة قرارات نزع الملكية حتى تشهر بالمحافظات العقارية، حيث أشار أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لا يمكنها مباشرة تهيئة هذه الفضاءات

---

[1]_ مرسوم تنفيذي رقم 07-119 مؤرخ في 23 ابريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي(ج ر عدد 27 الصادر بتاريخ 25 ابريل 2007). معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 (ج ر عدد 17 الصادر في 25 مارس 2012).

[2]_ **فاطمة تاتولت**، مرجع سابق، ص 22.

[3]_ مرسوم تنفيذي رقم 12-176 مؤرخ في 11 ابريل 2012، مرجع سابق.

[4]- للإحاطة بموضوع المنفعة العمومية أنظر:

- **Jean-Marie AUBY** et **Robert Ducos Ader**, op.cit., p 566.

الجديدة إلا على أساس وكالة تمنحها مديرية أملاك الدولة باعتبارها مالكة العقارات بعد عملية نزع الملكية، لذا يستوجب تسليم هذه الوكالات فورا لفائدة الوكالة.[1]

يقع إذن على عاتق هذه الهيئات التزام تهيئة المنشآت الصناعية والمحافظة على دوامها واحترام مبادئ التهيئة العمرانية في المنطقة الصناعية(تسطيحات محتملة، انجاز الطرقات والشبكات المختلفة، تجزئة...)[2] إضافة إلى ضمان الاستغلال الحسن للعقار في اطار القوانين المعمول بها.

ب_ تسيير المناطق الصناعية

قامت السلطات بإسناد تسيير المناطق الصناعية إلى العديد من المؤسسات، فمنحت بداية المهمة إلى مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي، ثم إلى شركات تسيير مساهمات الدولة (**S.G.P**)، ثم إلى مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري(**ANIREF**).

- **تسيير المناطق الصناعية من طرف مؤسسات عمومية اقتصادية**[3]:

صدرت سنة 1984 عدة مراسيم تتعلق بإنشاء مؤسسات تسيير المناطق الصناعية[1]، وقد حدّد المرسوم رقم 84-55[2]وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في

1_ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 09306 المؤرخة في 13 سبتمبر 2012 المتعلقة بمنح وكالات لتهيئة المناطق الصناعية الجديدة.

حول نزع الملكية للمنفعة العمومية وإجبارية منح تعويض عادل ومنصف طبقا للقواعد العامة راجع، **عبد الرزاق السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ،الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 634.

2_ راجع المذكرة الصادرة عن **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 04979 المؤرخة في 12 ماي 2014، مرجع سابق.

3_ يرى الأستاذ **مخلوف بوجردة** أن المشرع أخلط في ادارة المناطق الصناعية بين المؤسسة التي تقوم بالتهيئة ودورها كمُهيِّئ للمناطق الصناعية تقنيًا والمؤسسة التي تقوم بالإدارة الحقيقية للمنطقة الصناعية، فالأولى وجب أن تقوم بها مؤسسات عمومية اقتصادية(**EPE**) لا تتدخل في الملكية، أما العملية الثانية فتقوم بها مؤسسات عمومية صناعية وتجارية(**EPIC**) حيث تتلقى هذه العقارات قانونيا ثم تقوم بإدارتها وتسييرها حسب القوانين المعمول بها.(أنظر: **مخلوف بوجردة**، مرجع سابق، ص 14).

05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية الشروط القانونية للاستغلال والاستثمار في المناطق الصناعية.

فبالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم رقم 84-55 نجدها تنص على ما يلي:

« ***يستمر صاحب المشروع بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط لتهيئة المنطقة، بصرف النظر على ممارسة الهيئة المسيرة للاختصاصات المذكورة في المادتين 4 و5 أعلاه*** ».[3]

يحتفظ إذن صاحب المشروع بواجباته وصلاحياته في تسيير الاستثمار و شراء الأراضي اللاّزمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها مع القيام ببعض التعديلات في المنطقة خاصة ما يتعلق بالتهيئة التكميلية. وبالنتيجة فإن المؤسسات المُهَيِّئة هي التي تتولى اقتناء واكتساب الأراضي المكونة للمنطقة الصناعية من الغير أو من الدولة، ثم تقوم بتجزئتها ومن ثم بيعها إلى المستثمرين بعد تهيئة المنطقة وتجهيزها.[4]

أمّا المؤسسات المُسَيِّرة للمنطقة الصناعية فدورها يقتصر على تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة في المنطقة[5]، حيث تحافظ على المنشآت الكبرى والتجهيزات وصيانتها وفقا لتعليمات محددة في دفتر الشروط، كما تنظم المصالح المشتركة بين جميع المتعاملين الاقتصاديين في المنطقة.[6]

---

[1]_ يقصد بتسيير المناطق الصناعية تسيير الأجزاء المشاعة في المنطقة الصناعية من خلال متابعة صيانة الهياكل الأساسية ومراقبة المنطقة وحمايتها فضلا عن احترام متطلبات الأمن والحرص على احترام مخطط التهيئة.(أنظر: **فاطمة تاتولت**، مرجع سابق، ص 28).

[2]_ مرسوم رقم 84-55 مؤرخ في 03 مارس 1984، مرجع سابق.

[3]_ المادة 06 من المرسوم رقم 84-55 مؤرخ في 03 مارس 1984، نفس المرجع السابق.

[4]_في هذا المعنى راجع: **فاطمة تاتولت**، مرجع سابق، ص 19.

[5]_ المادة 05 من المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984، مرجع سابق.

[6]_ **عبد الحميد جبار**، مرجع سابق، ص 58.

غير أنه لا يمكن مباشرة اجراءات التنازل والبيع الا بعد الحصول على رخصة التجزئة وشهرها لدى المصالح المختصة وانتهاء الاشغال مع وجود استثناء وحيد وهو القيام ببعض الاجراءات الاولية للتنازل مباشرة بعد الحصول على رخصة التجزئة وقبل استلام شهادة نهاية أشغال التهيئة رغم عدم اشارة المشرع إلى ذلك صراحة.[1] لكن الملاحظ عمليا عدم احترام هذه الاجراءات بل يتم التصرف مباشرة في الأراضي دون مراعاة الاعتبارات السابقة مما ولّد نزاعات كثيرة لازالت آثاره إلى اليوم.[2]

تطبيقا لذلك أسند المشرع مهمة تسيير المناطق الصناعية سابقا إلى مؤسسات عمومية اقتصادية التي ظهرت بصفة مؤقتة في انتظار تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد طبيعة هذه المؤسسات[3]، من هذه المؤسسات والأجهزة المتخصصة نذكر منها المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية **(C.N.E.R.U)** و مؤسسة تسيير المناطق الصناعية **(E.G.Z.I)**.[4]

كانت المهمة الأساسية المسندة لهذه المؤسسات والأجهزة هي تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية ثم القيام بأعمال التجزئة لإعادة التنازل عنها لصالح

---

[1] _ **عبد الحميد جبار**، نفس المرجع السابق، ص 52.

[2] _ بموجب المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984، تم إنشاء حوالي 70 منطقة صناعية بمساحة إجمالية تقدر بـــ 10830 هكتار تم تجزئتها إلى 6500 قطعة، حيث 50% منها تم تسوية وضعيتها بموجب عقود ملكية أما بالنسبة للباقي فلم تسوّى وضعيتها بسبب خلافات حول الأسعار بين مؤسسات التهيئة والمستثمرين(**رضوان عايلي**، مرجع سابق، ص 116).

[3]- طبقا لهذا النظام القانوني الجديد تم انشاء حوالي 72 منطقة صناعية على مستوى 37 ولاية بمساحة تقدر بأكثر من 15000 هكتار.(راجع: **Rapport** établie le 17 juillet 2004 par le conseil national économique et social portant la configuration du foncier en Algérie « Une contrainte au développement économique » 24eme session plénière, Alger 2004, p 66).

[4] _ للإشارة أنه هناك اختلاف حول امكانية مشاركة الغرف التجارية والصناعية والصناعة التقليدية في تسيير المنطقة الصناعية حيث تم التوصل من خلال الورشات التي نظمتها الحكومة مع الولاة أن اشراكها سابق لأوانه فمن الأجدر جعل مشاركتهم بصفة استشارية.(أنظر: التقرير النهائي، الورشة رقم 05 ،« العقار الاقتصادي»، لقاء الحكومة مع الولاة، نادي الصنوبر 25 جوان 2006).

المستثمرين بواسطة عقود توثيقية مشهرة لدى المحافظة العقارية، سواء في إطار المعاملات التجارية المحضة أو في إطار التجهيزات الاستثمارية.[1]

كما أضافت المراسيم الصادرة سنة 2006[2]بعض الشروط القانونية التي يخضع لها كل استثمار في هذه المناطق من خلال التدابير الواجب اتخاذها داخل هذه المناطق خاصة فيما يتعلق بالتعليمات التي تتخذها المؤسسة المسيرة للحفاظ على الأمن والنظام الداخلي للمنطقة الصناعية.

أمّا فيما يخص ملكية المناطق الصناعية فإنّها تعود إلى المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية (***CNERU***) الذي حلّ محل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (***LA CADAT***). و في سنة 1983 تم تقسيم الصندوق الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية إلى ثمانية 8 وحدات جهوية تسمى مراكز الدراسات والأبحاث العمرانية (***URBA***).[3] يظهر إذن أن هناك محاولات من الدولة لتركيز مجهوداتها في القطاع الصناعي من أجل تعمير قويّ للأقطاب الصناعية،[4]غير أن هذا التعدد والتنوع في الأجهزة والمؤسسات الإدارية المسيرة وعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة، أدى إلى

---

[1]_ تقع مسؤولية الصيانة والترميم للهياكل الخارجية وشبكات الربط على عاتق المؤسسة المسيرة عندما تكون المناطق الصناعية في حاجة لهذه الترميمات. أما اذا كانت هذه الاشغال تجعل المنطقة الصناعية عقار مخدوم كالارتفاقات الادارية (مثلا تمرير خط للسكك الحديدية) فإن المسؤولية في هذه الحالة تقع على عاتق المؤسسات المرتفقة للقيام بهذه الاشغال. وكذلك الحال بالنسبة لأشغال التموين بالكهرباء والغاز فانه تقع على عاتق المؤسسة المتخصصة المعنية بالتنسيق مع المؤسسة المسيّرة للمنطقة الصناعية(**رضوان عايلي**، مرجع سابق، ص 119).

[2]_ نذكر مثلا (المرسوم التنفيذي رقم 06-161 المؤرخ في 17 ماي 2006 الذي يعلن المنطقة الصناعية لسكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى، و المرسوم التنفيذي رقم 06 -162 المؤرخ في 17 ماي 2006 المعلن المنطقة الصناعية ارزيو منطقة ذات أخطار كبرى و المرسوم التنفيذي رقم 06-163 المؤرخ في 17 ماي 2006 الذي يعلن قطب عين امیناس منطقة ذات أخطار كبرى (ج ر عدد 33 الصادر بتاريخ 21 ماي 2006)).

[3]_ **Chabane BENAKEZOUH**, « *la problématique du foncier industriel : approche juridique* », Revue Algérienne des Sciences juridique, économique, politiques, N°01, 2008, p 132.

[4]_ أنظر: **حسينة غواس**، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام فرع الادارة العامة، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة،2012، ص 09.

التداخل في الصلاحيات و الاختصاصات مما يصعب التعرف على الجهة المسيرة من الجهة المهيئة.[1]

- **تسيير المناطق الصناعية من طرف شركات تسيير مساهمات الدولة (S.G.P):**

نظرا للإشكالات الميدانية المتمثلة في التسيير العشوائي للمناطق الصناعية والتأخر الواضح في تهيئة تلك المناطق، فضلا عن مشكلة نقل الملكية للمستفيدين من القطع الأرضية داخل المناطق الصناعية حيث أن البعض منهم لا يحوز حتى على سند الملكية مما أدى إلى سوء تسيير المناطق الصناعية، الشيء الذي أثّر آنذاك على جلب المستثمرين.[2]

تم محاولة تدارك ذلك من خلال القرار رقم 05 المؤرخ في 21 جويلية 2003 الصادر عن مجلس مساهمة الدولة و عن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار المتضمن إعادة تنظيم المناطق الصناعية.[3]

حدّد هذا القرار كيفية وشروط إنشاء 04 شركات تسيير مساهمات الدولة لتسيير المناطق الصناعية:

- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالغرب **(S.G.P. ZI OUEST)**.
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالوسط **(S.G.P. ZI CENTRE)**.
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالشرق **(S.G.P.ZI EST)**.
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالجنوب **(S.G.P ZI SUD)**.

تتكفل هذه الشركات بتسيير حافظات الدولة من أراضي داخل المناطق الصناعية وكذا استعمال كل الوسائل والإجراءات القانونية المتوفرة لتحقيق ذلك، وهذا حسب اختصاصها الإقليمي.[1]

---

[1]_ **مخلوف بوجردة** ، مرجع سابق، ص 16.

[2] -**Voir**: **rapport** établie le 17 juillet 2004 par le conseil national économique et social, op.cit. , p 67.

[3]_ ***Ministère délègue auprès de chef du gouvernement chargé de la participation et de la promotion de l'investissement***, *conseil des participations de l'État*, *« Résolution de la 16éme session du conseil des participations de l'État », juillet 2003.*

كما تقوم بالتسيير لحساب الدولة العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية عن طريق إنشاء شركات محلية تسمى شركات التسيير العقاري (**SGI**)[2] تتولى مهمة القيام بمراجعة واحصاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط والأراضي الموجهة للاستثمار مع شروط منح التخصيص والاستغلال الفعلي لتلك الأراضي من طرف المستثمرين.[3]

أحصت شركة تسيير مساهمات الدولة لتسيير المناطق الصناعية آنذاك سنة 2003 إنشاء حوالي 72 منطقة صناعية على المستوى الوطني 02 منها ذات طابع خاص بمساحة تقدر بـــ 3830 هكتار مخصصة للنشاطات ذات الطابع البيتروكيماوية، و70 منطقة بمساحة تقدر بـــ 11039 هكتار مخصصة للنشاطات الصناعية الأخرى.[4]

---

[1] _ من أجل قيام هذه الشركات بمهامها على مستوى المناطق الصناعية تم اقتراح تحويل هذه الشركات **SGP** الى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري **EPIC** وهذا من أجل الوصول في المدى المتوسط إلى خوصصة وظيفة التسيير. أنظر: التقرير النهائي، الورشة رقم 05، « العقار الاقتصادي»، لقاء الحكومة مع الولاة، مرجع سابق.

[2] _ تم تزويد شركات التسيير العقاري برأسمال اجتماعي قدّر بـــ 30 مليار دينار جزائري، توضع تحت تصرف شركات تسيير مساهمات الدولة الأربعة. أنظر:

Ministère délègue auprès de chef du gouvernement chargé de la participation et de la promotion de l'investissement, conseil des participations de l'État, opcit.

[3] _ **Chabane BENAKEZOUH**, op.cit., p 141.

[4] - **Khaled KHEBBACHE**, « *La problématique du foncier industriel et son impact sur la création et l'extension des entreprises : cas des entreprises de la commune de Bejaia* », Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Magistère, Université Abderrahmane mira Bejaia, Faculté des sciences économiques de gestion et de Sciences commerciales, 2010, p 41.

- **تسيير المناطق الصناعية من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF):**

وضع المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 07-122[1] الآلية القانونية لاستغلال الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية حيث عرفت المادة 17 من هذا المرسوم الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بما يلي:

« ***يقصد بالأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية قطع الأراضي التي بقيت ملك الهيئة المالكة للمنطقة الصناعية والتي لم يتم منحها أو التي منحت ولكن لم تستعمل في تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية*** ».

بالتالي الأراضي المعنية هي القطع الأرضية التي لم تتصرف فيها الهيئة المالكة سواء مؤسسات تسيير المناطق الصناعية أو المؤسسات المهيئة للمنطقة الصناعية أو مديرية أملاك الدولة إذا كانت الأراضي الواقعة داخل منطقة مازالت تابعة لها.

أضافت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122:

« ***يتعين على الهيئات المالكة للمناطق الصناعية إعداد جرد لقطع الأراضي المتوفرة كما هي معرّفة في المادة 17 أعلاه وإرساله إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه في أجل لا يتعدى ثلاثة 3 أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية***».

بهذا وضع المشرع حدًا للفوضى التي سادت من قبل وأصبح تسيير الأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية من مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري[2] حيث أضافت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 ما يلي:

---

[1]_ مرسوم تنفيذي رقم 07-122 مؤرخ في 23 ابريل 2007 ، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية(ج ر عدد 27 الصادر بتاريخ 25 ابريل 2007). ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

[2]_ **Voir** : Signature de la convention de gestion entre la DGDN et l'ANIREF, Hôtel EL Aurassi , Alger , Juin 2008.

« يسند تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية لحساب مالك المنطقة الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه.

***تتولى هذا التسيير الهيئة المحلية للوكالة المذكورة أعلاه على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين الهيئة المسيرة المحلية المعنية التي تعمل لحساب الوكالة المذكورة والهيئة المالكة* ».**

غير أنه رغم النص القانوني المكرّس لتسيير المناطق الصناعية الجديدة من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، يلاحظ قيام بعض مديري أملاك الدولة بمنح قطع أراضي على مستوى تلك المناطق، ما جعل السيد المدير العام للأملاك الوطنية يقدم تعليمات للسادة المدراء الولائيين لأملاك الدولة وذلك بعد تلقيه مراسلة من طرف السيدة المديرة العامة للوكالة بتاريخ 01 سبتمبر 2013، طالبا منهم استبعاد التصرف في الأوعية العقارية المشكلة للمناطق الصناعية الجديدة بما فيها للاستثمار إلا في حالة المشاريع الاستراتيجية كمشروع مصنع السيارات "**رونو**".[1]

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 09-153 الملغي للمرسوم التنفيذي رقم 07-122 المذكور أعلاه، استبدل المشرع مصطلح الأصول المتوفرة بمصطلح الأصول الفائضة واعتبرها كل الأملاك العقارية غير اللاّزمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية لاسيما تلك المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية والتي أعيد ادماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.[2]

كما كلّف المشرع الجزائري شركات تسيير المساهمات المنشأة طبقا للأمر رقم 01-04 بإعداد جرد للأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية وإرساله إلى

---

[1]_ راجع مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 09890 المؤرخة في 09 اكتوبر 2013 متعلقة بمنح قطعة أرض تقع داخل المنطقة الصناعية الجديدة.

[2]_ راجع المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها(ج ر عدد 27 الصادر بتاريخ 06 ماي 2009).

الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مع إرسال نسخة إلى السيد مدير أملاك الدولة المختص اقليميا.[1]

كما أبقى المشرع بموجب هذا المرسوم التنفيذي الجديد تسيير تلك الحافظة العقارية من مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة مقابل منحها الاتاوتين السنويتين الاوليتين المستحقة من الامتياز، وذلك على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة اقليميا والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة.[2]

---

[1]_ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

[2]_ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

في هذا الصدد كشفت المديرة العامة السابقة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، **حسيبة مقراوي**، على هامش الملتقى الجهوي الذي نظمته الوكالة بولاية تيارت بعنوان: « foncier et investissement vecteurs de développement – **العقار والاستثمار دعائم للتنمية** »، أن الوكالة تعمل حاليا على إعداد برنامج ومخطط بخصوص تنظيم وتهيئة المناطق الصناعية القديمة على المستوى الوطني، وأوضحت المسؤولة أن العملية ستدعم البرنامج الجديد الذي أطلقته الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمتمثل في إنشاء 42 منطقة صناعية جديدة عبر الوطن والتي ستكون عاملا اقتصاديا مساعدا على تطوير الاستثمارات المحلية.

حيث مما جاء في مداخلتها ما يلي:

« ***Les zones industrielles et zones d'activité existantes suscitent des interrogations quant à leur image, leur forme, leur structure, leur gestion et leur fonctionnement. La zone industrielle de nouvelle génération que nous projetons pour demains nous interpelle sur les questions relatives à la condition de maitrise de son développement, de la qualité du cadre de vie et de services, non pas seulement à travers les critères classiques de valeurs formels, fonctionnels et sécuritaire mais en la plaçant dans un nouveau contexte conceptuel, celui du développement durable.***

Dans le cadre du programme de réalisation des 42 nouvelle zones industrielles, l ANIREF a engagé une réflexion qui se veut opérationnelle sur la notion de développement durable appliqué au périmètre d'une zone industriel… ce type de périmètre présente des enjeux triple sur le plan économique, social et environnemental… cette application nécessite un mode de gestion spécifique, une gouvernance précise basée sur la concertation de la partenariat entre les interlocuteurs». Voir : **Bulletin d'information édité** par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, n 16 Déc. 2012.

مما لا شك فيه أن هذا الصنف من الأراضي سيلقى إقبال واسع من المستثمرين كون هذه القطع تكون مهيئة مسبقا من أجل استقبال المشاريع الاقتصادية في إطار تهيئة المنطقة الصناعية خصوصا فيما يخص شبكات الطرق وشبكات الصرف والمياه والكهرباء والغاز.[1]

خاصة أمام تزايد الطلب على العقار الصناعي من طرف المستثمرين من أجل إنجاز مشاريع استثمارية، حيث تم تسجيل أثناء الفترة الممتدة من 2002 إلى غاية 2006، 32% على المستوى الوطني من الطلب العقاري نواحي الجزائر العاصمة، وحوالي 17% في الجهة الغربية نواحي وهران و 14% في الجزء الممتد بين ولاية الشلف وغليزان وعين الدفلى ، و 13% في الجهة الشرقية للوطن ناحية قسنطينة، وحوالي 11% نواحي البويرة وسطيف وبرج بوعريريج.[2]

الملاحظ إذن أن الطلب العقاري للاستثمار مركز في وسط الوطن، لذلك وفي هذا السياق طلب السيد الوزير الأول من السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية بالتنسيق مع وزارة السكن والعمران والمدينة والسادة الولاة، باستكمال في أقرب الآجال عملية إعداد رخص التجزئة بخصوص 27 حظيرة صناعية تمّت الموافقة على مخططات تجزئتها مع تسليم القرارات في أجل 15 يوم.

تبعا لذلك أمر السيد المدير العام للأملاك الوطنية السادة المدراء الولائيّين بتاريخ 23 نوفمبر 2015 باتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل تمكين المستثمرين المتحصلين على قرارات منح الامتياز من الحصول على عقود الامتياز وفقا للآجال السابقة، وفي

---

[1] _ في هذا الاطار علق الأستاذ **بن اكزوح شعبان** في مقاله المنشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، بقوله أن المشكل ليس في الانتقال من منظومة قانونية إلى أخرى وإنما وضع شروط أساسية لتجاوز النظام المعمول به ويستبدل بنظام يتم تصميمه من جديد ويسير بطريقة عقلانية واستراتيجية للقضاء على البيروقراطية والمضاربة بالعقار الصناعي.(**أنظر:**

Chabane BENAKEZOUH, op.cit., p 142).

[2] - **Voir** : **Khaled KHEBBACHE**, opcit, p 39.

حالة وجود ملفات ناقصة يتعين إرجاعها في ظرف 48 ساعة للجهة المرسلة مع ارفاقها بتقرير يوضح الأسباب التي تعيق إعداد عقد الامتياز.[1]

ثانيا

دراسة تطبيقية للمناطق الصناعية في الجزائر (المنطقة الصناعية سيدي خالد ولاية البويرة كنموذج[2])

بعدما حدّدنا الجوانب النظرية لنظام المناطق الصناعية ومختلف النصوص القانونية المتعلقة بها منذ إنشائها مرورا بتهيئتها وتسييرها، ارتأينا إلى محاولة القيام بدراسة تطبيقية مختصرة لنموذج المناطق الصناعية واخترنا المنطقة الصناعية سيدي خالد كنموذج من خلال تحديد موقعها **(1)** ثم الاستراتيجية الاستثمارية المعمول بها في هذه المنطقة**(2)**.

1_ البطاقة التقنية للمنطقة الصناعية سيدي خالد

تقع المنطقة الصناعية سيدي خالد على بعد 15 كلم جنوب مدينة البويرة بالمكان المسمى سيدي خالد بلدية وادي البردي دائرة الهاشمية وحوالي 105 كلم على العاصمة، لديها مدخل من الطريق الولائي رقم 127 وكذا من الطريق الوطني رقم 05[3]، أنشأت بموجب القرار الصادر عن السيد وزير البناء والتعمير والاسكان آنذاك المؤرخ في 09 نوفمبر 1979 وتم التصريح بالمنفعة العمومية للمنطقة بموجب القرار الوزاري المشترك رقم 23 المؤرخ في 29 سبتمبر 1980 بمساحة إجمالية تقدر بحوالي 225 هكتار مجزأة إلى 105 قطعة أرضية.[4]

---

[1]_ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 10960 المؤرخة في 23 نوفمبر 2015، تتعلق بالحظائر الصناعية.

[2]_ أنظر **الملحق رقم 02**.

[3]_ أنظر **الملحق رقم 03**.

[4]_ **rapport** N° 1151 établie le 20 décembre 2008 par la direction des mines et de l'industrie a monsieur le wali de la wilaya de Bouira portant situation de la zone industrielle de sidi khaled .

أمّا حاليًا فتم تقسيم منطقة وادي البردي إلى منطقة واد البردي(1) مساحتها الاجمالية تقدر بـــ 231 هكتار 31 آر 90 سنتيار، قسمت إلى 157 قطعة منحت للاستغلال 101 قطعة في حين بقيت 56 قطعة دون تسوية إلى غاية جوان 2018. أمّا واد البردي (2) فمساحتها تقدر بـــ 189 هكتار 03 آر 01 سنتيار، قسّمت إلى 218 قطعة منحت 132 قطعة فيما بقيت 86 قطعة دون تسوية.[1]

أصل ملكية أراضي هذه المنطقة الصناعية تعود في معظمها للخواص كانت محل عمليات نزع الملكية بموجب القرارين المؤرخين على التوالي في سنة 1983 و 1995، ما عدا المساحة المقدرة بـــ 272250,00م^2 تعد ملكية خاصة للدولة مستغلة من طرف مستثمرات فلاحية.

2_ الاستراتيجية الجديدة المتّبعة في المنطقة الصناعية "سيدي خالد"

في إطار ترقية الاستثمار وبغرض رفع الوعاء العقاري الموجّه لاستقبال مختلف المشاريع المنتجة لاسيما الصناعية، شرع على مستوى العديد من الولايات في إنشاء أو توسيع المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات على القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تفاديا لإجراءات نزع الملكية.[2]

إن هذه الاجراءات تمليها عادة الحاجيات المعبّر عنها في مجال التنمية على المستوى المحلي أو الجهوي أو الوطني، فبمجرد اتخاذ القرار من طرف السلطات العمومية يتم دراسة المشروع على مستوى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ويتم تكريسها بقرار من الوالي.

في هذا الصدد استفادت ولاية البويرة من غلاف مالي لتهيئة وتوسعة المنطقة الصناعية سيدي خالد على ثلاثة مراحل[3]، حيث تم اختيار القطعة الارضية الجديدة وفقا

---

[1]_ معلومات تم استقائها من مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والتحليل والاحصائيات لدى مديرية الحفظ العقاري لولاية البويرة، وضعية موقوفة إلى غاية 30 جوان 2018. (أنظر **الملحق رقم 14**).

[2]- المذكرة الصادرة عن **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 04979 المؤرخة في 12 ماي 2014، مرجع سابق.

[3]_ الشطر الأول سنة 2002 (اعتماد مالي قدره 24065700.00 دج)، الشطر الثاني سنة 2004 (اعتماد مالي قدره 146038190.22 دج)، الشطر الثالث (اعتماد مالي قدره 427000000.00 دج في اطار البرنامج

للمحضر المؤرخ في 21 جوان 2011 أمّا انشائها فتمّ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-176 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية.[1]

بعد إجراء عملية إلغاء التصنيف الفلاحي للموقع[2]، قامت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بصفتها صاحبة المشروع باختيار مكتب الدراسات **BERM** بالمسيلة للقيام بالدراسات التقنية والجيوتقنية بالإضافة إلى الدراسة الخاصة بالتأثير على البيئة بالمنطقة الصناعية الجديدة سيدي خالد.

على هذا الأساس تمّت الدراسات كما يلي:

- عملية المسح الطبوغرافي.
- التأثير على البيئة مصادق عليها من طرف الوزارة المكلفة بالبيئة بتاريخ 18 ماي 2015.
- انتهاء الدراسات الجيوتقنية بتاريخ 12 ديسمبر 2012.
- اختيار مكتب دراسات جزائري بعد الاستشارة في انتظار منح الصفقة.[3]

نظرا لأهمية المنطقة الصناعية لما تحويه من مشاريع صناعية هامة من شأنها النهوض بالتنمية المحلية والاقتصادية، حظيت هذه الاخيرة ابتداءً من سنة 2013 بعدة زيارات ميدانية من طرف السيد الوالي والأمين العام وأعضاء المجلس التنفيذي الولائي

التكميلي لدعم النمو 2005PCSC_2009)، الشطر الرابع سنة 2015 (اعتماد مالي قدره 275000000.00 دج في اطار البرنامج التكميلي لسنة 2014).

Voir : rapport N° 1151 établie le 20 décembre 2008 par la direction des mines et de l'industrie, op.cit.

[1]_ تمّ في هذا الصدد تعويض أصحاب المستثمرات الفلاحية مثلا المستثمرة الفلاحية **هواري بومدين** و **بن بولعيد** و **بلخير عيسى** في حوالي 190 هكتار بعد أن شملت تلك الاراضي عملية التوسعة في اطار الاستراتيجية الجديدة للسلطات في المنطقة الصناعية المعنية. (**راجع: وضعية الاستثمار في ولاية البويرة** _ اجتماع المجلس التنفيذي الولائي، دورة نوفمبر 2015، ص 10).

[2]_ في هذا الإطار أصدر السيد وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار تعليمة رقم 55 بتاريخ 24 جانفي 2012 ، موجهة الى السادة الولاة لـــــ 33 ولاية، تتضمن جدول تحديد المواقع ومساحتها كما تحدد الإجراءات الواجب اتخاذها من أجل انجاز 39 منطقة صناعية التي صادق عليها المجلس الوطني للاستثمار، وذلك بإلغاء تصنيف قطع أراضي فلاحية تطبيقا لقرارات مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 22 فيفري 2011.

[3]_**وضعية الاستثمار في ولاية البويرة** ، مرجع سابق، ص 10.

وذلك بهدف تقييم ومتابعة المشاريع الاستثمارية المتواجدة بها وكذا حصر مختلف المشاكل والصعوبات التي تعرقل عجلة الاستثمار.

في هذا الصدد قام السيد الوالي باتخاذ جملة من القرارات من شأنها التذليل من الصعوبات التي تعرقل انطلاق المشاريع الاستثمارية وذلك من خلال:[1]

- إعذار المؤسسات الغير منطلقة في الأشغال أو المتوقفة.
- إلغاء ما يقارب 14 مشروع استثماري معظمها تابع لمركز الدراسات العمرانية بالبليدة بسبب عدم انطلاق النشاط.
- قبول منح تصاريح لاستخراج المياه بالحفر بصفة مؤقتة لصالح المؤسسات المنطلقة في الأشغال.
- دعوة المستثمرين من أجل ايداع طلبات الاستفادة من احتياجات مشاريعهم من الطاقة الكهربائية، لدى مصالح مديرية توزيع الكهرباء والغاز.
- دعوة المستثمرين لإيداع ملفات دراسة تأثير المشروع على البيئة لدى المصالح المعنية.
- التنسيق مع مديرية التكوين المهني ومديرية التشغيل من أجل تلبية حاجات المؤسسات المتواجدة على مستوى المنطقة الصناعية من اليد العاملة المؤهلة.

قامت كذلك اللجنة الفرعية المكلفة بتقييم ومتابعة المواقع وانجاز وتنفيذ المشاريع بعدة خرجات ميدانية قصد تسوية الملفات العالقة كتطهير المشاريع المتواجدة بهذه المناطق من حيث عقود الامتياز ورخص البناء، بالإضافة إلى العمل على تحسيس هؤلاء المتعاملين بالأهمية التي توليها السلطات العمومية لترقية وتطوير الاستثمار.[2]

---

[1]- **وضعية الاستثمار في ولاية البويرة** ، مرجع سابق ، ص 25، 26.

[2]_ **وضعية الاستثمار في ولاية البويرة** ، نفس المرجع السابق ، ص 25.

ثالثا

تقييم نظام المناطق الصناعية ودورها في تطوير الاستثمار

يكاد يجمع المهتمّين بالمجال الاقتصادي أنه لا يخلو أيّ نظام اقتصادي أو أيّة سياسة اقتصادية من انتقادات أو طلبات لإعادة تعديل أو هيكلة، لذلك المناطق الصناعية لا تخرج عن هذا الاطار نظرا لدورها الهام والأساسي في دفع عجلة التنمية وتطوير الاقتصاد الوطني باعتبارها مأوى للعديد من المشاريع الاستثمارية، الأمر الذي يتطلب تحديد ايجابيات تبنّي هذه المناطق(**1**) ثم التعرض لبعض السلبيات التي تعتريها(**2**)

1_ إيجابيات المناطق الصناعية[1]

ينعكس العمل بنظام المناطق الصناعية إيجابا على الاقتصاد والاستثمار الوطنيين من خلال توفير فرص العمل بالتالي تخفيض نسبة البطالة و توطين التقنية وتعزيز قدرة المنتجات الوطنية على المنافسة في المستوى الدولي، و تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والنهوض بالصناعات الأساسية وتنويع مصادر الدخل الوطني، فضلا عن اجتذاب الاستثمارات الأجنبية من خلال توفير البنى التحتية إلى جانب التسهيلات الجمركية ومختلف الامتيازات التي تسنّها الدولة.[2]

حيث تلعب المناطق الصناعية دورا هاما في جذب المستثمرين من خلال توفير البنى التحتية بمواصفات عالية من مياه وكهرباء وطرق وصرف صحي وإقامة مساحات تتلاءم مع كافة أنواع الأنشطة الاستثمارية، هذا بالإضافة إلى مختلف الاعفاءات الجبائية والتسهيلات الجمركية والامتيازات المسنّة في مختلف القوانين المتعلقة بالاستثمار بالإضافة إلى التسهيلات الادارية المسنّة فيما بعد من خلال العمل

---

[1]- نشير في هذا الإطار أن تحديد ايجابيات المناطق الصناعية يشكل في نفس الوقت تبيان لأهداف هذه المناطق، لذلك سيتم التعرض في هذه النقطة لتقييم نظام المناطق الصناعية من خلال تبيان ايجابيات هذا النظام مع تحديد بصفة ضمنية أهداف هذا النظام.

[2]_ **راجع:** القانون رقم 16–09 المؤرخ في 03 أوت 2016، مرجع سابق.

بفكرة ***One Stop Shop*** التي تتعلق بتوفير وقت المستثمر[1] وتفادي الروتين والبيروقراطية حيث يقدم المستثمر طلبه إلى جهة إدارية أو وكالة وهذه الأخيرة هي التي تتكفل بإنهاء جميع الاجراءات اللاّزمة.

كما أن الاستثمار في القطاع الصناعي له دور هام في تنمية المجتمع، حيث يتميز قطاع الصناعة بالقدرة على التأثير في النظم الاقتصادية، لذلك تلعب المناطق الصناعية دورا بارزا في تعزيز حجم الاستثمار في القطاع الصناعي وذلك من خلال توفير البيئة الجاذبة للاستثمار، فضلا عن الدور الهام في توفير مناصب الشغل وخلق فرص العمل.

إضافة إلى ذلك فإن تجميع الشركات والمؤسسات في مكان واحد من شأنه خلق نوع من التأثير المتبادل من ناحية الخدمات واستغلال المرافق بل حتى تبادل التكنولوجيات بين المستثمرين الوطنيين والأجانب ومن ثمة تخفيض تكاليف الانتاج،[2] فضلا عن محاربة كل أشكال الاقتصاد غير الرسمي أي الأنشطة الصناعية خارج هذه

---

[1] _ يقصد بالمستثمر الصناعي أنه القائم باستثمارات على شكل مشروعات عامة أو مشتركة أو فردا أو جماعة تؤول إليه ملكية أو إدارة المشروع الاستثماري الصناعي، وهناك علاقة متميزة بين سرعة عملية التنمية الصناعية ونشاط المستثمرين الصناعيين في أي دولة والذي يتمثل في عدد المستثمرين وقيمة الاستثمارات التي ينجزونها. أنظر: **محمد مصطفى محمود القدرة**، مرجع سابق، ص 16.

[2] _ في هذا المجال وفي إطار التدابير التحفيزية لمعالجة مشكل العقار الصناعي تعرضت الاستاذة " **قندوز سناء**" إلى فكرة إنشاء مشاتل للمؤسسات بالمفهوم الاقتصادي كما هو مطبق في البلدان المصنعة(أي مناطق صناعية مصغرة بالمفهوم الحالي)، حيث بعد الأزمة الاقتصادية وعملية طرد العمال من مناصبهم بدأ التفكير في استغلال هؤلاء العمال الذين يتمتعون في خبرات عالية في مجال تخصصهم من خلال اقتراح إمكانية جمعهم للاستثمار في مشاتل مصغرة للعمال الذين يملكون مشاريع مع تقديم الدولة لمساعدات وخبرات فنية لهؤلاء لمدة لا تتجاوز 3 سنوات.

مثلا قامت فرنسا بإنشاء 3 مشاتل سنة 1988 بمدينة ليون في إطار برنامج **NOVA CITE** الخاص بالمؤسسات الصناعية ونجحت التجربة بنسبة 92% خلال عشرة سنوات. وقد تبنّت هذه الطريقة بعض الدول العربية كمصر وتونس من خلال انشاء حاضنات المشاريع الاستثمارية، وهو ما حاولت الدولة الجزائرية تطبيقه من خلال نظام المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، لكن تم التركيز على المشروع في حد ذاته وليس تلك المشاتل كصور مصغرة للمناطق الصناعية.(في هذا المعنى راجع: **سناء قندوز**، دور الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب في ترقية الاستثمار الخاص الجزائري، مذكرة ماجيستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن يوسف بن خدة، بن عكنون، 2005، ص 140 وما بعدها).

المناطق الرسمية، مع خلق جوّ من المنافسة التي من شأنها التأثير بصورة مباشرة على الأسعار ومن ثمّ على ازدياد نمط الاستهلاك المحلي.[1]

إنشاء مناطق جاهزة للاستعمال الصناعي من شأنه أن يوفر الكثير من الجهد والمال على أصحاب الصناعة في البحث على أنسب المواقع لإنجاز مشروعاتهم، فضلا عن تحقيق توزيع متوازن بين العمالة والانتاج ما ينتج عنه تنمية إقليمية متوازنة ولامركزية صناعية تحد من ضغط وتمركز الصناعات في مناطق معينة.[2]

تؤدي مختلف الامتيازات والحوافز الممنوحة في نظام المناطق الصناعية إلى التدفق السريع في الاستثمارات الوطنية والأجنبية على السواء من خلال السماح للمؤسسات المصرفية الأجنبية بفتح ممثليات لها في الجزائر من أجل الاستثمار.[3]

كما ينتج عن إنشاء المناطق الصناعية دفع المسيرة التنموية عامة و التصنيعية خاصة إلى الأمام، حيث تعتبر المدن الصناعية أداة للتطوير والنمو ووسيلة لجلب الاستثمارات القادرة على تحريك عجلة التنمية والتشغيل، كما من شأن المناطق الصناعية تهيئة الفرصة أمام أصحاب المصانع للحصول على العقارات بأسعار رمزية.[4]

لكن لتحقيق هذه الإيجابيات يجب العمل على توفير قدر معين من الاستقرار السياسي والتشريعي من خلال وضوح أهداف السلطة و واقعيتها، والاختيار الأمثل لمواقع مناطق الصناعات بأخذ بعين الاعتبار الجانب البيئي والجغرافي وتوفير مصادر التمويل الرئيسية.

---

[1] _ **محفوظ موهوبي**، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2009، ص 112.

[2] _ **صهيب خبابة**، مرجع سابق، ص 31 و 32.

[3] _ **محفوظ موهوبي**، نفس المرجع السابق، ص 113.

[4] - **عمار بن عيشي**، مرجع سابق، ص 64.

يتطلب الأمر كذلك دقة وشمولية في الدراسات المقامة حول المؤشرات التسويقية والاقتصادية والفنية لإقامة مناطق صناعية بعيدا عن الاعتبارات الخاصة للمصالح من خلال تنظيم السوق العقارية ومن ثم وضع حد للمضاربة في العقار الموجّه للاستثمار.

2_ سلبيات المناطق الصناعية

في الكثير من الحالات نجد أن بعض المناطق الصناعية لم تنجح في استقطاب المشاريع الاستثمارية لعدة اعتبارات تعود أساسا إلى:

- عدم وجود تنسيق مسبق مع برامج التنمية الاقتصادية لتلك المنطقة.
- عدم استقرار الهيئات المسيرة والمهيئة للمناطق الصناعية.[1]
- عدم جدية وجاهزية العديد من الدراسات التحضيرية من حيث اختيار الموقع و تقسيم وتهيئة المناطق الصناعية.
- الوضع الكارثي لبعض المناطق الصناعية نظرا لتدهور شبكة الطرقات والمسالك وانتشار المصانع المبنية فوضويا.[2]
- العديد من المناطق الصناعية لم تهيئ من طرف مؤسسات التهيئة و لم يتم تسوية وضعيتها القانونية تجاه المستثمرين.[3]
- تحديد أهداف غير واقعية بالنظر إلى مساحة المنطقة الصناعية وضعف الخدمات والبنى التحتية وإمكانات التصدير الأمر الذي لا يساعد

---

[1]_ علق الأستاذ **بن اكزوح شعبان** على نظام المناطق الصناعية و بعض السلبيات والصعوبات التي واجهتها بقوله:

«*Malgré l'effort colossal consenti par l'État pour répondre à la demande, ces zones devant les intentions d'investir de plus en plus pressantes, se sont révélées insuffisante pour répondre aux sollicitations exprimées, alors que d'importantes disponibilités se sont paradoxalement trouvées gelées, pour diverses raisons, dans le périmètre même de ces zones où de nombreuses contraintes et autre difficultés sont à relever : instabilité des gestionnaires, laxisme dans la gestion et viabilisation, procédure d'acquisition, régularisation, changement fréquents de destination…*» **Voir :** **Chabane BENAKEZOUH**, op.cit., p 133.

[2]_ **محمد معطاالله**، مرجع سابق، ص 184.

[3] _ **Chabane BENAKEZOUH**, op.cit., p 132.

المستثمرين على تحقيق غاياتهم وبالنتيجة فشل سياسة تطوير الاستثمار الوطني.

- عدم التخطيط الواضح من شأنه ترتيب مشاكل مع السكان المجاورين للمنطقة نتيجة عن الغازات المنبعثة والضوضاء من تلك المناطق، الأمر الذي يعرقل السير الحسن للمؤسسات من حيث الأمن في المنطقة بعيدا عن الاضطرابات الناتجة عن الاحتجاجات السكانية التي قد تؤدي إلى غلق المؤسسات لشهور.
- المضاربة على العقار الصناعي من خلال تحويل عدد معتبر من هذه المناطق إلى وجهة غير استثمارية كالبناء مثلا، مما أدى بروز عامل الندرة ومحدودية العرض، نظرا لوجود مشاكل إدارية في تسيير وإدارة المناطق الصناعية، حيث تقابل كثرة الطلبات على هذا النوع من العقار بالندرة في حين تصرح وزارة الصناعة بوجود 15% من هذه العقارات غير مستغلة.[1]
- افرز النمط القديم لتسيير المناطق الصناعية وضعا سيئا نتيجة بيع العقارات للخواص الذين حولوا هذه الأوعية عن وجهتها الحقيقية أو يتم تركها شاغرة دون استغلال.[2]
- استحواذ العديد من الشركات والمؤسسات العمومية داخل المناطق الصناعية على مساحات كبيرة رغم عدم الحاجة إليها مما يجعلها مساحات فائضة غير مستغلة.[3]

---

[1] _ **مراد بلكعيبات**، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 43.

[2] _ **محمد معطاالله**، مرجع سابق، ص 184.

[3] _ صرح السيد وزير المالية السابق مراد مدلسي محللا وضعية العقار الصناعي في الجزائر أمام لجنة الشؤون الاقتصادية والتنمية والصناعة والتخطيط يوم 11 اكتوبر 2006، أن مشكل العقار يعود إلى كون الدولة هي الجهة الوحيدة المانحة لهذا النوع من العقارات وهو موجود لكن مستغل بصفة غير عقلانية من طرف بعض الشركات التي تحصلت على قطع أرضي تفوق احتياجاتها، لذلك كان لزاما على الدولة استرجاع الأراضي الفائضة وإعادة

- عدم مراعاة جوانب حماية البيئة والمحافظة عليها، رغم سعي المشرع الجزائري إلى تطوير الاستثمار لتحقيق النمو الاقتصادي مع مراعاة المحافظة على البيئة[1]من خلال ما نصت عليه المادة 4 من قانون الاستثمار:

« ***تنجز الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة و حماية البيئة...*** ».

فنجد أن المشرع قيّد حرية الاستثمار في المشاريع الاقتصادية بمراعاة التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالبيئة من خلال القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة[2] لاسيما المادة 15 منه التي تشترط وجوب القيام بدراسة التأثير على البيئة لجميع المشاريع المتعلقة بالتنمية والمصانع وكل برامج التهيئة والتعمير.

كما منح المشرع مزايا خاصة بالنسبة للاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني عندما تستعمل تكنولوجيات خاصة من شأنها المحافظة على البيئة وحماية الموارد الطبيعية وادخار الطاقة و تحقيق تنمية مستدامة.[3]

توزيعها من جديد لتقليل الضغط على العقار من جهة وتوفير أراضي فائضة لتشجيع الاستثمار من جهة أخرى.(**نقلا عن: مراد بلكعيبات**، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 43_44).

[1]_ **حمزة عبدلي**، مرجع سابق، ص 05.

للإشارة أنه على المستوى الدولي لم يهتم أعضاء المجموعة الدولية بالعلاقة بين تطوير الاستثمار و وحماية البيئة، حيث كان يتم انجاز المشاريع دون أي اعتبار للبيئة أو النظم البيئية للطبيعة.

ولعل هذا الأمر كان حافزا إلى التفكير في إيجاد حلول فعالة من أجل الحد من تلك الآثار السلبية، تبعا لذلك انعقد في سنة 1972 مؤتمر الأمم المتحدة للبيئة البشرية في العاصمة السويدية حيث تم إنشاء من خلاله برنامج الأمم المتحدة للبيئة. بعد ذلك انعقد مؤتمر ريو دي جانيرو في سنة 1992 تم التوصل إلى نتيجة مفادها أن الاهتمام بالبيئة يدخل ضمن القرارات السياسية للدول في إطار مخططات التنمية الاقتصادية والاستثمار.(راجع: **حمزة عبدلي**، مرجع سابق، ص 05).

[2]_ قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة (ج ر عدد 43 الصادر بتاريخ 20 جويلية 2003).

[3]_ المادة 17 وما بعدها من الأمر رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، مرجع سابق.

الفرع الثاني

نظام مناطق النشاطات المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الخفيفة

رغبةً من المشرع الجزائري في تعزيز دور الجماعات المحلية في المساهمة في ترقية الاستثمار، قام من خلال الأمر رقم 74-26[1] بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات مع تحديد كيفية اكتسابها لهذه الحافظة العقارية التي وجب أن تقع في حدود المناطق العمرانية والتجمعات السكنية للبلدية.[2]

تخصص هذه العقارات لممارسة نشاطات استثمارية ومشاريع عمومية فهي لا تختلف كثيرا عن نظام المناطق الصناعية لكن ما يميزها هو سلطة البلدية في إنشائها[3] **(أولا)** لكن التجربة الميدانية لهذا النظام أثبتت وجود فوضى وتسيير لاعقلاني والمضاربة في هذه المناطق ما دفع بالسلطات إلى إنهاء صلاحية البلدية في تسيير وانشاء مناطق النشاط**(ثانيا)**.

---

[1]_ أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري 1974، مرجع سابق.

[2]_ في هذا المعنى راجع:

Ahmed Benaissa, « *L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différentes modes d'accès à la propriété foncière* », Cadastre in the méditerranéen, 2 eme Conférence Régional, Marrakech, Maroc, décembre, 2003, p04.

Voir aussi: **Khaled KHEBBACHE**, opcit, p 42.

[3]- وهي نفس الاجراءات المتبعة في غالبية الدول الاوروبية حيث يتم تكوين احتياطات عقارية من أجل تخصيصها لإنجاز مشاريع استثمارية أو استراتيجية ذات أهمية مستقبلا، على سبيل المثال 70 % من اقليم ستوكهولم محاط باحتياطات عقارية هامة مخصصة للمستقبل لإنجاز مشاريع لم تحدد بعد. راجع:

- **J .MORAND DEVILLER,** Droit de l'urbanisme, ESTEM Editions, Paris, 1996, p 108.

أما في فرنسا ومن أجل تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية والقضاء على عدم التوازن الجهوي في مجال القدرة المعيشية للبلديات تم البحث في السنوات الأخيرة عن سبل تفعيل العمل على تخصيص عقارات حضرية في البلدية من اجل ابرام عقود تنمية حضرية وعقود التجديد الحضري مع مستثمرين مختصين في المجال التجاري والخدماتي مع توفير مزايا واعفاءات جبائية حتى يتم إنشاء مناصب عمل للشباب المحلي ما ينعكس بالإيجاب على البلدية المعنية. أنظر:

Rapport établie le 29 janvier 2014 par **Mme Eveline Duhamel** sur «***les zones franches urbaines***»,opcit p 173.

أولا

سلطة البلديات في إنشاء مناطق النشاطات

تُعرف مناطق النشاط أنها مساحات لترقية وتنمية نشاطات اقتصادية محدّدة بأدوات التهيئة والتعمير مخصّصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية والملاّك الشاغلين.[1]

فحسب بعض التقارير الاقتصادية لا يوجد أي تعريف معياري لمناطق النشاط، غير أنه يمكن اعتبارها أنها مجموعة من عقارات محتفظ بها لإنجاز نشاطات اقتصادية لفائدة المؤسسات، تقع ضمن مواقع مهيئة و مسيرة من طرف المتعاملين العموميين(البلديات).[2]

عرّفتها وزارة السكن والعمران وتهيئة المحيط المغربية أنها كل محيط مهيئ ومجهز من أجل استقبال نشاطات صناعية، سياحية، حرفية أو خدماتية.[3]

أما وزارة المساهمات وترقية الاستثمار سابقا عرفتها بأنها:

« ***مساحات لترقية و تنمية نشاطات اقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية التي تقع في المناطق الصناعية...*** ».[4]

---

[1] _ **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 61.

في هذا الاطار تطرق الكاتب الفرنسي(***J .MORAND DEVILLER***) لمسألة أهمية وجود طابع المنفعة العمومية لهذه العملية من جهة وضرورة تحقيقيها للتنمية المحلية للبلدية بقوله:

« ***...le débat le plus intéressant porte sur l'utilité public de l'opération, d'une part il convient que l'opération soit bien nécessaire au développement communal et que la commune en maitrise les risques financiers ...***»

Voir : J .MORAND DEVILLER, opcit, p 144.

[2] - **Rapport** établie le 06 décembre 2016 par **Mme Mariéme KOUATE** sur «***les zones d'activité économique***» chambre de commerce et d'industrie, France 2016, p 01.

[3] -**Ministère de l'habitat de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace marocaine,** direction de l'urbanisme **Rapport** établie par Bureau d'étude «**sciences urbaines et de développement**» étude relative à l'intégration urbaine des zones d'activités, Maroc, p 04.

[4]- تقرير وزارة المساهمات وترقية الاستثمار رقم 07 مؤرخ في 12 جانفي 2008 ، نقلا عن: **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مرجع سابق، ص 412.

من خلال كل التعاريف يمكن القول ان مناطق النشاط تشكل فضاء عقاري أقل حجما من المناطق الصناعية، تمارس فيها عادة نشاط انتاج السلع والخدمات والتجارة، لكن لا يجب الخلط بين نظام المناطق الصناعية ومناطق النشاط نظرا للاختلاف الواضح بينهما الذي يظهر في النقاط التالية:

_ يتم إنشاء مناطق النشاط بموجب قرار بلدي أو ولائي أو وكالة عقارية محلية، أما المناطق الصناعية يتم إنشائها بموجب مرسوم.

_ من حيث المساحة حجم مناطق النشاط أقل نوعاً ما من حجم المناطق الصناعية.

_ من حيث نوع النشاطات عادة ما تتضمن مناطق النشاط وحدات صغيرة ومتوسطة كقطاع الخدمات مثلا، لكن المناطق الصناعية تأوي مركبّات ومؤسسات صناعية كبيرة.

_ في كثير من الحالات مناطق النشاطات غير واضحة من حيث الشكل فهي مدمجة في النسيج العمراني على عكس المناطق الصناعية.[1]

بموجب القرارات المتخذة في إطار تطبيق الأمر رقم 74-26 ، تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر بـــ7500 هكتار، ما مكّن الجماعات المحلية من وضع فضاءات موجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.[2]

فمثلا ولاية البويرة تتوفر على 13 منطقة نشاط موزعة عبر مختلف بلديات الولاية بمساحة اجمالية تقدر بـــ 119 هكتار، استفادت في إطار تنمية وترقية الاستثمار من سبعة عمليات تهيئة بعنوان سنوات 2011 و 2012 و 2013 بمبلغ اجمالي يقدر بـــ 522739000 دج.

كما تمّت الموافقة من طرف لجنة دعم وترقية الاستثمار بالولاية على إنشاء منطقتين للنشاط ، الأولى بالهاشمية بمساحة تقدر بـــ45 هكتار بموجب القرار رقم

---

[1] _ أنظر: **عبد الحميد جبار**، مرجع سابق، ص 15 وما بعدها.

[2] – **Voir**: **rapport** établie le 17 juillet 2004 par le conseil national économique et social, opcit , p 68.

3346 المؤرخ في 15 سبتمبر 2015، والثانية ببلدية بئر اغبالو بمساحة تقدر بـــ حوالي 50 هكتار بموجب القرار رقم 3347 المؤرخ في 15 سبتمبر 2015.[1]

أمّا حاليا تتوفر ولاية البويرة على 13 منطقة نشاط تغطي مساحة تقدر بـــ 237 هكتار 06 آر 04 سنتيار، قسمت إلى 654 قطعة تم تسوية 474 قطعة في حين بقيت 180 قطعة غير ممنوحة وغير مسوّاة.[2]

تمتعت البلديات آنذاك بسلطة مطلقة على التصرفات الواقعة داخل الوسط الحضري فمنعت التداول بين الاشخاص إلا لصالح البلدية وذلك من أجل تخصيص هذه العقارات لتلبية الاحتياجات اللاّزمة لإقامة مشاريع عمومية لفائدة الصالح العام.[3]

وهو ما أكّده المرسوم رقم 75-103[4]، لاسيما المادة 10 منه التي نصت على إمكانية تدخل البلدية _عندما يتعلق الأمر بمشاريع عمومية ذات طابع صناعي_ مع الهيئة القائمة بتأسيس المشروع قصد تمكينها من شراء الأراضي من المالكيين العموميين أو الخواص.

حيث تم ادماج مجموعة من الأراضي التي تشكل الاحتياطات العقارية للبلدية بما فيها الأراضي التابعة للدولة و مزارع التسيير الذاتي، الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين، الأراضي التي كانت محل هبة لفائدة الصندوق

---

[1]_ أنظر: **وضعية الاستثمار في ولاية البويرة** ، مرجع سابق، ص 10 و13.

[2]_ معلومات تم استقائها من مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والتحليل والاحصائيات لدى مديرية الحفظ العقاري لولاية البويرة، وضعية موقوفة إلى غاية 30 جوان 2018(أنظر **الملحق رقم 15**).

[3]_ **عمر حمدي باشا وليلى زروقي**، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشرة، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 256.

أنظر على سبيل المثال القرار الصادر عن والي ولاية البويرة رقم 649 المؤرخ في 12 جويلية 1982 المتضمن نقل ملكية قطعة أرض لصالح بلدية البويرة من طرف (ورثة ط.م لفائدة بلدية البويرة)، المعدل بالقرار الولائي رقم 1091 المؤرخ في 10 ماي 1988(**ملحق رقم 04**)، والمعدل كذلك بموجب القرار رقم 93/120 المؤرخ في 13 فيفري 1993 والمشهر بالمحافظة العقارية بالبويرة بتاريخ 01 مارس 1993 حجم 93 رقم 158(**ملحق رقم05**).

[4]_ مرسوم رقم 75-103 مؤرخ في 27 أوت 1975، يتضمن تطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات (ج ر عدد 70 الصادر بتاريخ 02 سبتمبر 1975).

الوطني للثورة الزراعية، اضافة إلى الأراضي التابعة للخواص المتبقية الواقعة داخل حدود المنطقة العمرانية ماعدا ما هو ضروري للبناء لفائدة عائلاتهم حيث كانت جميع المعاملات تتم لفائدة البلديات باستثناء نقل الملكية عن طريق الوفاة، حيث خصّصت جميع هذه العقارات المدمجة من أجل استيعاب مختلف البرامج الاستثمارية.[1]

يمكن للبلديات تكوين احتياطات عقارية في اطار تطبيق قواعد التهيئة والتعمير تخصصها لإنجاز مناطق نشاط عن طريق اتباع اجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف، نظرا لتمتع هذه العملية بطابع النفع العام باعتبار هذه النشاطات من شأنها تنمية وتطوير الجماعات المحلية[2] وتكوين مدينة حضرية اقتصادية مستقبلية.[3]

كما بيّن المرسوم رقم 86-05، شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة والتي تعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا خارج مساحات التعمير أو في المناطق المهيأة، عن طريق تقديم طلب إلى مصالح الولاية التي تعيّن لجنة اختيار القطع الأرضية، مع إمكانية بيع هذه القطعة الأرضية بشرط مطابقة الانجاز لبرنامج الاستثمار المحدد.[4]

إذن أُنشأت أغلب مناطق النشاط قبل الاصلاحات الاقتصادية بمبادرة محلية بقرار من الوالي ومداولة من المجلس الشعبي البلدي[5] استنادا على مخططات التعمير المحددة من طرف المجلس الشعبي البلدي بمساعدة لجنة تقنية مختصة.[1]

---

[1]_ أنظر: **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 33، 34.

[2]_ **فريدة مزياني**، «*دور العقار في التنمية المحلية*»، دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، عدد 6، 2012، ص 55.

Voir aussi: **Aubril Laure, Traoré Seydou,** Droit de l'urbanisme, Droit de l'environnement, CNFPT Editions, Paris, 2009, p 181.

[3] -**Rapport** établie le 06 décembre 2016 par **Mme Mariéme KOUATE** ,opcit , p 03.

[4]_ راجع مواد المرسوم رقم 86-05 المؤرخ في 07 جانفي 1986، المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، كما يحدد كيفيات هذا البيع (ج ر عدد 01 الصادر بتاريخ 08 جانفي 1986).

[5]– **Rapport** établie le 17 juillet 2004 par le conseil national économique et social, op.cit., p 65.

لكن رغم هذا الاطار القانوني الواضح إلا أنه لوحظ أن الكثير من البلديات عبر ولايات الوطن استحوذت على مساحات كبيرة من الأراضي أغلبها عقارات فلاحية عن طريق تجزئتها وبيعها للخواص للبناء عليها خارج أدوات التعمير ودون دفاتر شروط[2]، هذا رغم عدم وجود أي تخويل قانوني يجيز للبلديات خارج قانون الاحتياطات العقارية التصرف في تلك الأراضي أو تسييرها، حيث اعتبرها الاجتهاد القضائي تصرفا في ملك الغير.

الأمر الذي جعل السلطات المركزية يصدرون العديد من التعليمات والمذكرات كل في مجال اختصاصه تحث على الحفاظ على الأراضي الفلاحية وتنظيم الاحتياطات العقارية ومن ثمة انهاء الاحتكار الذي تمارسه الجماعات المحلية لتسيير هذا النوع من الأراضي.[3]

ثانيا

إنهاء سلطة البلديات في إنشاء مناطق النشاطات

نتيجة للفوضى وعدم الاستعمال العقلاني للأراضي الموجودة داخل مناطق النشاط، قامت السلطات بإنشاء وكالات عقارية محلية ذات طابع اقتصادي تتولى مهمة تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين الاحتياطات العقارية البلدية واعداد الملفات التقنية

– أنظر على سبيل المثال مداولة المجلس الشعبي البلدي لبلدية البويرة ليوم 26 فيفري 1986(**ملحق رقم 06**).

[1]_ **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 62.

_ أدى تكليف الجماعات المحلية بإنشاء مناطق النشاط إلى الاستعمال اللاعقلاني للأراضي المتوفرة في مناطق النشاط وعدم تطهير الوضعية القانونية للأراضي المتوفرة فيها فضلا عن عدم استعمالها للأهداف التي خصصت لها، و مرد هذه الفوضي في الانشاء هو عدم استشارة الهيئات المركزية.(راجع: **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 63).

[2]– أنظر نموذج دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز على أراضي أملاك البلدية لإنجاز استثمارات في منطقة نشاطات (**ملحق رقم 09**).

[3]_ راجع في هذا المعنى: **عمر حمدي باشا**، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 109.

والادارية لبرامج التهيئة التي تقوم بها بنفسها أو تكلف هيئات متخصصة كما تسهر على التنسيق بين جميع المتعاملين في تلك المناطق.[1]

غير أنه بعد الاصلاحات الاقتصادية وبموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25[2]، أسند مهمة تسيير مناطق النشاط إلى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين التي تم إنشاءها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405[3] الذي حدّد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي تتولى حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية، وليس للبلدية القيام بهذه العمليات.

يخوّل لهذه الوكالات أن تقوم بترقية الأراضي و المناطق المتضمنة مختلف الأنشطة وإدارتها، مع قيامها بتهيئة هذه الأراضي طبقا لقواعد التعمير في حدود الامكانات التي تتوفر عليها، وعلى هذا الأساس تعد هي المالكة لهاته المناطق والوكيل القانوني للجماعات المحلية.[4]

نشير هنا أن الأراضي الواقعة ضمن مناطق النشاطات المدمجة في الاحتياطات العقارية البلدية التي جزّأت قبل صدور قانون التوجيه العقاري ولم يكتمل اجراء التصرف فيها يبقى من صلاحيات البلدية وحدها وليس الوكالات العقارية التي تبقى مجرد مسيّر لصالح البلديات، وهو ما أكده قرار مجلس الدولة رقم 193370 المؤرخ في 28 ماي 2000.[5]

---

[1] _ **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 35.

[2] _ قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، مرجع سابق.

[3] - مرسوم تنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك(ج ر عدد 56 الصادر بتاريخ 26 ديسمبر 1990) معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، (ج ر عدد 68 الصادر بتاريخ 09 نوفمبر 2003).

[4] _ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر1990، مرجع سابق.

أنظر كذلك: **فاطمة تاتولت**، مرجع سابق، ص 54.

[5] _نقلا عن: **عمر حمدي باشا وليلى زروقي**، مرجع سابق، ص 259.

غير أنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 تم حلّ تلك الوكالات المحلية وتعويضها بوكالات ولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضاريين، تنشأ من طرف المجلس الشعبي الولائي للولاية كما يمكن إنشاء فروع لها على مستوى الدوائر أو البلديات، يعيّن مدير الوكالة الولائية بموجب قرار من وزير الداخلية والجماعات المحلية بناءً على اقتراح من الوالي.[1]

وتُحوّل بموجب هذا المرسوم جميع العقارات التي كانت تُسيّر من طرف الوكالات المحلية بما في ذلك مناطق النشاطات إلى الوكالات الولائية طبقا لنص المادة 08، غير أنه لا يمكن مباشرة أية عملية تنازل عن الأراضي التابعة للوكالة لاسيما الأراضي الواقعة في المناطق العمرانية المستقبلية والتي تنعدم فيها المرافق الحيوية، والأراضي المخصصة لاستقبال تجهيزات عمومية والمقترحة لاستعمالات أخرى وكذا الأراضي ذات القيمة العمرانية العالية، إلا بموجب رأي مسبق من طرف اللجنة الاستشارية المنشأة على مستوى وزارة الداخلية حسب ما بيّنته المادة 26 من هذا المرسوم.

كما استخدمت جميع الأراضي الواقعة في الحدود العمرانية_ الاحتياطات العقارية البلدية_ كأوعية لإنشاء مناطق النشاطات، باعتبار جميع هذه المناطق تدخل ضمن أملاك الجماعات المحلية التي تعد ملك للدولة بالمفهوم الذي جاء به دستور 1976 لاسيما المادة 14 منه.

غير أنه بصدور القانون رقم 90-30[2]، الذي كرَّس فكرة الأملاك العمومية والخاصة لفائدة الجماعات الإقليمية من خلال تبني التقسيم التقليدي الثنائي للأملاك الوطنية وإدماج الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط ضمن الأملاك الخاصة للدولة، تم إنهاء سلطة البلديات في مجال التسيير العقاري، حيث تم تكليف الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين بتسيير الحافظة العقارية التي تملكها البلديات بما في ذلك أراضي مناطق النشاط على النحو الذي ذكر أعلاه.

---

[1]_ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، مرجع سابق.

[2]_ قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، مرجع سابق.

رغم ذلك عرفت مناطق النشاطات نفس المشاكل التي شهدتها المناطق الصناعية حيث ورد في تقرير أعدته وزارة الصناعة سنة 1998[1]، أنه يوجد في بعض الولايات مؤسسات تسيير المناطق الصناعية هي ذاتها التي تسيّر بعض أو كل مناطق النشاط نذكر على سبيل المثال بعض المناطق الصناعية في ولاية تلمسان والجلفة والمسيلة، في حين لوحظ أن بعض مناطق النشاط لم يوجد لها أي هيئة مسيرة.[2]

كما لوحظ أن أغلب هذه المناطق أنشأت دون الأخذ بعين الاعتبار الطلب الصناعي أو طلبات الاستثمار، خاصة في فترة السبعينات و الثمانينات أين كان الاستثمار العمومي يطغى على الاستثمار الخاص، وافتقاد السياسة العقارية إلى الدراسات التقنية اللاّزمة والمتابعات البعدية المطلوبة، فبرزت عدة مشاكل على غرار مشكل سندات الملكية، وتحويل وجهة تلك الأراضي وانعدام الخدمات الملحقة بهذه المناطق، هذا رغم لجوء الدولة الجزائرية بداية التسعينات إلى تبنّي أساليب جديدة لتسيير العقار الصناعي.[3]

فالمشكل البارز المطروح آنذاك كان يتعلق بسندات الملكية لمناطق النشاط الموجودة على أراضي الخواص الذي شكّل عائقا أمام الكثير من المتعاملين والمستثمرين، إذ لا يملكون سوى مقررات إدارية للتخصيص لا تشكل حماية قانونية كافية لهم فضلا عن عدم أخذها بعين الاعتبار لدى العديد من البنوك والمؤسسات المصرفية بغرض الحصول على قروض بنكية[4]، لذلك يتطلب الأمر الوقوف على هذه

---

[1]-وهو نفس ما أشار اليه تقرير المجلس الوطني الاجتماعي والاقتصادي لسنة 2004.
(Rapport établie le 17 juillet 2004 par le conseil national économique et social portant, op.cit. p 65).

[2]_ **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 37.

[3]_ **رضوان عايلي**، مرجع سابق، ص 121.

نفس المشاكل تقريبا شهدتها وعانت مناطق النشاطات في دولة المغرب(عدم وضوح الطابع المعماري لمنطقة النشاط، عدم وجود استراتيجية تنمية واضحة، غياب الدراسات القبلية للمشاريع...) راجع:
Ministère de l'habitat de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace marocaine, opcit, p06.

[4] _ **Chabane BENAKEZOUH**, op.cit. p 134.

النقطة وتوضيح العلاقة بين الملكية الخاصة والاستثمار من منظور قانوني وليس شكلي اصلاحي.[1]

أما بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-153[2] فإن الأراضي المتوفرة التي لم يتم التنازل عنها والواقعة داخل مناطق النشاطات لا يتم استغلالها إلا عن طريق الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.

لكن رغم أن الوكالات الولائية أصبحت تتوفر على مساحات مخصصة لاستقبال مشاريع استثمارية، لكن في الواقع تسيير ومتابعة هذه المناطق أدى إلى اختلالات واستخدام غير عقلاني لهذه المساحات الشاغرة التي قدرت بحوالي 60% حسب دراسة قامت بها وزارة الصناعية سنة 1999، كما جاء في تقرير صادر عن المجلس الاقتصادي والاجتماعي سنة 2004 أن حوالي 10 % من هذه المناطق أنشأت على أراضي الخواص ولم تسوّى في الغالب وضعيتها القانونية، ما عدا 10000 من المتعاملين الاقتصاديين بمناطق النشاط يحوزون على عقود رسمية و 13000 يحوزون هذه الأراضي دون عقود رسمية.[3]

تبعا لذلك تم تكليف لجان على مستوى الولايات من أجل معاينة المشاريع المتواجدة على مستوى مناطق النشاطات من خلال القيام بخرجات ميدانية وتوجيه اعذارات لأصحاب المشاريع المتوقفة لمواصلة الأشغال، والعمل على تسريع الإجراءات لتحرير العقود واستصدار رخص البناء، مع العمل على تسجيل مناطق النشاطات غير المؤهلة للاستفادة من غلاف مالي لإعادة تأهيلها وكذا برمجة جلسات عمل مع المستثمرين الذين لم ينطلقوا في إنجاز مشاريعهم الاستثمارية أو الذين توقفوا عن الأشغال، كل هذه الإجراءات تدخل ضمن محاولة السلطات على تحقيق استغلال

---

[1]_ أشار اليها:

_ **Chabane BENAKEZOUH**, op.cit., p 134 « **... préalablement à l'examen de ces mesure, il convient de s'arrête un instant sur la question longtemps controversée à la propriété privée éclairant le rapport propriété privé- investissement au regard de droit né des réforme».**

[2]_ مرسوم تنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

[3]_ **فاطمة تاتولت**، مرجع سابق، ص 56.

عقلاني لمناطق النشاطات واسترجاع الأراضي الشاغرة وغير المستغلة الموجهة للاستثمار.[1]

الفرع الثالث

الأصول العقارية الصناعية الناتجة بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية[2]

ظهر العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية بصدور القانون رقم 88-01 ، حيث بقيت الإدارة متمسكة بمفهوم الملكية التقليدي القائم على العناصر الثلاث من استعمال واستغلال وتصرف، ممّا حال دون تمكّن المستثمرين من إنجاز مشاريعهم بسبب عدم حصولهم على قروض من المؤسسات البنكية التي تشترط عقود الملكية كضمان.[3]

لكن التحول في النظام السياسي الجزائري من دولة اشتراكية إلى دولة رأسمالية التي تدعّم الملكية الفردية على حساب الملكية الجماعية مع ارساء مبدأ جديد يقضي بتنازل الدولة عن بعض القطاعات، من خلال فتح المجال أمام الخواص،[4] و تبنّى نظام

---

[1] _ أنظر على سبيل المثال عمل اللجنة الفرعية المكلفة بمتابعة وتقييم وتحديد المواقع وتنفيذ المشاريع الاستثمارية لولاية البويرة(**وضعية الاستثمار في ولاية البويرة** ، مرجع سابق، ص 26).

نشير في هذا الإطار أنه وفي إطار اجتماع مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 28 فيفري 2021، قرر السيد رئيس الجمهورية تطبيق سياسة جديدة لتسيير مناطق النشاطات من خلال إعادة منح الصلاحيات لرؤساء البلديات في مجال تسيير مناطق النشاطات ووضعها تحت وصايته من اجل تحديد حاجيات كل منطقة من مختلف الأنشطة وكذا التكفل وفتح المجال للمؤسسات الناشئة.

[2] _ راجع المادة 24 من المرسوم التشريعي 94-08 المؤرخ في 26 ماي 1994 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994(ج ر عدد 33 الصادر بتاريخ 28 ماي 1994)، المعدل لأحكام المادة 20 من القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988، مرجع سابق.

[3] _ **إبراهيم ميمون**، النظام القانوني لحق الامتياز والتصرفات الواقعة عليه في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر،2015، ص 38.

[4] - **يوسف حفصي**، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة،2005، ص 02.

خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية أمام سياسة التأميم، جعل أملاك هذه المؤسسات العقارية قابلة للبيع والتنازل طبقا لقواعد القانون العام.[1]

تلك التحولات جعلت الأصول العقارية التابعة لها تعرف عدة وضعيات ومفاهيم[2] إلى أن استقرت في مفهوم الأصول المتبقية والفائضة بعد إجراءات الخوصصة والتصفية. فيقصد بالأولى تلك الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة، أما الأملاك الفائضة يقصد بها الأملاك العقارية غير اللاّزمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، والمتمثلة في الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما، الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة، الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة و غير اللازمة لنشاطاتها، الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية، الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية وكذا الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات المتوفرة.[3]

تبعا لذلك أصبحت السلطة أمام ضرورة تطهير وضعية تلك العقارات **(أولا)** وفق إجراءات نصت عليها قوانين ومراسيم **(ثانيا)**

---

[1]_ أمر رقم 01-04 مؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها (ج ر عدد 47 الصادر بتاريخ 22 أوت 2001) الملغي للأمر رقم 95-22 المؤرخ في 26 أوت 1995 المتعلق بخوصصة المؤسسات العمومية(ج ر عدد 48 الصادر بتاريخ 03 سبتمبر 1995). والمتمم بموجب الأمر رقم 08-01 المؤرخ في 28 فيفري 2008(ج ر عدد 11 الصادر بتاريخ 02 مارس 2008).

[2] _ **Mohamed BOUHEZZA**, « *La privatisation de l'entreprise publique algérienne et le rôle de l'État dans ce processus* », revue des sciences économiques et de gestion, N°03, 2003, p 80.

[3]_ راجع المادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

تم إحصاء سنة 2008 حوالي 14889 هكتار من الأملاك الفائضة وحوالي 627 أصل عقاري متبقي تابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية في تحقيق قامت به وزارة الصناعة.

Voir : **Khaled KHEBBACHE**, opcit, p 44

أولا
أساليب تطهير العقار الصناعي المستغل من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية

تُعرَف المؤسسة العمومية الاقتصادية أنها شركة تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام، أغلبية رأس المال الاجتماعي بصفة مباشرة أو غير مباشرة في شكل حصص أو أسهم أو شهادات استثمار، الهدف من إنشائها هو التسيير المستقل لمرافق عمومية تابعة للدولة أو المجموعات المحلية.[1]

تتمتع المؤسسة العمومية باستقلال قانوني نسبي، يترجم بشكل أساسي على المستوى التنظيمي بوجود أجهزة إدارية خاصة، وتتكون هذه الأجهزة بصفة عامة من جهاز تداولي يتمثل في إدارة أو أجهزة أو لجنة إدارية، وجهاز تنفيذي يتمثل في المدير أو المدير العام.[2]

كما تتمتع المؤسسة العمومية باستقلال مالي مبدئيا، إلا أن هذا الاستقلال قابل للتدرج أي قد يحصل في الواقع أن تخضع المؤسسة العمومية بشكل وثيق لمساعدات الدولة أو المجموعة المحلية التي ترتبط بها،[3] لذلك طرح إشكال بخصوص أصولها لاسيما العقارية في حالة حلّها هل تعود للدولة أم لجهات أخرى؟، نفس الشيء عرفته المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للجماعات المحلية فهل تطبّق عليها جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسات العمومية ومن ثم فإن أصولها المتبقية في حالة حلّها تعود إلى الدولة أم العكس؟.[4]

---

[1] _ في هذا المعنى راجع: **ناصر لباد**، الوجيز في القانون الإداري، لباد، الجزائر، 2006، ص 204.

[2] - **رشيد واضح**، مرجع سابق، ص 64.

[3] _ **ناصر لباد**، مرجع سابق، ص 205.

[4] _ أكّد القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 04 أكتوبر 2005 في قضية بين شركة "إكسل" وبلدية عين التوتة ومن معها، حول حضيرة مستغلة من طرف مقاولة النقل، حيث مما جاء فيه أن جميع الأملاك التي في حوزة المؤسسات العمومية تحوّل إلى الدولة مجانا عندما تكون ملكا للجماعات المحلية ويتم نفس التحويل بالنسبة للأصول التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري (راجع: القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة

فلإجابة عن ذلك يتعين أن نبيّن باختصار واقع المؤسسات العمومية الاقتصادية قبل الاصلاحات الاقتصادية وبعدها، لاسيما إعادة الهيكلة الصناعية[1]أي أسلوب الخوصصة **(1)** وكذا أسلوب التصفية **(2)**.

1: تطهير العقار الصناعي في إطار الخوصصة:

كان التنظيم القانوني لأموال المؤسسات العمومية الاقتصادية موزع بين قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984 وقواعد القانون المدني وقانون التسيير الاشتراكي للمؤسسات إضافة إلى قواعد تضمّنتها التشريعات المالية المختلفة.[2]

أما بعد صدور القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية أصبحت هذه المؤسسات تخضع للقانون الإداري و للقانون التجاري، الشيء الذي شكّل قفزة نوعية في إبعاد الدولة كطرف في المؤسسات العمومية في مجال التسيير.[3]

وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 1994 تضمّن إمكانية التنازل جزئيا عن أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تملكها أو عن طريق فتح رأسمالها لصالح

الرابعة، رقم 1015 مؤرخ في 2005/10/04، قضية الشركة ذات المسؤولية المحدودة "إكسل" ضد بلدية عين التوتة ومن معها مجلة مجلس الدولة، عدد 07، 2005، ص 136).

[1]_ يقصد بإعادة الهيكلة أولى مراحل الخوصصة، من خلال إعادة تنظيم القواعد الداخلية التي تحكم سيرها وإخضاع نظامها القانوني إلى قواعد القانون الخاص بغرض تحضير نقل ملكيتها من القطاع العام إلى القطاع الخاص.(أنظر: **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 83).

كما علّق الأستاذ **رشيد واضح** على أسباب إعادة الهيكلة أنها جاءت استجابة لمتطلبات الوضعية المزرية التي كان يعيشها الاقتصاد الوطني والمرحلة الصعبة التي قطعتها المؤسسات الوطنية، فكان الاقتصاد يتميز بجهاز إنتاجي عمومي غير كفء بتكاليف جد مرتفعة وبالمقابل كانت تشكو المؤسسات من ضعف تسييرها الداخلي فكان من الضروري توفير شروط ملائمة لتحسين التسيير في هذه المؤسسات... كما أن عدم تخصص هذه المؤسسات جعلها تخرج أحيانا عن طبيعتها بسبب سوء اختيار المشاريع والاستثمارات.(راجع: **رشيد واضح**، مرجع سابق، ص 77 و 78).

[2]_ **رشيد واضح**، مرجع سابق، ص 79.

[3]_ **كريمة باشا شايب**، « *الخوصصة ودورها في وفرة العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر*»، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، جامعة البليدة، عدد 04، دون سنة، ص 128.

الخواص أي الخوصصة الجزئية، كان ذلك استجابةً لضغوط المؤسسات النقدية الدولية وتأكيدا لإرادة الدولة في الانسحاب الفعلي من الحقل الاقتصادي، الملاحظ أن نتائج الخوصصة في هذه المرحلة كانت ضعيفة ومحدودة نظرا لمختلف القيود التي تبنّاها قانون المالية التكميلي لاسيما الخوصصة الجزئية.[1]

الأمر الذي تمّ تداركه بصدور الأمر رقم 95-22 المذكور أعلاه الذي تبنّى برنامجا شاملا لعملية خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية، من خلال محاولة إصلاح المؤسسة أو تحديثها والحفاظ على مناصب العمل فيها.

وبغية تحسين أداء المؤسسة العمومية الاقتصادية ورفع مردوديتها تبنّت الدولة اجراء ابرام عقود نجاعة بين المؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة أو غير المستقلة وبين مسيّريها وأصحاب أسهمها.[2]

يتضح إذن من هذه الخطوة التي اتخذتها الدولة الجزائرية رغبتها في خوصصة التسيير والتصرف في المؤسسات باتباع صيغ تعاقدية تحدد كيفيات ذلك، مع الحفاظ على الطابع العمومي لملكية الذمة المالية للمؤسسة العمومية الاقتصادية، الأمر الذي نتج عنه غموض من الناحية القانونية ما دفع السلطات مرة أخرى إلى تبنّي نظام الشركات القابضة العمومية المنشأة عوضا عن صناديق المساهمة، تتولى مهمة تسيير وإدارة الأموال التجارية لهذه المؤسسات، رغم ذلك استمر الغموض وعدم الوضوح نتج عنه العجز المالي وتراكم الديون[3].

كما اقتصرت عمليات خوصصة الأصول العقارية على المؤسسات العمومية المحلية، الأمر الذي لم يشجّع الاستثمار خاصة الأجنبي منه الذي كان مهتما بالدرجة الأولى بالمؤسسات الاستراتيجية التي لم يشملها هذا القانون.[4]

---

[1]_ **ناجي بن حسين**، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة منتوري ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسنطينة،2007، ص 93.

[2]_ راجع في هذا المعنى: **رشيد واضح**، مرجع سابق، ص 98 وما بعدها.

[3]_ راجع: **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 85 و 86.

[4]_ **ناجي بن حسين**، مرجع سابق، ص 95.

لذلك تم إصدار الأمر رقم 01-04[1]،الذي ألغى الأمر رقم 95-22 و عرّف الخوصصة من خلال المادة 13 التي نصت على ما يلي:

« كل صفقة تتجسد في نقل الملكية إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية، وتشمل هذه الملكية:

_ كل رأسمال المؤسسة أو جزء منه، تحوزه الدولة مباشرة أو الأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون العام، وذلك عن طريق التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية أو اكتتاب لزيادة في الرأسمال.

_ الأصول التي تشكل وحدة استغلال مستقلة في المؤسسات التابعة للدولة».

من خلال هذه المادة يظهر أن المشرع الجزائري أصبح لا يميز بين القطاعات الاستراتيجية والقطاعات الأخرى، بالتالي فتح المجال لخوصصة مختلف المؤسسات[2]، كما تطرق بصفة سطحية لمسألة الملكية العقارية واعتبرها من الأصول المتبقية للمؤسسة العمومية الاقتصادية أو جزء من رأسمالها.[3]

أشارت كذلك هذه المادة إلى أن التنازل عن هذه المؤسسات ممكن أن يكون في شكل أسهم أو حصص اجتماعية أو اكتتاب للزيادة في رأس المال، ولا يضع هذا الأمر شروطا للخوصصة بل نصّ على امكانية استفادة بعض العمليات من مزايا يتم التفاوض عليها كالتزام المشترون بإصلاح المؤسسة أو تحديثها أو الحفاظ على مناصب الشغل فيها مع الابقاء على المؤسسة في حالة نشاط.[4]

---

[1] _ أمر رقم 01-04 مؤرخ في 20 أوت 2001، مرجع سابق.

[2] _ في هذا الاطار علّق الأستاذ **نور الدين تركي** على الخوصصة بقوله:

«*La privatisation… un transfert total ou partiel du patrimoine des entreprises publiques économiques au profit d'investisseurs privés locaux ou étrangers. C'est-à-dire quelle se traduit par un véritable bouleversement de la nature du droit de propriété puisqu' elle permet un flux de la propriété publique vers une propriété privé* »، **voir : Nour-Eddine TERKI**, « *Les aspects juridiques de la privatisation des entreprises publiques économiques* », Revue Algérienne des Sciences juridiques, économiques et politique, N°03, 2008, p 05.

[3] _ **مخلوف بوجردة** ، مرجع سابق، ص 30.

[4] _ راجع: **ناجي بن حسين**، مرجع سابق، ص 96.

بالمقابل تبنّى المشرع في المادة 26 من نفس الأمر الخوصصة عن طريق آليات السوق المالية(البورصة أو عرض علني للبيع بسعر محدد) أو المناقصة والمزايدة العلنية لكل موجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية بما في ذلك العقارات، الأمر الذي طرح اشكالية أصل الملكية التي لم تكن في غالب الأحيان ملك للدولة.[1]

في حالة فشل المناقصة مرتين متتاليتين يتم اللّجوء إلى أسلوب عقد التراضي من أجل التنازل عن الأصول كحالة استثنائية[2]مع احتفاظ الدولة بالسهم النوعي مؤقتا الذي يخولها حق التدخل في أي وقت لأسباب ذات مصلحة وطنية.[3]

أما بالنسبة للمؤسسات غير المؤهلة للبيع بالطرق السابقة، يتم التنازل عن أصولها بموجب قرار من مجلس مساهمات الدولة (**C.P.E**) لفائدة العمال الأجراء بناءً على تقرير مفصل من الوزير المكلف بالمساهمات آنذاك طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-353.[4]

الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يقيّد أساليب الخوصصة وترك تقدير الطريقة الملائمة للهيئات المكلفة بالخوصصة، ولم يكتفي بالنص على الطرق التقليدية بل فسح المجال لاتخاذ النمط الذي يهدف إلى ترقية مساهمة الجمهور، كما أكّدت السلطات في تقييم برنامج الخوصصة أن مجموع المؤسسات والأصول المتنازل عنها من شهر

---

[1]_ يمكن أن نشير هنا أنه ليس بالضرورة أن الخوصصة تنهي ملكية الدولة للمؤسسة، فقد تأخذ الخوصصة طريقة خوصصة التسيير الذي يهدف إلى رفع كفاءة المؤسسات العمومية من خلال تحسين إدارتها، كما قد تأخذ طريقة تقسيم المؤسسة إلى وحدات صغيرة فهي مرحلة انتقالية تمهيدا لخوصصتها.

[2]_ **Mohamed BOUHEZZA**, op.cit, p 83.

[3]_ نظرا للتفوق التكنولوجي والقوة المالية للمؤسسات الأجنبية التي قد تحصل على تحويل الملكية بموجب هذا العقد وتأثير هذا النوع من التنازل على السيادة الوطنية أنشأ المشرع هذا المصطلح «**السهم النوعي**» بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-352 المؤرخ في 10 نوفمبر 2001 المحدد لشروط ممارسة حقوق السهم النوعي وكيفيات ذلك(ج ر عدد 67 الصادر بتاريخ 11 نوفمبر 2001).

للمزيد حول السهم النوعي راجع:

-Nour-Eddine TERKI, op.cit, p 13.

[4]_ مرسوم تنفيذي رقم 01-353 مؤرخ في 10 نوفمبر 2001 يحدد شروط استعادة الاجراء لمؤسستهم العمومية الاقتصادية وكيفيات ذلك(ج ر عدد 67 الصادر بتاريخ 11 نوفمبر 2001).

جوان 2003 إلى نهاية 2005 بلغت 238 عملية تنازل منها 124 لمتعاملين خواص جزائريين و 81 لمجموعة الأجراء و 31 عملية لشركاء أجانب.[1]

نلاحظ أن هذه الأرقام تدل على التأخر الكبير في عملية الخوصصة التي تبنّتها الدولة الجزائرية ومؤشر على فشل هذه العملية رغم التغييرات الهيكلية والتنظيمية والقرارات السياسية المتخذة إلا أنها لم تترجم في الميدان، فبعدما أعلنت السلطات ما بين سنة 2001 و 2002 عن 1200 مؤسسة قابلة للخوصصة تمّ خوصصة حوالي 30% فقط من تلك المؤسسات، يعود السبب في ذلك إلى التعاقب المستمر للحكومات _ عرفت الفترة الممتدة ما بين سنة 1989 و 2008 تعاقب 12 حكومة _ وغياب الأمن القانوني رغم اعتبار قانون الاستثمار لسنة 2001 الخوصصة شكل من أشكال الاستثمار.[2]

غير أنّه في سنة 2009 وبموجب قانون المالية التكميلي لنفس السنة، تراجع المشرع الجزائري عن موقفه من عملية الخوصصة في حالة وجود مساهمة أجنبية، حيث أكّد على ضرورة إنجاز الاستثمارات الأجنبية في إطار شراكة تمثل فيها المساهمة الوطنية نسبة 51 % على الأقل من الرأسمال الاجتماعي للمؤسسة مقابل 49% للطرف الأجنبي، بالإضافة إلى تمتع الدولة والمؤسسات العمومية الاقتصادية بحق الشفعة على كل التنازلات عن حصص المساهمين الأجانب.[3]

---

[1]_ **كمال أيت منصور**، « *الاستثمار في عمليات خوصصة ملكية المؤسسات العمومية الاقتصادية في القانون الجزائري* »، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، عدد 02، 2013، ص 13 و 14.

أنظر كذلك:

Mouloud SADOUDI, «*L'investissement prive en Algérie : des frustrations passées aux entraves présente*», Les cahiers du MECAS, N°02, 2006, p 74.

[2]_ راجع : **حميدة عبدلي**، « *عراقيل الخوصصة في التجربة الجزائرية...بطء في المسار أم فشل في البرنامج؟* »، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، عدد 02، 2014، ص 300.

3_ راجع المادة 58 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

لكن مرةً أخرى تراجع المشرع الجزائري عن هذه القاعدة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020[1]، من خلال ابقائه على قاعدة الشراكة والمساهمة الوطنية بنسبة 51 % المتعلقة بالأنشطة الاستراتيجية فقط[2]، أمّا النشاطات الأخرى فهي مفتوحة للاستثمار الأجنبي دون الالتزام بالشراكة مع طرف محلي.

2: تطهير العقار الصناعي عن طريق التصفية:

من بين الاجراءات التي تفيد التصرف في الأصول العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية كذلك، نجد إجراء التصفية كصورة من صور الخوصصة، أي إنهاء الآثار التي خلّفتها المؤسسة العمومية الاقتصادية من خلال حصر موجوداتها وسداد ديونها عن طريق تحويل أصولها لكتلة من الأموال حتى يستوفي المتعاملين معها حقوقهم منها، حيث تبقى المؤسسة محتفظة بشخصيتها المعنوية إلى غاية إتمام عملية التصفية بإقفالها.[3]

نظّم المشرع أحكام التصفية في القانون التجاري وجعلها على نوعين ودية وهي الأصل و قضائية استثناءً، من خلال قيام القاضي بتقدير حالة الشركة حول مدى إمكانية مواصلة نشاطها أو إمكانية حلّها من خلال لجوؤه لخبرة محاسبية لتقدير الأصول وموجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية.[4]

---

[1]_ قانون رقم 20-07 مؤرخ في 04 جوان 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 (ج ر عدد 33 الصادر بتاريخ 04 يونيو 2020).

[2]_ يقصد بالنشاطات الاستراتيجية النشاطات المتعلقة باستغلال القطاع الوطني للمناجم والطاقة، الصناعات العسكرية التابعة لوزارة الدفاع الوطني، خطوط السكك الحديدية والموانئ والمطارات، الصناعات الصيدلانية. راجع المادة 50 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020.

[3]_ **مخلوف بوجردة** ، مرجع سابق، ص 34.

_ هناك عدة أسباب لتصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية قد تكون قانونية وهي مذكورة على سبيل الحصر في القانون التجاري تؤدي إلى انقضاء شخصيتها المعنوية، كما قد تعود لأسباب اقتصادية أو سياسية وكذا اجتماعية قد تطرأ على السياسة العامة للبلاد.

[4]_ **يوسف حفصي**، مرجع سابق، ص 115.

كما عرفت اجراءات التصفية بعض التجاوزات من بعض المصفّين مما دفع السلطة التنفيذية بتجميد عمل هؤلاء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-122[1] لاسيما المادة 04 التي جاء فيها ما يلي:

« لا يمكن مصفي المؤسسات العمومية المحلة التصرف بالتنازل عن الأصول العقارية المتبقية أو بإيجارها ابتداءا من تاريخ نشر هذا المرسوم ».

رغم كل هذه المراحل التي مرت بها المؤسسة العمومية الاقتصادية التي جعلت الأصول العقارية لهذه المؤسسات في حالة تنازل أو بيع، إلا أنه طرحت اشكالات حول مسألة التداول و اجراءات التصرف فيها، نظرا لعدم معرفة الطبيعة القانونية لأصل الملكية في العقار الصناعي لهذه المؤسسات بسبب التغيّر في القوانين التي تخضع لها من الناحية الاقتصادية دون أن يتبعه التغيّر من ناحية القوانين التي تحكم الملكية العقارية.[2]

كما تم تسجيل بعض العراقيل شملت هذه العملية والتأخر الواضح في معالجة الملفات، وباعتبار مُدراء أملاك الدولة للولاية هم من يتولون رئاسة اللجان الولائية للتصفية أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة تحثّهم على السهر شخصيا على اتخاذ كل الاجراءات الفورية قصد اتمام أشغال التصفية والإقفال النهائي لها، حيث أمر السيد المدير العام للأملاك الوطنية مُدرائه الولائيّين على حثّ المصفّين المعنيّين على إتمام مهمة التصفية والاسراع في ايداع الميزانيات الختامية قبل تاريخ 31 ديسمبر 2015.[3]

---

[1]_ مرسوم تنفيذي رقم 07-122 مؤرخ في 23 ابريل 2007، مرجع سابق.

[2]_ ففي كثير من الأحيان الأشخاص الذين اقتنوا الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة خصوصا القطع الأرضية التي تعود إليها يصطدم بمشكل أن المؤسسة العمومية المنحلة ليست بمالكة للقطعة الأرضية، بل في كثير من الأحيان لا أثر لأصل ملكيتها فلا هي داخلة ضمن الاحتياطات العقارية ولا ضمن أملاك الدولة ولم تخضع لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، فهي مجرد حائزة وشاغلة للقطعة الأرضية بموجب قرار إداري أو سندات غير مشهرة. أنظر: **مخلوف بوجردة**، مرجع سابق، ص 40.

3_ أنظر: مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 3888 المؤرخة في 22 أبريل 2015 المتعلقة بتصفية المؤسسات الغير مستقلة المحلة.

أما بالنسبة لإشكال دائرة اختصاص مصالح أملاك الدولة في التكفل بأصول و خصوم المؤسسات المحلة- أي مديرية أملاك الدولة المختصة اقليميا- فيقع على عاتق مصالح أملاك الدولة المتواجد على اقليمها مقر المؤسسة المحلة، أما عمليات التقييم وإعداد العقود فتدخل ضمن صلاحيات مديرية أملاك الدولة مكان وجود الملك العقاري.[1]

ثانيا

إجراءات تطهير العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية

إذا كانت الأصول المنقولة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لا تطرح إشكالا في عملية الخوصصة واجراءات التصفية نظرا لبساطة إجراءات تداولها، فإن الأصول العقارية لطالما طرحت إشكالات عملية في كيفية تطهيرها نظرا لتعقّد إجراءات التصرف فيها وخضوعها لمبدأ عدم إمكانية التصرف فيها دون سند رسمي، لاسيما أمام الاختلاف في كيفية اكتسابها من طرف هذه المؤسسة باختلاف الظروف الاقتصادية التي كانت سائدة آنذاك. فنجد العديد من المؤسسات لا أثر لأصل ملكيتها للعقار من حيث الاطار القانوني التي تحصّلت عليه، ما يجعل المؤسسة مجرد حائزة ومستغلة للوعاء العقاري الأمر الذي ولّد نزاعات عقارية موضوعها المطالبة باسترداد الملكية العقارية مرفوعة من الخواص ضد المؤسسة العمومية الاقتصادية.

لذلك تمّ سن مجموعة من القوانين تحدد إجراءات تطهير الوضعية القانونية لهذا النوع من العقارات تضمّنته قوانين المالية **(1)** و مراسيم تنفيذية **(2)**

1_تطهير العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية في إطار قوانين المالية

تنص المادة 108 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 على ما يلي:

1_ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 8559 المؤرخة في 31 ديسمبر 2005 تتعلق بالتكفل بأصول وخصوم المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.

« تعتبر المؤسسات العمومية المحلة ملكًا للدولة».[1]

بموجب هذه المادة من قانون المالية لسنة 1993 أدمجت الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة غير المستقلة ضمن أملاك الدولة الخاصة.

كما تم بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 1994[2]تحويل بالمجان لفائدة الدولة كل الأصول العقارية للمؤسسات العمومية المحلة التابعة للجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

ألغيت في سنة 2002 جميع ديون المؤسسات العمومية المستقلة المحلة التابعة للجماعات الاقليمية أو مؤسسات عمومية أخرى محلة، في مقابل ذلك تؤول الأصول العقارية المتبقية لفائدة الدولة.[3]

كما نصت المادة 85 من قانون المالية لسنة 2005 على تحويل أراضي المؤسسات العمومية غير اللاّزمة لنشاطاتها إلى الدولة.[4]

وعليه فإن جميع الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية المتبقية أو الفائضة عن استعمالاتها، تحوّل إلى أملاك الدولة مع دفع مصالح أملاك الدولة مقابل عن تلك الأراضي لفائدة المؤسسات العمومية المستقلة ماليا عن ميزانية الدولة.

أما بخصوص المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة والتي لم يتم التصرف في أصولها بعد فإنه بالرجوع إلى أحكام المادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة

---

[1]_ المادة 108 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993(ج ر عدد 04 الصادر بتاريخ 20 جانفي 1993).

[2]_ مرسوم تشريعي رقم 94-08 مؤرخ في 26 ماي 1994، مرجع سابق.

[3]_ قانون رقم 01-21 مؤرخ في 22 ديسمبر 2001 يتضمن قانون المالية لسنة 2001، (ج ر عدد 79 الصادر بتاريخ 23 ديسمبر 2001).

[4]_ قانون رقم 04-21 مؤرخ في 31 ديسمبر 2001 يتضمن قانون المالية لسنة 2005 (ج ر عدد 85 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2004).

2006[1] فإنها نصّت على أن تتكفل الدولة بخصوم المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة التي لم يتم التنازل عن أي أصل من أصولها.

غير أنه في الواقع طرحت اشكالات كثيرة في التكفل ببعض الحالات التي طرحت بمناسبة تطهير وضعيات هذه الأصول المتبقية المشغولة من طرف الغير أشخاص طبيعيين أو معنويين على أساس سندات مختلفة معدّة قبل تسليم الأصول المعنية لفائدة مصالح أملاك الدولة.

في هذا الاطار أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة توضيحية تبيّن كيفية التكفل بهذه الحالات، حيث ميّزت بين وضعيتين:[2]

- الأصول العقارية مستغلة من طرف متعاملين على أساس ترخيص سابق لتاريخ نشر قانون المالية التكميلي لسنة 2006، يتم تسويتها من طرف مصالح أملاك الدولة مباشرة دون مرورها عبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، كما حثَّ المدير العام للأملاك الوطنية على تفادي تسويتها عن طريق الايجار نظرا لكون هذه الصيغة قد تسمح للمستفيد(الذي صار مستأجرا قانونيا)، الترشح للاكتساب في اطار التنازل عن أملاك الدولة، وعليه يجب تسويتها حسب صيغة الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل حسب الأمر رقم 08-04 وعلى أساس دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153.[3]
- الأصول العقارية المستغلة من طرف متعاملين على أساس ترخيص معدّ بعد تاريخ نشر قانون المالية التكميلي لسنة 2006، بالنسبة لهذه الحالات يتعلق الأمر بمنح غير شرعي ومن ثمّة يتعين على مصالح أملاك الدولة استعمال كل الوسائل

---

[1] _ قانون رقم 06-04 مؤرخ في 15 يوليو 2006 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 (ج ر عدد 47 الصادر بتاريخ 19 يوليو 2006).

[2] _ مذكرة **المدرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 09755 المؤرخة في 13 سبتمبر 2009، تتعلق بالتكفل بالأصول العقارية المشغولة من الغير.

[3] _ مرسوم تنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

القانونية من أجل استرجاع هذه الأملاك خالية من أي شغل قبل تسليمها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

كما توسعت دائرة التكفل بخصوم المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة لتشمل فروعها بشرط امتلاكها لكل رأسمالها وعندما لا تسمح وضعيتها المالية بتسوية ديونها بمقابل ذلك تؤول أصول هذه الفروع للدولة.[1]

في هذا الإطار استفسر السيد مدير أملاك الدولة لولاية البيض في رسالة موجهة إلى السيد المدير العام للأملاك الوطنية تحت رقم 206 بتاريخ 14 جانفي 2015، عن كيفية تخصيص الأصل العقاري التابع لمؤسسة ENADITEX المحلة الكائن ببلدية البيض، لفائدة المديرية العامة للأمن الوطني قصد استعماله كمرقد للعزاب، حيث أشار السيد مدير أملاك الدولة لولاية البيض أنه رغم المراسلات العديدة بمصفي المؤسسة قصد تسليمه الأصل العقاري إلا أنه بقيت دون جدوى، رغم ذلك قام السيد المدير تحت اشراف السيد والي الولاية بإعداد ترخيص مؤقت يتضمن وضع العقار تحت يد الهيئة الطالبة في انتظار التسوية النهائية.

أجابت المديرية العامة للأملاك الوطنية عن تلك المراسلة بموجب المذكرة رقم 4235 بتاريخ 29 افريل 2015، أنه ما دام أن الأصل العقاري مشغول حاليا من طرف مصالح الأمن على أساس ترخيص من السلطات المحلية، فإن عملية تسليم الأصل العقاري ما هي إلا إجراءات شكلية يمكن الاستغناء عنها.

ومن جهة أخرى أكّد السيد المدير العام أن هذا الأصل العقاري هو ملك للدولة بقوة القانون على أساس المادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2006 الذي ذكرناه سابقا، لكن يتعين على مديرية أملاك الدولة لولاية البيض تسجيل العقار في سجل المحتويات للأملاك غير المخصصة والتأشير على مستوى المحافظة العقارية بأنه آل إلى الدولة طبقا لنص المادة 28 المذكورة أعلاه.[2]

---

[1]_ أمر رقم 09-01 مؤرخ في 22 يوليو 2009، مرجع سابق.

2_ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 4235 المؤرخة في 29 افريل 2015 تتعلق بتخصيص ملك عقاري مبني تابع لمؤسسة محلة لفائدة وزارة الداخلية والجماعات المحلية.

2_تطهير العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

يتعين على مصفّي المؤسسات العمومية المحلة بعد إتمام أشغال التصفية تكريسها بإيداع ميزانية اختتامية، ثم القيام بإعداد جرد الأصول المتبقية عن التصفية وإرساله إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في أجل (60) يوما يبدأ حسابها ابتداءً من تاريخ 06 ماي 2009، الذي يقوم بتسجيلها في سجل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.[1]

تجسّد عملية تسليم الجرد بمحضر تسليم مرفق ببطاقة تقنية لكل ملك متبق مع الحصيلة الختامية للتصفية، أما بالنسبة للأملاك العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي لم تتكفل الخزينة العمومية بخصومها والتي تم تسديد حقوق كل دائنيها في إطار التصفية، تعود ملكيته للدولة بصفتها الحائزة على كل أسهم المؤسسة.[2]

كما يتعين على شركات تسيير المساهمات إعداد جرد بكل الأملاك العقارية المعنية بعملية الاسترجاع والمحازة على سبيل الانتفاع أو التملك من قبل المؤسسات العمومية الاقتصادية التابعة لها وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.[3]

تقوم كذلك شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة بإرسال لكل من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا و المديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ملف تقني[4]يخص كل ملك عقاري يصرح بشأنه مجلس مساهمات الدولة أنه غير لازم موضوعيا لنشاط المؤسسة.[5]

---

[1]_ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 ،مرجع سابق.

[2]_ راجع مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 3726 المؤرخة في 24 ماي 2006 تتعلق بأوجه الأعمال التي تقع على عاتق إدارة أملاك الدولة في إطار تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.

[3]_ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 ،مرجع سابق.

[4]_ يتضمن الملف التقني للملك العقاري ما يلي: نسخة من لائحة تنظيم مساهمات الدولة، بطاقة وصفية مفصلة للملك العقاري، نسخة من عقد الملكية عند الاقتضاء.

[5]_ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 ،مرجع سابق.

بناءً على لائحة مجلس مساهمات الدولة والملف التقني المرسل من طرف شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة، يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بإعداد عقد إدماج الملك العقاري الفائض ضمن الأملاك الخاصة للدولة.[1]

أما بخصوص الأصول الفائضة التي تم تحديدها من طرف مجلس مساهمات الدولة بمناسبة دراسة ملفات خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية المذكور أعلاه، تسترجعها الدولة وتدمج ضمن الأملاك الخاصة للدولة.[2]

---

[1]_ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 ،مرجع سابق.

[2]_ تجسد عملية الاسترجاع من قبل الدولة بموجب محضر تسليم يتم اعداده بين ممثل المؤسسة العمومية ومدير أملاك الدولة المختص إقليميا بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة والمحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة مع إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة (راجع المواد 10، 11، 12). وكذلك: **كريمة باشا شايب**، مرجع سابق ، ص 136.

_ في هذا الصدد علق الأستاذ **رضوان عايلي** على مسألة استرجاع الأراضي وعلاقته بندرة العقار الصناعي بقوله: « ***قدرت نسبة الأراضي التي شكلت الأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة حوالي 800 هكتار، وعند الانتهاء من عملية استرجاع هذه الأراضي ذات الوجهة الصناعية قد تصل مساحتها إلى 15000 هكتار، لذلك جاء في تقرير للبنك العالمي سنة 2003 أن ندرة العقار الصناعي في الجزائر تبدو غير حقيقية إذا تم الأخذ بعين الاعتبار أن نصف هذه القطع الأرضية المخصصة للصناعة غير مستعملة، وعليه فإن عرض هذه الأراضي في السوق بإمكانه تلبية حاجيات الاقتصاد والاستثمار في الجزائر على الأقل في الفترة الراهنة***»، أنظر: **رضوان عايلي**، مرجع سابق، ص 140.

المبحث الثاني
أنظمة العقارات الصناعية المعتمدة بعد الاصلاحات الاقتصادية ذات التحفيزات الخاصة

في إطار الاصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الدولة الجزائرية بعد سنة 1990، وبغية تحقيق هدف التنمية الجهوية والاستغلال الأمثل لبعض المناطق التي تمتاز بميزات خاصة جغرافية كانت أم ديمغرافية، ومن أجل تخفيف العبء على المناطق الصناعية ومناطق النشاط المتمركزة أغلبها في شمال البلاد، تم استحداث مناطق مدعّمة مستفيدة من عدة إعفاءات وامتيازات من أجل تشجيع الاستثمار وترقية الاقتصاد سمّيت بالمناطق الخاصة **(المطلب الأول)**.

و بصدور أول قانون للاستثمار في الجزائر في ظل الانفتاح الاقتصادي، لم تكن الغاية الأولى للدولة الجزائرية ترقية وتأهيل بعض المناطق وإنما إنشاء اقتصاد قوي مبني على تكافئ الفرص وتنوع الصناعات، لذلك قام المشرع الجزائري بتبنّي تقسيم عقاري صناعي يتميز بخصوصية جديدة لم تعرف من قبل تتم فيه العملية الاستثمارية بحرية بدءً من الصناعة والتصنيع إلى غاية التسويق والتصدير وفق اجراءات جمركية بسيطة، مع إعفاءات وامتيازات معتبرة[1]، أطلق على هذه المناطق تسمية المناطق الحرة **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول
نظام المناطق الخاصة

من أجل تحقيق توازن من حيث النشاط الاقتصادي بين مختلف مناطق الوطن تبنّى المشرع الجزائري نظام المناطق الخاصة[2]، حيث ظهرت هذه التسمية لأول مرة

---

[1] _ **رضوان عايلي**، مرجع سابق، ص 129.

[2] _ راجع: المرسوم التشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، مرجع سابق، لاسيما المادة 22 منه.
و كذلك :_ **زين منصوري**، « *واقع وأفاق سياسة الاستثمار في الجزائر* »، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا ، جامعة الشلف، عدد 02، ص 132).

في المرسوم التشريعي رقم 93-12 الذي منح امتيازات قانونية واقتصادية و تحفيزات جبائية من أجل الاستثمار في هذه المناطق. حيث نظم المشرع الجزائري الاستثمار في المناطق الخاصة على شكل مناطق مطلوب ترقيتها **(الفرع الأول)** ومناطق التوسع الاقتصادي **(الفرع الثاني)**

الفرع الأول
المناطق المطلوب ترقيتها

أهمل قانون ترقية الاستثمار تعريف هذه المناطق وتركها للفقه الذي وصفها بوحدات ترابية تحتاج إلى تنمية خاصة ومساعدة على الاستغلال الواسع للموارد الانتاجية المحلية الاحتمالية.[1]

كانت أول إشارة إلى هذه التسمية بموجب المادة 51 من القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، بمناسبة التعرض إلى المخطط الوطني للتهيئة العمرانية والتدابير التحفيزية والتشجيعية التي ستتخذ لضمان ترقية هذه المناطق.[2]

يعود السبب في تخلفها إلى التركيز الصناعي في المناطق الحضرية سنوات السبعينات الأمر الذي ساهم في نزوح الأيادي العاملة نحو المناطق الحضرية من أجل العمل في الأقطاب الصناعية ما أدى إلى تدهور ونقص واضح في الاستثمار في مناطقهم الأصلية.[3]

كما أن الأستاذ **حمزة فسيح** رأى أن المناطق المطلوب ترقيتها لم تنشأ لأول مرة سنة 1993 بل كانت موجودة قبل ذلك، فالمرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 أكّد على وجودها فقط ودعم الاستثمار بها وأدرجها في صنف المناطق الخاصة تسهيلا وضبطا لعملية الاستثمار.(**حمزة فسيح**، مرجع سابق، ص 25).

[1]_ **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 73.

[2]_ أشار إليها: **رضوان عايلي**، مرجع سابق، ص 127.

[3]_ راجع في هذا المعنى: **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 65.

عرّف المركز الوطني لدراسات السكان والتنمية المناطق المطلوب ترقيتها في تقرير معدّ في نوفمبر 2003 أنّها اقليم متخلّف عن التنمية وهو فضاء لم يتأثر بمختلف مخططات التنمية.[1]

تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المعدّلة للمادة الثانية من المرسوم رقم 89-09 على ما يلي:

« تتكون المناطق المطلوب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلّفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلّفة بالجماعات المحلية والسلطة المكلّفة بالمالية بعد استشارة السلطات المحلية على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية والمادية و الاجتماعية الاقتصادية والمالية للبلديات».

يتبيّن من خلال هذه المادة أن المناطق الواجب ترقيتها يتم تحديدها على أساس مقاييس تعكس الضوابط الديموغرافية أي عدد اجمالي السكان المقيمين في الولاية وكذا نسبة البطالة وحجمها وعدد السكان الريفيون، والمادية التي نعني بها المميزات المتعلقة بالموقع الجغرافي (جبال، سهول، هضاب عليا، مناطق حدودية) والاجتماعية والاقتصادية أو درجة التجهيز من خلال تبيان نسبة التمدرس والكهربة الريفية والتغطية الصحية ونسبة شغل المساكن، وكذا المالية أي احصاء الموارد المالية لكل بلدية من خلال نسبة الاستثمار بالدينار لكل 1000 ساكن في الولاية.[2]

كما يلاحظ من خلال هذا المرسوم التنفيذي أن المشرع استغنى عن بعض المفاهيم التي وردت في قوانين المالية قبل سنة 1991 (المناطق المحرومة، مناطق

---

[1]_ تقرير المركز الوطني لدراسات السكان والتنمية نوفمبر 2003، نقلا عن **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 73.

[2]_ مرسوم تنفيذي رقم 91-321 مؤرخ في 14 سبتمبر 1991، يتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 07 فيفري 1989 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن التهيئة العمرانية(ج ر عدد 44 الصادر بتاريخ 25 سبتمبر 1991).

الجنوب، مناطق معزولة، المناطق الواجب تنميتها) وأدمجها في مفهوم واحد هو المناطق التي يجب ترقيتها.[1]

يستفيد المستثمرين في هذه المناطق من الامتيازات التالية:

- تكفّل الدولة كليا أو جزئيا بالنّفقات المترتبة عن أشغال الهياكل القاعدية اللاّزمة لإنجاز الاستثمار.[2]
- تخفيض من النّسبة المخفّضة للأرباح التي يعاد استثمارها.
- في حالة التصدير يتم الاعفاء من الضريبة على أرباح الشركات والدفع الجزافي والرسم على النشاط الصناعي والتجاري.
- منح الامتياز في هذه المناطق بالدينار الرمزي طوال المدة المذكورة لاستكمال مشروعه.[3]

بهذا يكون المشرع قد مهّد الطريق أمام المستثمرين لاستغلال هذه المناطق وترقية الاستثمار.[4]

---

[1] _ **مخلوف بوجردة** ، مرجع سابق، ص 21. وكذلك المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، مرجع سابق.

[2] _ حدّدت المادة 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97-321 المؤرخ في 24 أوت 1997، الولايات التي تموّل فيها نفقات المنشآت القاعدية كليا أو جزئيا مع تولي الخزينة العمومية دفع التعويض لحساب المستثمر بعد انجاز الشبكات وتقديمه شهادة المطابقة ومختلف الفواتير المثبتة للنفقات. (راجع: المرسوم التنفيذي رقم 97-321 المؤرخ في 24 أوت 1997 المتضمن تحديد كيفيات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة، ج ر عدد 57 الصادر بتاريخ 27 أوت 1997).

[3] _ للمزيد حول أهمية الامتيازات الممنوحة راجع: **محمد سارة**، الاستثمار الاجنبي في الجزائر_ دراسة حالة اوراسكوم_، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 23، 24.

[4] _ كما أنه بالعودة إلى قانون الاستثمار لسنة 2001 نجده سنّ مجموعة من المزايا والحوافز والضمانات للمستثمرين الذين يستثمرون في المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة أو تلك ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني لاسيما تلك التي تستعمل تكنولوجيات خاصة من شأنها المحافظة على البيئة وتحمي الموارد الطبيعية وتدخر الطاقة وتفضي إلى تنمية مستديمة (الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، مرجع سابق).

كما تُدعّم الدولة الأنشطة التي تتولّد عنها مناصب عمل من خلال تقديم مساعدات عند اقتناء الأراضي التي تُتَّخذ كموقع لاستقبال المشاريع الاستثمارية المنشِئة لمناصب عمل، مع التكفّل بالأشغال المرتبطة بشبكات الماء والتطهير والطرقات والطاقة، فضلا عن منح المساعدة في إنجاز المنشآت الأساسية للإنتاج لاسيما الحضائر و الورشات.[1]

غير أنه بصدور القانون رقم 01-20، اعتبر المناطق المطلوب ترقيتها تلك المناطق التي تتميز بوجود تخلف واضح في الجانب الصناعي من خلال ضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وعدم كفاية نسيجها الصناعي والخدماتي، مع انعدام المشاريع الاقتصادية و الهياكل الأساسية المرافقة لها من تجهيزات ومرافق عامة، وتواجه صعوبات خاصة مع وجود عدم توازن حاد بين السكن والشغل بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة.[2]

كما نصّ المشرع الجزائري وفي إطار المخططات التوجيهية وخُطَط التهيئة على إمكانية إبرام عقود تنمية تشترك فيها الدولة أو الجماعات الاقليمية مع المتعاملين والشركاء الاقتصاديين، من أجل القيام بأعمال وبرامج تحدّد انطلاقا من المخططات التوجيهية وخطط التهيئة لمدة معينة.[3]

بالمقابل ومن أجل تجسيد البرامج الاستثمارية على المستوى المحلي بعنوان المخططات الخماسية المتتالية التي اعتمدتها السلطات العمومية التي عالجت العديد من النقائص وسمحت بإعادة تأهيل العديد من المرافق، أصدر السيد الوزير الأول في سبتمبر 2015 تعليمة إلى المسؤولين المحليين[4] يحثّهم فيها أنه نظرا للتسهيلات والاجراءات المرنة التي اعتمدتها السلطات العمومية في مجال الاستثمار، ومن أجل

---

[1]_ راجع المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، مرجع سابق.

[2]_ المادة 18 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 21 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة (ج ر عدد 77 الصادر بتاريخ 15 ديسمبر 2001).

[3]_ المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، نفس المرجع السابق.

4_ تعليمة **وزارة الداخلية والجماعات المحلية** رقم 2144 المؤرخة في 10 سبتمبر 2015 تتعلق بإنعاش الاستثمار الاقتصادي.

الرفع من عدد الاستثمارات الاقتصادية المنتجة للثروة والمنشئة لمناصب الشغل ينتظر من السلطات المحلية كل فيما يخصه التحلي بالحزم والديناميكية اللاّزمتين من أجل جلب استثمارات اقتصادية مهمة ومهيكلة تتلاءم وخصوصيات كل ولاية.

حيث أشار السيد الوزير الأول أن أقاليم اختصاص السلطات المحلية تزخر بمكنونات طبيعية وبشرية ومالية جد معتبرة، يتعيّن عليهم تطويرها وتثمينها في إطار سياسة ومقاربة يتعين اعتمادها واشهارها، ولا مجال لمواصلة متابعة الوضعيات الرقمية لتجسيد برامج الاستثمارات العمومية بل يتوجب عليهم تركيز استراتيجيتهم للرفع من جاذبية أقاليمهم وترقية ولاياتهم كوجهة مفضلة للمستثمرين.

كما أضاف السيد الوزير الأول أن نجاعة وقدرات المسؤولين المحليين في جذب وانشاء استثمارات اقتصادية منتجة وترقية المناطق ستكون مستقبلا معيارا أساسيا في تقييم نشاطات المسؤولين المحليين.

لذلك يظهر أن واجب ترقية المناطق المعزولة والمطلوب ترقيتها في قراءة غير مباشرة للتعليمة السابقة، يبقى على عاتق المسؤولين المحليين كل فيما يخصه، من خلال العمل على تحديد تلك المناطق والترويج للاستثمارات فيها وتحديد الأولويات اللاّزمة للتهيئة.

الفرع الثاني
مناطق التوسع الاقتصادي

يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي حسب المرسوم التنفيذي رقم 94-321 ما يلي:

« ... ***الفضاءات الجيواقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي أو تكامله، و تزخر بمجموعة من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها و رفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الانشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات و تطويرها*** ».[1]

---

[1]_ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، مرجع سابق.

الملاحظ أن المشرع من خلال المادة 04 وضع مجموعة من المفاهيم والمعايير جاءت غامضة وواسعة في بعض الحالات ما يجعل إنشاء منطقة توسع اقتصادي أمرا صعبا لصعوبة تكريس تلك المعايير.[1]

لتحديد مناطق التوسع الاقتصادي يجب الأخذ بعين الاعتبار مجموعة من المعايير نذكر منها:

- تحليل مؤشر وجود تغطية للهياكل القاعدية اللاّزمة لإقامة الاستثمارات من خلال الموارد المائية و نسبة التطهير ووسائل الاتصال السلكية واللاّسلكية وكذا نسبة التزويد بالطاقة.
- دراسة مؤشرات قد تؤدي إلى التسهيل والإسراع في عمليات انجاز الاستثمارات من خلال المقترحات النابعة من الأشغال التحضيرية أو من المخططات الوطنية والجهوية في اطار التهيئة العمرانية.[2]

يستثنى من مناطق التوسع الاقتصادي حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 ما يلي:

- المناطق المطلوب ترقيتها المذكورة في المادة 03 أعلاه.
- الأقطاب الصناعية في الحضائر والتجمعات السكانية الكبرى.
- مساحات الارتفاق أو الخدمة وخاصة المساحات التي تشملها الموانئ والمطارات.
- مواقع المركبات السياحية والاستحمامية الكبرى.

يتم تحديد وتعيين هذه المناطق بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزارة المالية والداخلية والتهيئة العمرانية والتخطيط بناءً على اقتراح من الجماعات المختصة اقليميا وبعد استشارة الجمعيات ذات الاختصاص[3].

---

[1] _ **مخلوف بوجردة** ، مرجع سابق، ص 22.

[2] _ راجع المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، مرجع سابق.

[3] _ **حمزة فسيح**، مرجع سابق، ص 29.

كان الهدف الأساسي من إنشاء مناطق التوسع الاقتصادي هو الوصول على المدى القصير أو المتوسط إلى ابراز بعض المناطق التي تحتوي على عناصر اقتصادية من خلال حوافز ومزايا مالية وضريبية، غير أنه بصدور قانون الاستثمار لسنة 2001 ألغيت الأحكام المتعلقة بمناطق التوسع الاقتصادي.[1]

يتم استغلال المناطق الخاصة (مناطق التوسع الاقتصادي، المناطق المطلوب ترقيتها) بموجب الامتياز لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، كما يمكن للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الذين يقومون بعمليات استثمارية الحصول على عقار في هذه المناطق بشرط عدم حيازتهم لقطعة أرض في المنطقة المعنية يمكن استعمالها لإقامة مشروعهم الاستثماري.[2]

من بين المزايا الخاصة التي يستفيد منها المستثمر في هذه المناطق هو منح الامتياز بالدينار الرمزي طول مدة إقامة المشروع الاستثماري وبعد ذلك يدفع اتاوة ايجارية سنوية إلا إذا كانت تربطه بالدولة اتفاقية بالنسبة للاستثمارات التي لها أهمية خاصة للاقتصاد الوطني، فيستفيد من الامتياز بالدينار الرمزي طول مدة الاتفاقية.[3]

حيث عبّر المشرع الجزائري عن هذه المزايا في قانون الاستثمار لسنة 2016 أنها استثنائية وتتم بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار التي تتصرف باسم الدولة وذلك بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار.[4]

الملاحظ أن المشرع الجزائري بموجب قانون ترقية الاستثمار لسنة 1993 قد خصّ المناطق الخاصة بفصل خاص من خلال المواد من 20 إلى 24 حدّد فيها مختلف الامتيازات والاعفاءات التي يستفيد منها المستثمر في هذه المناطق، لكن تخلى عن هذا التقسيم بموجب قانون تطوير الاستثمار لسنة 2001 بل الأكثر من ذلك جاء

---

[1] _ **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 72.

[2] _ المادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة(ج ر عدد 67 الصادر بتاريخ 19 اكتوبر 1994).

[3] _ دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، نفس المرجع السابق.

[4] _ المادة 17 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، مرجع سابق.

بمصطلح جديد وهي المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، حيث نصّ على أنّها تستفيد من مزايا خاصة وأدخلها ضمن النظام الاستثنائي للامتيازات.

أما بموجب قانون الاستثمار لسنة 2016 فنصّ في مادته 13 أن المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة أو مناطق الهضاب العليا والجنوب بالإضافة إلى المزايا المشتركة بالنسبة لجميع الاستثمارات، تستفيد عند مرحلة الإنجاز من التخفيض للإتاوة الايجارية السنوية المحدّدة من طرف مصالح أملاك الدولة، بعنوان منح الأراضي عن طريق الامتياز وذلك بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال عشر سنوات وترتفع بعد هذه المدة بـــ 50% من مبلغ الاتاوة المحدد من طرف أملاك الدولة.

إذن ما يمكن أن نستخلصه من نظام المناطق الخاصة أن المشرع الجزائري تعرّض إلى المناطق المطلوب ترقيتها في مختلف النصوص القانونية الصادرة بعد قانون تطوير الاستثمار لسنة 2001 باستعمال مصطلحات مغايرة كالمناطق المحرومة مثلا في قانون المالية لسنة 2008، والمناطق المعزولة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011، بل استحدث مصطلحا مشابها للمناطق المطلوب ترقيتها وهي المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة[1]، والأكثر من ذلك جاء من خلال المادة 115 من قانون المالية لسنة 2020 بتسميات أخرى من أجل تنمية الأقاليم الحدودية للجنوب والمناطق المعزولة، وتطوير التكنولوجيات العالية والمناطق الصناعية المدمجة أطلق عليها اسم(مناطق اقتصادية لتنمية المناطق الحدودية، مناطق اقتصادية من أجل تطوير

[1]_ نصّ المشرع على نوع جديد من المناطق الخاصة في الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، تتعلق أساسًا بالمناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، حيث ترك مسألة تنظيم وتحديد استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها لصلاحية المجلس الوطني للاستثمار الذي يقوم بتحديدها على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم، وعادة ما تقع هذه المناطق في جبال التل والهضاب العليا وفي بعض مناطق الجنوب، حيث توفر الدولة عدة مزايا ذات طابع مالي وجبائي موجهة لترقية الاستثمارات قبل وبعد معاينة مباشرة الاستغلال، وهو ما أكّد عليه المشرع الجزائري في المادة 13 من قانون الاستثمار لسنة 2016.

التكنولوجيات العالية، مناطق صناعية مدمجة) وترك كيفيات توزيعها وإنشائها والامتيازات المقررة لها للتنظيم.[1]

الأمر الذي من شأنه أن يطرح تساؤلات حول سبب استعمال المشرع الجزائري لهذه المصطلحات الجديدة وهل يقصد بها نفس المعنى؟ وهل المقصود بها نفس معنى المناطق الخاصة، لأنه من غير المعقول أنه قصد من هذه التسمية الجديدة مناطق أخرى غير المناطق الخاصة، وهذا ما يعاب على المشرع الجزائري من خلال استبداله في كل مرة للمصطلحات دون الاشارة إلى مفهومها في غالب الحالات.

المطلب الثاني

نظام المنـــــــاطــق الحــرّة

عرف نظام المناطق الحرّة تطورا ملحوظا عبر الزمن، فبعدما كانت تقام على مساحات صغيرة في الموانئ أو المطارات أو الحدود اتّسعت مساحتها وأصبحت تشمل مُدُنًا وأقاليم بأكملها، بداية كان الهدف من إنشائها التخزين وتنشيط التجارة ثم تطورت إلى القيام بالعمليات الصناعية والتصنيع فاعتبرت في الدول المتقدمة عقاراً صناعياً بامتياز.[2]

يعد نظام المناطق الحرّة قديم نسبيا بالمقارنة مع مفهومه، فأول منطقة حرّة عُرِفت قديمًا هي جزيرة يونانية تسمّى ديلوس في بحر ايجا في عهد الامبراطورية الرومانية التي اتبعت أسلوب تحرير تجارتها الخارجية من القيود الإدارية والتشريعية نظرا للموقع الجغرافي التي تتمتع به من خلال ربطها بين الشرق والغرب، مع تطبيقها فكرة الشحن والتخزين وإعادة التصدير.[3]

---

[1]_ قانون رقم 19-14 مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020 (ج ر عدد 81 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2019).

[2]_ **حميد شاشوة**، دور المناطق الحرة الصناعية للتصدير في جلب الاستثمارات الأجنبية المباشرة والرفع من مستوى الصادرات الجزائرية مع دراسة استرشادية بتجربة المناطق الحرة الأردنية، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2015، ص 30.

[3]_ راجع في هذا المعنى: **بن علي بلعزوز و أحمد مداني**، «*دور المناطق الحرة كحافز لجلب الاستثمار الأجنبي المباشر_ دراسة حالة المنطقة الحرة بلارة*»، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الدولي حول آثار وانعكاسات اتفاق

من أهم الأمثلة للمناطق الحرّة نجد المنطقة الحرّة بجبل طارق وسنغافورة في القرن الثامن عشر، عرفت فرنسا كذلك نظام المناطق الحرّة من خلال تجربة مارسيليا التي كانت ملتقى الطرق التجارية ما بين أوروبا الشمالية ودول البحر الأبيض المتوسط وذلك بداية من عام 1938.[1]

ثم تطورت الفكرة من مجرد أماكن للتخزين وإعادة التصدير إلى مناطق تُقدم العديد من الخدمات في مجال الصناعة والصادرات وغيرها، بمعنى جذب أكبر عدد من المستثمرين من أجل الاستثمار الصناعي في البلد المضيف، فأول منطقة حديثة اعتمدت هذا التغيير في النشاط من التجاري إلى الصناعي هي منطقة شانون في دولة ايرلندا سنة 1959.[2]

شهدت كذلك الدول الأسيوية والافريقية اعتماد هذا النظام خدمة للتجارة والصناعة مع نهاية سنوات الخمسينات على اختلاف التسميات(المناطق الحرة التجارية، المناطق الحرة الصناعية، المناطق الحرة المالية، مناطق حرة مخصصة للتصدير، مناطق اقتصادية ذات طبيعة خاصة...).[3]

أما في السنوات الأخيرة وبداية من الثمانينات أخذ نظام المناطق الحرة مفهوم آخر بظهور مناطق المؤسسات في بريطانيا وأمريكا وفرنسا وبلجيكا وهي تقتصر على المناطق المحرومة، بهدف ترقية الصادرات والحصول على العملة الصعبة وخلق مناصب الشغل ونقل التكنولوجيا وترتكز على الصناعات التصديرية، بالتالي التحول

الشراكة على الاقتصاد الجزائري وعلى منظومة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، أيام 13 و 14 نوفمبر 2006، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سطيف، ص 6.

[1]_ **Ministère de l'économie des finances et de l'industrie Française**, Dossier réalisé en collaboration avec DIAL, « Les zones franches d'exportation », Octobre 2002, p 2.

[2]_ **عبد الرحمان محفوظ**، النظام القانوني للاستثمار في المناطق الحرة، مذكرة ماجستير في القانون التجاري، كلية الحقوق، جامعة حلب، سوريا، 2014، ص 6.

[3]_ **Jean-Pierre Barbier et Jean-Bernard Véron**, les zones franches industrielles d'exportation, Edition Karthala, 1991, p 01.

أنظر كذلك: **علي عباس فاضل و سرمد عباس جواد**، « الاستثمار في المناطق الحرة في العراق (الفرص والتحديات) »، وزارة المالية، الدائرة الاقتصادية، 2011، ص 04.

من النشاط التجاري إلى النشاط الصناعي، لكن هل ساهم هذا النظام في ترقية الاستثمار؟ **(الفرع الأول)** الأمر الذي يفرض علينا تقييمه **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول
دور نظام المناطق الحرة في ترقية الاستثمار

يعتبر نظام المناطق الحرة من أهم الأنظمة التي تعتمدها الدول لجذب رؤوس الأموال الوطنية وخاصة الأجنبية، من خلال مختلف المزايا والتحفيزات الضريبية والجمركية، والجزائر كغيرها من الدول تبنّت بدايةً هذا النظام لتنفيذ استراتيجيتها في مجال الاستثمار**(أولا)**، حيث يعتبر مشروع منطقة بلارة أهم مثال على ذلك **(ثانيا)**.

أولا_ نظام المناطق الحرة لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار

شرعت الجزائر في الاصلاحات بداية من سنة 1988 لكن لم تحقق الاستقرار المبتغى كمرحلة أولى ثم طبّقت برنامج التعديل الهيكلي بداية من التسعينات من خلال الاتفاقيات المبرمة مع صندوق النقد الدولي التي تضمّنت في حيثياتها انشاء مناطق حرة اقتصادية التي لم تلقى إجماعا حول تعريفها **(1)** رغم ذلك تميزت بإطار قانوني خاص **(2)** فضلا عن خصوصية الاجراءات والامتيازات**(3)**.

1_ عدم وجود تعريف موحّد للمناطق الحرة

لم تضع التشريعات والنظم المختلفة التي تنظم أسلوب العمل بالمناطق الحرة في العالم تعريفا محددا لها، وإنّما وضعت تحديدا لحدود المنطقة و للإجراءات والتنظيمات الجمركية التي يخضع لها نظام العمل داخل المنطقة، أو تعيين للنشاطات الممكن ممارستها داخل حدود هذه المنطقة.[1]

[1]_ **أوسرير منور**، « دراسة نظرية عن المناطق الحرة: مشروع منطقة بلارة»، جامعة ورقلة، مجلة الباحث، عدد 02، 2003، ص 41.

مردّ ذلك إلى تعدد وكثرة الأشكال التي ظهرت بها هذه المناطق وفق طبيعة الأنشطة التي تمارس فيها وتطورها تاريخيا، وهو ما أكّده التقرير الذي أعدّته وزارة الاقتصاد والمالية والصناعة الفرنسية سنة 2002 بقولها:

«***Les zones franches se décline aujourd'hui de nombreuses manière, les termes suivants étant les plus fréquemment usité : zones franches industrielles, zones franches industrielles d'exportation, zones franches commerciales, zones économiques spéciales. Se présentant souvent comme des plateformes sous douane implantées dans des pays ayant une activité importante en matière de transit international***». [1]

يعرّف البعض المنطقة الحرة[2]على أنّها جزء من أراضي الدولة تدخل ضمن حدودها سياسيا وتخضع لسلطتها اداريا تتمتع عادة بموقع استراتيجي بالقرب من ميناء بحري أو جوي أو طريق بري دولي، يخصص للاستثمار الوطني والأجنبي، تسمح فيها بالتعامل بصفة خاصة في العمليات التجارية والصناعية مع دول العالم متحررة من القيود الجمركية والاستيراد والتصدير والنقد، بحيث لا تنطبق على هذه المعاملات تلك الاجراءات العادية المعمول بها داخل الدولة، فهي مجال جغرافي حدوده واضحة وتتمتع السلع القادمة إليها من الخارج بالحريّة من القيود الجمركية والضريبية دخولا وخروجا ماعدا الممنوعة قانونا.[3]

كما تعرف أنها منطقة تقع داخل إقليم الدولة محددة جغرافيا بأسوار ويتم عزلها عن باقي الأقاليم ويتم اخضاعها لقواعد قانونية معينة وتخضع للسيادة الكاملة للدولة،

---

[1] _ Voir : **Ministère de l'économie des finances et de l'industrie Française**, op.cit. , p 2.

[2] _ بخصوص تحديد مفهوم المصطلحات يقصد بـــ **المنطقة**: مجال محدد جغرافيا ومعرّف إداريا.

الحرّة: تتميز المنطقة بوجود حرية تشريعية وتنظيمية جزئية أو كلية، ظرفية أو دائمة حسب البلد المنشأة فيها. راجع: **حميد شاشوة**، مرجع سابق، ص 31، 32.

[3] _ في هذا المعنى راجع:

Walid AYADI, les zones franches en Afrique du nord dans le secteur de textile « *impacts commerciaux et juridique*», mémoire présente comme exigences partielle de le maitrise en droit international, Université du Québec à Montréal, juin, 2009, p 08.

تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات أو أنشطة تجارية تقع في مساحات مضبوطة حدودها، قد تشتمل على مطار أو ملك وطني أو تقع بالقرب من ميناء أو منطقة صناعية تمارس صلاحيات السلطة العمومية على المطارات والموانئ.

قد تعرّف كذلك أنها عقارات صناعية تقع داخل سياج جمركي مخصصة للمنتجات التصديرية كما تتميز الصناعات القائمة فيها بمزايا التجارة الحرة وبمناخ ليبرالي فيما يخص الأنظمة والقوانين.[1]

عرّفتها كذلك لجنة الاحصاء التابعة لمنظمة الأمم المتحدة أنّها:

« ***مجال جغرافي حدوده ثابتة ومدخله مراقب من طرف مصلحة الجمارك، حيث يمكن للسلع القادمة من الخارج عبور الحدود الجمركية دون الخضوع للمراقبة، ماعدا تلك التي يمنع دخولها من القانون، ثم تستطيع لاحقا الخروج دون أن تخضع لحقوق أو مراقبة الصادرات***». [2]

أما تعريف هذه المناطق في اتفاقية " كيوتو" لتبسيط وتنسيق الأنظمة الجمركية فهو كما يلي:

« ***المنطقة الحرة هي جزء من اقليم الدولة، أين تعتبر البضائع بصفة عامة وكأنها ليست في الإقليم الجمركي وهذا إزاء الحقوق والرسوم عند الاستيراد، كما أنها لا تخضع للرقابة الجمركية العادية*** ».[3]

أمّا الاقتصادي الأستاذ "***لوغو باسكال***" فعرّفها أنها مجال صغير محدد جغرافيا، أين تستفيد النشاطات الصناعية أو التجارية من نظام خاص في مجال الجباية بخفضها أو إلغائها، مع دخول وخروج المنتجات دون رقابة أو دفع حقوق جمركية.[4]

من خلال هذه التعاريف نستنتج أن المناطق الحرة تتميز بعناصر أساسية هي:

---

[1]_ **عبد الرحمان محفوظ**، مرجع سابق، ص 09.

[2]_ **فطيمة لبعل**، المناطق الحرة العربية ودورها في تنمية التجارة العربية الحديثة، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص 92.

[3]_نقلا عن: **حمزة فسيح**، مرجع سابق، ص 33.

[4]_نقلا عن: **سمية كمال**، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان،2003، ص 124.

_ مساحة جغرافية محدودة تقع على الحدود مع ميناء أو مطار أو بمقربة منها.

_لا تخضع للقانون الجمركي أو الضريبي للدولة.

_تمارس فيها جميع الأنشطة الصناعية التجارية والخدماتية المحددة قانونا.

يظهر جليًا بأن جلّ التشريعات بل حتى الاتفاقيات الدولية تَسِير في نفس المنحى فيما يخص مفهوم المناطق الحرة، حيث يوجد شبه إجماع على اعتبارها مساحة جغرافية من إقليم الدولة المضيفة وتخضع لسيادتها الكاملة، و غالبا ما يتم تحديدها على المنافذ البرية أو البحرية أو الجوية للدولة أو بجوارها، وتخضع الأنشطة الاستثمارية فيها لقواعد قانونية واقتصادية وإجرائية خاصة، تكون الغاية منها جذب الاستثمارات الوطنية والأجنبية وخلق فرص الشغل وكذا تشجيع الصادرات.[1]

تتميز المناطق الحرّة بعدة خصائص لا نجدها في المناطق الأخرى من بينها خاصية اللاّجبائية أي مختلف الامتيازات والاعفاءات والتحفيزات كوسيلة لجذب المستثمرين، تتميز كذلك بعدم خضوعها للتنظيم القانوني العام المطبق خارج حدود المنطقة.[2]

يلاحظ أن مفهوم المناطق الحرة تعدى المفهوم التقليدي الذي يهدف إلى زيادة الصادرات من خلال اعتماد سياسة الترويج لسلع المنطقة اعتمادا على الخصائص الطبيعية وموقع تلك المنطقة، بل تعداه إلى المفهوم الحديث الهادف إلى جلب الاستثمار الأجنبي المباشر بمستويات معينة من كثافة رأس المال والاعتماد على الصناعات عالية التكنولوجية، وإحداث الترابط بين المنطقة الحرة والسوق المحلي من خلال مبدأ التكامل الاقتصادي.[3]

---

[1]_للمزيد حول تعريف المناطق الحرة راجع:

Elise Panier « *Les zones franches d'exploitation dans les pays en développement* », Jurisdoctoria, N°10, 2013, p 128.

[2]_**بن علي بلعزوز و أحمد مداني**، مرجع سابق، ص 9.

[3]_ **فطيمة لبعل**، مرجع سابق، ص 94.

يُبنى المفهوم الجديد للمناطق الحرة إذن على التكامل في عمليات الإدارة من خلال التأكيد على عوامل الاستقرار السياسي والأمن و تبسيط الاجراءات وخفض الضرائب والرسوم.[1]

غير أنه قد يخلط البعض بين المنطقة الحرة ومنطقة التبادل الحر، حيث يقصد بهذه الأخيرة معاهدة تبرمها دولتان قصد تحقيق حرية المبادلات التجارية للمنتجات الوطنية مع احتفاظ كل دولة باستقلالية اقليمها الجمركي، فبموجب هذه الاتفاقية تُجمّد جميع التنظيمات الجمركية المقيّدة للحرية التجارية مما يجعلها مجموعة جغرافية اقتصادية لا تخضع لأي قيود أو حواجز جمركية، لكن دون أن تتحول هذه الاتفاقية إلى كيان اقتصادي موحد وهو ما يميزها عن الاتحاد الجمركي.[2]

تتجلى مظاهر الاختلاف بين النظامين في كون المنطقة الحرة تنشأ بقانون داخل الدولة الواحدة عكس منطقة التبادل الحر، فلا وجود للمنطقة الحرة على المستوى الدولي لأنها لا تشكل كيانا اقتصاديا دوليا فلا تتمتع بالشخصية الدولية[3]، ولا تتشكل من أقاليم دول مختلفة، كما تتميز منطقة التبادل الحر بامتيازات واعفاءات في المجال الجمركي غالبا في حين المنطقة الحرة مدعمة بامتيازات جمركية، ضريبية، مالية وغيرها.[4]

نشير أن المنطقة الحرة قد تأخذ شكل المنطقة الحرة التجارية التي تعد من المناطق الأولى التي ظهرت دوليا أي النموذج الكلاسيكي للمنطقة الحرة وهي مساحات

---

[1]_ راجع: **نبيل الجداوي**، « دور المناطق الحرة في التنمية الاقتصادية والتجارة الدولية»، ملتقى ادارة المناطق الحرة ما بين 14 و18 ماي ، القاهرة 2006، ص 03.

[2]_ **نادية حسان**، أسباب فشل الأمر رقم 03-02 المتعلق بالمنطقة الحرة كآلية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار: مقاربة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، رسالة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر، 2007، ص 44 و45.

[3]_ لا يجب أن يفهم من هذه الفكرة أن المنطقة الحرة أنشأت خصيصا لتلبية الحاجيات الداخلية ولا يمكن أن ترتبط بعمليات اقتصادية دولية، بل بالعكس تدخل خاصة حاليا ضمن مجال العولمة الاقتصادية، فعدم تشكيلها كيانا دوليا لا يمنع من كونها حلقة أساسية في التجارة والترويج للمنتجات الصناعية.

[4]_ **نادية حسان**، نفس المرجع السابق، ص 47.

محددة المعالم تتواجد غالبا بالقرب من الموانئ يتم فيها تخزين وتسويق البضائع كمنطقة ديلوس باليونان التي ذكرناها أعلاه، غير أن هذا النوع من المناطق بدأ يتلاشى تدريجيا بسبب الخوف المستمر من التدخل المتزايد في المجال الاقتصادي للدول.

كما قد تأخذ المنطقة الحرة شكل المنطقة الحرة الصناعية التي يرخص فيها بإنشاء مصانع للاستثمارات الصناعية غالبا ما تكون كثيفة العمالة كصناعة المنسوجات والألبسة الجاهزة والصناعات الجلدية خاصة في البلدان النامية، ثم توسعت لتشمل الصناعات التجميعية في مجال صناعة المركبات والآلات الثقيلة، حيث يشمل مشروعها بداية باستيراد الأجزاء والقطع التامة الصنع وتخزينها في مخازن مؤقتا لحين تجميعها لإنتاج منتجات نهائية كمرحلة أولى.[1]

ثم تصديرها كمرحلة ثانية أو قيامها بعملية المقاولة من الباطن بإنشاء مصانع تتولى مهمة إعادة التصنيع أو العملية التركيبية كالحضائر الصناعية في أمريكا الجنوبية و المكسيك، أو مدينة شانون بجمهورية إيرلاندا التي تعتبر أول منطقة حرة صناعية للتصدير.[2]

يمكن أن تأخذ المنطقة الحرة الصناعية بدورها شكل المنطقة الحرة للصناعات التصديرية بحيث يكون نشاطها موجّه للتصدير للخارج، أو شكل المنطقة الحرة للمشروعات الصناعية فيكون منتوجها موجّه بالخصوص للأسواق المحلية[3]، عرفت هذه الأخيرة بمناطق المؤسسات لاسيما في الدول المتقدمة يمنح للمستثمرين فيها تشريعات وقوانين خاصة لكل المؤسسات الموجودة فيها.[4]

---

[1]_ بحث عن عمل الهيئة العامة للمناطق الحرة معد من طرف السيدة **حليمة خلف بدر**، العراق، 2014، ص 05.

[2]_ **فطيمة لبعل**، مرجع سابق، ص 98.

[3]_ **عبد الرحمان محفوظ**، مرجع سابق، ص 15.

[4]-- ففي الولايات المتحدة وفرنسا والمملكة المتحدة، تم تبني نظام جديد للمناطق الحرة سمّيت بالمناطق الحرة الحضرية ***Zones Franches Urbaines*** ، الهدف منها تنمية بعض المناطق الحضرية التي تشهد تخلف اقتصادي واضح وكذا من أجل تحقيق توازن من حيث مناصب الشغل بين مختلف المقاطعات تخصص تلك المناصب لسكان تلك المناطق والبلديات دون غيرهم، تخصص تلك المناطق لاستقبال مختلف المؤسسات الاستثمارية تمنح لها امتيازات جبائية معتبرة مع ‘نشاء مراكز تكوين متخصصة للرفع من مستوى العمال في تلك المناطق.

الهدف الأساسي من إنشاء مناطق المؤسسات هو مساعدة الجهات الأقل تقدما وتنمية الاستثمار الخاص المحلي الخاص بتلك الجهة، حيث تعرف تلك الأقاليم بأنها راكدة اقتصاديا ظهرت لأول مرة في بريطانيا سنة 1977 حيث أقامت حوالي 13 منطقة حرة في المناطق المتخلفة اقتصاديا، تم اعتمادها كذلك في الولايات المتحدة الأمريكية فتمّ إنشاء أكثر من 200 منطقة بموجب قانون إنشاء مناطق الاستثمار لسنة 1980 مع منحها حوافز مختلفة كون تلك المناطق انتشر فيها الفقر والبطالة ومختلف مؤشرات التخلف.[1]

أما في الدول النامية فمن أبرز المناطق الحرة الصناعية الناجحة نذكر المنطقة الحرة في كانديلا الهندية والمنطقة الحرة نصر في القاهرة، تستهدف هذه المناطق جلب الشركات الصناعية الأجنبية من أجل توطين فروع لها في الداخل لخلق تكامل داخل هذه المنطقة مع الصناعات الوطنية مع تلبية الاحتياج المحلي من منتوجات الصناعات ذات الجودة العالية، هذا ما يجعل الدولة تتخلي عن الاستيراد من الخارج.[2]

لذلك تعتبر المنطقة الحرة الصناعية أكثر الأشكال مساهمة في تحقيق نقل التكنولوجيا وجلب العملة الصعبة وتشجيع التصدير وتكوين العمال ونقل المعارف الجديدة في مجال التسيير والتصنيع،[3] الشيء الذي يدفعنا إلى البحث عن كيفية تنظيم المشرع الجزائري لهذا النظام.

2_ الاطار القانوني لإنشاء المناطق الحرة في الجزائر

جاءت فكرة اقامة مناطق حرة في الجزائر[4]من خلال المرسوم التشريعي 93-12 الذي خصّص فصلا كاملا لها، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتعلق

Voir : Theirry MAYER, opcit, p 03.

[1]_ **حميد شاشوة**، مرجع سابق، ص 36.

[2]_ بحث عن عمل الهيئة العامة للمناطق الحرة، مرجع سابق، ص 05.

[3]_ **نادية حسان**، مرجع سابق، ص 169.

[4]_ للإشارة أن نظام المناطق الحرة بالمفهوم الحديث بدأ في دولة مصر ابتداءا من سنة 1902 عندما أبرمت الحكومة المصرية اتفاقا مع شركة قناة السويس الذي تم بمقتضاه انشاء منطقة حرة ملحقة بمدينة بورسعيد لخدمة

بالمناطق الحرة الذي ضبط الشروط العامة لإقامة وتسيير المناطق الحرة، لاسيما إشارته أن منح امتياز استغلال في هذه المناطق وتسييرها يتم عن طريق مزايدة وطنية أو دولية أو عن طريق التراضي حسب الحالة، الأمر الذي ينتج عنه إعداد اتفاقية بين المستثمر ووزير المالية بناءً على اقتراح من وكالة ترقية الاستثمارات التي كانت موجود آنذاك.[1]

غير أن الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار ألغى هذه المناطق واستمر الوضع كذلك إلى غاية صدور الأمر رقم 03-02 المتعلق بالمناطق الحرة.[2]

أجاز المشرع من خلال هذه القوانين إنشاء مناطق تتم فيها مختلف عمليات الاستيراد والتصدير والتخزين والتحويل وإعادة التصدير، وكذا الأنشطة التجارية والخدماتية والصناعية وفق لإجراءات مبسّطة وبالعملات الأجنبية مع السماح بتسويق جزء من السلع داخل الوطن وفقا للقوانين التي تحكم وتنظم التجارة الخارجية،[3] وعادة نشاطات الانتاج في تلك المناطق موجّهة للتصدير أي مخصصة للاستثمارات الأجنبية.

وهو ما يتبيّن من خلال نص المادة الثانية من الأمر رقم 03-02: «... **حيث تمارس فيها نشاطات صناعية وتجارية أو خدمات...**»، الملاحظ أن المشرع

أغراض الشركة وتوسيع وصيانة الميناء، تم بمقتضى هذا الاتفاق منح الشركة اعفاءات جمركية لكافة البضائع الواردة الى المنطقة، استمر الوضع كذلك لغاية صدور القانون رقم 306 سنة 1952 الذي نظّم نظام المناطق الحرة في مصر.

سعت الحكومة المصرية منذ بداية السبعينات لاجتذاب الرأسمال العربي والأجنبي وتشجيعه على الاستثمار الصناعي داخل مصر من خلال اصدارها لقانون الاستثمار سنة 1971 وكذا انشاء هيئة للاستثمار تتولى شؤون الاستثمار في مصر. أكدت دولة مصر من خلال هذه القوانين على احترام الملكية الفردية وحمايتها من جميع أنواع التأميم أو المصادرة الأمر الذي سمح بإقامة نوعين من المناطق الحرة(مناطق حرة عامة ومناطق حرة خاصة). راجع: **نبيل الجداوي**، مرجع سابق، ص 07.

[1]_ **خديجة بن سويح**، النظام القانوني للاستثمار في الجزائر، مذكرة ماجيستير في القانون، فرع قانون المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر،2007، ص 32.

[2]_ الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بالمناطق الحرة (ج ر عدد 43 الصادر بتاريخ 20 يوليو 2003)، الملغى بموجب الأمر رقم 06-10 مؤرخ في 24 يونيو 2006(ج ر عدد 42 الصادر بتاريخ 25 يونيو 2006).

[3]_ **منور أوسرير** ، مرجع سابق، ص 43.

الجزائري أجاز الاستثمار في المجالات المتعلقة بالصناعة والتجارة والنشاطات الخدماتية واستبعد النشاط الفلاحي على غرار أغلب التشريعات المقارنة.[1]

عمليًا تحدث المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي بناءً على اقتراح من وزير التجارة، حيث تحدد فيه الموقع الجغرافي والحدود والمكونات والمساحة وعند الاقتضاء الأنشطة المسموح بممارستها، بعدما كان يتم من طرف الوزير المكلف بالمالية سابقا.[2]

نصّت المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 على إحداث لجنة وطنية للمناطق الحرة تتكون من ممثلي مختلف القطاعات لاسيما (الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بالداخلية، الوزير المكلف بالتجهيز، الوزير المكلف بالنقل، الوزير المكلف بالطاقة، الوزير المكلف بالبيئة، بنك الجزائر، وغيرها).

تتولى هذه اللّجنة ما يلي:

- دراسة واقتراح تعيين المناطق الحرة وضبطها.
- السهر على تطبيق وتنفيذ التشريع والتنظيم المتعلق بالمناطق الحرة.
- العمل على تحسين تسيير المناطق الحرة.

غير أنه عند إنشاء أي منطقة حرة يتطلب الأمر الأخذ بعين الاعتبار أربعة معايير:

1. المعيار الخاص بالهياكل القاعدية للنقل(المطارات، الموانئ، الطرق السريعة، السكك الحديدية).
2. المعيار الخاص بتوفر اليد العاملة المؤهلة والمهارات الفنية.
3. المعيار الخاص بمدى وجود مختلف الخدمات الأساسية(كهرباء، ماء، غاز، اتصالات).
4. المعيار الخاص بمدى توفر المنطقة على المؤسسات البنكية المتطورة، مؤسسات التأمين، الصحة وغيرها.

---

[1] _ **نادية حسان**، مرجع سابق، ص 166.

[2] _ المادة 04 من الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 جويلية ، 2003، مرجع سابق.

بعد إنشاء المنطقة الحرة يتم تسييّرها من طرف شخص معنوي عمومي أو خاص يدعى المُستَغِّل يتم اختياره على أساس مزايدة وطنية أو دولية مفتوحة أو محدودة أو بالتراضي، يخضع المستغل لأنظمة التجارة الخارجية والجمارك والصرف والتشغيل المنصوص عليها قانونا، وهو المسؤول عن المحافظة على البيئة بمناسبة التعامل مع المواد الخطيرة، يكلّف المستغل بالاتصال بالمتعاملين و المستثمرين داخل المنطقة ومتابعة نشاطهم.[1]

يتكفّل المستغل بأشغال تهيئة المنطقة الحرة من خلال تهيئة شبكات طرق المواصلات و مواقف السيارات، مع بناء المباني المخصصة للاستغلال وحاجيات المتعاملين، بالمقابل تتكفل الدولة بإنجاز المنشآت الأساسية لاسيما المتعلقة بربط المنطقة الحرة بالطرق الرئيسية و ايصال مختلف الشبكات المتعلقة بالماء والكهرباء والغاز وصرف المياه.[2]

وعلى العموم يتعيّن عليه تطبيق ما اتفق عليه في دفتر الشروط ضمن الآجال المحددة وإلا تدخلت الادارة لتنفيذ ما تبقى من أعمال على نفقته، كما يلزم المستغل بتقديم تقرير سنوي عن أعماله ومدى مطابقتها لدفتر الشروط.

كما يتعين على المستغل للمنطقة الحرة بعد تهيئة المنطقة وإعداد مخطط التجزئة تقديم المنطقة وترقية الاستثمارات فيها ومنح المتعاملين رخصة التمركز داخل المنطقة، فضلا عن متابعة أنشطة المتعاملين في المنطقة ومراقبتها لاسيما من حيث مقاييس الأمن والبيئة، مع اتخاذ كافة الاحتياطات الضرورية عند نقل أي بضاعة أو مواد خطيرة داخل المنطقة،[3] بالمقابل يقبض المستغل مقابلا عن ما يقوم به من ايجار للمنقولات والعقارات وعن ما يقدمه من خدمات.

---

[1] _ **حمزة فسيح**، مرجع سابق، ص 37.

[2] _ المادتين 4 و 5 من دفتر الشروط العام الملحق باتفاقية الامتياز الخاصة بالمنطقة الحرة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن شروط تعيين و ضبط و تسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار(ج ر عدد 67 الصادر بتاريخ 19 أكتوبر 1994).

[3] _ المادة 11 من دفتر الشروط العام الملحق باتفاقية الامتياز الخاصة بالمنطقة الحرة، مرجع سابق.

تعد الأملاك العقارية من أراضي ومباني الموجودة داخل المناطق الحرة أملاك وطنية عمومية للدولة إذا أنشأت على وعاء عقاري تابع لملكية الدولة أو الجماعات الإقليمية، بالتالي يظهر أن المشرع الجزائري اتّبع طريقة التصنيف في إدراج المنطقة الحرة ضمن الأموال العمومية.[1]

في هذا الصدد يتعيّن الوقوف على هذه النقطة لتوضيح مسألة إضفاء المشرع الصفة العمومية على المنطقة الحرة، حيث تنص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية على ما يلي:

« ***تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيّف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص بهذا المرفق».***[2]

يتبيّن من خلال هذه المادة أنّه لاعتبار الملك عموميا ينبغي أن يخصص لاستعمال الجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عام، وهنا يطرح تساؤل حول مدى استعمال المنطقة الحرة من طرف مرفق عام أم مرفق اقتصادي؟

كما أنّه بتطبيق أحكام هذه المادة على العقار الذي يحوي المنطقة الحرة، سيطرح إشكالا حول طبيعة حق التملك أو اكتساب الملكية العقارية في المنطقة الحرة باعتبار أن الأملاك الوطنية غير قابلة للاكتساب أو التنازل أو الحجز[3]، فالمعروف أن الاستثمار الصناعي يتطلب اقامة منشآت وهياكل قاعدية تمس بصفة مباشرة بطبيعة تملك العقار هذا من جهة،

ومن جهة ثانية بالعودة إلى نص المادة 16 من نفس القانون نجدها حدّدت الأملاك الوطنية الاصطناعية دون أن نجد المناطق الحرة ضمنها، قد يقال أنها تدخل

---

[1]_ المادة 06 من الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 جويلية 2003، مرجع سابق.

[2]_قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، مرجع سابق.

[3]_ حول شرح هذه الخصاص الثلاث للمال العام راجع: **عبد العظيم سلطاني**، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر،2010، ص 12 وما بعدها.

ضمن الفقرة السادسة باعتبارها منشأة منجزة لغرض المنفعة العمومية وهنا يطرح تساؤل حول مدى وجود خاصية المنفعة العمومية في المنطقة الحرة بالرغم من طبيعتها الاقتصادية؟

كما قد يذهب البعض أن المادة 16 صدرت في سنة 1990 أي قبل اعتماد المشرع الجزائري لنظام المناطق الحرة سنة 1993، لكن لو كانت في نية المشرع الجزائري تبنّي هذا النظام مستقبلا لنصّ عليه في تعديل قانون الأملاك الوطنية لسنة 2008 رغم أنه ألغى الأمر الخاص بإنشاء المناطق الحرة سنة 2006، وذلك تفاديا للتأويلات المختلفة حول إمكانية العودة إلى هذا النظام من عدمه.

لكن قد نجد الإجابة عن ذلك جزئيا في نص المادة 05 من الأمر رقم 03-02 ، التي تنص أنه إذا كانت المنطقة الحرة تضم كليا أو جزئيا ميناءا أو مطارا فتخضع المنطقة لأحكام التشريعات الخاصة بالأملاك الوطنية لاسيما المهام المتصلة بممارسة صلاحيات السلطة العمومية.

وبالعودة إلى نص المادة 31 من قانون الأملاك الوطنية نجدها تنص أنه من شروط تصنيف الملك ضمن الملك العمومي الاصطناعي يجب أن يكون ملكا للدولة أو الجماعات الاقليمية، وهو ما يتوافق ضمنيا مع نص عليه المشرع الجزائري في المادة السادسة من الأمر رقم 03-02 وهي حالة إنشاء المنطقة الحرة على ملك تابع للدولة أو الجماعات الإقليمية فتأخذ صفة الملك العمومي.

لذلك يمكن القول أن المنطقة الحرة هي ملك عمومي اصطناعي ذو طبيعة خاصة بالنظر إلى القاعدة الثلاثية التي يتميز بها الملك العمومي[1] من حيث إمكانية تنازل الدولة عن تسيير واستغلال هذه المنطقة للخواص بموجب اتفاقية، ومن حيث نوعية النشاطات الاستثمارية أو كيفيات استعمال المنطقة من طرف الجمهور بمفهوم المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية المذكور أعلاه.

[1]_ عدم القابلية للتصرف، الحجز، و لا للتقادم.

نشير في الأخير إلى نصّ المشرع الجزائري إلى إمكانية إقامة منطقة حرة على أراضي الخواص مملوكة لهم ملكية تامة وهو ما يتبيّن من خلال نص المادة السابعة من الأمر رقم 03-02 سواء من شخص طبيعي أو معنوي يطلق عليه اسم المستغل.

الأمر الذي يطرح تساؤلات فيما يخص الطبيعة القانونية لهذه المنطقة وكيفيات تصنيفها هل تخرج من صفة الملك الخاص إلى العام؟ ماهي العلاقة بين المالك (المستغل) والمستثمر؟ هل يمكن للمستثمر الحصول على قروض لضمان ديونه على أرض مملوكة لخواص؟. الاجابة عن هذه التساؤلات كان ممكن الحصول عليها من النصوص التنظيمية التي أحال إليها المشرع الجزائري والتي لم يتم اصدارها آنذاك ولا يمكن اصدارها حاليا نظرا لإلغاء هذا النظام.

3_ خصوصية الاجراءات والامتيازات في المنطقة الحرة:

باعتبار المنطقة الحرة الهدف الأول من إنشائها هو جلب التكنولوجيا العالية واقامة المشاريع الاستثمارية ذات النوعية، تم خصّها بامتيازات وتحفيزات هامة لاسيما تلك المتعلقة بالإعفاءات الجبائية والضريبية والاقتطاعات ذات الطابع الجبائي والشبه الجبائي، حيث تعد هذه الخاصية وسيلة لجذب المستثمرين والمتعاملين الأجانب ودفعهم لاستثمار أموالهم داخل هذه المناطق.

وهو ما أكّده السيد وزير التجارة نور الدين بوكروح أثناء عرضه مشروع القانون الخاص بالمناطق الحرة أمام المجلس الشعبي الوطني سنة 2003، حيث مما ذكر أن السبب الرئيسي في فشل تجسيد مشروع المنطقة الحرة ببلارة هو التباين الواضح بين النظام الوطني والحقائق الاقتصادية الدولية التي هي في تطور مستمر نظرا للتقلب الكلي للوضع الاقتصادي جرّاء زوال الكتلة الشيوعية وتسارع التجمعات الجهوية، فمثلا معظم قوانين الاستثمار الأجنبية كرّست شروط جبائية أكثر جاذبية مع فتح أسواق جل بلدان العالم ما جعل النظام التشريعي الجزائري غير فعّال بصفة كلية.[1]

---

[1]_ الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني الجزائري، الفترة التشريعية الخامسة، الدورة العادية الرابعة، جلسة الثلاثاء 07 اكتوبر 2003، ص 05.

فبصدور الأمر رقم 03-02 السابق الذكر وسّع المشرع من قيمة الامتيازات الممنوحة للمستثمرين من خلال عدم تقييد مجالات الاستثمار وعدم فرض تعريفات جمركية أو جبايات ضريبية باستثناء الحقوق والرسوم المتعلقة بالسيارات ذات الطابع السياحي غير المتصلة بالاستغلال وكذا المساهمات والاشتراكات الخاصة بالضمان الاجتماعي.[1]

كما سمح للأشخاص المعنوية المقيمة استثمار رؤوس أموالها بعملة أجنبية قابلة للتحويل أو بالدينار القابل للصرف ومسعّرة من قبل بنك الجزائر، غير أنه يجب أن لا يتجاوز تصريف السلع الصناعية أو غيرها الصادرة عن المنطقة الحرة في الاقليم الجمركي 50% من رقم الأعمال خارج الرسوم لكل منتج صناعي أو غير صناعي.[2]

إلا أن كل هذه التسهيلات والمزايا لم تحدد مكانة العقار كقيمة هامة لإنجاز أي مشروع استثماري رغم أنه أشار إلى تخفيض قيمة الضرائب والرسوم على انتقال الملكية العقارية.[3]

حيث أن تخصيص هذه الإعفاءات من الناحية الموضوعية يكون من أجل جذب الاستثمارات ذات الخصوصية، التي توفر أكبر عدد من فرص العمل لليد العاملة الوطنية، أو يتم نتيجة لرغبة السلطات في توجيه الاستثمارات المحلية و الأجنبية من أجل الاستثمار في أنواع محددة من المشاريع التي في الغالب يعزف المستثمرون عنها

---

[1] _ المادة 11 من الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 جويلية 2003، مرجع سابق.

[2] _ المادة 13 و17 من الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 جويلية 2003، مرجع سابق.

[3] _ **محفوظ موهوبي**، مرجع سابق، ص 102.

_ نشير أن معظم الدول المتوسطة اقتصاديا التي تعتمد على نظام المناطق الحرة لتطوير الاستثمار، وضعت مجموعة من المزايا من أجل تشجيع الاستثمار في تلك المناطق على غرار دول تايلاند و الفلبين والمكسيك، حيث أحصت وزارة الاقتصاد والمالية والصناعية الفرنسية سنة 2002 في تقرير لها مجموعة من المزايا اعتمدتها تلك الدول نذكر منها:

_ Exemption d'impôt sur les sociétés pendant 10 ans.

_ Exemption des droits de douane sur les équipements et les matières premières entrant dans le processus de la production.

_ Exemption de taxe sur les capitaux empruntés.

_ Les relations professionnelles dans la zone franche sont gérées par une autorité spéciale.

Voir : **Ministère de l'économie des finances et de l'industrie Française**, op.cit. , p 6.

لعدة اعتبارات جغرافية أو مالية أو اجتماعية، كما قد تخصص الدولة اعفاءات تحقيقا لأهداف جغرافية رغبة منها في تنمية أقاليم معينة تحقيقا لأهداف سياسية أو اقتصادية أو اجتماعية.

أما الخاصية الثانية التي تتميز بها المنطقة الحرة فهي غياب تنظيم قانوني كالمعروف في المناطق التقليدية التي ذكرناها في المبحث الأول، بالمقابل يترتب عن ذلك سرعة الاجراءات وغياب العراقيل الادارية وبساطتها.[1]

رغم ذلك و أثناء عرض مشروع قانون خاص بالمناطق الحرة في الجزائر لسنة 2003 أمام البرلمان تم طرح اشكالية مدى التطبيق الكامل للتشريع الوطني في المناطق الحرة نظرا للدور التحفيزي لشروط العمل داخلها فتم اعتماد مبدأ اخضاعها لنظام الاتفاقيات الدولية.[2]

بالمقابل تخضع علاقات العمل داخل المنطقة الحرة بين الأجراء والمتعاملين المستثمرين لعقود عمل مبرمة بكل حرية مع خضوع اليد العاملة الوطنية لأحكام التشريع الوطني في مجال الأعباء الاجتماعية والضمان الاجتماعي وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 20 من الأمر رقم 03-02.

تبعا لذلك يتبين أن المشرع الجزائري أخضع علاقة العمل إلى توافق إرادة الطرفين المتعاملين والأجراء بالتالي هي علاقة تعاقدية تخضع للقواعد العامة للقانون المدني، لكن بالعودة إلى قانون علاقات العمل فهو يتضمن قواعد آمرة من النظام العام حتى تحقق التوازن بين حقوق العامل وواجباته، لذلك المفروض أن العلاقة التعاقدية داخل المنطقة الحرة تخضع للأطر التنظيمية لقانون العمل فلا يمكن منح الحرية المطلقة للعلاقة التعاقدية مما قد يخل بالنظام العام كتشغيل القصّر أو معاملة تميزية بين العمال والحق في الاضراب وظروف العمل وفي حالة نزاع هل يخضع للقضاء العادي؟ إذن وباستقراء دقيق للمادة 20 من الأمر رقم 03-02 يطرح تساؤل حول مدى

---

[1] _ **بن علي بلعزوز و أحمد مداني**، مرجع سابق، ص 09.

[2] _ الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني الجزائري، مرجع سابق، ص 05.

تعطيل المشرع الجزائري لأحكام قانون العمل في العلاقة التعاقدية داخل المنطقة الحرة من خلال نصه على أن عقود العمل تكون "**بحرية بين الطرفين**"؟.[1]

فالظاهر أن المشرع الجزائر لم يقدم تسهيلات فقط بل وصلت إلى حد التنازلات التي قد تضرّ بالاقتصاد الوطني الضعيف نسبيًا والأكثر من ذلك مخالفة العديد من التشريعات الوطنية بسبب تكريسها للمبدأ التعاقدي والاتفاقي للمتعاملين الاقتصاديين في مواجهة النصوص التشريعية.[2]

لُوحِظَ من خلال تجارب بعض الدول لاسيما النامية إساءة استخدام المؤسسات المتعددة الجنسيات المستثمرة داخل المناطق الحرة لمفهوم حرية التوظيف، حيث تمّ تحقيق أرباح طائلة على حساب النسب الضئيلة لليد العاملة من خلال استخدام عقود عمل على المقاس طبقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فغالبية عقود العمل قصيرة المدة بغية التهرب من تكاليف الضمان والحماية الاجتماعية الاجبارية خاصة بالنسبة لليد العاملة المحلية.[3]

لذلك في رأينا يجب العمل على عدم خروج الإقليم المنجز فوقه المنطقة الحرة من السيادة التشريعية الوطنية بل على الأقل يجب في حالة تبنّي المشرع الجزائري لنظام المناطق الحرة من جديد وضع اطار قانوني خاص ينص على ضرورة عدم مخالفة بنود عقد العمل داخل المنطقة للتشريع المعمول به في الدولة، وكذا وجوب تضمّن عقد العمل لشروط واجراءات التشغيل وحقوق وواجبات كل طرف وكذا الجهة المختصة بحل النزاعات والقانون الواجب التطبيق.

كما تتميز المنطقة الحرة بخاصية الثبات التشريعي والقانوني نسبيا بالمقارنة مع الأنظمة الأخرى لاسيما التشريع المتعلق بدفتر الشروط وكذا الامتيازات والاعفاءات

---

[1]_ تعليق مستخلص من رسالة الدكتوراه للأستاذة **نادية حسان**، مرجع سابق، ص 47.

[2]_ **رضوان عايلي**، مرجع سابق، ص 130.

[3]_ **سمية كمال**، مرجع سابق، ص 140.

الممنوحة، مع وجود الكفاءة الادارية في التسيير ذات التأهيل العلمي والتقني العالي بالنظر إلى حجم القوى العاملة في تلك المنطقة.[1]

أمّا التصدير والاستيراد التي تقوم به المؤسسات صاحبة المشاريع الاستثمارية داخل المناطق الحرة للخدمات أو البضائع اللاّزمة لإقامة مشروعها فيتم بكل حرية، تبعا لذلك يحق للمستثمر استيراد مواد البناء والسلع اللاّزمة لتشييد البنايات والمنشآت والوحدات الصناعية، وكذا التجهيزات والآلات والعربات الضرورية في النشاط الصناعي، فضلا عن إمكانية الاستعانة بالخبرات الفنية الأجنبية أو مكاتب دراسات متخصصة.[2]

لكن بالمقابل تحديد الدولة المضيفة لقائمة النشاطات المسموحة والمحضورة يعد إجراء جوهري ومهم لنجاح أي منطقة حرة رغم مختلف الاعفاءات والتسهيلات واللاّقيود التي تتميز بها تلك المنطقة، حيث يتم تحديد النشاطات المسموح الاستثمار فيها بالمنطقة عادة على أساس المواد الأولية التي تزخر بها المنطقة وكذا الحدود الجغرافية والمناخ التي تتميز به.

فالمشرع المصري مثلا ذكر النشاطات الاستثمارية المسموح بها في المنطقة الحرة على سبيل الحصر رغم أنه وسّع فيها وسمح لمجلس الوزراء إضافة أنشطة استثمارية أخرى، نذكر مثلا الأنشطة التالية[3]:

- الصناعة والتعدين.
- الانتاج الحيواني والسمكي.
- النقل المبرد للبضائع والمنتجات الصناعية والمواد الغذائية.
- التأجير التمويلي.
- إنتاج برامج وأنظمة الحاسبات الآلية.

---

[1] _ **علي عباس فاضل و سرمد عباس جواد**، مرجع سابق، ص 12.

[2] _ للمزيد راجع: **نادية حسان**، مرجع سابق، ص 47.

[3] _ راجع في هذا المعني: **عبد الرحمان محفوظ**، مرجع سابق، ص 20 و33.

أمّا في الجزائر يفهم بمفهوم المخالفة للمادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم 94-320[1] ثم المادة 15 من الأمر رقم 03-02 أن المشرع الجزائري سمح بممارسة كافة الأنشطة الاستثمارية في المنطقة الحرة ولم يقيدها ببعض الأنشطة على سبيل الحصر باستثناء التعامل بالبضائع الممنوعة التي تخل بالنظام العام والأخلاق والصحة العمومية والأمن العمومي أو بنظام الملكية الفكرية.[2]

ثانيا_ دراسة تطبيقية للمناطق الحرة في الجزائر (مشروع منطقة بلارة كنموذج)

رغم أهمية نظام المناطق الحرة ومساهمته في ايجاد أوعية عقارية متميزة ومهيّئة تهيئة خاصة لاستقطاب المستثمرين من جهة، ومن جهة ثانية رغم قدم هذا النظام إلا أن الجزائر لم تبادر للتفكير في اعتماد هذا النوع من العقار الصناعي إلا أواخر التسعينات من خلال إنشائها للمنطقة الحرة ببلارة ولاية جيجل(**1**) لكن سرعان ما عمدت السلطات إلى الغائها نتيجة لغياب استراتيجية واضحة لتسيير مثل هذه المناطق(**2**).

1_ تعريف المنطقة الحرة "بلارة" بولاية جيجل

تقع منطقة بلارة[3] في دائرة الميليّة ولاية جيجل على الساحل تبعد 50 كلم شرقا على مدينة جيجل، تتوفر على هياكل قاعدية هامة ما جعلها تأخذ موقعا استراتيجيا من خلال قربها من الطريق الوطني رقم 27 والطريق الوطني رقم 43 الرابط بين ولاية جيجل وولاية سكيكدة.

تبعد عن مطار الطاهير بحوالي 40 كلم وعن ميناء جنجن بـــ40 كلم، تتربع المنطقة على مساحة تقدر بـــ523 هكتار، تتكون من قطع أرضية تابعة للأملاك

---

[1]_ مرسوم تنفيذي رقم 94-320 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، مرجع سابق.

[2]_ الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 جويلية 2003، مرجع سابق.

[3]_ يقال أنه تم تسميتها ببلارة نسبة إلى الشهيد ***محمود بلارة***.

العمومية للدولة ما جعلها وجهة صناعية للتصدير تمارس فيها كل أشكال الاستثمارات ما عدا الملوّثة والمحظورة قانونا.[1]

وفي إطار الأشغال التي تتكفل بها الدولة في مجال التهيئة كان من المزمع ربط المنطقة الحرة بالمدينة بخط سكة حديدية على طول مسافة 6 كلم مع إنجاز بنايات للخدمة العمومية(الحماية المدنية، الجمارك، الأمن الوطني، الصحة العمومية).

كما كانت ستتّجه النشاطات داخل المنطقة نحو الصناعات التصديرية في المجالات التي تتوفر منطقة جيجل على موادها الأولية لاسيما في مجال صناعة النسيج والجلود، صناعة مواد البناء، الصناعة الالكترونية والمواد الصيدلانية، الصناعية التحويلية وتعليب المنتجات البحرية والفلاحية، فضلا عن الصناعة التحويلية للمواد الغابية.[2]

كما نشير أن العديد من المؤسسات العملاقة أبدت رغبتها في الاستثمار في المنطقة على غرار شركة أرسيلو ميتال الهندية ومجمع ياباني وشركة سيفيتال وشركات أخرى مصرية واماراتية وشركتي سيتل وسيدار القطرية.

2_ إلغاء المنطقة الحرة "بلارة "

تم إلغاء المنطقة الحرة ببلارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-01[3] نتيجة لبدء سريان اتفاق الشراكة مع الاتحاد الأوروبي والمفاوضات الخاصة بالانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة[4] وتزامنها مع فشل الدولة في ايجاد مسيّر لهذه المنطقة الحرة رغم مرور 09 سنوات من إنشائها، بالمقابل تم إحصاء سنة 2007 حوالي 123 دولة

---

[1] _ راجع المرسوم التنفيذي رقم 97-106 مؤرخ في 05 ابريل 1997، يتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة ولاية جيجل (ج ر عدد 20 الصادر بتاريخ 06 ابريل 1997). ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-01 المؤرخ في 03 يناير 2005،(ج ر عدد 04 الصادر بتاريخ 09 يناير 2005).

[2] _ **منور أوسرير** ، مرجع سابق، ص 44.

[3] _ مرسوم تنفيذي رقم 05-01 مؤرخ في 03 يناير 2005، نفس المرجع السابق.

[4] _ **Voir** : **Walid AYADI**, op.cit., p 68.

اعتمدت نظام المناطق الحرة من بين 192 دولة وحوالي 1257 منطقة حرة في العالم.[1]

فرغم الاجراءات التي قامت بها السلطات العمومية من إنشاء المنشآت القاعدية المتمثلة في مقر شرطة الحدود و الحماية المدنية وكذا الحائط الواقي الذي يمتد إلى مسافة 13 كلم وخط السكة الحديدية والطرقات بقيمة تقدر بحوالي 41 مليار سنتيم، إضافة إلى مبلغ 100 مليار سنتيم الذي خُصّص لتهيئة الموقع المقدرة مساحته بـــــ 523 هكتار كما ذكرنا أعلاه، فضلا عن فتح إعلان مزايدة وطنية ودولية قصد البحث عن هيئة أو مؤسسة تتولى مهمة تسيير المنطقة، لكن لم تتوّج بنتيجة حيث اشترط المستثمرون ضمانات أكثر على غرار المجمّع الألماني الذي يضم شركاء من دول الخليج الذي اشترط تحويل ميناء جن جن إلى ميناء حر وهو الشرط الذي استبعد من قبل السلطات الجزائرية، لذلك تم تحويل منطقة بلارة إلى منطقة صناعية موجهة لإنجاز مركب الحديد والصلب.

كما أبدى ممثلي مختلف الشركات الأجنبية ورجال الأعمال الذين قاموا بزيارة المنطقة رغبتها في الاستثمار في المنطقة نظرا لتوفرها على الامكانيات الغابية أو البحرية والفلاحية لكن نتيجة للنقائص الملاحظة كعدم وجود المنشآت القاعدية الثانوية لاسيما استكمال تهيئة الطرقات والميناء وأرصفته التي تتطلب مبالغ ضخمة لاستكمالها وتخصيصها للحاويات والهياكل الخرى اللاّزمة للعملية الاستثمارية، كل هذه المعوقات كانت عائقا أمام السلطات في استكمال تهيئة المنطقة لاستخدامها كمنطقة حرة.[2]

فرغم امتلاك المنطقة الخاصة لبلارة مقوّمات و مزايا تنافسية كثيرة بالمقارنة مع باقي المناطق الحرة في العالم، إلا أنها لا تكفي وحدها لجلب الاستثمار بل هناك عوامل أخرى تتعلق بمناخ الاستثمار و مختلف الجوانب البيئية والسياسية وكذا غياب

---

[1]_ احصائيات مرجعها رسالة الدكتوراه للأستاذ **حميد شاشوة**، مرجع سابق، ص 44.

[2]_ راجع: **سمية كمال**، مرجع سابق، ص 139.

تحليل الدوافع الرئيسية للاستثمار الأجنبي من خلال وضع استراتيجية فعّالة لجلب المستثمر.[1]

لكن اتخاذ قرار إلغاء نظام المناطق الحرة وفقا للأسباب التي ذكرناها أعلاه، قد يجعل الاقتصاد الجزائري يصطدم بمقتضيات العولمة في بعدها الاقتصادي الذي يفرض تسهيل عملية انتقال السلع والخدمات والأفراد ورؤوس الأموال عبر الحدود البرية والجوية والبحرية، وهو ما يُبَيِّن أهمية دراسة الجدوى الاقتصادية للمناطق الحرة.[2]

تَبَيَّن من خلال التجارب السابقة للدول التي اعتمدت نظام المناطق الحرة أنه توجد مقومات هامة لنجاح هذا النظام مرتبطة أساسا بعوامل متفاعلة مع بعضها نذكرها كالتالي:[3]

- العمل على الاختيار الأمثل للموقع الجغرافي للمنطقة الحرة، فالقيام بدراسات قبلية أولية من قبل مكاتب دراسات خاصة أو عمومية حول جدوى إقامة المنطقة الحرة في موقع دون الآخر يلعب دورًا هامًا في تقييم نجاح منطقة حرة من عدمه بعيدًا عن الاختيارات السياسية والجهوية المعروفة في الدول النامية، إذ يجب الأخذ بعين الاعتبار المقومات الجغرافية والموارد الطبيعية المتاحة من أجل استعمالها في العملية الاستثمارية، من جهة وتحديد الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية المراد استعمالها كمنطقة حرة واتخاذ جميع الاجراءات اللاّزمة من أجل تطهيرها من جميع القيود القانونية كمباشرة عملية نزع الملكية إذا كان أصل ملكيتها تابع لخواص، أو إعادة تخصيصها إذا كانت مخصصة من طرف أملاك الدولة لفائدة قطاع من القطاعات.

---

[1] _ **فطيمة لبعل**، مرجع سابق، ص 131.

[2] _ **تقرير** تحت عنوان "المناطق الحرة في عالم متغير"، اللجنة الاستشارية للمناطق الحرة في الكويت، وزارة الصناعة والتجارة، الكويت، 2016، ص 5.

[3] _ عوامل مستخلصة بتصرف من مقال **منور أوسرير**، مرجع سابق، ص 42 وما بعدها. وكذلك رسالة دكتوراه للأستاذ **حميد شاشوة**، مرجع سابق، ص 40 وما بعدها.

- العامل الثاني الواجب اتباعه هو دراسة الجدوى الاقتصادية والمالية والفنية للمنطقة، من أجل ضمان أفضل لاستخدام الموارد البشرية والمالية والمادية للمنطقة، مع وضع الخطط والآليات لتحقيق الأهداف الاقتصادية التي تأمل الدولة تحقيقها ضمن استراتيجية واضحة.
- سهر الدولة على توفير الآليات اللاّزمة لربط المنطقة بمختلف البُنَى القاعدية والمواصلات ومختلف الشبكات الضرورية المعروفة لنجاح أي عملية استثمارية لاسيما الطاقة والهاتف والانترنيت والخدمات المصرفية.

في هذا الإطار تقوم منظمة الأمم المتحدة للتنمية والصناعة بدور مهم عند التخطيط للمناطق الحرة في الدول النامية، فمثلا سنة 1975 قامت بعقد اجتماع لمجموعة من الخبراء وقررت إنشاء منظمة للتنسيق بين المناطق الحرة سمّيت الجمعية العالمية للمناطق الحرة الصناعية تتولى مهمة الاستفادة الفعّالة من المناطق الحرة وجعلها أداة للتنمية.

حيث تقوم هذه المنظمة بتجميع وتبادل المعلومات حول المناطق الحرة عبر العالم مع التشجيع على رسم سياسة تحفيزية ثابتة من أجل تحقيق توافق في برامج المناطق الحرة، بالإضافة إلى منح الدول المساعدات الفنية والتنظيمية عند إنشاء المناطق الحرة كالتوسط في عقد المفاوضات بين الشركات الأجنبية والدول النامية.[1]

- تحديد بدقة النشاطات المسموح ممارستها في المنطقة الحرة مع العمل على تحديد الاطار القانوني الخاص بها وتمكين المستثمرين من معرفته.
- منح تسيير المنطقة واستغلالها للكفاءات التي أثبتت نجاحها في ميدان التسيير والاستغلال، فالكفاءة الإدارية تعد حاليا المعيار الأول لجلب المستثمرين تفاديا للروتين الاداري والبيروقراطية والعرقلة الادارية، مع العمل على وضع آليات تمكّنها من اتخاذ القرارات دون الرجوع لأي سلطة ادارية سلمية بالمقابل يتم وضع آليات رقابية قبلية وبعدية حتى يتم تحديد مدى

[1]_ راجع: **حميد شاشوة**، مرجع سابق، ص 43.

مشروعية القرارات المتخذة ومدى مطابقتها للتشريعات المُسَنَّة في هذا الاطار.

- أخيرا ومن أجل ضمان نجاعة ونجاح أكبر لعملية اعتماد المنطقة الحرة، يمكن الاعتماد على تجارب الدول الأخرى من خلال ايفاد لجان عمل من أجل التربص واكتساب المهارة في التسيير والاستغلال والتكنولوجية الحديثة مع تقييم عمل هذه اللجنة دوريًا.

حيث لوحظ أن مختلف الدول النامية سابقًا اعتمدت برامج اصلاحات اقتصادية تقضي بتفعيل المنافسة وتحرير التجارة وتخفيض التعريفات الجمركية والضرائب وتدعيم الاستثمارات الصناعية، فدولة سنغافورة مثلا التي خرجت منذ حوالي 60 سنة من ويلات استعمارية خلّفت فوضى في التركيبة السياسية، وندرة في الثروات الطبيعية كالغاز والنفط والاحتياطات المالية، أصبحت اليوم من بين أكبر الدول من حيث البُنَى التحتية والخدمات اللوجستية من طرق وموانئ ومطارات والثانية من حيث البيئة التنظيمية والثالثة في استخدام التكنولوجيا بعد الامارات والسويد، حيث تحتوي سنغافورة على خمس مناطق حرة بمعدل حجم الاستثمارات قدر بـــ 280 مليار دولار أمريكي.[1]

فإذا كانت المناطق الحرة في سنغافورة تمثل أكثر المناطق الحرة نجاحا ورواجًا في قارة أسيا، ما الشيء الذي يمنع الجزائر بثرواتها الباطنية وقوتها البشرية وتميزها الجغرافي جنوب البحر الأبيض المتوسط، في أن تكون من أبرز الدول التي تحتوي على مناطق حرة في قارة افريقيا و الأكثر نجاحا؟

لكن في الواقع استحداث منطقة حرة هو قرار سياسي قبل أن يكون اقتصادي أو تشريعي، الأمر الذي يفرض توافق في المصالح والسياسات وعدم التعارض بين استراتيجيات البلد المضيف والشركات الدولية المتعددة الجنسيات المدعوة للاستثمار في المنطقة الحرة.[2]

---

[1] _ **تقرير** تحت عنوان "المناطق الحرة في عالم متغير"، مرجع سابق، ص 5.

[2] _ أنظر: **فطيمة لبعل**، مرجع سابق، ص 131.

لذلك يجب العمل على ايجاد آليات للتحالف الاستراتيجي مع الشركات المتعددة الجنسيات الكبرى ذات الاستثمارات الضخمة، بالإضافة إلى الترويج الكافي للاستثمار في المنطقة، كما يزيد انعدام الاستقرار السياسي من المخاطر التي يتعرض لها رأسمال المستثمر الأجنبي، الأمر الذي يفرض اتباع ممارسات ديمقراطية من استقلالية القضاء ووضع منظومة تشريعية واضحة وثابتة ومحاربة الفساد الاداري وإقامة نظام رقابي فعّال يتسم بالشفافية والعدالة.

يظهر من خلال ما ذكرناه أعلاه أن نجاح المناطق الحرة في جلب الاستثمارات الأجنبية وتحقيق أهدافها يتوقف على توفر مختلف العوامل التي تتحكم في نجاحها بداية من دراسة مدى ملائمة فكرة إقامة منطقة حرة للسياسة الاقتصادية للدولة المضيفة، ثم بعد تبني فكرة انشائها يتعين تزويدها بمختلف الهياكل الضرورية والبُنَى الأساسية مع وضع نظام تشريعي وتنظيمي متكامل متضمّنا حوافز ومزايا وكيفيات تسيير وإدارة المنطقة، ثم العمل على وضع إطار مؤسساتي يعمل على تبسيط الاجراءات والترويج للمنطقة في السوق العالمية والمراكز الصناعية.[1]

غير أنه قبل البدء في التفكير حول إمكانية إعادة اعتماد المشرع الجزائري من جديد لنظام المناطق الحرة من عدمه يتعين تقييمه من خلال تحديد الايجابيات والسلبيات التي يتميز بها.

الفرع الثاني
تقييم نظام المناطق الحرة

من خلال عرضنا لمختلف مفاهيم وخصوصيات المنطقة الحرة والتجربة الجزائرية في ذلك، لم نلمس بوضوح مدى نجاح عملية الاستثمار في هذه المناطق أم لا، لذلك يجب البحث على آليات أخرى من شأنها تحديد أهمية هذا النظام ولا يتأتى ذلك إلا من خلال الموازنة بين الايجابيات التي يتميز بها(**أولا**) وكذا السلبيات التي تنجر عنه(**ثانيا**)

---

[1] _ أنظر: **حميد شاشوة**، مرجع سابق، ص 42.

أولا_ ايجابيات نظام المناطق الحرة

بعدما أضحت العولمة سِمَة العصر أصبح الانفتاح خيارًا استراتيجيًا مرجّحًا، ونظرا للتقدم التقني الهائل في المعلوماتية والتكنولوجيا برزت الكفاءة والقدرة على المنافسة كوسيلة فاعلة للنهوض بواقع الاقتصاد في البلدان النامية، فالتجارب العالمية لمختلف الدول المتقدمة أثبتت أن حجر الزاوية لأي تقدم اقتصادي والتنمية المستدامة هو توفر مناخ أعمال واستثمار قوي يقود إلى الزيادة في الإنتاجية وخلق فرص عمل ومن ثمّة زيادة العائدات المالية للاستثمارات العامة والخاصة.[1]

ولا يتحقق هذا المسعى إلا بوجود بُنَى تحتية و قاعدة تشريعية قوية وملائمة وفعّالة، لذلك اعتماد نظام قانوني خاص بالمناطق الحرة يهدف بالدرجة الأولى لانعاش الصادرات وتقويتها، وجلب أكبر نسبة ممكنة من الاستثمارات، وذلك من أجل التأثير الإيجابي على الميزان التجاري الذي يعتبر أهم عنصر يترجم وضعية الاقتصاد الوطني.[2]

وهو ما أكّده مقرر لجنة الشؤون الاقتصادية والتنمية و الصناعة والتجارة والتخطيط للمجلس الشعبي الوطني أثناء عرضه لتقريره الخاص بالمصادقة على مشروع الأمر رقم 03-02 الخاص بالمناطق الحرة، حيث مما ذكر أن الكل يتساءل عن سبب ركود الاستثمار في المناطق الحرة رغم مرور أكثر من 10 سنوات من ارساء معالمها والسبب حسبه يعود إلى البنية القانونية المعتمدة وفلسفتها التي لم تساير تطور الاصلاحات الوطنية والمستجدات الدولية.[3]

من ايجابيات المناطق الحرة أنّ لها القدرة على استقطاب الاستثمار الأجنبي والمحلي وتنمية المبادلات التجارية وإقامة صناعات ذات مستوى تكنولوجي متقدم، وأساليب إنتاجية متطورة، تمكّن من الإنتاج بجودة وكفاءة عاليتين، وكذا تحقيق التكامل

---

[1]_ بحث بعنوان المناطق الحرة وإمكانية الاستفادة منها في عملية التحول إلى الاقتصاد الحر معد من طرف الأستاذ **هاشم مرزوك الشمري**، دون سنة ومكان النشر، ص 40.

[2]_في هذا المعني راجع : **Elise Panier** , opcit , p 130.

[3]_ الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني الجزائري، مرجع سابق، ص 11.

الصناعي واستغلال الموارد الطبيعية بدل تصديرها، كل هذه العوامل تساعد على خلق مناخ استثماري ملائم لجلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية فضلا عن استعادة رؤوس الأموال الوطنية المهاجرة، كما يتيح تجاوز العقبات الجمركية والادارية المفروضة في غيرها من المناطق.[1]

يمكّن نظام المناطق الحرة من الحصول على العملة الصعبة بطريقة مباشرة من خلال حقوق استغلال العقارات ورواتب العمال المحوّلة أو بطريقة غير مباشرة من خلال زيادة حجم المنتوجات لاسيما الصناعية وتصديرها.[2]

تعد المناطق الحرة من أبرز المناطق المحفزة للنشاط الاقتصادي والصناعي، نتيجة لضآلة القيود والمعوقات مع توفر الإمكانيات الأساسية واللوجستية عكس المناطق الأخرى، فالشركات التي تستثمر خارج هذه المناطق تؤدي ضرائب أكثر وتخضع لنظام اقتصادي واجتماعي مشترك بالتالي تحقق الفعالية اللاّزمة، لكن الدولة التي تختار هذا النظام هي تريد بذلك جلب استثمارات لا يمكن جلبها إلا بهذه الطريقة.[3]

مبدأ استغلال المواد الأولية الموجودة في محيط اقليم المنطقة الحرة من شأنه أن يساعد على إقامة مشاريع استثمارية تتم فيها عملية التصنيع والتحويل للمواد الأولية ما يحقق فوائض مالية تحسن الميزان التجاري للبلد المضيف، كون تصدير المواد الأولية إلى الخارج يكون حتما بأسعار متدنية وعلى العكس استخدامها وإعادة تصنيعها يرفع من قيمتها.[4]

كما تساهم هذه المناطق في خلق فرص عمل جديدة مع تدريبهم أي المساهمة في التنمية البشرية وتطوير مهارات العاملين، بالتالي التخفيف من حدة البطالة التي

---

[1]_ في هذا المعنى راجع: **غريب بولرباح**، العوامل المحفزة لجلب الاستثمارات الأجنبية المباشرة وطرق تقييمها دراسة حالة الجزائر، مجلة الباحث، جامعة الأغواط، عدد 10، 2012 ، ص 103.

[2]_ **أ بوشنافة و أ تميزار**، «*الاصلاحات الاقتصادية في الجزائر: المناطق الحرة*»، المركز الجامعي ببشار، دون سنة، ص 09.

[3]_ أنظر: بحث بعنوان المناطق الحرة وإمكانية الاستفادة منها في عملية التحول إلى الاقتصاد الحر، مرجع سابق، ص 47.

[4]_ **عبد الرحمان محفوظ**، مرجع سابق، ص 121.

تعاني منها المنطقة الناتجة عن التنمية الاقليمية من خلال الهجرة إليها بهدف تعميرها وخلق انشطة اقتصادية لتوفر فرص العمل مما يرفع المستوى المعيشي للسكان.[1]

لذلك فهي تهدف إلى تكوين عمالة صناعية ماهرة للتعامل مع التكنولوجيا الحديثة، فغالبا ما تحتوي تلك المناطق على وسائل علمية وكفاءات عالية قد تستفيد منها الدولة المضيفة مستقبلا.[2]

كما أنه بفضل المناطق الحرة أصبح إعادة توزيع المنتوجات ممكنا بفضل التقنيات الجديدة المستعملة في تلك المناطق من خلال التقنيات الحديثة لنقل الناتج عن النشاطات الصناعية بالإضافة إلى بنوك المعلومات المتوفرة على مستوى المنطقة الحرة التي تمكّن من الترويج السريع للمنتجات الصناعية أو غيرها، وهو أساسا ما تبحث عنه المؤسسات الكبرى في السوق العالمية الراغبة في توسيع المنهج والطريقة الصناعية الرأسمالية.[3]

لوحظ كذلك أن نظام المناطق الحرة يطوّر في البُنَى التحتية والجغرافية والمرافق الخدماتية للمنطقة، ويعد مخبرا لتجريب بعض الأساليب والاجراءات الاقتصادية الجديدة بعيدا عن الاثار التي قد ترتبها على الاقتصاد الوطني، الأمر الذي يؤدي إلى الاستغلال الأمثل للموارد الاقتصادية التي تزخر بها البلاد فضلا عن تسويقها للبلدان المجاورة من جهة.[4]

ومن جهة ثانية من شأن هذا النظام تحسين الإطار الاقتصادي الاقليمي للبلد من خلال المساهمة في تنمية الجهة التي تعاني من تخلف واضح عن طريق توطين الصناعات فيها، ما يجعل المنطقة تحتاج إلى اقامة منشآت وهياكل قاعدية ومواصلات مع توفير مناصب شغل ما يجعل الاقليم الذي يحوي المنطقة مركزا حضاريا نشيطا.

---

[1]_ **أ بوشنافة و أ تميزار**، مرجع سابق، ص 10.

[2]_ **فطيمة لبعل**، مرجع سابق، ص 102.

[3]_ راجع في هذا المعنى: **حميد شاشوة**، مرجع سابق، ص 42.

[4]_ في هذا المعنى راجع: **محمد علي عوض الحرازي**، الدور الاقتصادي للمناطق الحرة في جذب الاستثمارات دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 42.

أثبتت التجارب أن نظام المناطق الحرة يمنح للدولة مصدرا جديدا يضاف إلى تشكيلة مصادر الايرادات العامة من خلال بعض الرسوم التي قد تفرض، هذا دون المساس بالمبدأ المتعلق بالإعفاءات الجمركية والضريبية.

خلق روابط غير مباشرة بين المؤسسات الوطنية المحلية والشركات الأجنبية المستثمرة في المنطقة من خلال استعمالها لبعض المواد الأولية الخام المنتجة محليا، مما يؤدي إلى زيادة حصيلة النقد الأجنبي المحدودة غالبا بفعل المديونية الخارجية التي تعاني منها الدول النامية، ما جعل هذه الدول تدرج نظام المناطق الحرة ضمن استراتيجيتها الاقتصادية ومحرك للتنمية الصناعية.[1]

ففي الجزائر مثلا من شأن هذا النظام أن يساهم في تصحيح الاختلالات الهيكلية من خلال توسيع القاعدة الصناعية ذات النوعية وتصديرها بعيدا عن الصادرات من المحروقات، فالملاحظ أن هذا النظام يوفّر للدولة عدة أبعاد استثمارية ومالية واقتصادية واجتماعية تصب في مجملها في تطوير السياسة المتبعة لتشجيع وترقية الاستثمار.

والدليل على أهمية نظام المناطق الحرة في تنمية الاستثمار هو تزايد عدد الدول التي تبنّت هذا النظام من 25 دولة سنة 1970 إلى 120 دولة سنة 2006 مع تسجيل ارتفاع عدد المناطق الحرة من 80 منطقة حرة إلى 5000 منطقة حرة عبر العالم، دون نسيان تسجيل الارتفاع في مختلف المجالات(عوائد التصدير، التوظيف، حجم المبادلات التجارية والصناعية...).[2]

ولعل أبرز تجربة ناجحة في هذا المجال نذكر التجربة الصينية، حيث تم استغلال موانئها في مناطق السواحل الشرقية لإقامة مناطق حرة وجدت فيها حلول لمختلف معضلاتها الاستثمارية التي عرفتها سنوات السبعينات، فمثلا كان الحصول على التكنولوجيا في الصين يتطلب وجود استثمار أجنبي مباشر، ولا يتأتى هذا إلا بوجود بنى تحتية التي كان من العسير النهوض بها آنذاك نظرا للمحدودية المادية والفنية، لذلك باتباعها لنظام المناطق الحرة تمكنت من توفير البُنى التحتية اللاّزمة

---

[1] _ **أ بوشنافة و أ تميزار**، مرجع سابق، ص 11.

[2] _ **فطيمة لبعل**، مرجع سابق، ص 103.

لاستقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر، كون تلك المناطق صغيرة ومعزولة جغرافيا الأمر الذي مكّنها من تجريب نظام قانوني خاص على تلك المناطق فقط دون الاضطرار إلى تعميمه على كامل الإقليم الصيني، تبعا لذلك تمكّنت من تحديد النماذج الاستثمارية اللاّزمة والملائمة لاقتصادها عبر عملية ديناميكية من خلال سحب النموذج تدريجيا من تلك المنطقة الحرة وتعميمه جزئيا على مناطق أخرى من السواحل الشرقية وذلك بداية من عام 1979 من خلال إقامة مناطق حرة بـــ (شنشتن، تشوهاي، شانو، تشيامن) ثم امتدت إلى المناطق الغربية والجنوبية، بذلك وفي حدود سنة 2002 أصبحت دولة الصين أكبر ثاني دولة جاذبة للاستثمار الأجنبي في العالم بعد الولايات المتحدة الأمريكية.[1]

كما أنه بفضل ديناميكية النشاطات التصديرية للمناطق الحرة الصناعية، أصبحت الصين أول مصدّر عالمي للمنتوجات الصناعية سنة 2008 والمصدّر الأساسي سنة 2011.[2]

لكن رغم مختلف الايجابيات التي يتميز بها نظام المناطق الحرة في جلبه للاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة ونجاحه في الكثير من الدول في العالم، إلا أنه في المقابل لا يخلو من سلبيات قد تعود بالسلب على الدول المضيفة لاسيما إمكانية المساس بالسيادة الوطنية للدولة نظرا لتخلي الدولة عن العديد من سلطاتها في التسيير والتحكم خاصة في ظل ضعف المنظومة القانونية التشريعية والمؤسساتية الخاصة بالعقار والاستثمار.

ثانيا _ أسباب فشل نظام المناطق الحرة

يتطلب إنشاء مناطق حرة التوافق في المصالح بين البلد المضيف و الشركات الدولية المدعوة للاستثمار في المنطقة الحرة المزمع إنشاؤها، إذ أن معظم الاستثمارات

---

[1] _ نقلا عن: بحث بعنوان المناطق الحرة وإمكانية الاستفادة منها في عملية التحول إلى الاقتصاد الحر مرجع سابق، ص 48 و 49.

[2] _ **حميد شاشوة**، مرجع سابق، ص 168.

التي تأتي إلى هذه المناطق تعود إلى شركات متعددة الجنسية التي تسعى إلى الاستحواذ على الأسواق، و بالتالي لا يمكن توقع تدفق هذه الاستثمارات مالم تكن هناك على الأقل نقاط التقاء و مصالح و ضمانات كافية بحيث تؤدي إلى زيادة مقدرتها التنافسية و تعظيم أرباح استثماراتها لأطول مدة ممكنة و بأقل المخاطر.

أفرزت كذلك سياسة عولمة الاقتصاد الدولي معطيات جديدة من خلال تجسيد التحفيزات والامتيازات الممنوحة للمستثمرين في تلك المناطق، ضمن اتفاق الشراكة مع الدول الأوروبية وضمن شروط الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة التي في الغالب تستجيب لمصالح الدول الصناعية الكبرى هذا من جهة،[1]

ومن جهة ثانية يلاحظ أن المشرع الجزائري عند اصداره للأمر رقم 03-02 ، لم يأخذ بعين الاعتبار التطورات الحاصلة عالميا سيما في مجال منح الامتيازات، رغم نصّه صراحة عن الاعفاءات الجمركية والضريبية التي يستفيد منها المتعاملين في تلك المنطقة لكن لم يأتي بالجديد بالمقارنة مع المرسوم التشريعي رقم 93-12، حيث ما يعاب عليه أنه نص على الاعفاءات الضريبية بصفة عامة دون تحديد الاستثمارات المعنية بذلك على غرار المشرع المصري الذي نص على خضوع بعض المشاريع إلى رسوم منخفضة، وعلى العكس من ذلك نجد بعض الدول الأخرى مثلا حكومة سيريلانكا قررت تشجيعات جبائية للمستثمرين في المناطق الحرة الصناعية لكنها مؤقتة وليست دائمة سمّيت هذه الفترة بفترة الهدنة الجبائية، حيث هناك من يرى أن السبب الذي جعل المشرع الجزائري ينص على الاعفاءات الجبائية بصفة عامة دون تحديد المدة في الأمر رقم 03-02 هو خوفه من الظاهرة المعروفة دوليا في مجال المناطق الحرة وهي مغادرة المؤسسات الأجنبية لإقليم الدولة بمجرد انتهاء الامتيازات والاعفاءات.

لكننا نرى أنه يجب أن لا يكون تقرير الامتيازات بصفة مطلقة بل بعقلانية مدروسة تحقيقا للتوازن بين الاعفاءات وحجم الاستثمارات المنجزة، أو كما هو الحال

---

[1] _ **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 80.

في الامتيازات المنصوص عليها في قوانين المالية بالنسبة للاستثمار في المناطق الصناعية من خلال اعفاء المستثمر من الضرائب خلال مدة بداية المشروع الاستثماري لمدة ثلاث سنوات مثلا.

المستنتج كذلك من اعتماد المشرع الجزائري آنذاك لنظام المناطق الحرة هو عدم وضوح الرؤية حول الهدف الحقيقي من إنشاء تلك المناطق، فوضوح الهدف من تبني نظام المنطقة الحرة من شأنه أن يحدد نوع وحجم الاستثمارات المنشأة فيها، وذلك باعتبار أن إنشاء منطقة حرة يتطلب مصاريف وإمكانات ضخمة تتحملها الدولة، هذا ما يفسر عجز الدولة الجزائرية عن تكريس النصوص القانونية المتعلقة بالمناطق الحرة ميدانيا وواقعيا.[1]

كما يرى بعض الملاحظين أن النتائج المتحصل عليها من نظام المناطق الحرة سلبية بالنظر إلى القدر القليل من الموارد المالية من العملة الصعبة، وأن الوحدات الصناعية التي تتوطن فيها الشركات الأجنبية لا تعدو أن تكون مصانع ملوّثة للجو.[2]

يتيح هذا النظام للشركات إجراء عمليات تهريب وادخال السلع المحظورة واخفاء معالم مصدرها الأصلي، فضلا عن مشكل الاختلاف في الأجور والامتيازات بين العمال الوطنيين والأجانب مما يعرضهم للاستغلال نتيجة غياب قوانين العمل والتنظيمات النقابية مما ينعكس سلبا على العمالة.[3]

السماح كذلك لرؤوس الأموال الأجنبية الدخول والاستثمار دون رقابة قد يؤدي إلى تبيعة الاقتصاد الوطني لأصحاب رؤوس الأموال ودولهم والتحكم والسيطرة على التجارة الخارجية للدولة بشقيها الاستيراد و التصدير، فضلا عن تضييع الخزينة العمومية للمداخيل الجبائية الناتجة عن الاعفاءات الجمركية والضريبية ومختلف الاقتطاعات.[4]

---

[1]_ **نادية حسان**، مرجع سابق، ص 242_244.

[2]_ **محفوظ موهوبي**، مرجع سابق، ص 101.

[3]_ للمزيد حول علاقات العمل في المناطق الحرة راجع: **نادية حسان**، نفس المرجع السابق، ص 246.

[4]_ **منور أوسرير**، مرجع سابق، ص 45.

تشكل بعض المناطق الحرة حسب الكثير من المختصين في المجال البيئي احدى النقاط السوداء التي تؤثر بشكل سلبي على البيئة والجانب الايكولوجي للمنطقة، نظرا لما قد تفرزه من نفايات وغازات سامة صناعية خطيرة تؤثر على الصحة والبيئة. حيث يرون أن بعض الدول المتقدمة وحتى الحديثة التصنيع تسعى جاهدة إلى استغلال هاته المناطق خاصة تلك المتواجدة بدول العالم الثالث لنقل كل المصانع الملوثة للبيئية من أراضيها إلى هذه المناطق، والتي تعمل على افراز الغازات السامة والنفايات الخطيرة.

كما قد يتم انشاء و احداث مناطق حرة على حساب المحيط الغابي والمناطق الخضراء، مما يؤثر سلبا على بيئة المدينة المتواجدة بها هذه المناطق، لذلك يجب على الدولة وضع شروط وقيود تستهدف حماية المناطق الحرة من مختلف التعاملات الصناعية التي تضر بمحيط تلك المناطق من الناحية البيئية.[1]

فالملاحظ أنه رغم الايجابيات التي يتمتع بها هذا النظام إلا أنه لا يخلو من سلبيات قد تنعكس بصفة مباشرة على الاقتصاد الوطني، لكن المعروف حاليا أننا في عصر العولمة والتكتلات الاقتصادية فعدم مشاركة الجزائر في هذه التكتلات ولو بتحفظ أو على الأقل التكتلات الاقليمية المجاورة كالتقارب الاقتصادي المغاربي بعيدا عن المشاكل السياسية من شأنه أن يسمح للجزائر من إعادة تبنّي نظام المناطق الحرة من جديد وملاحظة نتائجه على المستوى الدول المغاربية أو دول الساحل الجنوبي من جهة،

ومن جهة ثانية مادام هناك شبه تقارب ثقافي واقتصادي واقليمي بين الدول المغاربية يفضّل التفاوض مع التكتلات الاقتصادية العالمية بشكل جماعي بدلا من التفاوض الفردي للدول فتكوين كتلة اقتصادية مغاربية من شأنها فرض مبادئها وإضفاء نوع من التوازن في المصالح على غرار ما فعله الاتحاد الأوروبي.[2]

---

[1] _ **عبد الغاني بركان**، سياسة الاستثمار وحماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماجيستير في القانون، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2010، ص 90 وما بعدها.

[2] _راجع في هذا المعنى: **حميد شاشوة**، مرجع سابق، ص 278.

من هنا يأتي دور بعض مؤسسات الاشراف على الاستثمار من خلال العمل الترويجي التي تقوم به للمؤهلات التي تزخر بها الجزائر من الجانب الجغرافي والبيئي والهياكل القاعدية والعقارات التي تحوي المشاريع الاستثمارية والبحث عن السبل السليمة لترقية الاستثمار في ضوء ما أفرزته العولمة الاقتصادية[1]، مع القيام بدراسات جدّية معمّقة حول ايجابيات وسلبيات كل نظام من الأنظمة العقارية الصناعية التي رأيناها أعلاه، حتى تتمكن الدولة الجزائرية من تحديد ما يتطلب الواقع الاقتصادي إلغائه أو إعادة هيكلته أو تبنّيه من جديد، وهو ما يدخل في صميم الأجهزة المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي.

الفصل الثاني
الأجهزة المكلّفة بالإشراف على الاستثمار وضبط العقار الصناعي

تحقيقا لمسعى الدولة الجزائرية عبر مختلف القوانين المتعاقبة منذ الاستقلال الرامي إلى توفير مناخ أنسب للاستثمار، عمدت السلطات على تفعيل مبدأ حرية الاستثمار عمليا من خلال كسر الحواجز البيروقراطية وتحقيق المرونة في الاجراءات الإدارية، وذلك اعتبارا أن الإطار المؤسساتي للاستثمار من أبرز المعايير التي يقاس عليها مدى توفر مناخ أنسب للاستثمار في بلد ما بالإضافة إلى الأوضاع السياسية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية، فوجود هياكل مكلّفة بالاستثمار تهتم باستقبال المستثمرين وتوجيه مشاريعهم الاستثمارية لاسيما الأجنبية منها، من شأنه جلب رؤوس أموال ذات نوعية وتكنولوجيا عالية.

لكن في الحقيقة لوحظ عدم وجود نظرة استشرافية مستقبلية واضحة حول دور هذه الأجهزة وتأثيرها على الاستثمار وتسيير العقار الصناعي، جعل الدولة الجزائرية

---

[1]_ يقصد بالعولمة الاقتصادية أنها ظاهرة طبيعية ذات تأثيرات متداخلة ناتجة عن تحرير المبادلات التجارية وحركة رؤوس الأموال والتكنولوجيا عبر الحدود والتوسع المستمر والمتزايد لحدود الأسواق بين الدول، فهي مقاربة تقوم على أساس تنظيم الأسواق العالمية واندماج الدول اقتصاديا على مختلف المستويات. من بين أهم الأسباب الدافعة للعولمة الاقتصادية هو الاستثمار الأجنبي الذي أصبح يلعب دورا محوريا في مسار هيكلة الصناعة عالميا. للمزيد راجع: **حميد شاشوة**، مرجع سابق، ص 5 و ما بعدها.

أمام إشكالية تضخم هذه الأجهزة وتنوعها، ما نتج عنه تداخل في الصلاحيات والمهام الأمر الذي جعل المستثمر يراوح بملفه من جهاز إلى آخر.

لذلك و تداركا لهذه النقائص عمد المشرع الجزائري إلى إعادة النظر في العديد من القوانين المنظمة للاطار المؤسساتي للاستثمار، من خلال قيامه بتعديلات وتغييرات من شأنها تحقيق الهدف الأساسي من وجود هذه الأجهزة مركزيا ومحليا، والمتمثل في متابعة العملية الاستثمارية والمساهمة في تسيير وتنظيم العقارات الصناعية والاشراف عليها وطنيا **(المبحث الأول)**، بالمقابل ومن باب تقريب الادارة للمواطن وتيسير العملية الاستثمارية للمستثمرين، تم العمل على تحسين مستوى أداء الأجهزة المحلية في الاشراف على العملية الاستثمارية في إطار نظام العقارات الصناعية **(المبحث الثاني)**.

المبحث الأول

أجهزة الاشراف على الاستثمار وضبط العقار الصناعي ذات الطابع الوطني

المعروف قانونيا وعمليا أنه لا يمكن للمستثمر الحصول على العقار الصناعي من أجل الاستثمار إلا إذا قدم ملفاً يتضمّن جميع الجوانب المتعلقة بمشروعه الاستثماري لاسيما الاقتصادية والاجتماعية _فرص الشغل_ والتكنولوجية وكذا البيئية، لذلك ومن أجل دراسة جدّية فعّالة لملفات الاستثمار خاصة الحاملة لمشاريع عالية المردودية، عملت الدولة على وضع إطار مؤسساتي خاص بدراسة الملفات الاستثمارية من خلال مختلف قوانين الاستثمار المتعاقبة منذ الاستقلال.

فتمّ بداية إنشاء اللجنة الوطنية للاستثمارات التي منح لها دور استشاري فيما يخص اعتماد المشاريع الاستثمارية وذلك بموجب قانون الاستثمار رقم 63-277 ثم بعده الأمر رقم 66-284 ، ثم تمّ إنشاء خلال فترة الثمانينات ما يسمّى بلجان الاعتماد الوطنية والولائية التي تعمل بالتنسيق مع الديوان الوطني لتوجيه الاستثمار الخاص الوطني.

استمر الوضع كذلك حتى بدأت الدولة تتخلى تدريجيا عن السياسة الاشتراكية، ومحاولة توفير ظروف مناسبة للاستثمار تم اصدار المرسوم التشريعي رقم 93-12

المتعلق بترقية الاستثمار الذي أنشأ مؤسسة جديدة تمثلت في الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار (APSI)، ثم و في بداية الألفية الجديدة تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بموجب الأمر رقم 01-03 الذي منحت له مهام أساسية في العملية الاستثمارية بصفة عامة والعقار الصناعي خصوصا من خلال إعداد التقارير الدورية حول المشاريع الاستثمارية داخل العقارات الصناعية فضلا عن منحه الموافقة بالنسبة لبعض الاستثمارات لاسيما الأجنبية منها، ما جعل المجلس الوطني للاستثمار هيئة عليا في مجال الاستثمار الصناعي **(المطلب الأول)**.

كما قامت السلطات بإعادة صياغة الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار وإنشاء وكالة جديدة تناسب الاستراتيجية المحددة من الدولة بداية من سنة 2001 سمّيت بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار التي تعتبر الهيئة المؤهلة للقيام بالترتيبات اللاّزمة للمؤسسات وتسهيل تنفيذ المشاريع الاستثمارية داخل العقارات الصناعية **(المطلب الثاني)**. وسعيًا من المشرع الجزائري في توسيع الأجهزة المساهمة في العملية الاستثمارية داخل العقارات الصناعية، أنشأ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كأداة لخدمة المستثمر وتسيير الحافظة العقارية الصناعية للدولة[1] **(المطلب الثالث)**.

المطلب الأول

المجلس الوطني للاستثمار: هيئة عليا لتحديد استراتيجية تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

يعتبر المجلس الوطني للاستثمار الجهة العليا الأولى المشرفة على عملية الاستثمار نظرا لطابعه الاستراتيجي باعتباره هو الذي يرسم السياسة الاستثمارية

---

[1] _ نشير في هذا الإطار أننا لم نتعرض لجميع الأجهزة ذات الطابع الوطني المساهمة في الاشراف على العملية الاستثمارية في إطار العقارات الصناعية بل ركزنا على أهمها، حيث بالإضافة إلى الأجهزة السابقة نجد جهاز آخر هو مجلس مساهمات الدولة الذي يكلف بتحديد برامج خوصصة المؤسسات العمومية والموافقة عليها، يوضع تحت اشراف وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات و تحت سلطة رئيس الحكومة سابقا.

حيث يتولى مهمة تحديد برامج تحويل الأصول العقارية للمؤسسات العمومية من القطاع العام إلى القطاع الخاص ويوافق عليها كما يحدد الأصول الفائضة غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة محل الخوصصة.

والواضع للأنظمة التحفيزية لجلب المستثمرين، فضلا عن تهيئة مناخ الأعمال والبحث عن سبل تحقيق التنمية فهو مركز اتخاذ القرارات الحاسمة في مجال الاستثمار . لذلك للإحاطة بدور المجلس الوطني للاستثمار في العملية الاستثمارية يتطلب الأمر تعريفه(**الفرع الأول**) ثم تحديد مهامه (**الفرع الثاني**).

الفرع الأول
تعريف المجلس الوطني للاستثمار

تقرر بموجب قانون الاستثمار لسنة 2001[1]إنشاء المجلس الوطني للاستثمار لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويخضع لسلطة ورئاسة رئيس الحكومة سابقا والوزير الأول حاليا وذلك بغية منح هذا الجهاز مصداقية أكثر وإعطاء ثقة وطمأنينة للمستثمر الأجنبي بوضعها تحت وصاية قلب السلطة التنفيذية[2].

تمّ تحديد تشكيلته وتنظيمه وسيره بداية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-281[3]، ثم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-355 ، حيث يتبين من هذا المرسوم أن المجلس

---

[1]- المادة 18 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، التي جاء فيها ما يلي:

« ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ، مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص " المجلس" ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة...».

[2]- **سامية لقراف**، الامتيازات المالية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة ماجيستير في القانون فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر ،2011، ص 54.

علّقت الأستاذة **نادية والي** على انشاء هذا المجلس بهذه الطريقة بقولها: « يعد إنشاء مثل هذا المجلس مكسب لتطوير الاستثمارات، ذلك أن إنشاء هيئة مستقلة تباشر مهمة الاشراف وتنفيذ نظام الاستثمار الأجنبي سوف ينتج عنه سرعة البث في الطلبات المقدمة من المستثمرين الأجانب بالإضافة إلى وجود وقت كاف لدى جهاز الهيئة لمراقبة تنفيذ ومواد النظام وتكوين جهاز وظيفي متخصص لدراسة طلبات المشاريع وسرعة اتخاذ القرار وعدم الدخول في الإجراءات الحكومية الطويلة التي قد تضيع وقت المستثمر الأجنبي مما يؤدي إلى عزوفه عن الاستثمار»(أنظر: **نادية والي**، النظام القانوني الجزائري للاستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، مرجع سابق، ص 105).

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره (ج ر عدد 55 الصادر بتاريخ 26 سبتمبر2001) المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 06-

يتكون من أعضاء دائمون وهم: الوزير المكلف بالجماعات المحلية، الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، الوزير المكلف بالتجارة، الوزير المكلف بالطاقة والمناجم، الوزير المكلف بالصناعة، الوزير المكلف بالسياحة، الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الوزير المكلف بتهيئة الاقليم والبيئة، وكذا أعضاء ملاحظون و هم: رئيس مجلس الإدارة، المدير العام للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار مع تقديم المدير العام لمشاريع الاتفاقيات، فضلا عن إمكانية استعانة المجلس بأي شخص يتمتع بالخبرة والكفاءة في مجال الاستثمار.[1]

يتبين إذن أن الأعضاء الدائمين فيه هم موظفون سامون في الدولة ونظرا لأهميته باعتباره أعلى هيئة في الاستثمار جعلته يحظى بتشكيلة موسعة تضم عدة وزارات مما جعل البعض يعتبره مجلس حكومة مصغّر. رغم ذلك يظهر أن تشكيلة المجلس منقوصة من عضوية الوزير المكلف بالعمل والتشغيل بالرغم من العلاقة الواضحة بين الاستثمار و قطاع التشغيل والدليل على ذلك هو تبنّي الجزائر لمبدأ تفضيل الاستثمارات التي توفر أكبر فرص للعمل، كما نجدها منقوصة من عضوية وزير الفلاحة بالرغم من إمكانية الاستثمار في القطاع الفلاحي.[2]

بالعودة إلى المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي لسنة 2006 يجتمع المجلس مرة كل ثلاثة أشهر في دورات عادية ويمكن استدعاؤه استثناءً بطلب من رئيسه أو أحد الأعضاء عند الحاجة.

يتولى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أمانة المجلس الوطني للاستثمار من خلال قيامه بتحضير أعمال المجلس و ضبط جدول أعمال جلساته فضلا عن ضمان تنفيذ قراراته وتوصياته، مع إعداده تقارير دورية لتقييم وضعية الاستثمار.[3]

---

185 المؤرخ في 31 ماي 2006(ج ر عدد 36 الصادر بتاريخ 31 ماي 2006)، والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 اكتوبر 2006، مرجع سابق.

[1]_ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 اكتوبر2006، مرجع سابق.

[2]_ **نذير بن هلال**، معاملة الاستثمار الأجنبي في ظل الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، رسالة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ،2016، ص 166.

[3]_ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 اكتوبر2006، مرجع سابق.

يعد المجلس جهة استشارة وجِهَة قرار في نفس الوقت[1]، تولى بهذه الصفة عدة اختصاصات في مجال العقار الصناعي منذ سنة 2006 خاصة ما يتعلق بإنشاء مناطق صناعية جديدة.[2]

نشير أنه بصدور قانون الاستثمار لسنة 2016 الملغي للأمر رقم 01-03 أبقى المشرع الجزائري على المجلس الوطني للاستثمار كجهاز من أجهزة الاستثمار من خلال نصه في المادة 37 منه على إلغاء جميع أحكام الأمر رقم 01-03 باستثناء بعض المواد من بينها المادة 18 المنشأة للمجلس الوطني للاستثمار، وذلك رغم أن المشرع لم يتطرق إليه في الفصل الخامس من هذا القانون المعنون بأجهزة الاستثمار الذي جاء بصيغة الجمع بل نص على الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فقط على عكس قانون الاستثمار لسنة 2001 الملغى.[3]

الفرع الثاني
مهام المجلس الوطني للاستثمار

تولى المجلس الوطني للاستثمار العديد من المهام تزايدا وتراجعا حسب الظروف الاقتصادية والسياسية التي تتعرض لها الدولة، حيث تولى بداية مهام استراتيجية تعلقت بإعداد التقارير الخاصة بملفات الاستثمار لاسيما الأجنبية(**أولا**)، كما يمارس صلاحيات أخرى غير مباشرة بمناسبة ممارسة الدولة مهامها في حق الشفعة عند تصفية المؤسسات الاقتصادية الأجنبية(**ثانيا**)

---

[1] _ **محمد اقلولي**، « عن دور المجلس الوطني للاستثمار»، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، عدد 01 ، 2016، ص 13.

[2] _ **سيدعلي زادي**، «*دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر* »، مجلة معارف، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، عدد 19، 2015، ص 66.

[3] _ راجع في هذا المعنى: **محمد اقلولي**، مرجع سابق، ص 10.

أولا: مهمة إعداد التقارير الخاصة بملفات الاستثمار

يختص المجلس الوطني للاستثمار بتقرير كل ما يتعلق بملفات الاستثمارات خاصة الأجنبية منها، من خلال دراسة وتقييم جميع جوانبها القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية والبيئية مع السهر على احترام المشروعية الخارجية للعملية الاستثمارية[1]، ففي جانب التقييم القانوني التي تعد مرحلة أولية و تمهيدية يتحقق فيها المجلس من المستثمر ووضعيته القانونية_ هل تسمح له بمباشرة استثمارات في الجزائر أم هو من الممنوعين قانونا من الاستثمار_ مع مراعاة جميع الاتفاقيات المبرمة مع الدول الأخرى، كما يراقب المشروع الاستثماري ومدى مطابقته لقوانين الاستثمار الجزائرية لاسيما البنود المتعلقة بجلب التكنولوجيا والشراكة[2].

يدرس كذلك جانب التقييم الاقتصادي للمشروع الاستثماري من خلال القدرات المالية والانتاجية للمستثمر و احترام التنظيمات المعمول بها في النشاطات الاقتصادية. أمّا في جانب التقييم الاجتماعي فالمعروف أن القوانين الجزائرية تتطلب نوعا خاصا من المشاريع الاستثمارية لاسيما تلك التي توفر مناصب شغل مقبولة لامتصاص البطالة التي من الممكن أن تعاني منها المنطقة التي تحتوي المشروع، مع استفادته من مزايا محددة قانونا.[3]

بعد دراسة الملف الاستثماري من جميع الجوانب المحددة أعلاه يتخذ المجلس قراره الذي قد يكون بالقبول في حالة استجابة الملف للتوجهات الاقتصادية للدولة واحترام مختلف الأحكام الواردة في قانون الاستثمار، أو الرفض في الحالة العكسية أي في حالة وجود تقرير سلبي في جانب من الجوانب المذكورة سابقا.[4]

---

[1]_ **صافية ولد رابح اقلولي**، « *عن فعالية المجلس الوطني للاستثمار*»، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، عدد 08، 2017، ص 34.

[2]_ **نفيسة عسالي**، « *اختصاصات المجلس الوطني للاستثمار في جانب الاستثمارات الأجنبية*»، مجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، عدد 1، 2016 ، ص 390.

[3]_ أنظر: المادتين 03 و 07 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، مرجع سابق.

[4]_ راجع: **نفيسة عسالي**، مرجع سابق، ص 395.

لكن المجلس الوطني للاستثمار فَقَدَ صلاحيته في التدخل بشكل مباشر في اجراءات إنشاء الاستثمار والدراسة المسبقة للحصول على المزايا، حيث يرى بعض الباحثين أن المشرع حسن ما فعل عندما أعاد النظر في إجراء الدراسة المسبقة كآلية لفرض الرقابة على المستثمر الأجنبي الذي يتنافى مع السياسة المتبعة من السلطات لتشجيع الاستثمار.[1]

كما منح المشرع الجزائري للمجلس الوطني للاستثمار عدة مهام تضمنتها العديد من النصوص القانونية المتعلقة بالعقار والاستثمار، ففي ظل الأمر رقم 06-11[2] المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجّهة لإنجاز مشاريع استثمارية، تولى مهام معتبرة وأساسية لاسيما مهمة منح تراخيص الامتياز بالتراضي بموجب لائحة صادرة عنه بالنسبة للمشاريع المستفيدة من نظام الاتفاقية_ أي المشاريع ذات الأهمية الخاصة التي من شأنها المحافظة على البيئة

_ في هذا الصدد ترى الأستاذة **نفيسة عسالي** أن قرار المجلس الوطني للاستثمار بالرفض، لا يمكن الطعن فيه قضائيا بقولها: « **... وفي هذه الحالة قرار المجلس الوطني للاستثمار لا يخضع للطعن القضائي كون الطعن القضائي ينظر في مدى مشروعية القرار الإداري من حيث الاختصاص والمحل والسبب. وهذه الأركان متوفرة بنص المرسوم التنفيذي رقم 06-355 الذي يحدد صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، لذا نكون بصدد الطعن في مدى الملائمة وهي مسائل تقنية فنية تدخل في الاختصاص الأصيل للمجلس باعتباره مكلف بتنظيم مجال الاستثمار، ولا تدخل في اختصاص القاضي الإداري الذي مهمته تنحصر فقط في تطبيق القانون**».(**نفيسة عسالي**، مرجع سابق، ص 395).

[1]_ أنظر: **غالية قوسم**، « *عن فعالية الاطار المؤسساتي المستحدث للاستثمار في تحسين مناخ الأعمال في الجزائر* »، مداخلة قدمت في إطار اليوم الدراسي حول مناخ الأعمال في الجزائر وأثره على الاستثمارات المنظم من طرف جامعة مولود معمري بتيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، يوم 27 اكتوبر 2016 ، ص 326.

[2]– أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية(ج ر عدد 53 الصادر بتاريخ 30 أوت 2006).ملغى بموجب المادة 15 من الأمر 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).

وحماية الموارد الطبيعية وادخار الطاقة وتحقيق التنمية المستدامة- وفقا لأحكام الأمر رقم 01-03 لاسيما المواد 12 و12 مكرر1.[1]

كما يقر منح تخفيضات فيما يخص سعر التنازل عن العقار الموجّه للاستثمار سابقا – قبل التعديل- أو على مبلغ الإتاوة المحددة من قبل إدارة أملاك الدولة.[2]

نشير كذلك أن دور المجلس كان لا يتوقف على دراسة ملفات الاستثمارات الأجنبية وتقرير قبولها أو رفضها، بل يتعدى دوره إلى المراحل الأخرى من بينها مرحلة الانجاز من خلال اقتراحه منح الامتياز على العقار وتقرير الامتيازات والمزايا والنفقات التمهيدية كنفقات البنية التحتية التي يتوجب على المستثمر الأجنبي إنجازها قبل البدء في مشروعه الاستثماري، فضلا عن تدخله في مرحلة الاستغلال من خلال التقارير الدورية التي تبيّن حالة تنفيذ المشاريع الاستثمارية التي استفادت من المزايا.[3]

غير أن صلاحياته عرفت تراجعا في ظل الأمر رقم 08-04[4]، حيث أصبحت مهمّته تقتصر على مجرد اقتراح منح الامتياز عن طريق التراضي المتخذ من طرف مجلس الوزراء مع اقتراح تخفيض إضافي عن الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة[5].

كما حدّد الأمر رقم 01-03 بعض الصلاحيات الأخرى للمجلس من خلال إمكانية اقتراحه استراتيجية لتطوير الاستثمار و بعض التدابير التحفيزية التي تتلاءم والتطورات الاقتصادية، مع إمكانية فصله في الاتفاقيات التي تبرمها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لحساب الدولة مع المستثمر بالموافقة أو الرفض.[6]

---

[1]- **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 137.

[2]- المادة 11 من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، مرجع سابق.

[3]_ **نفيسة عسالي**، مرجع سابق، ص 399، 400.

[4]- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، مرجع سابق.

[5]-« *la concession de gré à gré y compris les abattements de prix susceptible de l'accompagner, est attribuée par le conseil des ministres,* ***sur proposition du conseil national de l'investissement*** *(CNI)*». **Voir** : **Ahmed Rahmani** , op cit, p 138.

[6]- **سامية لقراف**، مرجع سابق، ص 51.

لذلك يتولى المجلس الفصل والتدخل في النزاعات التي قد تنشأ بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر موضوعها اعتراض الوكالة عن منحه الامتيازات والمزايا المقررة قانونا كليا أو جزئيا.[1]

كما حدّد المرسوم التنفيذي رقم 06-355 مهامه في إطار ترقية و تطوير الاستثمار، وبهذه الصفة يعمل على اقتراح استراتيجية تطوير الاستثمار من خلال الموافقة على البرنامج الوطني لترقية الاستثمار وتقييمه للقروض الضرورية لتغطية هذا البرنامج.[2]

يدرس المجلس كل الاقتراحات الرامية إلى تأسيس مزايا جديدة للمستثمرين، مع مناقشته لمقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني، مع منحه الموافقة المسبقة لمركز استيفاء الاجراءات فيما يخص المزايا التي تمنح للاستثمارات التي تساوي أو يفوق مبلغها خمسة ملايير دينار(5.000.000.000 دج)، والمزايا الاستثنائية التي تمنح للاستثمارات ذات الأهمية للاقتصاد الوطني.[3]

للإشارة أن تلك المزايا الممنوحة للمستثمر عند انجاز مشروعه الاستثماري ذو الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني، يمكن أن تحوّل لفائدة المتعاقدين مع المستفيد منها المكلفين بإنجاز المشروع لحساب المستثمر وذلك بعد موافقة كتابية من المجلس الوطني للاستثمار.[4]

يوافق ويمنح رأيا مطابقا فيما يخص الاتفاقيات المبرمة بين المستثمر والوكالة الوطنية لترقية الاستثمار بصفتها ممثلة للدولة تحت اشراف الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، كما يحدد جدول النفقات التي يمكن إدخالها في حساب صندوق دعم الاستثمار المنشأ بموجب المادة 28 من الأمر رقم 01-03.

---

[1]- **نفيسة عسالي**، مرجع سابق، ص 400.

[2]- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 اكتوبر2006.

[3]_المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المؤرخ في 05 مارس 2017، المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به.(ج ر عدد 16 الصادر بتاريخ 08 مارس 2017).

[4]_ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المؤرخ في 05 مارس 2017، نفس المرجع السابق.

يُبَلّغ المجلس دوريا بالقرار الوزاري المشترك بين الوزير المكلف بالاستثمار ووزير المالية المتخذ بعد اقرار التعديلات الناجمة عن مراجعة قوائم النشاطات والسلع والخدمات.[1]

يؤهل المجلس الوطني للاستثمار قانونا لمنح اعفاءات أو تخفيضات للحقوق أو الضرائب أو الرسّوم بما في ذلك الرسم على القيمة المضافة المطبّق على أسعار السلع المنتجة التي تدخل في إطار الأنشطة الصناعية الناشئة، لمدة لا تتجاوز خمس(05) سنوات طبقا لنص المادة 18 من قانون الاستثمار لسنة 2016، بذلك سمح هذا القانون للمجلس باتخاذ قرارات الزامية توجّه مباشرة للمستثمر.[2]

تنجم عن أعمال المجلس قرارات وبلاغات وتوصيات لا توجّه مباشرة إلى المستثمر وإنما إلى السلطات الوصية لتنفيذ النصوص الخاصة بترقية الاستثمار حيث عزز إعادة النشر المؤسساتي في أكتوبر 2006 من دوره الاستراتيجي[3].

إلا أنها رغم ذلك تبقى نسبية بالمقارنة مع حجم المجلس والمهام الموكلة له والتي لم تذكر على سبيل الحصر بل أبقى المشرع المجال مفتوحا لتوسيع صلاحياته كلما تعلق الأمر بتطوير وتشجيع الاستثمار، بالمقابل المتمعّن في صلاحيات المجلس خاصة في مجال الاستثمارات الأجنبية يجدها مقيدة من ناحية الاجراءات التي يقوم بها وواسعة من حيث الغاية والهدف لاسيما أمام التوجيهات الحكومية باعتبار أن ترأسه يتم من طرف الوزير الأول[4]، يمكن القول إذن أن المجلس كُلِّف مباشرةً بتطبيق التشريعات المتعلقة بالاستثمار غير أنه يبدو أنه بعيد عن الواقعية[5].

---

[1] _ مرسوم تنفيذي رقم 17-101 مؤرخ في 05 مارس 2017، يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات (ج ر عدد 16 الصادر بتاريخ 08 مارس 2017).

[2] _ **غالية قوسم**، مرجع سابق ، ص 325 و326.

[3] – راجع: موقع الانترنيت **www.mdipi.gov.dz**

[4] _ **محمد اقلولي**، مرجع سابق، ص 15.

[5] _ يظهر من خلال القرار الصادر عن المجلس الوطني للاستثمار بتاريخ 24 مارس 2016، تراجع فعلي في صلاحياته حيث كلّف المجلس بموجب هذا القرار وزارة الداخلية والجماعات المحلية، إعداد تعليمة توجه لولاّة الجمهورية بغية عدم اشتراط موافقة المجلس الوطني للاستثمار عند منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك

ثانيا: مهامه عند ممارسة الدولة حقها في الشفعة:

قيّد المشرع الجزائري قبل جوان 2020، المستثمر الأجنبي بموجب المادة 62 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009، بحق الدولة والمؤسسات العمومية الاقتصادية في ممارسة الشفعة[1]عن كل تنازل لحصص في أسهم يمتلكها المستثمر الأجنبي.[2]

وهو ما أكّده بموجب المادة 30 من قانون الاستثمار لسنة 2016 بقوله:

« ***... تتمتع الدولة بحق الشفعة على كل التنازلات عن الأسهم أو الحصص الاجتماعية المنجزة من قبل أو لفائدة الأجانب...».***[3]

لذلك كان يجب على المستثمر الأجنبي إخطار السلطات الجزائرية عن نيته في التنازل عن أسهمه وهي خطوة أساسية يتم النص عليها ضمن الاتفاقية المبرمة بين المستثمر و الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

الخاصة للدولة لفائدة الأجانب(قرار المجلس الوطني للاستثمار رقم 06 الدورة 78 بتاريخ 24 مارس 2016 يتعلق بمشروع يتضمن انجاز وحدة معالجة الرمل السيليسي ومشتقاته من طرف الشركة ذات الاسهم" **ADWAN CHEMICALS COMPANY** "على مستوى بلدية القور، ولاية تلمسان(استثمار مباشر اجنبي 100 % سعودي)).

في هذا الصدد أصدرت **المديرية العامة للأملاك الوطنية** تعليمة إلى المدراء الولائيين لأملاك الدولة والحفظ العقاري بتاريخ 16 ماي 2016، تؤكد عدم اشتراط مستقبلا موافقة المجلس الوطني للاستثمار في إطار الامتياز.

Voir : note de la direction générale du domaine national n° 05830 du 16 Mai 2016 portant la décision du conseil national de l'investissement n° 06_78 du 24 Mars 2016 concernant le projet portant réalisation d'une unité de traitement de sable siliceux et dérivé par la SPA ADWAN CHEMICALS COMPANY au niveaux de la commune d'Elgor wilaya de Tlemcen.

[1]_ عرّف المشرع الجزائري الشفعة في القانون المدني حيث نصت المادة 794 على ما يلي:

« ***الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ...».*** راجع: الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، مرجع سابق.

[2]_ أمر رقم 09-01 مؤرخ في 22 يوليو 2009، مرجع سابق.

[3]_ لاشك أن هذه الخطوة كان يفهم منها رغبة الدولة في التدخل في المجال الاقتصادي وتقييد الاستثمار بصفة غير مباشرة، حيث ترتب عن هذا الإجراء العديد من الانتقادات ومعارضة قانونية داخليا وخارجيا. نذكر من بين أهم الملفات التي مارست فيه الدولة حق الشفعة والاستحواذ على الأصول هو مصنع الحجار لإنتاج الحديد والفولاذ بعنابة الذي تم بالتراضي وفي هدوء.(أنظر: **حميدة عبدلي**، مرجع سابق، ص 303). لكن وبعد مرور أربع سنوات فقط من صدور قانون الاستثمار لسنة 2016، ألغى المشرع الجزائري المادة 30 و 31 منه بموجب المادة 53 من القانون رقم 20-07 مؤرخ في 04 جوان 2020، مرجع سابق.

يتم اتخاذ القرار من طرف المصالح المختصة التابعة للوزير المكلف بالاستثمار بعد استشارة مجلس مساهمات الدولة، فيتم التوصل إما لإقرار ممارسة حق الشفعة أو التخلي عنه أو عدم الرد بالتالي يعد بمثابة التخلي عن هذا الحق في ممارسة الشفعة ما عدا في بعض الحالات وهي حالة تجاوز مبلغ المعاملة المقدار المحدد من طرف الوزير المكلف بالاستثمار، أو حالة تعلق موضوع المعاملة بالأسهم أو الحصص الاجتماعية لشركة تمارس أحد الأنشطة التي يحددها الوزير المكلف بالاستثمار.[1]

لذلك كان لزاما على كل موثق تم الاتصال به من أجل عملية التنازل تقديم طلب الحصول على شهادة التخلي عن ممارسة حق الشفعة التي تسلم من المصالح المختصة لوزارة الاستثمار على النحو الذي ذكر أعلاه مع تضمنّه سعر التنازل وشروطه، و يعد باطلا كل تنازل على خلاف ذلك.[2]

تتوفر المصالح التابعة للوزارة المكلّفة بالاستثمار على أجل شهر واحد كحد اقصى ابتداءً من تاريخ ايداع طلب التخلي عن ممارسة حق الشفعة، كي تقدم شهادة التخلي للموثق المكلّف بتحرير عقد التنازل، وفي حالة عدم تسليم هذه الشهادة تبقى الدولة مع ذلك محتفظة بحق ممارسة الشفعة لمدة سنة طبقا لقانون التسجيل.[3]

لكن وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ألغى المشرع الجزائري المادة 62 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ونصّ في مادته 52 على أن أي تنازل عن حصص تقوم به أطراف أجنبية لفائدة أطراف أجنبية أخرى يخضع لرخصة حكومية، غير أن تنازل طرف أجنبي غير مقيم عن أصوله لفائدة طرف وطني مقيم يعتبر بمثابة

---

[1]- المادة 46 من الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 (ج ر عدد 49 الصادر بتاريخ 26 أوت 2010)، ملغاة بموجب المادة 53 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020.

أنظر كذلك: **عبد الحكيم غراس**، « *الشفعة في قانون الاستثمار الجزائري بين نزع الملكية وحماية العقار الصناعي* »، مجلة أفاق فكرية، جامعة سيدي بلعباس، عدد 04، 2016، ص 259.

[2]_ **كمال أيت منصور**، مرجع سابق، ص 19.

[3]- **عبد الحكيم غراس**، نفس المرجع السابق، ص 259.

استيراد لسلعة أو خدمة يخضع للأحكام المنظّمة لقواعد الصرف، بالتالي الملاحظ أن المشرع الجزائري تراجع عن نظام الشفعة بالطريقة التي كانت معمول بها من قبل.[1]

في هذا الصدد نلاحظ أنه لم يتضمن قانون الاستثمار أي دور للمجلس الوطني للاستثمار في عملية تصفية الاستثمارات الأجنبية، لكن في حقيقة الأمر لا يمكن تصور إقصاء المجلس من هذا الدور نظرا لكونه الهيئة المشرفة على تنظيم هذه الملفات هذا من جهة، ومن جهة ثانية فإنه طبقا لقاعدة توازي الأشكال المفروض أنه ما دام الاستثمار الأجنبي تم قبوله من طرف المجلس الوطني للاستثمار فإن تصفيته تتم بتدخل من المجلس.[2]

أما فيما يخص مهامه في إطار العملية الاستثمارية على العقار الصناعي، فإن صلاحياته تراوحت ما بين التعزيز والتراجع، هذا ما يعبر عن عدم استقرار تشريعي يعرفه الاستثمار الذي نجد أحكامه مترامية ما بين القانون المنظم له والمراسيم التنفيذية التي تتبعه وكذا قوانين المالية فضلا عن المذكرات والتعليمات الإدارية، في الوقت الذي يولّي فيه المستثمرون خاصة الأجانب أهمية كبرى حول مدى استقرار النظام التشريعي للاستثمار،[3] رغم ذلك كان للمجلس العديد من القرارات المتعلقة بإنشاء مناطق صناعية جديدة أو تحديدها من أجل تطويرها بمساعدة خاصة من الدولة.[4]

---

[1]- راجع أحكام القانون رقم 20-07 المؤرخ في 04 جوان 2020، مرجع سابق.

[2]_ **نفيسة عسالي**، مرجع سابق، ص 401.

[3]_ في هذا المعنى راجع: **غالية قوسم**، مرجع سابق ، ص 327.

[4]_ أنظر: **سعدية قني**، «*دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري* »، مجلة العلوم الانسانية، جامعة بسكرة، عدد 08، 2017، ص 50.

المطلب الثاني

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: هيئة إدارية لتسهيل تنفيذ المشاريع الاستثمارية وضبط العقارات الصناعية

أثبتت العديد من الدراسات الاقتصادية أن الاستثمار هو الوسيلة المثلى للنهوض بالاقتصاد، لذلك عملت مختلف البلدان من بينها الجزائر على تشجيع المستثمرين ومحاولة الاستجابة لطلباتهم وتبديد مخاوفهم التي جعلتهم يترددون في استثمار رؤوس أموالهم في ظل مناخ استثمار متذبذب خاصة ما تعلق بالإجراءات التي غالبا ما وصفها المستثمرون أنها معقّدة.

تحقيقا لهذا المسعى عكفت السلطات الجزائرية بالاستمرار على البحث عن الآليات التي من شأنها أن تخفف الاجراءات على المستثمر من أجل الحصول على عقار للاستثمار فضلا عن توضيح مراكز اتخاذ القرار، فقامت بتدعيم المؤسسات الاستثمارية الموجودة من جهة، وإنشاء أجهزة أخرى من بينها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، لذلك يتعين تحديد طبيعتها القانونية(**الفرع الأول**)، ثم تحديد المهام الموكلة لها في مجال العقار الصناعي المخصص للاستثمار تفاديا للتداخل في المهام بينها و بين مختلف الأجهزة الأخرى المعروفة في ميدان الاستثمار(**الفرع الثاني**).

الفرع الأول

الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار هيئة ادارية تابعة للسلطة التنفيذية[1]، أنشأت بموجب المادة 6 من الأمر رقم 01–03 المتعلق بتطوير الاستثمار، وكرّس ذلك بموجب

[1] _ **مليكة أوباية**، المعاملة الادارية للاستثمار في النشاطات المالية وفقا للقانون الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ،2016، ص 359.

قانون الاستثمار لسنة 2016 في المادة 26 وذلك خلفا للوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار (APSI)[1] بهدف ضمان ترقية ودعم أكبر للاستثمار للرفع من حجمه.[2]

حدّد المرسوم التنفيذي رقم 06-356[3] طبيعتها القانونية، فهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري (EPA) معترف لها بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تبعا لذلك تتمتع الوكالة بامتيازات السلطة العامة ما يخوّلها السلطة التقديرية في اتخاذ القرارات الإدارية بالمنح أو الرفض في مجال منح المزايا الاستثمارية، وعليه يعتبر موظفو الوكالة موظفين عموميين يخضعون لنفس القواعد التشريعية والتنظيمية التي يخضع لها موظفي الادارات والمؤسسات العمومية.[4]

يتكون الهيكل التنظيمي للوكالة من مجلس إدارة[5] ومدير عام، تتفرع الادارة العامة إلى أربعة مصالح، مصلحة دراسة المشاريع ومصلحة الشباك الوحيد ومصلحة

---

[1]_ تم إنشاءها بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار وبعد إلغاءه تم تحويلها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، حيث كانت تعتبر بمثابة المرجع الأساسي لكل ما يتعلق بالاستثمارات المحلية والأجنبية، تولت عدة مهام تضمّنها المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 المتضمن صلاحيات و تنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، المعدل والمتمم (ج ر عدد 67 الصادر بتاريخ 19 اكتوبر1994).نذكر منها: تدعيم ومساعدة المستثمرين في اطار المشاريع الاستثمارية، مساعدتهم على الاستفادة من الاجراءات التحفيزية للاستثمار، التنسيق بين الوكلاء في المناطق الحرة، تنظيم ندوات وملتقيات وأيام دراسية، نشر القرارات المتعلقة بالاستثمارات التي استفادت من امتيازات... للمزيد راجع: **الزين منصوري**، آليات تشجيع وترقية الاستثمار كأداة لتمويل التنمية الاقتصادية، مرجع سابق، ص 94.

[2]- **مليكة أوبابة**، المعاملة الادارية للاستثمار في النشاطات المالية وفقا للقانون الجزائري، مرجع سابق، ص 359.

[3]ـ مرسوم تنفيذي رقم 06-356 مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها (ج ر عدد 64 الصادر بتاريخ 11 اكتوبر2006)، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017(ج ر عدد 16 الصادر بتاريخ 08 مارس 2017).

[4]_ أنظر: **مليكة أوبابة**، المعاملة الادارية للاستثمار في النشاطات المالية وفقا للقانون الجزائري، مرجع سابق، ص 361.

[5]_ بالعودة إلى نص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 اكتوبر 2006 المعدلة بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017 يتكون مجلس الادارة من الأعضاء الاتي ذكرهم: ممثل السلطة الوصية رئيسا، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية، ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالصناعة، ممثل الوزير المكلف بالسياحة، ممثل الوزير المكلف بالفلاحة، ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة.

المتابعة والمساعدة ومصلحة الأرشيف والاعلام الآلي،[1]يجتمع هذا المجلس أربع مرات في السنة في دورات عادية مع إمكانية اجتماعه في دورات غير عادية كلما دعت الحاجة لذلك حسب ما جاء في المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم 06-356.

إن تمتع الوكالة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي مردّه كفالة قدر من الاستقلالية والوسائل لمباشرة مهامها فضلا عن النتائج المعتبرة المترتبة عن ذلك لاسيما امتلاك الوكالة ذمة مالية مستقلة أي ميزانية خاصة بها رغم الجانب الهام من الايرادات الناتجة عن الاعانات الممنوحة من الدولة.

كما أن وضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات[2]، من شأنه أن يخضع الوكالة لوصاية ادارية مما يعني انتفاء استقلالية الوكالة عند أداء مهامها،[3] وما يترتب عن ذلك من سلطة التعيين والاذن المسبق والتصديق اللاحق وغير ذلك مما يجعلها تابعة للسلطة التنفيذية.[4]

الملاحظ أن الوكالة أنشأت في إطار الاصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الجزائر خلال التسعينيات وذلك من أجل التكيف مع التغيرات الاقتصادية والاجتماعية الحاصلة آنذاك، لذلك عمدت الدولة مؤخرا إلى احداث تغييرات مسّت الإطار التنظيمي والمؤسساتي، حيث تم إنشاء هياكل جهوية[5]تساهم بالتشاور مع الفاعلين المحليين في التنمية، من خلال توفير الموارد البشرية والمادية من أجل تبسيط وتسهيل عملية الاستثمار.[6]

---

[1]_ **نادية والي**، مرجع سابق، ص 114.

[2]- راجع المادتين 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 اكتوبر2006.

[3]_ **غالية قوسم**، مرجع سابق ، ص 329.

[4]_راجع: **مليكة أوبابة**، المعاملة الادارية للاستثمار في النشاطات المالية وفقا للقانون الجزائري، مرجع سابق، ص 364.

[5]_ يمكن للوكالة إنشاء مكاتب تمثيل خارج الوطن لمتابعة المشاريع الاستثمارية، لكن للأسف لا وجود لهذه المكاتب لحد الآن، الأمر الذي أدى إلى استنكار العديد من المستثمرين في الخارج لذلك لافتقادهم لجهاز يمكنهم الاتصال به دون وسطاء من أجل تزويدهم بمختلف المعلومات والمعطيات في الميدان القانوني وحتى الاقتصادي في الجزائر.

[6]_ **نادية والي**، مرجع سابق، ص 114.

وفي سنة 2016 زوّدت الوكالة بأربعة مراكز تضمّ مجموع المصالح المؤهلة لتقديم الخدمات الضرورية لإنشاء المؤسسات ودعمها وتطويرها وكذا لإنجاز المشاريع سيتم ذكرها بالتفصيل في المبحث الثاني أدناه.

الفرع الثاني

مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

تولت الوكالة بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 06-356، عدة مهام بصفتها سلطة ادارية(**أولا**) ومهام أخرى باعتبارها مرفق مساعد في العملية الاستثمارية والإشراف على العقارات الصناعية(**ثانيا**)

أولا_ مهام الوكالة باعتبارها سلطة ادارية:

تضطلع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بعنوان المهام الادارية بوضع أنظمة إعلامية تسهل عملية استقاء المعلومات الاقتصادية المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية مع وضع بنوك معطيات تتعلق بفرص الأعمال والشراكة.

تتولى كذلك جمع كل الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف على التشريعات والتنظيمات القانونية المتعلقة بالاستثمار مع معالجتها ونشرها عبر وسائل الاعلام، مع قيامها بدراسات بغرض تبسيط التنظيمات في شكل اقتراح يقدم سنويا للسلطة الوصية.[1]

تقوم الوكالة حسب أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه بوضع خدمة الاستشارات حول المشاريع الاستثمارية، حيث منح المشرع للوكالة إمكانية

سجّلت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار منذ سنة 1993 الى سنة 2002 حوالي 51340 مشروع استثماري بقيمة 3992 مليار دينار جزائري بقدرة توظيف قدرت بـــ 1815419 موظف، شملت خاصة المجالات التالية: البناء، النقل، الاتصالات، الترقية العقارية، الفندقة. للمزيد حول الاحصائيات المتعلقة بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار راجع:

_ **Mouloud SADOUDI**, opcit, p 75.

[1]- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 اكتوبر2006، مرجع سابق.

لجوئها في هذا الاطار إلى الاستعانة بالخبرة الخارجية المتخصصة في مجال الاستثمار وهو ما يفتح الباب أمام التكنولوجيا الأجنبية ويمنح ضمانة أكثر للمستثمر الأجنبي.[1]

في هذا الإطار تقوم الوكالة لحساب الدولة بإجراء مفاوضات مع المستثمر الأجنبي لمناقشة مختلف الامتيازات الممكن منحها والالتزامات المفروضة عليه التي تنتهي بإبرام اتفاقية[2]تحت إشراف السلطة الوصية و بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار.[3]

كما تعمل الوكالة في إطار متابعة المشاريع الاستثمارية على تقديم مجموعة من المزايا العامة والخاصة للمستثمرين تتعلق أساسا بالنشاط والمشروع المنجز تضمّنها قانون ترقية الاستثمار، يمكن تلخيصها كالتالي:[4]

_ الاعفاء من الحقوق الجمركية و الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.

_ الاعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الاشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في اطار الاستثمار.

_ تخفيضات تصل الى 90% من مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة خلال فترة انجاز الاستثمار.

_ تتكفل الدولة جزئيا أو كليا بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية لإنجاز الاستثمار بعد تقييمها من طرف الوكالة.

---

[1]_ لكن رغم اتساع واجب الاعلام الملقى على عاتق الوكالة لا يجعل منها مستشارا للمستثمر فهي غير ملزمة بالإجابة عن كل التفاصيل والتساؤلات التي قد يطرحها المستثمر مثلا هي غير ملزمة بإعلامه بمضمون العقد.(**نادية والي**، مرجع سابق، ص 117).

[2]_ أنظر على سبيل المثال الاتفاقية المبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لحساب الدولة الجزائرية و الشركة الجزائرية للإسمنت (ACC)، المحررة بتاريخ 30 اكتوبر 2003 (ج ر عدد 72 الصادر بتاريخ 13 نوفمبر 2003). والاتفاقية المبرمة مع شركة الدار الدولية(سيدار) شركة ذات مسؤولية محدودة خاضعة للقانون الجزائري (ج ر عدد 07 الصادر بتاريخ 28 جانفي 2007).

[3]_ أنظر: **خديجة بن سويح**، مرجع سابق، ص 37 وما بعدها.

[4]_ المادة 12 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، مرجع سابق.

يمكن القول أنه رغم هذه المزايا يجب على الوكالة أن تمارس رقابة لاحقة على هذه الاستثمارات بعد حصولها على الامتيازات، حول مدى احترام المستثمرين لالتزاماتهم التي تعهدوا بها في اطار الاتفاقية المبرمة مع الوكالة، لاسيما انجاز المشروع في الآجال المحددة قانونا.[1]

بالعودة إلى نص المادة 4 من القانون رقم 16-09 نجدها نصّت على وجوب تسجيل الاستثمارات التي تخضع لنظام المزايا لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، حيث نلاحظ أن المشرع الجزائري استبدل نظام التصريح بالاستثمار الذي نصّ عليه في المادة 4 من الأمر الملغى رقم 01-03 بنظام آخر وهو التسجيل، الذي يعد إجراء مكتوب يعبّر المستثمر عن إرادته في إنجاز استثمار لإنتاج السلع أو الخدمات، غير أنه لا يتم تسجيل إلا تلك الاستثمارات التي تساوي أو تفوق قيمتها خمسة ملايير دينار (5.000.000.000 دج) أو تمثل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني.

كما أنه بصدور المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 06-356، عُدِّلت المادة الثالثة المتضمنة صلاحيات الوكالة دون تغييرات كبيرة في المحتوى ما عدا في تعداد الصلاحيات التي جاءت على نحو مختصر، حيث لم نلاحظ التقسيم المعتمد في ظل المرسوم التنفيذي لسنة 2006 (بعنوان مهمة الاعلام، بعنوان مهمة التسهيل، بعنوان ترقية الاستثمار، بعنوان تسيير الامتيازات...)، بل حدّدها في ستة نقاط في رأينا لم تأتي بالجديد بالمقارنة مع الصلاحيات التي كانت تتمتع بها من قبل.

ثانيا_ مهام الوكالة باعتبارها مرفق مساعد في مجال الاستثمار:

تلعب الوكالة في مجال العقار الصناعي دورا اعلاميا وذلك بتحديد العقارات المتوفرة وكذا استقبال طلبات المزايا الخاصة بالإعفاء الضريبي من رسوم الملكية العقارية في الإطار العام المتعلق بمنح المزايا للاستثمارات وفقا لقانون الاستثمار،

[1]_ **مليكة أوبابة**، المعاملة الادارية للاستثمار في النشاطات المالية وفقا للقانون الجزائري، مرجع سابق، ص 369.

وذلك بعد التأكد من أن النشاط المزمع انجازه قابلا للاستفادة من المزايا ولا يدخل ضمن النشاطات المستثناة من المزايا.[1]

كما زوّد المشرع الوكالة بصلاحيات جديدة لتسيير الحافظة العقارية المنشأة بموجب المادة 26 من قانون الاستثمار لسنة 2001 تتمثل في تسيير الحافظة العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.

تهتم الوكالة كذلك بتوفير العقارات الضرورية لإنجاز الاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية من خلال الشباك الوحيد غير المركزي، حيث تقوم بتسيير حافظة العقارات الصناعية الناتجة عن أصول المؤسسات العمومية المنحلة لاستغلالها بعوض لصالح المستثمرين وبصفة عامة فقد كانت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار تمنح قرار منح الامتياز على الأراضي الموجّهة للاستثمار.

لكن بصدور المرسوم التنفيذي رقم 09-153[2] أشار في المادة 15 أنه يرخّص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني عن الأصول المتبقية والأصول الفائضة بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية بقرار من الوزير المكلّف بترقية الاستثمارات بناءً على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

ولم يتضح الأمر حتى صدور الأمر رقم 08-04[3] الذي منح سلطة اتخاذ القرار للوالي بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، ومن ثم دور الوكالة أصبح لا يتعدّى منح المزايا الضريبية والجبائية والتصاريح الالزامية للاستثمار.[4]

وضعت الوكالة منذ سنة 2008 توسيعًا لصلاحياتها نظاما لتقييم وتحديد حجم الاستثمارات المحققة انطلاقا من المعلومات الواردة من مختلف المصالح من أجل

---

[1]_ للمزيد راجع: **مليكة أوبابة**، المعاملة الادارية للاستثمار في النشاطات المالية وفقا للقانون الجزائري، مرجع سابق، ص 349.

[2]– مرسوم تنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 02 ماي 2009 ، مرجع سابق.

3– الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

[4]– **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 158.

وضع برنامج متابعة فعال لتطور مختلف تطورات المشاريع الاستثمارية من خلال التحقق من مدى احترام المستثمر للالتزامات الواردة وكذا الالتزامات التي تعهد بها في مقرر منح المزايا الذي يستفيد منه المستثمر، كما تقوم بسحب الامتيازات بموجب مقرر السحب.[1]

أسندت للوكالة إذن مهام وصلاحيات واسعة لأداء عملها رغم أن بعض المهام هي من اختصاص السلطات العمومية الأمر الذي يولّد تداخل في الاختصاص بينها وبين المجلس الوطني للاستثمار، ما يترتب عنه تجميد المشاريع ذات الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني.[2]

الشيء الذي جعل مهام الوكالة باعتبارها مرفق مساعد للمستثمرين لا يتعدى الدور الإعلامي، من خلال مهمة الترويج للاستثمار والتعريف بمناخ وبيئة الاستثمار في الجزائر مع وضع دلائل توضح وتشرح للمستثمرين كيفية الاستثمار وقواعده وفرصه.

لذلك وبصدور قانون الاستثمار لسنة 2016 تم تحويل الوكالة إلى قطب متخصص في دعم الاستثمار والمؤسسات، رغبة من المشرع في وضع حد للتداخل الذي كان موجود سابقا بينها وبين المجلس الوطني للاستثمار بخصوص النظام القانوني ومنح المزايا.[3]

كما أن الطبيعة القانونية للوكالة باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع اداري وخضوعها لقواعد تتسم بالجمود والصرامة في ميزانيتها لارتباطها من الناحية المالية بالدولة، لا يتناسب مع المهام الموكلة لها بشأن تسيير العقار الصناعي، لأن ذلك يتطلب

---

[1] _ **سيدعلي زادي**، « *دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر* »، مرجع سابق، ص 74.

[2] _ **نادية والي**، مرجع سابق، ص 121.

[3] _ **غالية قوسم**، مرجع سابق ، ص 330.

المرونة في الادارة وكفاءة عالية للنجاح في التسيير الاقتصادي للعقار الصناعي بالشكل الذي يخدم الاستثمار وتنمية الاقتصاد الوطني.[1]

ما جعل سير الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار محل انتقاد شديد[2]، الأمر الذي يفرض بذل مجهود كبير لأداء مهمة تطوير الاستثمارات في الجزائر بفعالية أكثر وخلق جو من الثقة بين المستثمر والوكالة باعتبارها المتحدث الرسمي باسم الدولة في مواجهة المستثمرين[3]، هذا رغم أن الوكالة ضَمَنت مكانة داخل شبكات دولية لوكالات

---

[1]_ **فوزية زعموش**، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول *"الإطار القانوني للاستثمار الاجنبي في الجزائر"*، جامعة قاصدي مرباح ورقلة يومي 18 و19 نوفمبر 2015، ص 18.

[2]_ نشير أنه بالعودة إلى النشرة السنوية التي تحوي تقارير تصدر عن البنك العالمي سنة 2013 فيما يخص تطوير الاستثمار وتسهيل الاجراءات، حيث تم تصنيف الجزائر في المرتبة 153 بعدما كانت في المرتبة 116 من بين 189 دولة ، في حين الدول العربية الاخرى كدولة تونس مثلا احتلت المرتبة 51 بعدما كانت في المرتبة 80 سنة 2007، أما دولة مصر فاحتلت المرتبة 128 بعدما كانت 165 في حين احتل المغرب المرتبة 87 بعدما كان في المرتبة 115.

Voir : (**Rachid ZOUAÏMIA**, « *Le cadre juridique des investissements en Algérie : Les figures de la régression* », Revue Académique de la Recherche Juridique, N°02, 2013, p 22.)

هذا كله يعود للاختلال والتناقض والثغرات في النصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار، مثلا التغير في النصوص القانونية في مجال الطعن الذي يقوم به المستثمر ضد قرار الوكالة، فبعدما حرم المستثمر من حق دستوري وهو الطعن أمام الجهات القضائية طبقا لما جاء في المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، استدرك ذلك في الأمر رقم 01-03 و كرّسه في الأمر الجديد لسنة 2016 من خلال امكانية الطعن في قرار الوكالة أو أي قرار صادر عن أية إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ ما جاء في قانون الاستثمار، لاسيما بشأن الاستفادة من المزايا أو كان المستثمر محل اجراء السحب أو تجريد من الحقوق.

يلاحظ كذلك أن الطعن أمام اللجنة هو عبارة عن تظلم إداري اختياري بالنسبة للمستثمر وله الحرية في اختيار الطريق القضائي أم الإداري، يظهر ذلك من خلال استعمال المشرع في نص المادة 11 مصطلحات يمكن اعتبارها من القواعد المكملة وليست الآمرة حيث جاءت المادة على النحو التالي:« ***يحق للمستثمر الذي يرى انه غبن...*** ».(في هذا المعنى راجع: **سامية لقراف**، مرجع سابق، ص 47 وما بعدها).

[3]- من أجل ذلك تم إصدار قرار من طرف لجنة الأمم المتحدة حول تقييم إمكانية الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تضمن عدة توصيات من شأنها تحسين سير هذه الوكالة حتى تكون أكثر عملية.

Voir : Rapport établies par les Nations Unies en collaboration entre le CNUCED et le PNUD, « *Evaluation des capacités de promotion des investissements de l'agence national de développement de l'investissement* » , Genève ,2005 .

نقلا عن: **سامية لقراف**، مرجع سابق، ص 43.

ترقية الاستثمار من خلال التعاون مع نظرائها الأوروبيين والعرب و الأسيويين، على سبيل المثال الجمعية العالمية لوكالات ترقية الاستثمار " أنيما" شركات أورومتوسطية لوكالات ترقية الاستثمار، حيث تهدف كلها إلى تبادل الخبرات والممارسات الجيدة في مجال الاستثمار.[1]

الأمر الذي دفع بالدولة الجزائرية إلى العمل على تحسين الهياكل الادارية غير المركزية على المستوى المحلي في إطار نظام الشباك الوحيد والمراكز المحلية للوكالة من أجل فعالية أكثر، حيث تكون مؤهلة للقيام بالترتيبات اللاّزمة للمؤسسات وتسهيل تنفيذ المشاريع الاستثمارية داخل العقارات الصناعية.

المطلب الثالث

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: أداة لإدارة[2]و ضبط العقار الصناعي

تماشيا مع السياسة المتبعة من طرف السلطات الجزائرية الرامية إلى تحسين الإطار المؤسساتي المتعلق بالاستثمار، وبعدما أثبتت التجارب السابقة المتخذة في إطار النهج الاشتراكي الذي تميزت مؤسساته بالإهمال وسوء تسيير العقار الصناعي، ظهر مشكل ندرة هذا النوع من العقارات.

لذلك عمدت الدولة الجزائرية- بعد اصدار قانون الاستثمار لسنة 2001- إلى التوجه نحو منح مهمة البحث عن العقار الصناعي والعمل على توفيره للمستثمرين إلى مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري **(الفرع الأول)** تتولى عدة مهام من شأنها إعادة تنظيم العقار الموجّه للاستثمار ما يجعله عاملا حاسما لخلق سوق عقاري صناعي يستقطب الاستثمار النوعي **(الفرع الثاني)**

---

[1]- أنظر: الموقع الرسمي للوكالة **www.Andi.dz**.

[2]- نقصد بالإدارة في هذا الإطار التهيئة والتسيير، راجع الصفحة 56 من هذه الأطروحة.

الفرع الأول
تنظيم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

إن الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري هي مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 ابريل 2007، تتمتع بذمة مالية مستقلة[1]، أي مجموع الإيرادات في شكل أرباح أو ميزانية قطاعية تقدمها الدولة في كل سنة.[2]

رغم طابعها الصناعي والتجاري فهي تمثل الدولة و تسعى إلى خدمة الصالح العام لذلك وضعت تحت وصاية وزارة الصناعة وترقية الاستثمار والمؤسسات الصغيرة و المتوسطة.[3]

---

[1]_ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 ابريل 2007.

[2] _ **Mokhtar TALHA**, Le prix du foncier industriel en Algérie « *Etude sur l'Ouest de l'Algérie*», Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Magistère, Université d'Oran, Faculté des sciences économiques de gestion et de Sciences commerciales, Juillet, 2013, p 93.

[3]_ في هذا الإطار تساؤل الأستاذ **رضوان عايلي** عن مدى إمكانية قيام مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري بتسيير حافظة عقارية مملوكة للدولة؟ وأجاب عن ذلك بقوله:

« ***إن سبب تمكين مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري من تسيير حافظة عقارية مملوكة للدولة بدلا من الإدارة العامة ممثلة بوزارة من الوزارات أو هيئة من الهيئات، هو ضمان المنافسة التي فرضها التنظيم الجديد لأراضي الدولة الموجهة للاستثمار، الذي يفرض على كل مستثمر أن يتنافس مع آخرين من أجل الحصول على قطعة أرض يقيم فيها مشروعه، والقضاء على البيروقراطية وطول الاجراءات التي تفرضها الإدارة العمومية كون مجال الأعمال يقتضي السرعة والمرونة.***

كما أن الوكالة هي مؤسسة عمومية يتشكل مجلس إدارتها من ممثلين لقطاعات وزارية وليس من مشاركين خواص أو أجانب، فهي مؤسسة من نوع خاص». راجع: **رضوان عايلي**، مرجع سابق، ص 202.

كما اعتبرت الأستاذة **نوارة حمليل** أن وضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات من جهة وتدخله في اتخاذ قرار تخصيص ميزانية الوكالة يمس باستقلاليتها، لذلك اقترحت أن يتم جعل ميزانيتها تحدد مباشرة بموجب قانون المالية كونها لا تقتطع من ميزانية الوزارة وإنما من ميزانية الدولة. راجع(**نوارة حمليل**، « دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ضبط وتسيير العقار الصناعي في الجزائر»، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، عدد 02 ، 2015، ص 198).

للوكالة مجلس إدارة يتولى مهمة الموافقة على مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير والمتوسط و البعيد، يصادق على البرنامج العام لنشاط الوكالة والميزانية المرتبطة بها وكذا شروط إبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات، بالإضافة إلى المصادقة على مشروع النظام الداخلي للوكالة والتقرير السنوي للتسيير ومشاريع اقتناء وايجار البنايات وغيرها من المهام تضمنتها المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي.

يشرف على الوكالة مدير عام يعيّن بموجب مرسوم رئاسي بناءً على اقتراح من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، يتولى المدير العام إدارة الوكالة ويعتبر كجهاز تنفيذي يعمل على تطبيق سياستها فضلا عن ممارسته السلطة السلمية على جميع مستخدميها ويتصرف باسم الوكالة ويمثلها أمام القضاء، يتولى كذلك السهر على تنفيذ مداولات وقرارات مجلس الإدارة مع إعداده تقرير سنوي عن نشاطات الوكالة مرفقا بحصائل وجداول حسابات النتائج التي ترسل إلى السلطة الوصية، رغم ذلك يلاحظ الدور الشكلي لمنصب المدير العام في الوكالة فليس لديه إلا صوت استشاري غير ملزم في مجلس الإدارة.[1]

للوكالة مديريات جهوية وزعت على النحو التالي:[2]

- **المديرية الجهوية بالجزائر العاصمة** تضم كل من ولاية: الجزائر ، تيبازة ، بومرداس ، تيزي وزو.
- **المديرية الجهوية بسطيف** تضم كل من ولاية: سطيف، برج بوعريريج، المسيلة، بجاية، باتنة، بسكرة.
- **المديرية الجهوية بعنابة** تضم كل من ولاية : عنابة، الطارف، قالمة، سكيكدة، سوق أهراس، تبسة.

---

[1] _ **لعزيز معيفي**، « *الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: أي فعالية في توفير العقار الموجّه للاستثمار في الجزائر* »، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، عدد 02، 2016، ص 128.

[2] _ **Voir**: *Intervention de Mme* **Hassiba Mokraoui** Directrice générale de l'ANIREF, *dans un Séminaire sur le foncier économique*, Alger le 09 juin 2010, p 03.

- **المديرية الجهوية بغرداية** تضم كل من ولاية: غرداية ، ورقلة ، الوادي ، تمنراست ، إليزي.
- **المديرية الجهوية بالبليدة** تضم كل من ولاية: البليدة، عين الدفلى، الشلف، المدية، البويرة.
- **المديرية الجهوية بتيارت** تضم كل من ولاية: تيارت، تيسمسيلت، الأغواط، الجلفة، البيض.
- **المديرية الجهوية بوهران** تضم كل من ولاية: وهران، عين تيموشنت، مستغانم، معسكر، غليزان.
- **المديرية الجهوية بأدرار** تضم كل من ولاية : أدرار، بشار، تندوف.
- **المديرية الجهوية بتلمسان** تضم كل من ولاية: تلمسان، سيدي بلعباس، سعيدة، النعامة.

تم إنشائها من أجل إحصاء العرض العقاري وتحديد طلبات الحصول على العقار وجدولة الأسعار حسب النظام التنافسي كمؤسسة من شأنها إصلاح طرق التسيير التي تبيّن من خلال عدة دراسات قامت بها السلطات المعنية أنها ضعيفة وتتميز باختلالات كبيرة قد تكون السبب الأساسي وراء عدم تحقيق الرقي في مجال الاستثمار الصناعي.[1]

تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، حيث يقصد بذلك تطبيق أحكام القانون الإداري عليها في علاقاتها مع السلطات الإدارية المركزية،[2]وهي عضوة في اللّجنة الموجودة على

---

[1]_راجع في هذا المعنى: **رضوان عايلي**، مرجع سابق، ص 198.

[2]_ الخضوع لقواعد القانون الإداري يعد أمرا طبيعيا نظرا لتشكيلة مجلس إدارتها التي يترأسها وزير الصناعة وترقية الاستثمار ممثلا للسلطة الوصية، بالإضافة إلى ممثلين آخرين لمختلف الإدارات العمومية المعنية بالعقار والاستثمار على غرار وزارة المالية، وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، وزارة العمران... مع تسجيل تمثيل محتشم لممثلي المستثمرين بالتالي تفوق واضح لممثلي الدولة الأمر الذي من شأنه التأثير على قرارات الوكالة الداخلية أي المتعلقة بالمصادقة على مشاريع مخططات التنمية و نشاطها وميزانيتها و نظامها الداخلي ومختلف

مستوى كل ولاية تسمى " لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار" التي تسهر على تطوير الاستثمار الصناعي.

لم يشترط المشرع الجزائري أي شكل قانوني للوكالة فرغم أنها تاجرة في علاقتها مع الغير إلا أنها لم تأخذ صفة الشركات المنصوص عليها في القانون التجاري وهي تتمتع بصفة التاجر من حيث الموضوع كونها تمارس نشاط التسيير، الترقية والوساطة العقارية.[1]

لها دور في ترقية الاستثمار الصناعي من خلال اقتراح السياسة الوطنية للاستثمار و السهر على تنفيذها واقتراح كل عمل أو إجراء يهدف إلى تطوير السوق المالية و وضع وسائل التمويل الملائمة للاستثمار، كما تبادر بكل عمل لترقية القدرات و الوسائل الوطنية فيما يخص ترقية الاستثمار، فضلا عن مشاركته في تحسين شروط الحصول على العقار الاقتصادي و تسييره.

صرّحت مديرة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في مداخلة لها في إطار الملتقى المنظّم حول العقار الاقتصادي، أن الوكالة وخلال سنتين فقط من إمضائها لاتفاقية التسيير مع المديرية العامة للأملاك الوطنية، قامت باقتراح حوالي 128 هكتار وتسليم 87 هكتار بنسبة إنجاز تقدر بـــ 68%، حيث يمثل هذا العرض العقاري التزام بالاستثمار قدر بـــ 10797 مليون دج وتم توقع انشاء حوالي 4809 منصب شغل مباشر.[2]

كما يقترح وزير الصناعة و ترقية الاستثمار في إطار السياسة العامة للحكومة، و في حدود صلاحياته عناصر السياسة الوطنية في مجال الاستراتيجية الصناعية و سياساتها و تسيير مساهمات الدولة و فتح الرأسمال وخوصصة المؤسسات العمومية

المشاريع لاقتناء أو ايجار البنايات. **للمزيد راجع: لعزيز معيفي**، « *الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر* »، مرجع سابق، ص 127.

[1] _ **نوارة حمليل**، مرجع سابق، ص 193 و 194.

[2] _ Intervention de Mme **Hassiba Mokraoui** Directrice générale de l'ANIREF, op.cit, p 02. **Voir aussi** : **Bilan des opérations de mise en concession réalisé** *(,1 mars- 15* juillet *2010),* **Rapport** établie par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, juillet 2010, p 08.

وترقية الاستثمارات كما يتابع ويراقب تنفيذها، وطبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها يمارس وزير الصناعة و ترقية الاستثمارات صلاحياته بالاتصال مع مؤسسات الدولة و أجهزتها و مع الوزارات المعنية بالتشاور مع الشركاء الاجتماعيين.

غير أنه الملاحظ أن الوكالة تعدّ تاجرة في علاقاتها مع الغير، ويعني الغير الأشخاص الآخرين ماعدا الدولة، ويتمثل في التجار، المستثمرين الصناعيين، الولاية، المديريات التنفيذية الولائية، البلدية. [1]

فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تؤدي خدمة للجمهور لقاء أجر معين أو مقابل نسبة معينة من قيمة عقد الامتياز التي تتوسط بين الدولة والمستثمر، عملا بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 التي تنص على:

« ***يمنح لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه أجرا يمثل كحد أقصى الإتاوتين السنويتين الأوليتين للامتياز و ذلك مقابل تسيير هذه الحافظة العقارية لحساب الدولة*** ».

الفرع الثاني

مهام الوكالة في مجال منح العقار الصناعي من أجل الاستثمار

تتولى الوكالة نوعين من المهام أولها يدخل ضمن تبعات الخدمة العمومية(**أولا**) والثاني مهام تجارية(**ثانيا**)

أولا_مهام الخدمة العمومية[2]:

اسندت للوكالة مهمّة تسيير حافظة العقار الاقتصادي المتكون أساسا من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والأصول

---

[1] _ **مراد بلكعيبات**، « *الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري*»، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد 23، نوفمبر 2011، ص 52.

[2] _ يقصد بمهام الخدمة العمومية العمل على تفعيل سياسة الدولة من خلال المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي العمومي(أنظر: **لعزيز معيفي**، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مرجع سابق، ص 131).

المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة لمؤسسات عمومية اقتصادية والأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية وذلك لحساب الدولة.[1]

تتولى الوكالة هذه المهمة بموجب اتفاقية تبرم بين مدير أملاك الدولة المختص اقليميا والوكالة الجهوية المسيرة التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فالأصل أن تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة لمؤسسات عمومية اقتصادية يكون من طرف إدارة أملاك الدولة، لكن نظرا للأهمية الكبرى لتلك العملية وكثرة تلك الأملاك خفّف المشرع على مديرية أملاك الدولة وكلّف الوكالة بتسييرها لحساب الدولة.[2]

لكن الملاحظ أن الوكالة لا تقوم بتسيير مناطق النشاطات التي تتولى مهمة تسييرها وضبطها الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، ما عدا مناطق النشاطات الجديدة التي تنشأها الوكالة في إطار مهامها المحددة قانونا.[3]

تقترح الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري العقار الصناعي باعتباره مورد أساسي للمؤسسة الصناعية و الموجه لفائدة أصحاب المشاريع الاستثمارية بجميع أشكالهم محلية أو أجنبية.[4]

---

[1] _ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09–153 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

[2] _ في هذا المعنى راجع: **مراد بلكعيبات**، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 93.

_ تتكون الحافظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من:

- أصول عقارية متبقية و فائضة للمؤسسات العمومية المحلة(حوالي 445 أصل عقاري بمساحة تقدر بـــ حوالي 492 هكتار).
- قطع أرضية متوفرة عبر المناطق الصناعية(حوالي 277 قطعة ارضية بمساحة تقدر بحوالي 167 هكتار).نقلا عن: **محمد بوشوشة و عيسى بولخوخ**، مرجع سابق، ص 64.

راجع كذلك:

Bilan des opérations de mise en concession réalisé *(1 mars- 15* juillet *2010),* **opcit**, p 18.

[3] _ **نوارة حمليل**، مرجع سابق، ص 208.

[4] _ **مراد بلكعيبات**، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 53.

تعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي مع تحيينه كل ستة (6) أشهر، وتعد دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية، ويمكن أن تشكل الأسعار المتضمنة في جدول الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز أو التنازل[1]، كما تتبع الأسعار في السوق العقارية من أجل التخلص من التقييم الشبه الاداري الذي تقوم به مديرية أملاك الدولة للولاية.[2]

إذن تعد المهام المسندة للوكالة في مجال تسيير العقار الاقتصادي داخلة ضمن تبعات الخدمة العمومية، ما يجعل الطبيعة القانونية للاتفاقية المخولة لتسيير العقار الاقتصادي عقد من عقود القانون العام رغم أن طبيعة الوكالة هي صناعية وتجارية، حيث وُكِّلت لها مهمة إنشاء سوق عقارية تنافسية وشفافة من أجل منح جميع المستثمرين نفس الفرصة في اقتناء العقار الصناعي دون وساطة أو تدخلات شخصية قد تؤدي إلى الفساد الإداري مما ينعكس سلبا على الاقتصاد الوطني.[3]

ثانيا_ مهام تجارية:

جاء في أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126[4] ما يلي:

«***للوكالة صفة المرقي العقاري وهي مؤهلة بهذه الصفة، للقيام بما يأتي:***

---

[1]- راجع المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 ابريل 2007. للإشارة فإن هذه المادة ملغاة بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، لكن لا يعني ذلك أن الوكالة فقدت صلاحياتها في اعداد جداول أسعار العقار الاقتصادي ووضع بنوك المعطيات للعرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي، بل تم النص عليه صراحة في دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126.

[2]- **راضية بن مبارك**، « سعر العقار الصناعي بين تثمين الأملاك الخاصة للدولة وتحفيز الاستثمار »، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة، عدد 09، دون سنة، ص 221.

[3]_ أنظر في هذا المعنى: **رضوان عايلي**، مرجع سابق، ص 197.

[4]_ مرسوم تنفيذي رقم 12-126 مؤرخ في 19 مارس 2012، مرجع سابق.

_ تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي...وهي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاءات المذكورة اعلاه».

يتبين من خلال أحكام هذه المادة أنه أصبح للوكالة مهمة مزدوجة مهمة التسيير ومهمة التهيئة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط وتكتسب بذلك صفة المرقي العقاري، فتساهم في عملية زيادة عرض العقار الصناعي وضبط أفضل للسوق عن طريق التهيئة وعلى هذا الأساس وكلت لها مهمة إنشاء مناطق صناعية جديدة مهيأة ومسيرة وفق المقاييس الدولية.[1] لها بهذه الصفة إمكانية حيازة العقارات من الخواص أو من المؤسسات العمومية لإعادة استخدامها وتوجيهها للاستثمار.[2]

أما في ميدان الوساطة العقارية تتولى الوكالة مهمة التقريب بين المستثمرين والدولة ممثلة في الوالي[3]من خلال التقريب بين المستثمرين الصناعيين و السلطة المانحة للامتياز، كما تقوم بتسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الاستثمار فضلا عن مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقدم لهذا الغرض المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية و آفاقه.[4]

في هذا الإطار صرّحت مديرية الوكالة أنه خلال 15 شهرا فقط من نوفمبر 2009 إلى ديسمبر 2010، نظّمت الوكالة 61 عملية منح امتياز عبر 28 ولاية قدر فيها عرض 200 أصل للامتياز يعادل مساحة تقدر بـــ 270 هكتار ومنح للمستثمرين 138

---

[1] _ **فاطمة تاتولت**، مرجع سابق، ص 60.

[2] - **محمد بوشوشة و عيسى بولخوخ**، مرجع سابق، ص 64.

[3] – المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07–119 المؤرخ في 23 ابريل 2007، مرجع سابق.

[4] – أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07–119 المؤرخ في 23 ابريل 2007، مرجع سابق. للإشارة فإن هذه المادة ملغاة بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12–126 المؤرخ في 19 مارس 2012(راجع هامش رقم 03 من الصفحة 169 من هذه الأطروحة).

حق امتياز أي 177 هكتار، حيث توقعت من خلال هذه العمليات إنجاز استثمار يقدر بـــ حوالي 41 مليار دينار وإنشاء 10907 منصب شغل.[1]

الوكالة مؤهلة كذلك للقيام بكل الأعمال التي من شأنها أن تحفز تطورها لاسيما القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية عن طريق إبرام العقود و الاتفاقيات المتصلة بنشاطها.[2]

ما يمكن ملاحظته من خلال التعرض لمختلف المهام التي أسندت للوكالة، نجدها لا تتعدى مهمة الادارة العامة دون امكانية التصرف في الحافظة العقارية، رغم الإضفاء عليها صفة المرقي العقاري التي يمكن تغطيتها عن طريق هيئات أخرى كمركز الدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير.[3]

رغم قيام الوكالة بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي بموجب آلية المرصد العقاري وكذا بنك المعلومات[4] تجمع من خلالها العرض الوطني حول الأصول العقارية و الأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية، والاحترافية الملاحظة في مجال التسيير و الاعلام.

إلا أن ذلك لا يجعلها صاحبة السلطة في اتخاذ القرار في مجال منح الامتياز تجسيدا لمهمة الوساطة بل الملاحظ أن الوالي وبناء على اجراءات بسيطة هو المانح

---

[1]_ كلمة السيدة حسيبة مقراوي في إطار فعاليات الملتقى المنظم من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بعنوان النظام القانوني المطبق على الأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار، أدرار، 26 جانفي 2011، ص 05.

للمزيد حول العمليات المحققة من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في مجال منح الامتياز راجع:
Bilan des opérations de mise en concession réalisé *(octobre 2009, mars 2011)*, **Rapport** établie par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, avril 2011, p 05.

[2]– المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 ابريل 2007.

[3]– **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، ص 183.

[4]_راجع في هذا المعنى: **نوارة حمليل**، مرجع سابق، ص 212.

لحق الامتياز بالتراضي على تلك الأراضي[1]، بالتالي انفراد الدولة في صنع القرار وحصر الصلاحيات في يد الوالي و ممثلي الادارة العمومية المختلفة المتواجدة على مستوى الولاية وهو ما يجعلها أداة في يد السلطة العمومية تكرّس رغبتها في توجيه الاستثمارات.[2]

المبحث الثاني

أجهزة الاشراف على الاستثمار وضبط العقار الصناعي على المستوى الولائي

تحقيقا للاّمركزية الإدارية وتقريب المستثمر من الإدارة المشرفة على العملية الاستثمارية تم العمل على البحث عن آليات ومؤسسات تعمل على المساهمة في تطوير الاستثمار محليا، بذلك خرجت الإدارات المحلية من أداء الخدمات ذات الطابع الاداري فقط لتتوسع لتشمل المجال الاقتصادي.[3]

تبعا لذلك قام المشرع الجزائري بمنح الولاية جانب من تلك المهام من خلال جعل الوالي هو المستقبل الأول للمستثمرين والراعي الأول للعقار الصناعي الموجود فوق تراب ولايته، بالتنسيق مع أجهزة عدم التركيز التي يشرف عليها لاسيما مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري، الأمر الذي يستلزم التعرض لمهام كل إدارة محلية تشرف على عملية الاستثمار في العقار الصناعي(**المطلب الأول**).

بالمقابل وتحقيقا للتوازن الإداري وتخفيفا عن تلك الإدارات جعل المشرع الجزائري لبعض المؤسسات الوطنية المشرفة على العملية الاستثمارية ممثلين لها على

---

[1]_ أنظر الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 23 يوليو 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015(ج ر عدد 40 الصادر بتاريخ 23 جويلية 2015).

[2]_ **فوزية زعموش**، مرجع سابق، ص 20.

[3]_ **فريدة مزياني**، مرجع سابق، ص 54.

المستوى المحلي على غرار الأجهزة غير الممركزة للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والاشراف على العقار الصناعي(**المطلب الثاني**).[1]

[1]_ نشير في هذا الإطار أننا لم نتطرق في هذا المبحث لكل أجهزة الاشراف على الاستثمار على المستوى المحلي بل بعضها التي رأينا أنها تساهم بصفة مباشرة في العملية الاستثمارية، حيث نشير أنه بالإضافة إلى الأجهزة التي سنذكرها في هذا المبحث نجد جهاز آخر هو المدير الولائي المكلف بالاستثمار والصناعة، حيث وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-86 المؤرخ في 17 فبراير 2009 تم النص على إمكانية إنشاء على مستوى كل ولاية مديرية ولائية للصناعة وترقية الاستثمارات، كلّفت بالعديد من المهام لاسيما ترقية الاستثمارات والمساهمة في ضبط العقار الصناعي والمتابعة الميدانية للتنافسية الصناعية.(مرسوم تنفيذي رقم 09-86 المؤرخ في 17 فبراير 2009، يتضمن إنشاء مديريات الولاية للصناعة وترقية الاستثمارات وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 12 الصادر بتاريخ 22 فبراير 2009).

كما كلّف المدير الولائي للاستثمار بموجب التعليمة الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015، بمهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز من خلال قيامه باستشارة المديريات التنفيذية على مستوى الولاية التي تلتزم بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى 8 أيام، بعد ذلك يرسل الملف إلى والي الولاية الذي يتخذ قرار منح الامتياز بالتراضي أو يرفضه ثم يبلغه للمستثمر، ويرسل ذات الملف إلى مديرية أملاك الدولة التي تلتزم بإنهاء إجراءات الامضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المذكور أعلاه وإبرام و إعداد عقد الامتياز لاسيما إجراءات شهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، رغم أنه وبموجب قانون المالية لسنة 2020 تم النص على أن الوالي يرخص بالامتياز بالتراضي بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بدلا من المدير الولائي للاستثمار.

بالإضافة إلى المدير الولائي المكلف بالاستثمار نجد صندوق دعم الاستثمار، فبموجب قانون المالية لسنة 2009 أنشأت الحكومة 48 صندوق استثمار لجميع الولايات يتم ادارتهم من طرف الدولة بموجب اتفاقية مع وزارة المالية، حيث تم بموجبه إنشاء حساب مالي لدعم مناطق الجنوب. تتمثل مهمة هذه الصناديق في دعم المشاريع الاستثمارية العمومية والخاصة عن طريق قروض مباشرة على المدى البعيد بشروط تفضيلية حسب طبيعتها. كما تتدخل بتدعيم القطاعات ذات القدرة العالية في مجال التنمية في شكل مساهمات محددة يتم الاتفاق عليها مسبقا، مثلا تساهم بنسبة 34 % لإنشاء المؤسسات وتأهيلها ومنح ضمانات تجارية تقدر بـــــ1 % في السنة. (أنظر: **سعدية قني**، مرجع سابق، ص 51).

كما نصت المادة 28 من قانون الاستثمار لسنة 2016 ضمن الفصل الخامس المعنون بأجهزة الاستثمار، على جهاز آخر وهو الصندوق الوطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودعم الاستثمار وترقية التنافسية الصناعية، يتولى مهمة تقديم الدعم والمساعدات لمختلف الاستثمارات(المادة 28 من القانون رقم 16-09 مؤرخ في 03 أوت 2016، مرجع سابق).

المطلب الأول

دور الإدارات المحلية في الاشراف على الاستثمار وضبط العقارات الصناعية

يكاد يجمع جميع المتعاملين في الميدان الاستثماري على الدور الهام الذي تلعبه الإدارة المحلية في العملية الاستثمارية بدءً من استقبال المستثمر وتعريفه بمجالات الاستثمار التي تزخر بها المنطقة و مختلف المزايا التي يمكن أن يستفيد منها، فضلا عن الاشراف على عملية دراسة مختلف الملفات للحصول على العقار الصناعي ومنح الرخص اللاّزمة ثم متابعة وضعية تقدم المشاريع الاستثمارية تحت اشراف الولاية ممثلة في الوالي(**الفرع الأول**). أمّا أجهزة عدم التركيز الإدارية كمديرية أملاك الدولة مثلا فتتولى مهمة تكريس قرار منح الامتياز الصادر عن الوالي بعقد اداري للامتياز، وكذا تحصيل مختلف الإتاوات التي يدفعها المستثمرون مقابل الامتياز(**الفرع الثاني**). إضافة إلى ذلك تشرف مديرية الحفظ العقاري على عملية اضفاء الطابع الرسمي على عقود الامتياز من خلال عملية الاشهار العقاري(**الفرع الثالث**).

الفرع الأول

صلاحيات الوالي في مجال العقار الصناعي

يعد الوالي همزة وصل بين الولاية والسلطة المركزية فهو المتصرف باسم الدولة على المستوى المحلي وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد لكل وزير من الوزراء وفي نفس الوقت يعتبر ممثلا للولاية كشخصية معنوية إقليمية وبهذه الصفة فهو يمثل الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي.[1]

يترأس الوالي اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، التي تتولى مهمة معالجة طلبات المستثمرين وتكريس تحديد مواقع الأراضي المخصصة للاستثمار بقرار ولائي، كما كان يقوم بمنح تراخيص الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار صلاحياته كممثل للدولة على

[1]- **راجع:** القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012، مرجع سابق.

مستوى الولاية أو الترخيص بمنح التنازل على المواقع المخصصة بمقررات اللجنة المساعدة على غير الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة خصوصا الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية والمؤسسات المحلية.[1]

إن دور الوالي في تسيير العقار الصناعي الموجّه للاستثمار يتمثل في منح الامتياز بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار طبقا لأحكام المادة 05 من الأمر رقم 06-11 التي تنص على:

« ***يرخص بالامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو التراضي بموجب: قرار من الوالي بناءً على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم».***[2]

غير أن الامتياز لا يشمل الأراضي التي تدخل ضمن حافظة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأراضي العقار السياحي والأراضي التابعة لمحيط مدينة جديدة نظرا لكون تلك الأراضي المخصصة من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة فالترخيص بمنح الامتياز هو من اختصاص الوزراء كل فيما يخصه.

إذ بصدور الأمر رقم 08-04 الذي ألغى أحكام الأمر رقم 06-11 ، حصرت صلاحيات الوالي في الترخيص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني بشرط عدم تبعية الأراضي محل الامتياز للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي يتخذ القرار فيها من طرف الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات.[3]

---

[1] _ مثلا لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار لولاية البويرة(**Calpiref**) تلقّت إلى غاية سنة 2015 حوالي 400 ملف في مختلف النشاطات (صناعة، مواد البناء، الفلاحة والتجارة)، تم من خلالها الموافقة على حوالي 383 ملف من أجل الحصول على العقار في المنطقة الصناعية واد البردي، حيث هناك 14 مشروع تم انجازه و 34 قيد الانجاز و 8 محل إلغاء. راجع:

Entretien avec monsieur Achouri Nadjib , directeur du développement de l'industrie et de la promotion de l'investissement de la wilaya de Bouira « *l'investissement se porte bien*», publication trimestrielle éditée par la chambre de commerce et de l'industrie Tidjda Bouira, , n 01 mars 2015, p 22.

[2] – المادة 05 من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، مرجع سابق.

[3] – المادة 05 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، مرجع سابق.

وهذا ما أكّدته المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 جاء فيها ما يلي:

« ***عندما يتعلق الأمر بقطعة أرضية تابعة للدولة تم اسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية، يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود باقتراح من هذه الهيئة بناءً على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات».*** [1]

ثم بصدور القانون رقم 11-11 الذي عدّل المادة 05 من الأمر رقم 08-04 أصبح الوالي المخول الوحيد بالترخيص بمنح الامتياز بالتراضي بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات. [2]

تم استحداث هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120[3]، تتولى مهمة استقبال طلبات المستثمرين وتحضير جداول أعمال الاجتماعات بالتنسيق مع مصالح الولاية مع ارساله للأعضاء ثمانية أيام قبل موعد الاجتماع، تعلم المستثمرين عن طريق البريد بقرارات أو ملاحظات اللجنة، وبصفة عامة هي المسؤولة بالدرجة الأولى على مستوى الولاية بالرد على كل الطلبات العقارية تحت إشراف الولاة.[4]

---

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 02 ماي 2009 ، مرجع سابق.

[2]- المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011(ج ر عدد 40 الصادر بتاريخ 20 جويلية 2011).

[3]_ مرسوم تنفيذي رقم 07-120 مؤرخ في 23 ابريل 2007، مرجع سابق.

[4]- أنظر: **الزين منصوري**، آليات تشجيع وترقية الاستثمار كأداة لتمويل التنمية الاقتصادية، مرجع سابق، ص 96.
Voir aussi : Chabane BENAKEZOUH, op.cit., p 137.

في حالة موافقة اللجنة على منح الامتياز، يعرض مشروع قرار يرخص بمنح الامتياز بالتراضي لإمضاء الوالي على اساس محضر الاجتماع وذلك حسب الطبيعة القانونية للملك.[1]

غير أنه بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015[2] عدلت المادة 48 منه أحكام المادة 05 من الأمر رقم 08-04 ، حيث منحت للوالي سلطة إصدار قرار منح الامتياز بالتراضي بناءً على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار، على عكس ما جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2011 المذكور أعلاه الذي عدل نفس المادة الذي منح نفس الصلاحيات للوالي لكن بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار، بالتالي يعد هذا التعديل بمثابة استبعاد مؤقت للّجنة فيما يخص منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار.

في هذا الإطار حدّدت التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 06 أوت 2015 كيفيات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة إلى انجاز مشاريع استثمارية، من خلال قيام الوالي بالبتّ في طلب الامتياز لمشاريع الاستثمار باتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي مع تبليغه إلى المستثمر دون أجل، وإرسال ذات الملف إلى مديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز، كما أضافت نفس التعليمة على أن القرار بالقبول المتخذ من قبل الوالي يحوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة.[3]

تبعا لذلك يتم انشاء على مستوى كل ولاية لجنة ولائية مكلفة بدراسة وضعية تقدم المشاريع الاستثمارية يترأسها الوالي تضم كل من مدير التعمير والهندسة

1_ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 01637 المؤرخة في 21 فيفري 2012 تتعلق بإجراءات تنفيذ القرارات المتخذة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

2- أمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 يوليو 2015، مرجع سابق.

3- **voir** : *instruction interministérielle N° 001 du 06 aout 2015 portant modalités de mise en œuvre des nouvelles dispositions relatives à la concession des biens immobiliers relevant du domaine prive de l'Etat destines a la réalisation de projets d'investissements.***(***Ministre de l'intérieur et des collectivités locales/ ministre des finances / ministre de l'industrie).*

المعمارية والبناء ومدير الصناعة والمناجم ومدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري، كما يمكنها استدعاء أي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها.

تعقد هذه اللجنة بصفة الزامية اجتماعاتها مرة كل أسبوع لدراسة وضعية تقدم مشاريع الاستثمار المعتمدة ومرة كل شهر لتقديم حصيلة عامة عن وضع الاستثمار في الولاية وهذا كله يدخل في إطار تعزيز صلاحيات الوالي النسبية في هذا المجال.

في هذا الصدد نذكر مثلا القرار الصادر عن والي ولاية البويرة رقم 3541 المتضمن إنشاء لجنة ولائية مكلفة بدراسة وضعية تقدم مشاريع الاستثمار المعتمدة وذلك تطبيقا لأحكام التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015.[1]

لكن وبموجب قانون المالية لسنة 2020[2] تراجع المشرع الجزائري عن الصلاحيات التي منحها للمدير الولائي للاستثمار بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015، من خلال تعديله مرة أخرى للمادة الخامسة من الأمر رقم 08-04 ونصّه على أن الوالي يرخص بالامتياز بالتراضي بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بدلا من المدير الولائي للاستثمار، بالتالي استرجعت اللجنة الولائية للصلاحيات التي اكتسبتها بموجب الأمر رقم 08-04 وفقدتها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

---

[1]- القرار رقم 3541 المؤرخ في 08 اكتوبر 2015 المتضمن إنشاء لجنة ولائية مكلفة بدراسة وضعية تقدم مشاريع الاستثمار المعتمدة، صادر عن والي ولاية البويرة.

[2]_قانون رقم 19-14 مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، مرجع سابق.

الفرع الثاني
مديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق وخبير للدولة

مصالح أملاك الدولة هي مصلحة تابعة لوزارة المالية تم تنظيمها بموجب العديد من المراسيم حيث مرّت منذ الاستقلال بثلاث مراحل أساسية، المرحلة الأولى سمّيت بالمرحلة الانتقالية حيث بصدور المرسوم رقم 63-127[1]، كانت تسمى مديرية الضرائب والتنظيم العقاري وهي المديرية التي كانت تشرف على الأملاك الوطنية، ثم تم تعديلها بموجب المرسوم رقم 71-259[2]، حيث أطلق عليها المشرع تسمية مديرية أملاك الدولة والتنظيم العقاري ومسح الأراضي، أمّا بصدور المرسوم رقم 73-189 ، فتم تسميتها مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وقسمت إلى أربعة مديريات فرعية، ثم سنة 1982 أصبح يطلق عليها المديرية العامة على المستوى المركزي بدلا من مديرية فقط.[3]

و بصدور المرسوم التنفيذي رقم 90-190[4]، غيّر اسم وزارة المالية إلى وزارة الاقتصاد وتم انشاء مديرية عامة للأملاك الوطنية تتكون من العديد من المديريات.

أمّا على المستوى المحلي فتوجد مفتشية جهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، تعتبر كهيئة خارجية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية تقوم بمهمة الربط بين الادارة المركزية والمديريات الولائية وهي تسعة مفتشيات جهوية على المستوى الوطني(الجزائر، البليدة، عنابة، قسنطينة، بجاية، وهران، غليزان، ورقلة، بشار).[5]

---

[1]_ مرسوم رقم 63-127 مؤرخ في 19 افريل 1963، يتعلق بهيكلة وزارة المالية (ج ر عدد 23 الصادر بتاريخ 19 افريل 1963).

[2]_ مرسوم رقم 71-259 مؤرخ في 19 اكتوبر 1971، يتعلق بتنظيم الادارة المركزية لوزارة المالية (ج ر عدد 90 الصادر بتاريخ 05 نوفمبر 1971).

[3]_ أنظر المرسوم رقم 82-238 المؤرخ في 17 جويلية 1982، المتعلق بتنظيم الادارة المركزية لوزارة المالية (ج ر عدد 29 الصادر بتاريخ 20 جويلية 1982).

[4]_ مرسوم تنفيذي رقم 90-190 مؤرخ في 23 جوان 1990، يتعلق بتنظيم الادارة المركزية في وزارة الاقتصاد (ج ر عدد 26 الصادر بتاريخ 27 جوان 1990).

[5]_ **عبد العظيم سلطاني**، مرجع سابق، ص 50.

أما في المرتبة التي تلي مباشرة المفتشية الجهوية نجد مديرية أملاك الدولة وكذا مديرية الحفظ العقاري اللّذان تم تنظيمهما بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-65[1]، حيث يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود تسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

ومن أجل تسيير هذه الأملاك على المستوى الإقليمي في إطار عدم التركيز يفوض وزير المالية مديري أملاك الدولة في الولاية[2]لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، هذا ما أكدته المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 التي جاء فيها:

« ***يمكن الوزير المكلف بالمالية ... أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها*** ».[3]

ففي مجال العقار الصناعي الموجّه للاستثمار، تنص المادة 10 من الأمر رقم 08-04 على تكريس عقد الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز وكذا تحديد الاتاوة اللازمة[4]، بهذه الصفة فإن مدير أملاك الدولة يعتبر موثق وخبير الدولة والجماعات المحلية.

1_ مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري(ج ر عدد 10 الصادر بتاريخ 06 مارس 1991). معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-98 المؤرخ في 04 ابريل 2015(ج ر عدد 18 الصادر بتاريخ 08 ابريل 2015).

2- لمعرفة الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية على المستوى المحلي راجع: _ **عبد العظيم سلطاني**، مرجع سابق، ص52 وما بعدها.

3- مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة(ج ر عدد 69 الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 2012). الملغي للمرسوم التنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.

4 - **Voir** : **Ahmed Rahmani** , op.cit., p 139.

يظهر إذن أن مدير أملاك الدولة هو المخوّل قانونا بتحرير جميع العقود المتعلقة بالعمليات الواردة على الأراضي التابعة لأملاك الدولة لاسيما العقود المكرسة للتنازل أو الامتياز حسب الحالة، كما يقوم بالسهر على تنفيذ مختلف العمليات المتعلقة بجرد الأملاك العقارية التابعة للدولة وحمايتها وتسييرها وضبطها باستمرار.

في هذا الصدد صدرت عدّة مذكرات من المديرية العامة للأملاك الوطنية تكلّف إدارات أملاك الدولة بتقديم مساهمتها في نجاح عملية ترقية الاستثمار ولفت انتباه بعض المدراء حول الاختلالات الملاحظة من حيث اعداد واشهار عقود الامتياز خاصة فيما يخص المدة المخصصة لمتابعة العملية، الأمر الذي جعل من الإدارة المركزية تطلب تقريرا مفصلا حول أسباب هذه الاختلالات مع إعطاء عناية خاصة لمثل هذه العقود.[1]

يسهر مدير أملاك الدولة على متابعة استغلال الأراضي الموجّهة للاستثمار بمعية الأجهزة الأخرى باتخاذ إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز للالتزامات المحددة في بنود دفتر الشروط.[2]

فضلا عن ذلك فإن مدير أملاك الدولة عضو في جميع اللّجان الولائية المكلفة بدراسة طلبات الاستفادة من العقار الموجه للاستثمار، غير أنه الملاحظ أن حضور ممثلي أملاك الدولة هو حضور سلبي نظرا لعدم الاعتراض كتابيا على معظم الخروقات القانونية على مستوى هذه اللجان كالقيام بعمليات ممنوعة على الأراضي

---

[1]- أنظر على سبيل المثال: مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 3138 المؤرخة في 31 مارس 2013 تتعلق بترقية الاستثمار_ إشهار العقود.

وأيضا: المذكرة الصادرة عن **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 5793 المؤرخة في 11 جوان 2013 المتعلقة بترقية الاستثمار_ متابعة عملية إعداد وإشهار عقود الامتياز.

[2]- مذكرة صادرة عن **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 04663 المؤرخة في 12 ماي 2013 تتعلق بمنح العقار الصناعي.

الفلاحية أو الجيوب العقارية أو أراضي حضرية ذات قيمة عالية، فبدلا من الاعتراض كتابيا يتم تجميد الملفات على مستوى المديريات.[1]

لهذه الأسباب نوّه السيد المدير العام للأملاك الوطنية في مذكرة موجهة للمدراء الولائيين على وجوب التنسيق مع مصالح الولاية لتكثيف المراقبات الدورية الميدانية في إطار اللجنة الفرعية المكلفة بمتابعة انجاز المشاريع الاستثمارية، قصد الوقوف عن قرب من مدى تقدم نسبة انجاز المشاريع ليتسنى اتخاذ التدابير اللازمة في حالة أي تقصير غير مبرر.[2]

تم كذلك وضع برنامج تفتيش ومراقبة لكل سنة من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية بالتنسيق مع المفتشيات الجهوية يتم من خلالها تحديد قائمة النشاطات المسجلة كل سنة مع تحديد كيفيات سير مهمات التحقيق يشمل عدة نشاطات من بينها عصرنة ادارة أملاك الدولة، التحصيل، عمليات الترقيم في السجل العقاري، ترقية الاستثمار من خلال مراقبة كيفية التكفل بعملية الامتياز في اطار الاستثمار من تحديد اتاوة الامتياز، اعداد عقد الامتياز، متابعة مدى احترام البنود والشروط التي يتضمنها دفتر الشروط... الخ.

حيث حدّدت مهمة المراقبة مثلا سنة 2016 على مرحلتين الاولى تبدأ من 27 مارس 2016 وتنتهي 02 جوان 2016 والثانية من 04 سبتمبر 2016 إلى 01 ديسمبر 2016، حيث تتوّج كل مرحلة باجتماع تقييمي.[3]

---

[1]– **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 154.

[2]– راجع المذكرة الصادرة عن **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 04663 المؤرخة في 12 ماي 2013، مرجع سابق.

[3]_ أنظر: المذكرة الصادرة عن **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 2846 المؤرخة في 10 مارس 2016، المتعلقة بتفتيش المصالح– برنامج عمل 2016.

الفرع الثالث

دور مديرية الحفظ العقاري في دعم الاستثمار من خلال عملية الشهر العقاري

تعتبر مصلحة الحفظ العقاري من الهيئات الهامة التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية تحت وصاية وزارة المالية، تم انشائها كمديرية مستقلة عن مديرية أملاك الدولة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-65[1] حيث يرأسها مدير ولائي يعين وتنهى مهامه بنفس طريق تعيين مدير أملاك الدولة أي بموجب مرسوم بناءً على اقتراح من وزير المالية وتعد وظيفة المدير الولائي وظيفة عليا في الدولة.

تتكون مديرية الحفظ العقاري من ثلاث مصالح بعدما كانت تتكون من مصلحتين حيث تم انشاء مصلحة المنازعات بموجب القرار الوزاري رقم 433 المؤرخ في 27 جوان 2018[2] بالإضافة إلى مصلحة عمليات الشهر العقاري ومصلحة التنظيم والتحليل والرقابة. لكل مصلحة مكتبين إضافة إلى وجود محافظات عقارية تضم عدة

---

[1]_ نشير هنا أن العديد من المواطنين بل حتى الاداريين لا يفرقون بين مديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري ولا بين المحافظة العقارية ومديرية الحفظ العقاري، مرد ذلك إلى التطور الذي عرفه انشاء كل مديرية لذا يجب التمييز بين مرحلة قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 91-65 حيث كانت مديرية الحفظ العقاري مصلحة من مصالح أملاك الدولة سواء على المستوى المركزي أو المحلي، في حين بعد صدور المرسوم التنفيذي السالف الذكر تم منح استقلالية لمديرية الحفظ العقاري ان صح التعبير عن مديرية أملاك الدولة.

لكن في الحقيقية هذه الاستقلالية من حيث الشكل فقط فمثلا مدير الحفظ العقاري ليست له صفة الآمر بالصرف ولا يمكنه ممارسة المهام المتعلقة بالشؤون العامة والوسائل من الاشراف على الميزانية ودفع الأجور ...الخ، فكل موظفي مديرية الحفظ العقاري وكذا المحافظات العقارية للولاية خاضعين في حياتهم الوظيفية إلى مصلحة الشؤون العامة والوسائل الموجودة على مستوى مديرية أملاك الدولة، بل حتى امضاء محاضر التنصيب وطلب شهادة العمل يتم أمام مديرية أملاك الدولة. لذلك يتضح أن الفصل بين المديريتين هو فصل في المهام فقط فيشرف مدير أملاك الدولة على مفتشيات أملاك الدولة ويشرف مدير الحفظ العقاري على المحافظات العقارية، ويتولى الأول إدارة العمليات المتعلقة بأملاك الدولة ويتولى الثاني عمليات الشهر العقاري.

لذلك لابد على المشرع الجزائري أن يعيد النظر في مثل هذا التقسيم من حيث الهيكلة حتى يضع حدا للّبس الذي قد يقع فيه المواطنون لاسيما المتعاملين مع ادارة الحفظ العقاري(المستثمرون).

[2]_ المذكرة الصادرة عن **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 07138 المؤرخة في 02 جويلية 2018، تتضمن الشروع في تطبيق أحكام القرار الوزاري رقم 433 المؤرخ في 27 جوان 2018 الذي يحدد مهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

بلديات يختلف عددها باختلاف الولايات، تم انشائها بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75–74[1] تتولى مهمة استقبال جميع العقود من أجل اشهارها وكذا مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات الخاصة بجميع العقارات الخاضعة لعملية مسح الاراضي العام مع تسليم الدفاتر العقارية الخاصة بها.

إن وجود إدارة الحفظ العقاري بالمفهوم الذي ذكرناه أعلاه من شأنه أن يشكل ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية، فبدون سند ملكية رسمي ومشهر يتعذر على المستثمرين التقدم في مشاريعهم الاستثمارية ولا يمكنهم الحصول على سند مشهر في السجل العقاري فضلا عن عدم امكانية تأسيس الرهون العقارية فالمؤسسات البنكية لا تقبل أي ضمان للقروض التي تمنحها في غياب سند رسمي ومشهر لدى المحافظة العقارية.[2]

أكّد على ذلك القانون المدني من خلال المادة 793 التي نصت على ما يلي:

« ***لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار*** ».

جاء كذلك في المادة 16 من الأمر رقم 75–74 أن:

« ***العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية*** ».

لذلك جميع العقود التوثيقية أو الادارية المعدة في إطار الاستثمار في مجال العقار الصناعي يجب أن تشهر لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا من أجل اضفاء

---

[1] _ أمر رقم 75–74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري. (ج ر عدد 92 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975)، المعدل والمتمم.

[2] _ **حمدون الشيخ_ مديرية الحفظ العقاري لولاية أدرار_**، « *إدارة الحفظ العقاري ودورها الداعم للاستثمار في الجزائر* »، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الدولي حول الاطار القانوني لترقية الاستثمار خارج قطاع المحروقات في الجزائر(الفرص والتحديات) يوم 30 و31 جانفي 2018 ، أدرار، الجزائر، ص 02.

الطابع الرسمي عليها وإعطاء أكثر ضمانة للمستثمر وهو ما أكدته مختلف التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التي أكدت في مجملها على أهمية هذا الاجراء مع توجيه تعليمات إلى السادة مديري الحفظ العقاري من أجل السهر على السرعة والفعالية في اشهار العقود المتعلقة بالامتياز في اطار الاستثمار على غرار ما جاءت به المذكرة رقم 3138 المؤرخة في 31 مارس 2013 وكذا المذكرة رقم 5793 المؤرخة في 11 جوان 2013 المتعلقتان بمتابعة عملية إعداد وإشهار عقود الامتياز اللّتان أشرنا اليهما أعلاه.

تساهم مديرية الحفظ العقاري كذلك بشكل مباشر في دعم الاستثمار الخاص من خلال آليات قانونية يتم عن طريقها تسوية وضعية العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية رسمية في اطار نظام الشهر العيني أو الشخصي، فبالنسبة للعقارات التي شملتها عمليات مسح الأراضي العام تتوج العملية بإصدار المحافظ العقاري دفترا عقاريا الذي يعد السند الملكية الوحيد للتعامل في مثل هذه المناطق حيث يضع حدا لمختلف التعاملات العرفية دون سندات رسمية لعدة أسباب كغياب السندات أو من اجل التهرب الجبائي. لذلك اعداد عمليات مسح الاراضي العام وما يتبعه من اجراءات لدى المحافظة العقارية من شأنه دعم الاستثمار ومنح حركية كبيرة نظرا للضمان الموجود من ناحية العقود ما يخول المستثمرين القيام بالعديد من المعاملات على تلك العقارات كالحصول على رخص البناء وتأسيس الرهون وغيرها.[1]

أما بالنسبة للمناطق التي لم تشملها عمليات مسح الاراضي العام فوضع المشرع الجزائري آلية من أجل تسوية وضعية تلك العقارات وهي الحصول على سند الملكية في اطار التحقيق العقاري الذي جاء به القانون رقم 07-02[2] وكذا المرسوم التنفيذي

---

[1] _ **حمدون الشيخ_ مديرية الحفظ العقاري لولاية ادرار_**، مرجع سابق، ص 04.

[2] _ قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري(ج ر عدد 15 الصادر بتاريخ 28 فيفري 2007).

رقم 08-147 ،[1] حيث يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي ايداع ملف لدى مديرية الحفظ العقاري من أجل تسوية عقاره من خلال تقديمه طلب وفقا لاستمارة نموذجية تمنح له في الادارة مرفق بمخطط طبوغرافي وبطاقة وصفية للعقار معد من قبل مهندس خبير عقاري معتمد لدى مسح الأراضي على نفقة صاحب الطلب، بالإضافة إلى وثائق أخرى تثبت الهوية كنسخة من شهادة الميلاد وبطاقة التعريف الوطنية أو وثائق تبرر البنايات إن وجدت كشهادات الكينونة أو رخص البناء.

تتم عمليات التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميًا، فبعد طلب الحائز فتح تحقيق عقاري يعيّن المدير مُحققًا عقارياً لمباشرة عمليات التحقيق والتحري والمعاينة الميدانية مع المستفيد من هذا الإجراء والمُلاّك المُجاورين، تقتضي عملية معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ضرورة تنقل المحقق العقاري إلى الميدان لمعاينة الحيازة القانونية لصاحب الطلب ومدى ممارسته حيازة تسمح له بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب بعد مرور 15 سنة[2]، مع وجوب مراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها حماية أملاك الدولة والجماعات المحلية والأوقاف.

تنتهي العملية بإعداد محضرًا مؤقتًا يتم تعليقه لمدة ثلاثين يوما (30) تبدأ سريانها بعد ثمانية أيام، الأمر الذي يمكنّ كل ذي مصلحة تقديم اعتراضه كمرحلة إدارية على مستوى مديرية الحفظ العقاري، وفي غياب المعارضات في الآجال القانونية المحددة يعد المحقق العقاري محضراً نهائيًا الذي يتوج بسند ملكية يمكن صاحبه من مباشرة مشاريعه الاستثمارية[3].

---

[1]_ مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 08 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية(ج ر عدد 26 الصادر بتاريخ 25 ماي 2008).

[2]_ حول التقادم المكسب راجع_ على اعتبار المشرع الجزائري أخذ جُل القواعد المتعلقة بالتقادم المكسب من القانون الفرنسي_:

_ **Jean-Louis BERGEL, Marc BRUSCHI et Sylvie CIMAMONTI**, Traité de droit civil, Les biens, Delta Edition, 2000, p 209.

[3]_ **وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية**، كتيب القانون العقاري، موجه للمتربصين للتكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، 2007، ص 48.

تبعا لما ذكر أعلاه يتبين الدور الهام الذي تلعبه مديرية الحفظ العقاري في تشجيع وترقية الاستثمار من خلال عمليات الشهر العقاري وتسوية الوضعية القانونية للعقارات ما يمنح ضمان أكثر للمستثمرين من أجل مباشرة مشاريعهم الاستثمارية.

المطلب الثاني

الهيئات المحلية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

أثبتت التجربة أن الهاجس الأساسي الذي يواجه المستثمرين ويجعلهم ينفرون من المخاطرة بأموالهم ويبحثون عن مناخ استثماري أحسن هو مشكل البيروقراطية الإدارية التي تجعل المستثمر يراوح بملفاته من إدارة إلى أخرى دون معرفته المركز الحقيقي لاتخاذ القرار، الأمر الذي عطّل الكثير من المشاريع الاستثمارية. لذلك تم العمل بداية على محاولة تبسيط إجراءات منح العقار من أجل الاستثمار من خلال جمع جميع الادارات في مكان واحد أطلق عليه مصطلح الشباك الوحيد اللاّمركزي **(الفرع الأول)**.

غير أنه بعد العديد من السنوات لم يحقق هذا الجهاز الأهداف التي أنشأ من أجلها مع جعل الدولة الجزائرية تعيد النظر في أجهزة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من خلال إنشاء مراكز للوكالة بموجب قانون الاستثمار لسنة 2016 **(الفرع الثاني)**

الفرع الأول

الشباك الوحيد كهيئة لامركزية للوكالة

يقصد بالشباك الوحيد تجنيد طاقات الإدارة في إطار توافقي يعتمد على التعاون والتكامل، من أجل إصدار قرارات ملائمة في آجال معقولة ومبنية على أساس دراسات وتقارير وأساليب علمية. وذلك عن طريق توحيد الإدارات التي يتعامل معها المستثمر

من أجل إنجاز مشروعه الاستثماري في مكان واحد، عن طريق تجميع كل الخدمات الإدارية المتعلقة بالاستثمار في جهاز واحد.[1]

أما في الجزائر فالشباك الوحيد اللاّمركزي هو جزء من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أنشئ على المستوى المحلى يشمل إلى جانب إطارات من الوكالة ممثلي الادارات التي تتدخل في عملية الاستثمار[2].

لكن بصدور المرسوم التنفيذي رقم 17-100 أصبح يسيّر الشباك الوحيد اللاّمركزي مدير برتبة نائب مدير في المديرية العامة للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، يساعده رؤساء مشاريع ومكلفون بالدراسات ويمارس المدير السلطة السلمية على جميع الأعوان الخاضعين مباشرة للوكالة ويمارس سلطة وظيفية على باقي الأعوان، كما ينشط وينسق نشاط المراكز التي سنذكرها أدناه.[3]

تأسّس لأول مرة عام 1993 بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار[4]، الذي نص في المادة 8 منه على أن الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار تُؤَسَس في شكل شباك وحيد يضم الادارات والهيئات المعنية بالاستثمار.

غير أن الشباك الوحيد الذي كان موجود آنذاك هو الشباك الوحيد المركزي على مستوى الجزائر العاصمة، نظرا لعدم وجود إمكانيات بشرية ومالية معتبرة لإنشاء

---

[1] _ **نادية والي**، مرجع سابق، ص 136,135.

[2] – كان يضم الشباك الوحيد غير المركزي ضمن تشكيلته الممثلين المحليين للوكالة نفسها فضلا عن ممثلي: المركز الوطني للسجل التجاري، مصالح أملاك الدولة، الضرائب، الجمارك ، التعمير، التهيئة الإقليم والبيئة، العمل، ممثل عن المجلس الشعبي البلدي، والهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار.(راجع المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها (ج ر عدد 55 الصادر بتاريخ 26 سبتمبر2001) معدل ومتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 06-186 المؤرخ في 31 ماي 2006(ج ر عدد 36 الصادر بتاريخ 31 ماي 2006) والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، مرجع سابق).

[3] _ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017، مرجع سابق. المعدلة للمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356.

[4] – مرسوم تشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، مرجع سابق.

مكاتب جهوية أو محلية، الأمر الذي ولد ضغطا وعبئا على الشباك الوحيد المركزي خاصة أمام الكم الهائل لطلبات الاستثمار مع نهاية التسعينات.

هذه الوضعية دفعت بالسلطة إلى تبنّي عام 2001 إطار قانوني جديد من خلال المادة 23 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، عن طريق اطلاق برنامج يتضمن فتح 48 شباك عبر التراب الوطني لتقريب الادارات المكلفة بالاستثمار من المستثمرين وتحسين التنسيق بين جميع الجهات المعنية بهذه العملية.[1]

خاصة أمام كثرة العراقيل البيروقراطية والانحرافات في مهام وصلاحيات الهيئات المكلفة بتشجيع ومتابعة الاستثمار، الناتجة عن غياب هياكل إدارية جهوية أو ولائية تتولى مهمة دعم ومساعدة المستثمرين خاصة الأجانب منهم، فمحاولةً من المشرع لتصحيح النقائص تضمّن قانون الاستثمار مبدأ جديد هو لامركزية الشباك الوحيد.[2]

غير أن استعمال المشرع في قانون تطوير الاستثمار مصطلح « *الشباك الوحيد اللاّمركزي*»[3]من شأنه الدلالة على أنّه متمتع بالشخصية المعنوية وخاضع للوصاية الإدارية كأحد الأساليب الإدارية اللاّمركزية المعروفة في القانون الإداري، في حين هو ليس سوى هيكل غير مركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، فالأحسن استعمال مصطلح «الشباك الوحيد غير المركزي» حتى يتوافق مع ما جاءت به المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-282 بنصها:

« ... ***وتتوفر للوكالة هياكل غير مركزية على المستوى المحلي...***».[4]

---

[1]_ إلا أن الواقع عكس ذلك فإلى غاية سنة 2010 لم يتم فتح سوى 18 شباك غير مركزي على المستوى الوطني، أنظر: **فوزية زعموش**، مرجع سابق، ص 17.

[2]_ **عبد الغاني بركان**، مرجع سابق، ص 70.

[3]- أنظر المادة 27 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001.

[4]- المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، مرجع سابق.

راجع كذلك: **سيدعلي زادي**، « *دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر* »، مرجع سابق، 90.

لكن بموجب تعديل المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، استبدل المشرع عنوان الفصل الثالث منه على النحو التالي « **الهياكل المحلية للوكالة**».

يتمثل دور الشباك الوحيد في تسهيل وتبسيط الاجراءات القانونية لتنفيذ المشاريع الاستثمارية.[1]لهذا الغرض ممثلو الادارات والهيئات المكونة له مكلفين بإصدار مباشرة على مستواهم كل الوثائق المطلوبة وتقديم الخدمات الادارية المرتبطة بإنجاز الاستثمار، ويكلفون زيادة على ذلك بالتدخل لدى المصالح المركزية والمحلية لإداراتهم لتذليل الصعوبات المحتملة التي يلاقيها المستثمرون.[2] و هو نفس ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 ، التي تممت المرسوم التنفيذي رقم 06-356 بالمادة 28 مكرر3.

يعتبر الشباك الوحيد اللاّمركزي القناة الأولى للاتصال بين المستثمرين والإدارة وهو المحاور الذي يقوم بتوجيه ودراسة الطلبات الخاصة بإنجاز مشاريع استثمارية، فهو المقابل الوحيد باستقبال المستثمر غير المقيم واستلام ملف تسجيله وتسليم شهادة التسجيل وكذا استلام الملفات ذات الصلة بخدمات الادارات والهيئات الممثلة داخل مختلف المراكز وتوجيهها للمصالح المعنية وحسن إنهائها.[3]

الملاحظ أن الخدمات المقدمة من طرف الشباك لم تعد تقتصر على معلومات بسيطة ولكنها تمتد إلى الانتهاء من جميع الاجراءات المطلوبة عن طريق التفويض الفعلي للسلطة واتخاذ القرار والتوقيع نيابة عن اداراتهم الأصلية.

يكلّف ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بمهمة تسجيل التصريحات بمشاريع الاستثمار وطلبات منح المزايا، فيسلم في الحال شهادات الإيداع لجميع الاستثمارات المصرح بها، كما أعطيت له مهمة إعلام المستثمرين بكل المعلومات

---

[1]- المادة 25 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001.

[2]- **Voir** : *instruction N°199 du 30 mars 2011 portant fonctionnement du guichet unique de l'agence nationale du développement de l'investissement (Andi).(Secrétaire général du ministère de l'intérieur et des collectivités locales).*

[3]_ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017، مرجع سابق. المعدلة للمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356.

الضرورية، كما يتعين على ممثل المركز الوطني للسجل التجاري تسليم شهادة عدم سبق التسمية ويسلم في الحال وصل مؤقت.

أمّا ممثل الضرائب يكلّف بتقديم المعلومات الجبائية ومساعدة المستثمر في علاقته مع الإدارة الجبائية أثناء مرحلة إنجاز المشروع، يكلّف ممثل أملاك الدولة بإعلام المستثمر بتوفر الوعاء العقاري العمومي وموقعه ووضعيته القانونية.

يستفيد هؤلاء الأعوان و الممثلين من نظام التعويض المعمول به لدى الوكالة إذا كان هذا النظام أفضل من ذلك المعمول به لدى إداراتهم، كما يخضعون إلى نظام داخلي يعده المدير العام للوكالة بالتعاون مع الادارات الأخرى ويعينون بموجب مقرر من الوزير المكلف بالاستثمار بناءً على اقتراح من إداراتهم الأصلية.[1]

تعدّ القرارات الصادرة عن الشباك الوحيد اللامركزي قرارات إدارية نافذة في حق المخاطبين بها، لذا متى صدرت مستوفية لأركانها وشروطها كانت نافذة في حق المخاطبين بها وهو ما أكدته المادة 23 من قانون تطوير الاستثمار:

« ... ***يحتج بقرار الشباك الوحيد على الإدارات المعنية...***».

وكذا المادة 28 مكرر 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 التي جاءت كما يلي:

« ... ***تكون الوثائق التي يسلمها ممثلو الادارات والهيئات على مستوى المراكز ملزمة إزاء الادارات والهيئات المعنية ...***».

يقتضي وجود شباك وحيد بهذه التشكيلة و بهذا التمثيل والتفويض الفعلي لسلطة النشاط واتخاذ القرار، منح صلاحيات أكثر واستقلالية أعمق من أجل ضمان أداء مهامه الحقيقية في التسهيل والتبسيط بعيدا عن جميع الضغوطات ومختلف أشكال المحاباة، مما يجعله الوسيط الوحيد محل الثقة للمستثمر والاداة المركزية في المستقبل

[1]_المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017، مرجع سابق. المعدلة للمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356.

لتطبيق سياسات التنمية المحلية عن طريق الاستثمار، الأمر الذي لا نجده للأسف في أغلب الشبابيك الموجودة على مستوى الولايات.[1]

في الحقيقة ممثلي الادارات والهيئات على مستوى الشباك يفتقدون لسلطة اتخاذ القرار أو المشاركة فيه بصورة فعلية نظرا لتبعيتهم للسلطة المركزية أو المحلية التي يتبعونها، فيلزمون بالرجوع إليها في كل مسألة تعرض عليهم.[2]

الأمر المنتظر أن يؤخذ بعين الاعتبار من طرف المشرع الجزائري من خلال إنشاء أربعة مراكز وزّعت عليها مهام الشباك الوحيد من أجل تذليل الصعوبات الموجودة سابقا بغية تحسين مناخ الأعمال والاستثمار وهو ما سيلاحظ بعد بدأ السريان والعمل بهذه المراكز.

الفرع الثاني

استحداث مراكز للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

قام المشرع الجزائري بموجب المادة 27 من قانون الاستثمار لسنة 2016 بإنشاء أربعة مراكز للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تضم مجموع المصالح المؤهلة لتقديم الخدمات الضرورية إنشاء المؤسسات ودعمها وتطويرها وكذا لإنجاز المشاريع الاستثمارية، فلتسيير المزايا والتحفيزات المختلفة في إطار الاستثمار أنشأ المشرع مركز تسيير المزايا(**أولا**) ولتقديم الخدمات المتعلقة بإجراءات وكيفيات إنجاز المشاريع وإنشاء المؤسسات تم إنشاء مركز استيفاء الاجراءات(**ثانيا**) ومن أجل دعم المؤسسة وتوفير المعلومة الضرورية التي يحتاجها المستثمر تم إنشاء مركز الدعم لإنشاء المؤسسات (**ثالثا**) وأخيرا وتماشيا مع سياسة الدولة في إثراء نشاطات الولاية في مجال الاستثمار تم إنشاء مركزا للترقية الاقليمية(**رابعا**).

---

[1]_ أنظر: **سيدعلي زادي**، « *دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر* »، مرجع سابق، 92.

[2]_في هذا المعنى راجع: **فوزية زعموش**، مرجع سابق، ص 17.

أولا

مركز تسيير المزايا

أنشأ المشرع الجزائري مركز تسيير المزايا كهيكل محلي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار يرأسه رئيس برتبة مفتش رئيسي للضرائب على الأقل، يعيّن بموجب قرار من الوزير المكلف بالاستثمار بناءً على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، ويخضع للسلطة السلّمية للمدير الولائي للضرائب المختص إقليميا وتحت السلطة الوظيفية لمدير الشباك الوحيد اللاّمركزي، يتم دفع راتبه من إداراته الأصلية باعتباره نائب مدير في مديرية الضرائب.

يوضع تحت تصرف رئيس مركز تسيير المزايا عون من الإدارة الجبائية و في حالة كثرة حجم النشاط يضاف عونان آخران برتبة مفتش على الأقل، كما يمكن الاستعانة بأعوان من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ويوضعون تحت السلطة الوظيفية لرئيس المركز.[1]

يكلّف هذا المركز بتسيير المزايا والتحفيزات المختلفة في إطار الاستثمار لاسيما التأشير على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا ومستخرج قائمة الحصص العينية في أجل لا يتجاوز 48 ساعة، مع إمكانية معالجة طلبات تعديل هذه القوائم.

يعد تأشير المركز على قائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا، موافقة مبدئية للإعفاء من الرسم على القيمة المضافة بالنسبة للسلع المقتناة محليا أي غير مستوردة، تبعا لذلك يتم في نفس الجلسة إعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة بناءً على تقديم المستثمر السجل التجاري ورقم التعريف الجبائي وشهادة تسجيل الاستثمار وفاتورة أولية خاصة بالسلع المراد اقتناؤها لمصالح مفتشية الضرائب المختصة إقليميا أو لمركز تسيير المزايا المعني.

---

[1]_ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017، مرجع سابق. المعدلة للمادتين 25 و26 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356.

يتولى من الناحية الإدارية معالجة الطلبات الخاصة بإمكانية رفع تأشيرة عدم القابلية للتحويل بالنسبة للسلع المقتناة ويبلغ القرار المتخذ للمعنيين وذلك بالتنسيق مع إدارة الجمارك.

يرخّص المركز بالتنازل وتحويل الاستثمار، فضلا عن إعداده قائمة الاعفاءات من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة باقتناء السلع والخدمات المستفيدة من المزايا، كما يعدّ محضر معاينة الدخول في الاستغلال للنظر في إمكانية الاستفادة من المزايا أو غلق ملف المستثمر نهائيا، وفي حالة عدم احترام المستثمرين الالتزام بتقديم محضر معاينة الدخول في الاستغلال يوجّه لهم إعذارات ، مع إمكانية إصداره لإشعارات بالتجريد من الحق في المزايا أو حتى سحبها. يتم مراقبة ذلك من طرف الوكالة من خلال مهامها في مرافقة ومساعدة المستثمرين وجمع المعلومات الاحصائية المختلفة عن تقدم المشروع طوال فترة الاستفادة من مزايا الانجاز والاستغلال.[1]

تبعا لذلك ومن أجل متابعة جدية لتقدم المشاريع الاستثمارية يلزم المستثمر بتقديم للوكالة كل المعلومات المطلوبة للقيام بهذه المهمة لاسيما إرسال سنويا كشفا يبيّن نسبة تقدم مشروعه الاستثماري مؤشر عليه من المصالح الجبائية حسب النموذج الذي يسحبه من الوكالة.

يعد كذلك كشف يحدد المقاربة بين الاستثمارات التي حلّ أجل تسجيلها وبين محاضر معاينة الدخول في الاستغلال كل ستة أشهر من أجل تشخيص جميع المستثمرين المتخلفين.[2] بعد ذلك يتم اعداد قائمة اسمية للمستثمرين المتخلفين ترسل إلى المصالح الجبائية أو إلى مركز تسيير المزايا المختص إقليميا لإعذارهم لتسليم الكشوف تحت طائلة تجريدهم من المزايا.[3]

---

[1]_ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 17-104 المؤرخ في 05 مارس 2017، المتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة (ج ر عدد 16 الصادر بتاريخ 08 مارس 2017).

[2]_ المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، مرجع سابق.

[3]_ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 17-104 المؤرخ في 05 مارس 2017، مرجع سابق.

يتأكّد المركز سنويا في إطار متابعة إنجاز المشروع الاستثماري بعد الاستفادة من المزايا، من مدى احترام المستثمر المستفيد من الاحتفاظ بالعمال أو عدد المناصب الجديدة في مستوى يساوي على الأقل المستوى المطلوب للاستفادة من مدة المزايا التي تمنح لمدة خمس سنوات بالنسبة للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة (100) منصب عمل خلال الفترة الممتدة من تاريخ تسجيل الاستثمار إلى غاية نهاية السنة الأولى من الاستغلال.

لذلك يجب على المستثمر تقديم للمركز قبل 15 جانفي من كل سنة، شهادة تغيير عدد المستخدمين تعد من طرف الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء، تحت طائلة توقيف الاستفادة من المزايا المحددة قانونا.[1]

ثانيا

مركز استيفاء الاجراءات

يكلّف مركز استيفاء الاجراءات بتقديم جميع الخدمات المتعلقة بإجراءات وكيفيات إنجاز المشاريع وإنشاء المؤسسات، يرأسه رئيس يعين بموجب قرار من الوزير المكلف بالاستثمار بناءً على اقتراح من المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، حيث يخضع للسلطة السلمية والوظيفية لمدير الشباك الوحيد اللاّمركزي. يضمّ المركز إضافة إلى أعوان الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ممثل المجلس الشعبي البلدي مكان إقامة الشباك الوحيد اللامركزي، وممثل المركز الوطني للسجل التجاري والتعمير والبيئة والعمل وصندوق التأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء وغير الأجراء.

يتولى ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الجانب المتعلق بتسجيل الاستثمارات، التي يقصد بها الإجراء المكتوب الذي يعبر من خلاله المستثمر عن

---

[1]_ المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 17-105 المؤرخ في 05 مارس 2017، المحدد لكيفيات تطبيق المزايا الاضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة (100) منصب شغل (ج ر عدد 16 الصادر بتاريخ 08 مارس 2017).

إرادته في إنجاز استثمار ضمن نشاط اقتصادي لإنتاج السلع أو الخدمات طبقا لقانون الاستثمار.[1]

غير أنه لا يتم تسجيل إلا تلك الاستثمارات التي تساوي أو تفوق قيمتها خمسة ملايير دينار (5.000.000.000 دج) وتلك التي تمثل أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني، أو يتم التسجيل بغرض الحصول على المزايا والخدمات المحددة قانونا.[2]

قد يرفض المركز تسجيل الاستثمار مؤقتا في حالة الإغفال أو الاختلاف بين المعلومات الواردة في استمارة التسجيل وتلك الواردة في الوثائق المرفقة إلى غاية قيام المستثمر بالتعديل والتصحيح اللاّزم، كما يتم رفض جميع الطلبات التي تخص نشاطات استثمارية خارجة عن تلك المنصوص عليها ضمن قانون الاستثمار رقم 16-09.[3]

يدرس المركز كذلك كل طلب تعديل شهادة تسجيل الاستثمار أو تمديد آجالها، إذ يجب على المستثمر تقديم الوثائق المبررة للتعديل أو التمديد الذي يجب أن يقدم في مدة

---

[1]_ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المؤرخ في 05 مارس 2017، مرجع سابق.

[2]_ نشير أن إجراءات معالجة ملفات الاستثمار من طرف المركز لا تكون مجانية وإنما يتم تحصيل مبالغ مالية حسب الحالة تدفع من طرف المستثمر لدى المحاسب العمومي التابع للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أثناء إيداع الملف، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 17-103 المؤرخ في 05 مارس 2017، المحدد لمبلغ مستحقات معالجة ملفات الاستثمار وكيفيات تحصيله(ج ر عدد 16 الصادر بتاريخ 08 مارس 2017)، يمكن أن نلخصها كما يلي:

أ_ **فيما يخص المشاريع التي لا تخضع لموافقة المجلس الوطني للاستثمار:** يتم تحصيل مبلغ 30.000 دج عن كل شهادة تسجيل الاستثمار للإنشاء و التوسيع أو إعادة التأهيل، 20.000 دج عن كل تعديل شهادة التسجيل أو تمديد الآجال أو التصريح بالتنازل أو إلغاء التسجيل أو تعديل قوائم السلع والخدمات.

ب_ **فيما يخص المشاريع التي تخضع لموافقة المجلس الوطني للاستثمار(أي تلك التي يفوق مبلغها خمسة ملايير دينار 5.000.000.000 دج):** يتم تحصيل مبلغ 100.000 دج عن كل شهادة تسجيل الاستثمار للإنشاء و التوسيع أو إعادة التأهيل، 50.000 دج عن كل تعديل شهادة التسجيل أو تمديد الآجال أو التصريح بالتنازل أو إلغاء التسجيل أو تعديل قوائم السلع والخدمات.

ج_ **بالنسبة للمشاريع الخاضعة لنظام الاتفاقية (أي المشاريع ذات الأهمية الخاصة التي من شأنها المحافظة على البيئة وحماية الموارد الطبيعية وادخار الطاقة وتحقيق التنمية المستدامة):** يتم تحصيل مبلغ 200.000 دج عن كل شهادة تسجيل الاستثمار للإنشاء و التوسيع أو إعادة التأهيل، 50.000 دج عن كل تعديل شهادة التسجيل أو تمديد الآجال أو التصريح بالتنازل أو إلغاء التسجيل أو تعديل قوائم السلع والخدمات.

[3]_ أنظر المادتين 10 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المؤرخ في 05 مارس 2017، مرجع سابق.

أدناها ثلاثة (3) أشهر قبل انقضاء الأجل الأصلي وأقصاها ستة (6) أشهر بعد ذلك، وإلا يعتبر المستثمر قد تخلى عن التمديد ما لم يثبت العكس.[1]

حسب المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 17-102، تعتبر شهادة تسجيل الاستثمار المقدمة من مركز استيفاء الاجراءات لاغية إذا لم يعرف المشروع الاستثماري البدء في الإنجاز[2]بمرور سنة(1) على تسليمها.

يقوم في نفس الجلسة ممثل المجلس الشعبي البلدي بالتصديق على جميع تلك الوثائق المتعلقة بملف الاستثمار، يسلّم ممثل المركز الوطني للسجل التجاري فورا شهادة عدم سبق التسمية مقابل وصل مؤقت.

أما بالنسبة للترتيبات المتعلقة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بالتعمير يتولى متابعتها وإنهائها ممثل التعمير العضو في المركز. يتولى ممثل البيئة بإعلام المستثمر بالخارطة الجهوية لتهيئة الإقليم، ومختلف المخاطر الأخرى الممكنة التي تهدد المشروع أو يستوجب الحصول على تراخيص تتعلق بحماية البيئة.

يكلّف ممثل التشغيل بالعمل على جمع عروض العمل ويقدمها للمستثمرين مع تحويله طلبات الترخيص ورخص العمل للهيئات المكلفة بذلك ومتابعتها حتى إصدار القرار النهائي بشأنها.[3]

ثالثا

مركز الدعم لإنشاء المؤسسات

كُلِّف مركز الدعم لإنشاء المؤسسات بموجب المادة 28 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 06-356، بمساعدة ودعم وإنشاء وتطوير المؤسسات من خلال دوره في

---

[1]_ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المؤرخ في 05 مارس 2017، مرجع سابق.

[2]- يقصد بالبدء في الإنجاز الحصول على التراخيص بالنسبة للنشاطات المقننة، والمصادقة على دراسة الأثر بالنسبة للنشاطات المصنفة، وإعداد السجل التجاري بالنسبة لباقي النشاطات، أو القيام بالإجراءات الأولوية لاقتناء السلع المستفيدة من المزايا(راجع المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المؤرخ في 05 مارس 2017، مرجع سابق).

[3]_ المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، مرجع سابق.

الجانب الإعلامي بالاتصال وتوفير كل المعلومات الضرورية التقنية والاقتصادية والاحصائية التي يحتاجها المستثمر لإنجاز مشروعه، يرأسه رئيس يعيّن بموجب قرار من الوزير المكلف بالاستثمار بناءً على اقتراح من المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، حيث يخضع للسلطة السلمية والوظيفية لمدير الشباك الوحيد اللامركزي.

ينظّم المركز دورات تكوينية لفائدة حاملي المشاريع لمعرفة كل مراحل إنجاز المشروع، مع مرافقة المستثمر إلى غاية الإنجاز الكلي للمشروع.

رابعا

مركز الترقية الاقليمية

من خلال تسمية هذا المركز يظهر أنه مكلف بالتنسيق على المستوى الاقليمي بالتعاون مع الجماعات المحلية بالمساهمة في وضع وإنجاز وتنويع وإثراء نشاطات الولاية في مجال الاستثمار، من خلال قيامه بتطوير الاقتصاد المحلي وتبيان إمكاناته ونقاط قوته قصد تحفيز المستثمرين. يرأس هذا المركز رئيس يعين بموجب قرار من الوزير المكلف بالاستثمار بناءً على اقتراح من المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، حيث يخضع للسلطة السلمية والوظيفية لمدير الشباك الوحيد اللامركزي.

يعمل المركز على وضع بنوك معطيات بالاتصال مع الإدارات المعنية حول الامكانات والاوعية العقارية الموجودة، الأمر الذي يسمح للمستثمرين بالاطلاع على فرص الاستثمار الموجودة محليا، من خلال اتباع سياسة جذب رؤوس الأموال الضرورية.

يقوم المركز بتقييم المناخ المحلي للاستثمار و محيط الأعمال وتحديد العراقيل واقتراح تدابير وحلول لرفعها، مع العمل على وضع خدمات الشراكة مع المستثمرين الوطنيين و الأجانب.[1]

[1]_ المادة 28 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، مرجع سابق.

خلاصة لهذا الباب تبيّن لنا أن العقار الصناعي الموجّه للاستثمار تميّز إطاره القانوني بالتعدد والكثرة نتيجة محاولة مواكبة المشرع الجزائري للتطورات الحاصلة في الأنظمة الاقتصادية العالمية من جهة، وكذا الضغوطات الداخلية من مختلف الفاعليين الاقتصاديين في مجال الاستثمار الصناعي التي ترمي إلى ضرورة ترقية الاستثمار وتوفير العقار لاستقطاب مختلف المشاريع الاستثمارية ذات التكنولوجية العالية.

لكن في المقابل تولَّد عن هذه التعديلات مشكل عدم الاستقرار القانوني حيث يكاد يجزم المستثمرين أنه العائق الأول لتحقيق تنمية اقتصادية فعالة، إذ يتميز العقار الصناعي في الجزائر بوفرة مقبولة لكن السياسة المتبعة لتسييره وتهيئته لم تكن بالجدّية اللاّزمة بل عرفت عدة ثغرات قانونية جعلته عرضة لمختلف المضاربات والتلاعبات من خلال استغلال إمكانية التنازل عنه ومن ثم استعماله لأغراض شخصية وتحويله عن وجهته الأصلية.

نتيجة لذلك حاول المشرع الجزائري وضع آليات مؤسساتية من أجل تسيير أمثل للعقار الصناعي ومرافقة ناجعة للمستثمرين، من خلال إنشائه لأجهزة اشراف ذات اختصاص وطني وأخرى على المستوى المحلي، لكن تم ملاحظة محدودية واضحة في الدور الذي تلعبه من أجل ترقية الاستثمار. حاول المشرع الجزائري تدارك ذلك من خلال سنه لقانون الاستثمار الجديد لسنة 2016، الذي جاء استجابة لمطالب المختصين والخبراء الاقتصاديين في مجال الاستثمار بضرورة إنشاء أجهزة ذات خصوصية بمعايير دولية من جهة ووضع آليات فعّالة لاستغلال العقار الموجّه للاستثمار من جهة ثانية وهو ما سنتطرق إليه في الباب الثاني أدناه.

الباب الثاني:

مدى نجاعة آليات تنظيم استغلال العقار الصناعي الموجّه للاستثمار في الجزائر

رغم إحاطة المشرع الجزائري العقار الصناعي الموجّه للاستثمار بإطار قانوني تنظيمي هام ومتغيّر حسب المتطلبات الاقتصادية الرامية لجلب المشاريع الاستثمارية ما جعل له مكانة قانونية متميزة كما رأينا في الباب الأول أعلاه، التي كانت ترمي في مجملها إلى الحفاظ على هذا النوع من العقارات الذي أصبح في تناقص مستمر نتيجة سوء التسيير وضعف الآليات المعتمدة لتهيئته من جهة، ومن جهة ثانية المضاربة الواسعة التي شملت العقار الصناعي من خلال الاستفادة من مختلف الثغرات القانونية الملاحظة على إطاره القانوني.

الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يحاول تدارك ذلك، من خلال البحث المستمّر عن السّبل المثلى لاستغلال العقار الصناعي الموجّه للاستثمار، حيث تبنّى في البداية أسلوب التنازل كآلية للحصول على العقار الصناعي ثم ظهر مفهوم الامتياز كآلية جديدة بمناسبة صدور قانون الاستثمار لسنة 1993، إلى غاية اعتماده على أسلوب الامتياز كصيغة وحيدة للحصول على العقار الصناعي الموجّه للاستثمار.

الملاحظ إذن أن المشرع الجزائري اعتمد على عدة آليات لمنح العقار الصناعي من أجل الاستثمار ما يفرض علينا البحث فيها(**الفصل الأول**).

لكن في مقابل ذلك ورغم الأهمية الكبرى التي أولتها السلطات للعقار الصناعي من خلال وضع إطار قانوني لتنظيمه والبحث عن السبل المثلى لتسييره والحفاظ عليه من جميع أشكال المضاربة من خلال تشريع كم هائل من النصوص القانونية، انقلب ذلك سلبا على الاستثمار ما زاد من مخاوف بعض المستثمرين نظرا لغياب منظومة قانونية مستقرة.

فمن جهة يمكن تبرير كثرة النصوص القانونية المنظّمة للعقار الصناعي إلى رغبة المشرع الجزائري في مسايرة التطور الذي يعرفه هذا النوع من العقارات في العالم، فضلا عن الاستجابة لتوصيات مختلف المنظمات العالمية لاسيما منظمة التجارة العالمية فيما يخص وضع مناخ ملائم للاستثمار، ومن جهة ثانية ولّدت كثرة القوانين وعدم استقرارها عائقا أمام المستثمرين شكّلت نقائص وجب البحث عن حلول للتقليل من تبعاتها ومن ثمّة تحديد مدى نجاعتها (**الفصل الثاني**).

الفصل الأول

آليات استغلال العقار الصناعي الموجّه للاستثمار في الجزائر

اختلفت آليات منح العقار الصناعي باختلاف وتعاقب قوانين الاستثمار وقوانين المالية المطبّقة لها، حيث تمّ في البداية تبنّي طريقة التنازل على الأملاك الخاصة للدولة[1] لفائدة مؤسسات متخصصة بموجب عقود إدارية مشهرة ثم تقوم هذه الأخيرة بعد تهيئتها والحصول على الرّخص اللاّزمة بإعادة التنازل عنها لفائدة المستثمرين بموجب عقود توثيقية تشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وذلك ابتداءً من صدور الأمر رقم 73-45[2] إلى غاية سنة 2008، لكن رغم فشل هذه الآلية إلا أن عقد التنازل كان يعتبر من بين الآليات المتبنّاة للاستفادة من العقار الصناعي الموجّه للاستثمار سابقا(**المبحث الأول**).

لذلك و أمام التناقص الواضح للوعاء العقاري الصناعي وعدم احترام دفاتر الشروط[3] ومن أجل الحفاظ على هذا النوع من العقارات تبنّت السلطة نظام آخر لاستغلال العقار الصناعي الذي ظهر كمفهوم جديد بمناسبة صدور قانون ترقية الاستثمار رقم 93-12[4] ودفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322[5]، وهو نظام الامتياز الذي اعتبر ابتداءً من سنة 2008 كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي الموجّه للاستثمار(**المبحث الثاني**).

---

[1] – للمزيد حول كيفيات استغلال الأملاك الخاصة للدولة راجع:

MANUAL De Droit Domanial, Unité centrale de formation, direction générale du domaine national, ministère des finances, septembre 2007, p 48.

[2] _ الأمر رقم 73-45 مؤرخ في 28 فبراير 1973، مرجع سابق.

[3] _ **Ahmed Benaissa**, op.cit., p 09.

[4] _ مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، مرجع سابق.

[5] _ دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994، مرجع سابق.

المبحث الأول

فشل عقد التنازل كآلية سابقة للحصول على العقار الصناعي الموجّه للاستثمار

من أجل استغلال أمثل للعقار الصناعي، قامت السلطات بالبحث عن الآلية التي تحقق الفعالية في الاستغلال والتسيير من جهة وتحافظ على هذا النوع من العقارات الذي يشكل الركيزة الأساسية لأي عملية استثمارية.

فتمّ بداية تبنّي أسلوب التنازل الذي كان يقوم على فكرة بيع الأراضي محل الاستثمار للمستثمرين بعد انجاز المشروع الاستثماري بشروط محدّدة قانوناً لاسيما احترام دفتر الشروط وتقديم شهادة المطابقة، حيث ارتبط أول تطبيق لهذا النظام في فترة زمنية تميّزت بتطبيق مبادئ الاشتراكية واستمرّ هذا الأسلوب حتى بعد تبني نظام اقتصاد السوق، فأُعتُمِد إضافة إلى أسلوب آخر موازٍ وهو الامتياز، كطريقة من طرق تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

لكن وأمام تناقص العقارات الصناعية وعدم تحقيق المردودية اللاّزمة نتيجة لمختلف التلاعبات والاستغلال العشوائي التي عرفها، تم التخلي نهائيا على هذا الأسلوب بداية من سنة 2008 مع الاقرار بفشله.

رغم ذلك لا يمكن الإحاطة كليًا بالأسلوب المتّبع حاليا وهو الامتياز دون معرفة الأسلوب الذي كان متّبعًا من قبل، من حيث المفهوم **(المطلب الأول)** و الإطار القانوني **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول

مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي الموجّه للاستثمار

عَرَفَ مفهوم التنازل عن العقارات الصناعية العديد من المفاهيم (عقد تنازل، بيع، إعادة التنازل) تؤدي في مجملها إلى نتيجة واحدة وهي تملّك المستثمر الوعاء العقاري الصناعي المنجز فوقه المشروع الاستثماري بشروط محدّدة قانوناً.

لذلك ومن أجل الإحاطة بمفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي، يتعيّن تعريفه **(الفرع الأول)** ثم تحديد خصائصه التي تميزه عن غيره من المفاهيم**(الفرع الثاني)**

الفرع الأول
تعريف عقد التنازل

يقصد بالتنازل تلك الطريقة التي يتمّ بموجبها نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي بصفة نهائية، ينصبّ على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجّهة لإنجاز مشاريع استثمارية بشروط.[1]

كما عُرِّفَ عقد التنازل أنه العقد الذي يتمّ بين المستثمر والادارة مالكة العقار، بحيث تقوم بتحويله وفق شروط قانونية وتنظيمية، حيث يقتضي التنازل عن الأوعية العقارية بغرض الاستثمار أن تكون الأملاك المتنازل عنها تابعة للأملاك الخاصة للدولة ومخصّصة للاستثمار بطريقة مباشرة، مع وجوب خلوّه من القيود التي تثقله من رهن أو نزاع.[2]

من خلال هذه التعاريف يتبيّن أنه لا وجود لاختلاف كبير ما بين عقد التنازل والبيع لاسيما من حيث الآثار الناتجة عنه، حيث يترتب عن عقد التنازل نقل ملكية العقار الصناعي للمستثمر بجميع ما يخوله حق الملكية من استغلال واستعمال وتصرف، رغم ما يتميز به من شروط وبنود غير مألوفة في العقود الأخرى كإرفاق العقد بدفتر شروط يتضمن كيفيات الاستغلال وجزاء الاخلال بتلك الشروط.[3]

لذلك ووفقا لهذا المفهوم يتطلب ابرام عقد التنازل عمومًا اتباع الاجراءات العادية التقليدية لاسيما تقديم طلب الاعتماد للعقار المختار لإنجاز المشروع الاستثماري من المتعامل الاقتصادي يرفق بمحضر لجنة اختيار العقار، وفي حالة قبول ملفه تقوم مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار وتحديد سعر التنازل، بعد ذلك يرسل الملف إلى الوالي للفصل في مسألة التنازل بقرار اداري بعد استشارة الوزير المختص، ففي حالة اتخاذ الوالي قرار الترخيص بالتنازل يرسل الملف مرفقا بالقرار إلى مديرية أملاك

---

[1]- **فاطمة تاتولت**، مرجع سابق، ص 75.

[2]- راجع: **محفوظ موهوبي**، مرجع سابق، ص 63.

[3]- أنظر: **مخلوف بوجردة** ، مرجع سابق، ص 62.

الدولة من جديد من أجل اعداد عقد التنازل ودفتر الشروط مع وجوب تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية المختصة اقليميًا.

الفرع الثاني
خصائص عقد التنازل

لتحديد القواعد القانونية لعقد التنازل يتعيّن البحث عن الخصائص القانونية التي تميّزه، من خلال مدى خضوعه لقواعد قانونية عمومية متميزة تختلف عن تلك القواعد التي تحكم الخواص نظرا لتضمّنه شروط غير مألوفة وأحد أطرافه إدارة عمومية ما يعطيه الطابع الإداري **(أولا)**، في المقابل وتطبيقا للقواعد العامة ومادام أن عقد التنازل يتضمن نقل ملكية حق عقاري يتطلب الأمر إخضاعه لشكلية خاصة وهي الرسمية **(ثانيا)**

أولا: عقد التنازل عقد اداري

يعدّ عقد التنازل عقدا إداريا نظرا لكون أطراف العلاقة التعاقدية غير متوازنة لوجود الإدارة طرفا فيه فهو يشبه نوعا ما عقود الاذعان بفرض الادارة شروطا خاصة بإرادتها المنفردة كتحديدها مثلا لمقابل التنازل دون مناقشة الأمر من طرف المستثمر المتنازل له، مع وجود سلطة الإدارة في الإلغاء والتعديل والمراقبة ومتابعة إنجاز المشروع، مع إلزامية حصوله بداية على ترخيص بالتنازل من الوالي أو لائحة من المجلس الوطني للاستثمار حسب الحالة ثم تكريسه بعقد إداري، في هذا الصدد تنصّ المادة السابعة من الأمر رقم 06-11 على ما يلي:

« ***يكرّس... التنازل... بعقد إداري تعده إدارة الأملاك الوطنية مرفقا بدفتر أعباء يحدد برنامج الاستثمار الواضح وكذا بنود وشروط التنازل***».[1]

يتبين إذن أن عقد التنازل يتضمن شروط استثنائية غير مألوفة في العقود العادية نذكر منها شرط استكمال المشروع الاستثماري واحترام الشكليات والاجراءات المحدّدة قانونا، لذلك لا يمكن عمليا التنازل على العقار محل عقد التنازل إلا بعد

[1]- أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 أوت 2006، مرجع سابق.

الحصول على شهادة مطابقة مقدمة من المصالح المختصة طبقًا للنّظم التشريعية المتعلقة بالتعمير، وبموجب هذا الشرط يمنع على المستثمر التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو تقديمه حصة عينية في شركة إلا بعد تنفيذ المشروع الاستثماري.[1]

ومن جهة ثانية يتعين على المستثمر المتنازل له احترام بعض المعايير لاسيما المتعلقة بالبيئة والتعمير، بالإضافة إلى الامتيازات الممنوحة للإدارة وامكانية فسخ العقد في حالة عدم احترام الشروط والالتزامات عن طريق المتابعة القضائية.

وهو ما تؤكده المادة التاسعة من نفس الأمر التي جاء فيها ما يلي:

« يترتب عن كل تقصير من المستفيد من... التنازل بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء فسخ عقد التنازل بقوة القانون عن طريق الجهة القضائية المختصة بمبادرة من إدارة الأملاك الوطنية... ».

كما أنه بالعودة إلى دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية و وزير التجهيز ووزير الاقتصاد آنذاك المؤرخ في 19 فيفري 1992، نجد في مختلف حيثياته بنود استثنائية غير مألوفة في العقود العادية نذكر مثلا(بند تحديد الهدف من البيع، احترام قواعد التعمير ومقاييسه، وصف مشروع الاستثمار، القدرات المالية، آجال التنفيذ، الارتفاقات، تحرير العقد من طرف مدير أملاك الدولة الولائي، فسخ العقد).[2]

أمّا دفتر الشروط الذي يحدد الشروط والبنود المطبقة على التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجّهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية، فإنه حَدَّد كيفيات فسخ التنازل من خلال توجيه إعذارين للمستفيد برسالة موصى عليها مع الاشعار بالاستلام، ففي حالة عدم الاستجابة للاعذارات يفسخ التنازل بقوة القانون.

إذن يتضح أن عقد التنازل هو عقد إداري من عدة جوانب شكلية وموضوعية من خلال إعداد العقد من طرف إدارة مع فرضها شروط استثنائية وإمكانية فسخها

---

[1] _ أنظر: **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 192.

[2] _ أنظر: دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 19 فيفري 1992، المحدّد لشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات و كيفيات ذلك و بمضمون دفتر الشروط النموذجي(ج ر عدد 25 الصادر بتاريخ 01 ابريل 1992).

للعقد في حالة الاخلال بالبنود التعاقدية. في الحقيقة إعداد عقد التنازل بهذه الطريقة هو حماية لموضوع التنازل المتمثل في الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة التي يشكل التعامل فيها باحترام القوانين التي تنظمها نوع من المحافظة على المصلحة العامة، لأنه في الأخير الهدف من منح العقار و العملية الاستثمارية هو النهوض بالاقتصاد الوطني ما يعود بالنفع على الأفراد.

ثانيا: عقد التنازل عقد شكلي

بعد تكريس الترخيص بالتنازل بعقد إداري تعدّه مصالح أملاك الدولة باعتبار مديرية أملاك الدولة على المستوى الولائي موثق وخبير الدولة، يتعين إخضاع عقد التنازل لشكلية محددة وهو ايداعه في وثيقة اجراء الاشهار (PR6) لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا من أجل اشهاره.

وهو ما تؤكده الفقرة 16 من الباب الثاني من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، فلا يمكن للمستثمر الانتفاع وتمتّعه بالملكية التامة الا بعد استيفاء اجراءات الشهر العقاري لدى مصالح الحفظ العقاري.[1]

في هذا الصدد نصّت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني[2]، على ضرورة اعداد العقود في الشكل الرسمي إذا تضمنت نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية، كما نصّت المادة 793 من نفس القانون على عدم انتقال الملكية أو الحقوق العينية الأخرى في العقار إلا إذا تم مراعاة القوانين المتعلقة بالشهر العقاري.

كما تنص المادة 16 من الأمر رقم 75-74 على أن العقود الارادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.[3]

---

[1] _ دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 19 فيفري 1992، مرجع سابق.

[2] _ أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، مرجع سابق.

[3] _ أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، مرجع سابق.

بالمقابل تلزم المادة 90 من المرسوم رقم 76-63 الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الادارية على اشهار جميع العقود المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم ضمن الآجال المحددة لذلك.[1]

لذلك كل مستفيد من عقد تنازل خارج الشكلية المنصوص عليها قانوناً لا يمكن أن يحتج بعقده في مواجهة الغير أو حتى الإدارة، خاصة بالنسبة للمستفيدين الذين تم التنازل لهم بموجب مقررات استفادة لا ترقى لمرتبة سندات الملكية وغير معترف بها أمام المؤسسات البنكية لمنح القروض، ما خلق مشكل وجود عقارات صناعية محازة من طرف مستثمرين دون سندات، الأمر الذي ولّد نزاعات بينهم وبين أصحاب الأراضي الأصليين الخواص الذين لم يستفيدوا من التعويضات بعد نزع ملكيتهم من طرف مؤسسات التهيئة آنذاك كما سنبيّنه في الفصل الثاني أدناه.

المطلب الثاني

الأطر القانونية لعقد التنازل في مجال العقار الصناعي الموجّه للاستثمار

نظّم المشرع الجزائري عقد التنازل ابتداءً من سنوات السبعينات واستمر العمل به لغاية سنة 2008،[2] حيث شهد استغلال العقار الصناعي عن طريق هذه الآلية مرحلتين أساسيتين، الأولى طبّقت على العقارات الصناعية أثناء مرحلة اتباع السياسة

---

[1] _ مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري (ج ر عدد 30 الصادر بتاريخ 13 ابريل 1976) معدل ومتمم بموجب المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 (ج ر عدد 38 الصادر بتاريخ 16 سبتمبر). معدل ومتمم بموجب المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 (ج ر عدد 34 الصادر بتاريخ 23 ماي 1993).

[2] - تثار هنا مسألة جدوى عملية التنازل ومدى تحقيقها لما تصبو إليه الدولة الجزائرية في تلك المرحلة، في هذا الاطار علّق الأستاذ **رضوان عايلي** على ذلك بقوله:

« **يجب عدم انتقاد عملية التنازل لسببين: أولهما أن الدولة الجزائرية فرّقت بين الأملاك الوطنية العامة التي تعد غير قابلة للتصرف ولا للحجز ولا التقادم، وبين الأملاك الوطنية الخاصة التي تؤدي وظيفة تمليكية لذلك يمكن التنازل عنها.**

السبب الثاني أن كل دول العالم تتنازل عن جزء من العقارات لصالح رعاياها في فترة زمنية معينة من أجل تحقيق أهداف معينة لاسيما تغطية عجز الميزانية، وكذا التخفيف عن الدولة أعباء في مواجهة مواطنيها.

غير أن الانتقاد الموجّه لنظام التنازل في تلك المرحلة هو انعدام نظام قانوني للأملاك الوطنية في مرحلة ما قبل سنة 1984». كلام مأخوذ بتصرف من رسالة الدكتوراه للأستاذ **رضوان عايلي**، مرجع سابق، ص 215.

الاشتراكية أي قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 91-454[1] **(الفرع الأول)** والثانية بعد صدور نفس المرسوم أثناء مرحلة دخول الجزائر في نظام اقتصاد السوق **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

الإطار القانوني لعقد التنازل قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 91-454

عرفت المرحلة الاشتراكية العديد من أنظمة العقار الصناعي نذكر منها المناطق الصناعية التي أنشئت بموجب اعتماد لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية بموجب الأمر رقم 73-45[2]، كلّفت بجمع كافة العناصر المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية.

في هذه المرحلة كانت إدارة أملاك الدولة تقوم بتحويل العقارات الواقعة داخل المناطق الصناعية المملوكة للدولة لصالح مؤسسات التهيئة بموجب عقود تنازل إدارية مشهرة، وبعد قيام مؤسسات التهيئة بتهيئة المناطق الصناعية تقوم بإعادة التنازل عنها لفائدة المستثمرين بموجب عقود توثيقية مشهرة.[3]

وهو ما تؤكده أحكام المادة السادسة من المرسوم رقم 84-55 الذي حدّد كيفيات إدارة المناطق الصناعية بنصها على ما يلي:

« ***يستمر صاحب المشروع بالقيام بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة... وبهذه الصفة يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته وصلاحياته في مجال...شراء الأراضي اللاّزمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها...*** ».[4]

---

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك. (ج ر عدد 60 الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991). ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة(ج ر عدد 69 الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 2012).

[2]_ أمر رقم 73-45 مؤرخ في 28 فبراير 1973، مرجع سابق.

[3]- أنظر: **مخلوف بوجردة** ، مرجع سابق، ص 62.

[4]_ المادة 6 من المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984، مرجع سابق.

أمّا بالنسبة للعقارات اللاّزمة موضوعيا لإنشاء مناطق صناعية المملوكة للخواص تقوم هذه المؤسسات بشرائها بموجب عقود توثيقية رضائية ثم تتنازل بدورها عنها لفائدة المستفيدين، غير أنه لا يمكن مباشرة اجراءات التنازل والبيع الا بعد الحصول على رخصة التجزئة وشهرها لدى المصالح المختصة وانتهاء الأشغال، فلا يخوّل لها التنازل قبل استكمال هذه الاجراءات ما عدا القيام ببعض الاجراءات الأولية للتنازل مباشرة بعد الحصول على رخصة التجزئة وقبل استلام شهادة نهاية أشغال التهيئة، لكن الملاحظ عمليا عدم احترام هذه الاجراءات بل يتم التصرف مباشرة في الأراضي دون احترام الاعتبارات السابقة.[1]

تم الإشارة كذلك إلى هذا النوع من العقود ضمن قانون الاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني الصادر سنة 1982[2] لاسيما المادة 30 منه، التي نصت على إمكانية التنازل عن الملكية أو نقلها لفائدة شخص طبيعي جزائري الجنسية ومقيم بالجزائر وله صفة مستثمر معتمد من الإدارة، لكن يخص هذا الاجراء العقارات الصناعية المنشأة والمهيّئة خصيصا خارج المناطق الصناعية وفي حدود مناطق النشاط.

و هو ما أكدته المادة 151 من قانون المالية 1985 بنصها على جواز قيام إدارة شؤون الأملاك الوطنية بالتنازل بمقابل لفائدة المبادرين عن الأراضي العارية التابعة للدولة والواقعة خارج المساحات المعمّرة أو المخصصة للتعمير، بشرط أن تكون ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية خاصة، مع عدم إمكانية مباشرة إجراءات التنازل آنذاك إلا بعد أخذ رأي وزير الفلاحة أو ممثليه.[3]

أما بخصوص الخطوات والإجراءات المتخذة قبل اعداد عقد التنازل، فيتم تطبيق القواعد العامة المعروفة في مجال منح العقارات في إطار الاستثمار، والتي تتمثل أساسا في ضرورة تقديم طلب للحصول على العقار الضروري لإنجاز المشروع الاستثماري، ثم قيام مديرية أملاك الدولة بتحديد سعر التنازل حسب قيمة العقار في

---

[1]_ للمزيد راجع: **عبد الحميد جبار**، مرجع سابق، ص 52.

[2]_ قانون رقم 82-11 مؤرخ في 21 أوت 1982، مرجع سابق.

[3]- قانون رقم 84-21 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984 يتضمن قانون المالية لسنة 1985 (ج ر عدد 72 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1984).

السوق العقاري الحر باعتبارها خبير الدولة، بعد ذلك يحوّل الملف كاملا إلى السيد والي الولاية من أجل النظر في إمكانية اتخاذ قرار التنازل بعد أخذ رأي الوزير المختص حسب موضوع النشاط الاستثماري، ثم يعاد الملف مرة أخرى إلى السيد مدير أملاك الدولة من أجل اعداد العقد الإداري المكرس للتنازل وإمضاء دفتر الشروط مع المستفيد متضمنا الشرط الفاسخ المتعلق بضرورة إنجاز المشروع الاستثماري تحت طائلة فسخ عقد التنازل، بعد ذلك يسجل العقد لدى مصلحة التسجيل ويشهر لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا ويسلّم للمعني.

تدعّم هذا النظام كذلك بتنظيم قانوني آخر تضمّنه المرسوم رقم 86-05 الذي حدّد بدقة شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا خارج المناطق المهيأة.[1]

حدّد المرسوم رقم 86-05 اجراءات تنازل الدولة عن العقارات التابعة لها، لاسيما أن يكون العقار مُهيئ وغير مبني وضروري لإنجاز المشروع الاستثماري، حيث يتم التنازل عن العقار بالتراضي البسيط أو عن طريق المزاد العلني، ففي الحالة الأولى يكون بهدف ترقية المناطق المعزولة ويتم هذا التنازل بقرار ولائي بعد إبداء مدير أملاك الدولة رأيه في العملية وتحديده لقيمة التنازل وذلك وفق دفتر شروط نموذجي، أما في حالة البيع بالمزاد العلني فموافقة الوالي على السعر المرجعي للتنازل عن الأملاك يعد بمثابة السعر الافتتاحي لبيع الوعاء العقاري.

نشير أنه بالنسبة للعقارات التي تشكل مناطق النشاطات التي كونتها البلديات في إطار الأمر رقم 74-26 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات[2]، فإن البلدية يمكن لها بعد تهيئة تلك الأراضي أن تتنازل عن العقار لقاء عوض على أساس تقدير من مصالح أملاك الدولة حسب ما جاء في أحكام المادة 10 و 11 من الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية.

---

[1] _ مرسوم رقم 86-05 مؤرخ في 07 جانفي 1986 يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا كما يحدد كيفيات هذا البيع(ج ر عدد 01 الصادر بتاريخ 08 جانفي 1986). راجع كذلك: **إبراهيم ميمون**، مرجع سابق، ص 38 وما بعدها.

[2] - أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974، مرجع سابق.

وهو ما أكدته المادة الثانية من المرسوم رقم 76-27[1] التي نصت على ما يلي:

« ***تتم هذه التصرفات أو انتقال الملكية بعوض وعلى أساس تقييم يأخذ بالحسبان النفقات من كل نوع التي ترتبت على البلدية...***».

غير أنه لا يمكن أن تكون الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية موضوع نقل الملكية مجاناً أو بعوض إلا بعد امتلاكها من طرف البلدية مع ضرورة ابرامه على الشكل الرسمي بمداولة المجلس الشعبي البلدي ومصادقة الوالي.[2]

يتم التنازل عن تلك الأراضي لصالح المؤسسات العمومية والمؤسسات الاشتراكية أو الجماعات المحلية عن طريق التراضي بين البلدية والمكتسبين الجدد، بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي وإعداد دفتر شروط نموذجي محدد بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية والوزير المكلف بالتعمير، ويصادق الوالي على المداولة، أمّا التنازل عن الأراضي التي تشكل احتياط عقاري بلدي لفائدة الأشخاص الخواص الطبيعيين أو المعنويين فيتم بالمزاد العلني أو بالتراضي استثناءً بعد موافقة المجلس الشعبي البلدي على ذلك بموجب مداولة ومصادقة الوالي عليها.[3]

كما يكون بيع الأراضي من البلدية موقوفًا على رأي اللجنة المكلفة باختيار الأراضي المنشأة في هذا الشأن مع ضرورة تسجيل تلك العقارات في المخطط الوطني للتنمية، بالإضافة إلى أن يكون العقار موضوع البيع محل رخصة تجزئة كما اشترطت ذلك المادة الرابعة من نفس المرسوم.

أما بالنسبة للخواص الذين يرغبون في إقامة نشاطات على عقاراتهم فقد حدّد المرسوم رقم 76-28 ، شروط من أجل الترخيص للمالك بالاحتفاظ بمساحات معدة لإقامة نشاطات من بينها احترام قواعد التعمير و استجابة النشاط المزمع القيام به للتنظيم المعمول به في مجال النشاطات الصناعية والتي حُددت قائمتها آنذاك بموجب

---

[1] _ مرسوم رقم 76-27 مؤرخ في 07 فيفري 1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياطات العقارية(ج ر عدد 17 الصادر بتاريخ 27 فبراير 1976).

[2] _ راجع المادتين 3 و 20 من المرسوم رقم 76-29 المؤرخ في 07 فيفري 1976، المتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية البلدية(ج ر عدد 17 الصادر بتاريخ 27 فبراير 1976).

[3] _ المواد من 7 إلى 10 من المرسوم رقم 76-27 المؤرخ في 07 فيفري 1976، مرجع سابق.

قرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية ووزير التعمير ووزير الصناعة ووزير التجارة، وأن يباشر النشاط في أجل لا يتعدى سنتين مع ضرورة إحداثه فعلا لمناصب شغل تحت طائلة ادراج عقاره في الاحتياطات العقارية البلدية.[1]

غير أنه بعد ذلك وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 90-405 أصبح تسيير تلك العقارات من مهام الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، وهو ما تؤكده المادة الثالثة من المرسوم بنصها على ما يلي:

« ***تتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير، لحساب الجماعات المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية...***». [2]

وأضافت المادة الرابعة إلى إمكانية قيام هذه الوكالة بحيازة عقارات لحسابها الخاص والتنازل عنها بنصّها على ما يلي:

« ***... كما يمكنها بالإضافة إلى ذلك أن تبادر بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها...***».

أمّا استغلالها فيتم بناءً على عقود توثيقية بين الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين والمستفيدين من الأراضي الموجّهة للاستثمار،[3] فهي عبارة عن عملية بيع وفقا لدفتر شروط وكل إخلال بدفتر الشروط أو تغيير وجهة الأرض أو عدم انجاز المشروع الاستثماري يؤدي إلى فسخ عقد التنازل.

---

[1]_ المادة 06 من المرسوم رقم 76-28 المؤرخ في 07 فيفري 1976، المتضمن تحديد كيفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء(ج ر عدد 17 الصادر بتاريخ 27 فبراير 1976).

[2]- مرسوم تنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، مرجع سابق.

[3]_ في هذا الإطار صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 08-04-2002 ينص على أن العقد الإداري المتضمن بيع قطعة أرض موضوع مداولة المحرر من طرف البلدية هو عقد غير نظامي لا يرتب أي حق تجاه الوكالة العقارية المحلية وإنّما يرتب حقوقا شخصية تجاه البلدية، بل يجب أن يحرر العقد وجوبا من طرف الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين(مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 3808 مؤرخ في 08-04-2002، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، 2002، ص 206).

كما أكّدت المادة 27 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 90-405، على ضرورة أن تكون كل عملية بيع لأراضي تابعة للوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين موضوع اشهار مسبق.

وهو ما يطبّق حتمًا على العقارات داخل مناطق النشاطات باعتبار أنه في سنة 2003 كان التنازل لازال ساري المفعول.

الفرع الثاني

الإطار القانوني لعقد التنازل بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 91-454

أشار المرسوم التنفيذي رقم 91-454 إلى إمكانية مباشرة عملية التنازل على أملاك الدولة الخاصة بالتراضي أو المزاد العلني في حالات محددة حصرا في المواد 10، 11، 12 و 13، حيث لم يكتفي المشرع الجزائري بالنص عليه ضمن المرسوم التنفيذي المتعلق بإدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة بل تم التأكيد عليه ضمن العديد من قوانين المالية ابتداء من سنة 1992 إلى غاية 1998 أي قبل اصدار قانون الاستثمار لسنة 2001**(أولا)** ثم استمر المشرع العمل بآلية التنازل حتى بعد صدور قانون الاستثمار لسنة 2001 **(ثانيا)**

أولا: مرحلة ما قبل صدور قانون الاستثمار لسنة 2001.

تأكّد كذلك هذا الاجراء (عقد التنازل) من خلال قانون المالية لسنة 1992 الذي نصّ في مادته 161 على إمكانية التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية بالتراضي وبمقابل مالي على أساس دفتر أعباء يحدد شروط وكيفيات التنازل وإلغائه في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته.[1]

كما تمّ في سنة 1992 تحديد كيفيات بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تعتبر ضرورية لإنجاز المشاريع الاستثمارية مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير وذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ

[1]- قانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992(ج ر عدد 65 الصادر بتاريخ 18 ديسمبر 1991).

في 19 فيفري 1992،[1] حيث اشترطت المادة الثانية منه أن لا تكون تلك الأراضي مخصّصة لأغراض الخدمات أو التجهيزات العمومية، مع وجوب أن يتم التنازل بناءً على دفتر شروط نموذجي.

وطبقا للمادة الرابعة من نفس القرار الوزاري يحق لكل شخص معنوي أو طبيعي مقيم أو غير مقيم الذين يقومون بعمليات استثمارية دون أن يملكوا عقارات قابلة لاستعمالها كقاعدة لمشروعاتهم الاستثمارية في المنطقة المقصودة، أن يتحصل على عقار في إطار أحكام هذا القرار الوزاري.

يتم ايداع الملفات لدى المدير الولائي المكلف بالتعمير، الذي يتولى مراسلة المدير الولائي لأملاك الدولة من أجل تحديد سعر القطعة الأرضية مرفقًا بمحضر اللجنة التقنية والملف الكامل.[2]

ففي حالة قبول السعر يتم إعداد العقد الإداري مرفقًا بدفتر شروط الذي ينص أنه في حالة عدم احترام المتنازل له بنود العقد يفسخ العقد قضائيا من طرف مدير أملاك الدولة غير أنه لا يمكن مباشرة اجراءات الفسخ ما لم يتم توجيه انذارين برسالة مسجلة مع الاشعار بالاستلام.

يحق للمتنازل له الحصول على تعويض جرّاء الأشغال المحتمل أنه أنجزها على الوعاء العقاري المتنازل عنه، يُحَدَّد كالتالي:

- إذا تم الفسخ قبل البدء في الأشغال، يكون التعويض مساويًا لثمن البيع مع اقتطاع نسبة 10% لتغطية الأضرار والفوائد الجزافية.
- إذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال، يضاف إلى التعويض مبلغ يساوي مقدار القيمة المضافة للعقار الناتجة عن الأشغال المنجزة دون أن يفوق المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستعملة.[3]

بعد ذلك أصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي المتعلق بترقية الاستثمار لسنة 1993، الذي رغم تبنّيه لنظام جديد موازٍ لعقد التنازل وهو نظام الامتياز من أجل

---

[1] _ قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 19 فيفري 1992، مرجع سابق.

[2] _ المادة السابعة من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 19 فيفري 1992، مرجع سابق.

[3] _ راجع: دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 19 فيفري 1992، مرجع سابق.

استغلال العقار الصناعي، نصّ كذلك على إمكانية ابرام عقود التنازل على العقارات التي ذكرناها في الباب الأول أعلاه على غرار تلك الأراضي الموجودة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات و كذا الأصول الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية، لكنّه بالمقابل تم استثناء أراضي المجموعة الوطنية ومن بينها أراضي الجماعات الاقليمية الواقعة ضمن المناطق الواجب ترقيتها من آلية التنازل وأخضعها لآلية الامتياز وهو ما تضمّنه المنشور الصادر عن وزير المالية سنة 1995.[1]

رغم ذلك نصّ المشرع الجزائري في قوانين المالية لسنة 1994 و 1996 على إمكانية منح المؤسسات الناشطة في الجزائر التي تهدف إلى تحقيق منفعة عمومية عقارات لإنجاز مشاريع التجهيز أو مشاريع استثمارية مقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية، ويمكن أن يتحول هذا المنح إلى تنازل وكذا تقديمه كضمان لدى البنوك من أجل ضمان القروض المالية المحصل عليها.[2]

بعد ذلك وبصدور قانون المالية لسنة 1998 التي عدّلت المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994، اشترط في المادة 51 أنّ أي تنازل عن الأوعية العقارية الخاصة التابعة للدولة يجب أن يكون بالمزاد العلني وبصفة استثنائية بالتراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع وفقا لدفتر شروط تحدد فيه التزامات كل من المستثمر والادارة مع تبيان سعر التنازل وكيفيات دفعه.[3]

---

[1]- **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 200.

[2]- نشير في هذا الإطار أنه تم إلغاء المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 بموجب المادة 118 من قانون المالية لسنة 1994، غير أنه أشار بطريقة غير مباشرة إلى تبني نظام جديد مغاير لآلية التنازل من خلال نصه في المادة 117 على إمكانية منح أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة الهيئات العمومية والجمعيات غير السياسية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي والأشخاص الطبيعيون أو معنويون خاضعون للقانون الخاص وذلك من أجل الاستثمار في إطار التنمية الوطنية(مرسوم تشريعي رقم 93-18 مؤرخ في 29 ديسمبر 1993 يتضمن قانون المالية لسنة 1994(ج ر عدد 88 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 1993).

[3]_ قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998(ج ر عدد 89 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1997).

من بين الشروط والالتزامات الواجب احترامها من طرف المستثمر نذكر ما يلي:

- أن يأخذ العقار المباع على الحالة التي يكون عليها دون الرجوع والاحتجاج على الهيئة البائعة بضمان العيوب أو تحميلها مختلف الارتفاقات السلبية بل يتعين أخذ العقار بالحالة التي كان عليها.
- أن يدفع جميع المصاريف والرسوم التوثيقية الخاصة بعقد التنازل وتوابعه العادية والقانونية.
- أن تحتفظ الدولة بحق ملكية كل الأشياء الفنية والأثرية الموجودة أو الممكن أن تكتشف في القطعة الأرضية محل التنازل.
- يتعين على المتنازل له الشروع في أشغال انجاز المشروع الاستثماري ويقدم شهادة المطابقة في أجل ثلاث سنوات ابتداءً من تاريخ تسليم رخصة البناء.
- عدم جواز التصرف في العقار المتنازل عنه قبل انجاز المشروع الاستثماري.
- كل اخلال بدفتر الشروط لاسيما التغيير في طبيعة المشروع أو التأخر في انجازه وبعد اعذارين موجهين للمتنازل له برسالة مضمّنة مع الاشعار بالاستلام يترتب عليه فسخ عقد التنازل، بالمقابل يتحصل المتنازل له على تعويض معادل لثمن التنازل منقوص منه نسبة 10% بعنوان الضرر.

الملاحظ خلال هذه المرحلة الأولى أن المشرع الجزائري استمرّ بالعمل بنظام التنازل رغم دخول الدولة في نظام اقتصاد السوق، لكن باستعماله لسياسة الترغيب والترهيب في نفس الوقت وذلك بمنحه امتيازات للاستثمار والحصول على العقار مع إمكانية التنازل لكن بشروط محددة في دفتر الأعباء وكل إخلال بها يترتب عنه إلغاء هذه الامتيازات من بينها التنازل عن العقار.[1]

[1]- أنظر: **رضوان عايلي**، مرجع سابق، ص 238.

ثانيا: مرحلة ما بعد صدور قانون الاستثمار لسنة 2001.

تبدأ هذه المرحلة بصدور قانون الاستثمار لسنة 2001 حيث نصّت المادة 30 منه على ما يلي:

« ***يمكن أن تكون الاستثمارات التي تستفيد من المزايا المنصوص عليها في هذا الأمر موضوع نقل ملكية أو تنازل يلتزم المالك الجديد لدى الوكالة بالوفاء بكل الالتزامات التي تعهد بها المستثمر الأول...***».

ثم صدر بعده الأمر رقم 06-11[1] الذي حدّد كيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجّهة لإنجاز مشاريع استثمارية، لاسيما المادة الثانية منه التي اشترطت أن تكون الأوعية العقارية محل التنازل تابعة للأملاك الخاصة للدولة، وغير مخصّصة أو في طور التخصيص وتكون واقعة في قطاعات معمّرة أو قابلة للتعمير.

لكن يفهم من هذا المرسوم أن المقصود بالتنازل هو العقد الذي يأتي كمرحلة ثانية بعد عقد الامتياز و بعد انجاز المشروع الاستثماري، وهو ما تشير إليه المادة 10 من الأمر رقم 06-11 التي تنص على إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز بشرط الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار ووضعه في الخدمة وفقا لشروط وبنود دفتر الشروط، يتعين على المستثمر تقديم هذا الطلب خلال أجل سنتين اللّتين تليان إنجاز المشروع ويستفيد في هذه الحالة صاحب الطلب من خصم كل الأتاوى المدفوعة، أما إذا قدّم الطلب بعد هذا الأجل فإن التحويل يتم على أساس القيمة التجارية ودون أي يستفيد من أي خصم.

ما يؤكد هذا الطرح هو ما جاء في المادتين 5 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121[2]، التي يتبين من خلال قراءة مضمونهما أن الأصل في منح العقار للاستثمار هو طريقة الامتياز سواء بالتراضي أو المزاد العلني حسب الحالة، غير أنه

---

[1]- أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 أوت 2006، مرجع سابق.

[2]- مرسوم تنفيذي رقم 07-121 مؤرخ في 23 ابريل 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 لإنشاء مشاريع استثمارية (ج ر عدد 27 الصادر بتاريخ 25 ابريل 2007).

عندما يتعلق الأمر بمشروع مندمج[1] يزمع إنجازه فوق قطعة أرض تابعة للدولة يمنح الامتياز على الجزء المخصص لإنجاز مشروع الاستثمار أما الجزء المتبقي المخصص ليكون وعاء لإنجاز عمليات ترقية عقارية فإنه يتم التنازل عنه بالتراضي وعلى أساس القيمة التجارية لفائدة المستثمر الذي رسى عليه المزاد.

كما أنه بالعودة إلى دفتري الشروط الملحقان بالمرسوم التنفيذي رقم 07-121 فإنه تقريبا كل بنودهما تتعلق بكيفيات وشروط منح الامتياز ولا نجد لعقد التنازل كإجراء أول مباشر يطالب به المستثمر للاستفادة من عقار ما عدا المشاريع المدمجة كما ذكرنا أعلاه، إلا المادة 24 من الملحق الأول التي نصت على التنازل ولكن بعد الحصول على الامتياز واستكمال المشروع الاستثماري فيتحول بعد 20 سنة بقوة القانون إلى تنازل بعد الحصول على شهادة المطابقة أو خلال سنتين من اتمام المشروع بعد طلب يقدم من المستثمر كما تم شرحه أعلاه.

والأكثر من ذلك خصّص المشرع الجزائري ملحقا كاملا منفصلا يحدد بنود وشروط التنازل بالتراضي عن الأراضي التابعة للدولة لكن بشرط أن تكون موجّهة لإنجاز مشروع الترقية العقارية الذي يشكل جزء من مشروع مندمج.

لكن بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-122[2]، المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية وتطرق لمسألة التنازل في المادة 32 التي نصت على ما يلي:

« ***يتم التنازل ...عن الأصول العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار حسب طبيعتها مبنية أو غير مبنية عن طريق المزاد العلني المفتوح أو تعهدات مختومة إذا كانت موجودة على مستوى بلديات ولاية الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة...*** ».

أما المادة 33 نصت على ما يلي:

---

[1] _ يقصد بالمشروع المندمج كل مشروع ذي طابع سياحي أو فندقي أو خدماتي يبادر به المستثمر المتضمن بالتبعية عمليات الترقية العقارية المزمع انجازها على 30% من المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية. راجع المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007، نفس المرجع السابق.

[2] - مرسوم تنفيذي رقم 07-122 مؤرخ في 23 أبريل 2007، مرجع سابق.

« يتم التنازل ...عن الأصول العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار حسب طبيعتها مبنية أو غير مبنية... عن طريق التراضي على أساس القيمة التجارية أو الايجارية ...».

إذن يتبيّن من هذه المواد أن التنازل عن الأصول العقارية السابقة يكون بأسلوب المزاد العلني أو التراضي، حيث حدّدت دفاتر الشروط النموذجية الملحقة بالمرسوم رقم 07-122 بنود وشروط التنازل عن هذه الأصول العقارية على النحو التالي:[1]

- يجب أن يكون الأصل العقاري موضوع التنازل مخصص لاستقبال مشروع استثماري.
- ضرورة انجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد ومعايير التعمير والهندسة المعمارية والبيئة.
- يتم التنازل بالمزاد العلني إما عن طريق المزايدة الشفوية أو بالتعهدات المختومة ويعلن قبل 30 يوما على الأقل بواسطة ملصقات واعلانات والنشر أو أي وسيلة اشهارية أخرى، كما يمكن أن يتم بالتراضي عند إنجاز مشاريع استثمارية ذات أهمية خاصة للاقتصاد الوطني.
- يمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطنا أكيدا وقدرة صريحة على الوفاء مع دفعهم كفالة ضمان تمثل 10% من مبلغ الثمن الأدنى المعروض للأصل العقاري تدفع لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا نقدا أو بصك مصادق عليه.
- ينتفع المتنازل له بالأصل العقاري بجميع الارتفاقات الايجابية أو السلبية التي ممكن أن تثقل العقار.
- لا يمكن للمتنازل له التصرف في العقار بالتنازل أو الهبة أو التأجير قبل انجاز مشروعه الاستثماري.

[1]_ راجع الملحق الثاني والثالث من المرسوم تنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 أبريل 2007، مرجع سابق.

- كما يمكن فسخ عقد التنازل في أي وقت باتفاق الطرفين أو بمبادرة من الادارة في حالة عدم احترام المستفيد من العقار لدفتر الشروط.
- تكرّس عملية حيازة الأصل العقاري المتنازل عنه وبدء الانتفاع به بمحضر يعدّه المدير الولائي لأملاك الدولة، بعد ذلك يتم إعداد العقد الاداري الناقل للملكية بعد تسديد مبلغ سعر التنازل.

لكن طُرِح اشكال بخصوص اعداد عقود التنازل عن الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية غير المستقلة المحلة لفائدة شركات العمال وذلك في غياب المصفّي، في هذا الصدد صدرت تعليمة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 06 ماي 2006 نصّت أن هذا النوع من الأملاك يعد مكتسب لصالح الأملاك الخاصة للدولة وعليه فإن طرفي العقد هو مدير أملاك الدولة ومسيّر الشركة العمالية الذي يتعين عليه تقديم ملف تنظيمي تتوفر فيه كامل الشروط اللاّزمة التي تخوله الاستفادة من عقد التنازل لفائدة الشركة العمالية.[1]

تتحدد صيغة التنازل المباشر عن الأصول العقارية المبنية حسب موقعها، ففي المناطق التي يكون فيها الطلب على العقار كبير والعرض العقاري ضئيل يتم التنازل بصيغة المزاد العلني، أما في المناطق الأخرى لاسيما ولايات الجنوب أين الطلب محدود بالمقارنة مع الشمال، يتم التنازل بالتراضي على أساس القيمة التجارية للأصل المتنازل عنه تحدده مصلحة التقييمات لدى مديرية أملاك الدولة بناءً على تقرير يرسله رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص اقليميا.

نشير أنه بالنسبة للأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسة العمومية الاقتصادية والتي تعد غير لازمة موضوعيا لنشاطها، يتخذ قرار التنازل من طرف الجمعية العامة للمؤسسة بناءً على تقرير من مجلس الادارة، فإذا كان الأصل الفائض مملوك للمؤسسة يكون التنازل بموجب عقد توثيقي، أما إذا كان مملوك للدولة يسترجع ضمن الأملاك الخاصة للدولة ويتم التنازل عنه بموجب عقد إداري.[2]

---

[1]_ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 2976 المؤرخة في 06 ماي 2006 المتعلقة بإعداد عقود التنازل لفائدة شركات العمال المنبثقة عن المؤسسات العمومية المحلة.

[2]– راجع: **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 224 وما بعدها.

غير أنه في كثير من الحالات التنازل عن الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة اصطدم بمشكل عدم ملكية تلك المؤسسات لعقود رسمية بل تحوزها فقط عن طريق الانتفاع، لذلك أصدرت السلطات المركزية لأملاك الدولة والحفظ العقاري مذكرة تشرح فيها كيفية التكفل بهذه الحالات وذلك على النحو التالي:[1]

- إذا كان الأصل العقاري المحاز على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية المحلة يدخل ضمن أملاك الدولة، فإنّه يتم إعداد بشأنها عقود التنازل دون إشكال لاسيما لفائدة الشركات العمالية على أن تتكفل الخزينة العمومية بخصوم هذه المؤسسة، شريطة تقديم المؤسسة العمالية وعد بالبيع يثبت أن الأصل العقاري كان موجّهًا فعلا للبيع لفائدة العمال.
- أما إذا كان الأصل العقاري لا يدخل ضمن أملاك الدولة أو ملكية المؤسسة العمومية الاقتصادية المحلة بل هي مملوكة لكيانات أخرى من القطاع العام فيتعين التمييز بين حالة ما إذا كانت الأصول العقارية محل وعد بالبيع لفائدة شركات العمال قبل اصدار المادة 201 من قانون المالية لسنة 2002[2]، ففي هذه الحالة تعتبر الأصول العقارية مدرجة نهائيا ضمن الأملاك الخاصة للدولة فيتعين اعداد عقود التنازل لفائدتهم، أمّا إذا لم تكن تلك الأصول محل وعد بالبيع لفائدة الشركات العمالية قبل إصدار قانون المالية لسنة 2002 فيتعين وعلى سبيل التسوية التنازل بعقد توثيقي من طرف المصفّي ومصاريف الاقتناء تقتطع من الحساب الخاص بتصفية المؤسسات المحلة.

---

[1] _ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 3726 المؤرخة في 24 ماي 2006 تتعلق بأوجه الأعمال التي تقع على عاتق إدارة أملاك الدولة في إطار تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.

[2] _ للإشارة فإن مضمون المادة 201 من قانون المالية لسنة 2002 يتعلق بكون الأملاك المنتفع بها من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة والمحولة لفائدة الأجراء عن طريق الاتفاق على البيع بين المصفين والشركات القابضة العمومية، هي مكتسبة لصالح الأملاك الخاصة للدولة ومسوّاة بمقابل لفائدة مؤسسات الأجراء عن طريق عقود بيع.(قانون رقم 01-21 مؤرخ في 22 ديسمبر 2001 يتضمن قانون المالية لسنة 2002، (ج ر عدد 79 الصادر بتاريخ 23 ديسمبر 2001).

كما لاحظت الإدارة المركزية لأملاك الدولة والحفظ العقاري بوازرة المالية أنه يوجد خلل في الشروط المالية للتنازل آنذاك، حيث تبين لها بعد دراسة الوضعيات الاحصائية أن أسعار التنازل لا تعكس الوضعية الحقيقية للسوق العقاري الحر ومن ثمّة فإنّ أغلبها منخفض بكثير عن القيمة الحقيقية.

لذلك حثّ السيّد المدير العام مدرائه الولائيين في تعليمة موجهة لهم بتاريخ 18 ابريل 2005 على اتخاذ الاجراءات اللاّزمة والتأكد شخصيا من صحة الأسعار المطبقة من مصالحهم، حيث ذكّرهم أنه في الغالب يركز الأعوان المكلفون بالتقييم على دراسة السوق العقاري المعد من طرف مصلحة التقييمات أي اتباع الطريقة الادارية في حين كان من اللاّزم عدم الاعتماد على مرجع واحد في التقييم بل يتعين الأخذ بعين الاعتبار العوامل التقديرية المتصلة بالعقار موضوع التقييم والارتكاز على العناصر المستخلصة من السوق العقاري الحر لاسيما الوكالات العقارية، نتائج المزاد العلني، المؤسسات العقارية الخاصة، لذلك يتعين رفض كل تقييم لا يستجيب للمعطيات السابقة.[1]

بالمقابل قدّم السيد المدير العام للأملاك الوطنية تعليمات إلى السادة المحافظين العقاريين مفادها الاعتراض عن كل عملية تنازل على الأراضي المتوفرة داخل مناطق النشاطات لاسيما التي تقوم بها البلدية أو الوكالة العقارية بل يتعين اخضاعها للأحكام الجديدة التي سنشير إليها أدناه.[2]

في الأخير وفي إطار تطبيق أحكام المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 ، أود الاشارة إلى الاجراءات المتعلقة بتنازل الدولة عن العقارات التي مُنِحَت من أجل انجاز مشاريع استثمارية صناعية ثم تبيّن أنها لا تتطابق مع أدوات التعمير

---

[1] _ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 2037 المؤرخة في 18 ابريل 2005 المتعلقة بالتنازل و منح حق الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[2] _ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 010798 المؤرخة في 12 أكتوبر 2009 تتعلق بتوضيحات بخصوص الإجراءات الواجب اتباعها للتكفل بعملية منح الامتياز للأراضي التابعة للدولة و الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

وكيفيات التنازل عنها في اطار الترقية العقارية[1]، حيث جاء في أحكام المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 ،[2] أنه يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقي العقاري، أن يقدم ملف أمام أمانة اللجنة التقنية[3]التي يرأسها الوالي للاستفادة من عقار من أجل الاستثمار في إطار الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

يجب أن يتضمن الملف طلب يوجّه إلى الوالي المختص إقليميا مرفقا بمخطط تمويل يبيّن كيفية تمويل المشروع من مبالغ التقديمات والقروض، يقدم كذلك بطاقة تقنية تتضمن تصميم المشروع و الوصف المفصل للمساكن والمحلات وأجل انجاز المشروع، فضلا عن عرضه الاحتياجات اللاّزمة من الكهرباء والغاز والماء.[4]

يرفق الملف كذلك بوثائق إدارية لاسيما وثيقة اعتماد المرقي العقاري والتسجيل في الجدول الوطني الخاص بفئة المرقين العقاريين وكذا السجل التجاري والقانون الأساسي للمرقي العقاري وبعض الوثائق الأخرى المبيّنة لمؤهلاته والضمانات المطلوبة في مثل هذه المشاريع.

---

[1]_ تعرف الترقية العقارية عموما أنها عمليات إنجاز أو تجديد بنايات من طرف محترفي مهنة المرقي العقاري قانونا، ثم تخصص فيما بعد للتنازل لفائدة مستفيدين في صيغ مختلفة بالبيع أو الايجار حيث تشتمل على المحلات ذات الطابع السكني أو المهني أو التجاري، كما عرفها المشرع الجزائري في قانون الترقية العقارية أنها عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و إدارة المشاريع العقارية. أنظر: **محمد عمور**، « الاطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر »، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة تيارت، عدد 09، جوان 2017، ص 166.

[2]_ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري(ج ر عدد 58 الصادر بتاريخ 04 نوفمبر 2015).

[3]_ بالعودة إلى نص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، نجدها حددت كيفيات إنشاء هذه اللجنة على مستوى كل ولاية للبتّ في طلبات الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجّهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية، حيث تتكون من مجموعة من الأعضاء يترأسهم الوالي، مدير أملاك الدولة الولائي، المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء ومدير الاستثمار مع إمكانية استعانتها بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها.

[4]- راجع: **محمد عمور**، نفس المرجع السابق، ص 174.

بعد توفر جميع الوثائق والمستندات اللاّزمة والحصول على ترخيص بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية المذكورة أعلاه، يعد مدير أملاك الدولة العقد الاداري المكرّس للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، حيث يتضمن العقد معلومات عن أطراف العقد الهوية والصفة بالإضافة إلى معلومات عن القطعة الأرضية موقعها ومساحتها وحدودها ومواصفاتها والمراجع المسحية في حالة خضوع المنطقة لعمليات مسح الأراضي العام، يرفق كذلك العقد الاداري بدفتر شروط يحدد التزامات المرقي العقاري ومختلف الجزاءات الادارية والقضائية.[1]

مقابل ذلك يدفع المرقي العقاري إتاوة إيجارية سنوية يوافق مبلغها 33/1 من القيمة التجارية للأرضية كما حددتها مصالح أملاك الدولة دون أي تخفيضات أو إعفاءات مع تسديد مصاريف التسجيل والاشهار العقاري، لكن يخول له الامتياز الحصول على رخصة بناء وإنشاء رهون لصالح هيئات القرض.[2]

يجب على المرقي العقاري الانطلاق في أشغال الإنجاز في أجل سنتين من تاريخ الحصول على الامتياز تحت طائلة فسخ العقد أمام الجهات القضائية المختصة بطلب من مديرية أملاك الدولة[3]، إلا إذا أثبت المرقي العقاري حالة القوة القاهرة تخوّله الاستفادة من آجال إضافية حسب ما جاءت به المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي.

بعد إنجاز المشروع الاستثماري والحصول على شهادة المطابقة[4] يمكن للمرقي العقاري تقديم طلب التنازل عن القطعة الأرضية محل المشروع إلى اللجنة التقنية

---

[1]- أنظر: **محمد عمور**، مرجع سابق، ص 176.

[2]_ المادتين 7 و8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، مرجع سابق.

[3]_ إذا أنجز المرقي العقاري بنايات غير قابلة للهدم وموافقة لدفتر الشروط ورخصة البناء، يستفيد من تعويض يشمل فائض القيمة المحتملة المقدمة للقطعة الأرضية موضوع الامتياز(دون أن تتجاوز سعر مواد البناء المستعملة واليد العاملة).

[4]- يقصد بشهادة المطابقة تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوّج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة الرخصة و الشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها في الرقابة البعدية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء. (**عبد الرحمان عزاوي**، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2007، ص 657).

الولائية التي تبت في الطلب خلال أجل شهر واحد من تاريخ استلامها للطلب كما جاء في المادة 9 من نفس المرسوم التنفيذي.

في حالة تقديم المرقي العقاري الطلب خلال أجل سنتين(02) اللّتين تليان أجل إنجاز المشروع يستفيد المرقي من التنازل على أساس القيمة التجارية المحددة من طرف مديرية أملاك الدولة مع خصم جميع الإتاوات المدفوعة أمام صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة اقليميا بعنوان الامتياز، أما في الحالة العكسية أي تقديم الطلب بعد تلك الآجال فلا يستفيد من تلك الامتيازات.[1]

يتعين على مصالح أملاك الدولة التأكد المسبق أمام مصالح الحفظ العقاري في حالة إذا تعلق الأمر بعملية البيع على التصاميم (VSP)، من أن الوعاء العقاري ليس مثقل برهن مقابل تلقي المرقي العقاري لقروض بنكية لإنجاز مشروعه، مما يقتضي مطالبة المرقي التكفل بهذا الرهن أولا قبل مباشرة عملية التحويل.

كما أنه بمجرد إعداد عقد تحويل الامتياز إلى تنازل، تحول بصفة تلقائية إلى حق الملكية الحقوق العينية المرتبطة بالامتياز الممنوحة للمستفيدين في عقود البيع على التصاميم تفاديا لتحميلهم مرة ثانية تسديد الرسوم والحقوق المطلوبة بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل، لذلك يتعين على المحافظين العقارين التأشير في البطاقة العقارية على الوضعية الجديدة للمستفيد من العقار مما يخوله التصرف في ملكه بكل حرية.

غير أنه يمنع على المرقي العقاري الذي أنهى مشروعه مباشرة عملية بيع السكنات والمحلات في الحالة التي لا نكون فيها أمام عملية بيع على التصاميم إلا بعد حصوله على شهادة رفع اليد تقدم من طرف مصالح أملاك الدولة تثبت تسديد القيمة المستحقة بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل، في هذا الصدد يحق للمحافظ العقاري الذي يتلقى العقد اشتراط هذه الوثيقة تحت طائلة رفضه لإجراء الاشهار.[2]

---

[1]_ راجع: المادتين 10 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، مرجع سابق.

[2]_ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 3760 المؤرخة في 29 مارس 2016، تتعلق بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

تجدر الاشارة أنه في حالة عدم مباشرة المرقي العقاري لإجراءات تقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل يمكن لمصالح أملاك الدولة مباشرة دعاوى قضائية للمطالبة بإجبار المرقي العقاري على تنفيذ بنود دفتر الشروط.[1]

لكن وأمام تناقص العقارات الصناعية وعدم تحقيق المردودية اللاّزمة نتيجة مختلف المضاربات التي عرفها العقار الصناعي من خلال استغلال سياسة التنازل ما جعل الكثير من المستثمرين بعد التنازل يغيّرون من وجهة تلك العقارات، إضافة إلى الاستهلاك الواضح للحافظة العقارية للدولة الشيء الذي من شأنه أن يحد من دور الدولة في تثمين العقار وفقا للمتطلبات الاقتصادية الراهنة الذي يعتبر بدوره مورد غير متجدد من جهة.

ومن جهة ثانية التنازل عن العقارات الموجّهة للاستثمارات من شأنه أن يحرم الدولة من التحصيل المستمر للإتاوات التي تعتبر من المداخيل المهمة في السياسة المالية الجزائرية.[2]

الأمر الذي جعل الدولة الجزائرية تستبعد نظام التنازل بموجب الأمر رقم 08-04، حيث تم التخلي بموجبه نهائيًا عن نظام التنازل على العقار الصناعي وتبني نظام آخر وهو عقد الامتياز.

---

[1] _ نشير أنه في إطار تطهير برنامج السكنات الاجتماعية التساهمية وقصد السماح للمواطنين من الحصول على سكناتهم، حثّ المدير العام للأملاك الوطنية في مذكرة وجهها للمدراء الولائيين لأملاك الدولة على مباشرة دعاوى قضائية ضد المرقين العقارين الذين توقفوا عن انجاز تلك المشاريع وذلك قصد استرجاع العقارات الممنوحة لهم، بناءً على تقرير من مديرية السكن يثبت فيه عدم احترام المرقي العقاري لبنود دفتر الشروط بعد توجيه إعذارين متتابعين (مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 6185 المؤرخة في 25 ماي 2016، تتعلق بعجز المرقين العقارين عن إنجاز مشاريع السكنات الاجتماعية التساهمية).

[2] - راجع: **أسماء منصوري**، مرجع سابق، ص 26.

المبحث الثاني

عقد الامتياز الآلية الوحيدة حاليا للحصول على العقار الصناعي الموجّه للاستثمار

تَبَيَّنَ من الآلية الأولى التي اعتمدتها الجزائر في تخصيصها للعقار الصناعي من خلال تبنّيها لنظام إمكانية التنازل عن الأراضي التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات رغبة منها في تشجيع الاستثمار، أن هذا النّظام لو يتم الاستمرار فيه بهذه الطريقة سيؤدي إلى تناقص وندرة هذا النوع من العقارات خاصة في ظل غياب استراتيجية واضحة لمتابعة مدى إنجاز المشاريع الاستثمارية ومدى التقيّد بالشروط المحددة مسبقا. ما جعل السلطات العمومية تتدخل من أجل تحديد سريع للأسباب التي أدت إلى سوء تسيير العقار الصناعي مع وضع آليات تتوافق مع مستلزمات التطور الاقتصادي من جهة و ضرورة التسيير العقلاني لهذه الثروة من جهة أخرى.

لذلك تم التوصل بعد القيام بتحليل تلك الوضعية ومحاولة معرفة الأسباب التي أدت إلى سوء استغلال العقار الصناعي ودراسة جدية لمختلف إشكالاته مع العمل على تبيان العلاقة بين مختلف الهيئات المعنية بالعملية الاستثمارية، تم ربط الاشكال بمسألة تملك العقار من خلال آلية التنازل التي كانت معتمدة. الأمر الذي أدى إلى اقتراح حل يكمن في رفض التنازل المباشر لهذه الأراضي لصالح المستثمرين وتبنّي نظام آخر أكثر حماية للعقار الصناعي وهو الامتياز **(المطلب الأول)**.

لكن تبنّي هذا النظام كضرورة حتمية للحفاظ على العقار الصناعي، يستوجب العمل على تحديد كيفيات وإجراءات منحه ما جعل السلطات في دوامة أخرى بحثا عن الطريقة المُثلَى تُحَدَد فيها إجراءات منح الامتياز التي تراوحت ما بين نظام الامتياز عن طريق المزاد العلني إلى أن توصلت إلى اعتماد نظام الامتياز بالتراضي **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول

مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي كغيره من العقود الأخرى التي تبنّتها الجزائر في تسيير مختلف الأملاك التابعة للدولة سواء كانت عامة أم خاصة، رغم أن المشرع خصّ الأملاك الوطنية العامة بنظام قانوني خاص يميّزها عن غيرها من الملكيات الأخرى، كونها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة بالدرجة الأولى لذلك جعل مهام تسييرها من مهمة قطاعات الدولة الإدارية فقط دون باقي المؤسسات الأخرى كما هو الحال في الأملاك الخاصة للدولة سواء العقارات الفلاحية أم الصناعية وذلك حماية لها من مختلف التجاوزات التي قد تطالها باعتبارها ثروة وطنية محمية دستوريًا، من هنا تظهر أهمية تحديد الأساس القانوني لعقد الامتياز موضوع الدراسة تمييزًا له عن مختلف الأنظمة الأخرى **(الفرع الأول)**.

غير أنّه لا يمكن الإحاطة بجميع تفاصيل عقد امتياز العقار الصناعي ما لم يتم التعرض لشروط ابرامه من خلال التعرض لأركانه من رضا ومحل وسبب مع تبيان بعض الخصوصية التي تميزه عن العقود الأخرى لاسيما وجود ضوابط قانونية تحمي مصالح الإدارة**(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

الأساس القانوني لعقد الامتياز

إن عقد الامتياز يتمتع بالطابع الإداري والطابع العام بما يخوّله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها تجاه الطرف المتعاقد، كما يتمتّع بأركان خاصة تميزه عن العقود الأخرى. فلمعرفة الأساس القانوني لعقد الامتياز يتطلب الأمر تحديد تعريفه **(أولا)** ثم التعرض لخصائصه **(ثانيا)**.

أولا

تعريف عقد الامتياز

عرّف المشرع الجزائري عقد الامتياز في إطار الاستثمار لأول مرة ضمن المادة الأولى لدفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322، وذلك كما يلي:

« عقد الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص. مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة...»[1].

ثم بعد إلغاء المرسوم التنفيذي السابق الذكر عرّف المشرع الجزائري عقد الامتياز مرة أخرى ضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 كما يلي:

« منح الامتياز هو الاتفاق التي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري».[2]

---

[1] _ دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994، مرجع سابق.
أنظر كذلك: **فيصل الوافي**، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر،2010، ص 88 و 89.
راجع كذلك: **الملحق رقم 09.**

[2] _ دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.
للإشارة أن المشرع الجزائري عرّف عقد الامتياز قبل سنة 2009 وذلك بمناسبة اصداره المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 ابريل 2007 ،المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية(ج ر عدد 27 الصادر بتاريخ 25 ابريل 2007)، ولكن الملاحظ أنه أبقى على نفس التعريف المذكور أعلاه، ونفس التعريف تقريبا ذكره ضمن دفتر الشروط النموذجي الملحق المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

نلاحظ من خلال التعاريف القانونية السابقة أن عقد الامتياز يُرَتِّب حق عيني عقاري وحق انتفاع وهو محدد المدة، يقع على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص، سواءٌ أكان مقيما أم غير مقيم.

غير أنه يجب التمييز بين مفهوم عقد الامتياز في اطار الاستثمار عن غيره من المفاهيم المذكورة في إطار ضبط المرافق الاقتصادية، الذي عرّفه الدكتور سليمان محمد الطمّاوي على أنّه:

« ***عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنّها عقد الامتياز***».[1]

أو الامتياز الذي عرّفه جانب من الفقه في الجزائر أنه:

« ***وسيلة من وسائل تسيير المرافق العمومية تكلف بموجبه الإدارة المانحة (الدولة أو الولاية أو البلدية) بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز، بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة***».[2]

كما عرّفه الأستاذ أحمد محيو أنه:

« ***اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام***».[3]

أمّا الأستاذ عمار عوابدي عرّفه كالآتي:

---

[1] _ **عمار بوضياف**، عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الادارة المحلية والقطاع الخاص، الأكاديمية العربية المفتوحة بالدانمارك، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الدراسات العليا، دون سنة، ص04.

[2] _ **ناصر لباد**، مرجع سابق، ص211 و 212.

[3] _ نقلا عن : **أحمد جبوري**، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة،2011، ص 17.

« ***عقد تمنح بموجبه الادارة العمومية تسمى مانحة الامتياز لشخص طبيعي أو معنوي يسمى صاحب الامتياز، حق تسيير مرفق عمومي لمدة معينة تحت رقابة الادارة مقابل أتاوى محددة***».[1]

فالامتياز في هذه الحالة يمنح من أجل تسيير واستغلال مرفق عمومي تحقيقا للصالح العام، حيث يتم نقل تسيير نشاط عمومي إلى هيئات خاصة عن طريق ابرام عقد أو اتفاق معها يسمّى امتياز، نذكر على سبيل المثال منح امتياز تسيير الطرق السريعة، امتياز تسيير النقل بالسكك الحديدية، امتياز استغلال المحلات التجارية للعرض السينمائي وغيرها.[2]

كما يختلف عقد الامتياز في إطار الاستثمار عن الامتياز ضمن نظام البوت(**BOT**) الذي يعرف أنه مشروع تعهد به الحكومة إلى إحدى الشركات الوطنية أو الأجنبية تابعة للقطاع العام أم الخاص، لإنشاء مرفق عام وتشغيله لحسابها مدة معينة ثم تنقله إلى الدولة، حيث استعمل في الجزائر في الطرق السريعة والمطارات والموانئ.[3]

من خلال كل هذه التعاريف يتجلى الاختلاف الواضح بين الامتياز الواقع على الأملاك الخاصة للدولة والموجّهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن غيره من الأنظمة المتعلقة بتسيير المرافق العمومية[4]، رغم ذلك نجد بعض أوجه الشبه بينهم الأمر الذي يفرض علينا التعرض لخصائص عقد الامتياز في إطار الاستثمار.

---

[1]_ **عمار عوابدي** ، القانون الاداري، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 198.

[2]_ للمزيد راجع: **ناصر لباد**، مرجع سابق، ص213 وما بعدها.

[3]_ يقصد بكلمة بوت (BOT) اختصار لثلاث كلمات: (Build) بناء (Operate) تشغيل(Transfer) نقل الملكية.

[4]_ **MANUAL De Droit Domanial**, opcit, p 61.

ثانيا

خصائص عقد الامتياز

تتجلى أهمية تحديد خصائص عقد الامتياز في تحديد القواعد القانونية التي تحكمه، قد تكون قواعد عامة متميزة عن تلك القواعد التي تحكم الأفراد نظرا لتضمّنه شروطا غير مألوفة في قواعد القانون الخاص (1)، أو قد يخضع لذات القواعد التي تنظّم النشاط الخاص أي قواعد القانون المدني نظرا للطبيعة التعاقدية لعقد الامتياز التي تعد مظهر من مظاهر القانون الخاص تخول لصاحبه حقًا عينيًا عقاريًا؟ (2)

1: خاصية القانون العام في عقد الامتياز(عقد اداري شكلي)

من خصائص عقد امتياز العقار الصناعي أنه يتضمن شروط لائحية تنظيمية تستطيع الادارة من خلالها تعديل العقد في أي وقت وكلّما دعت الضرورة لحماية أملاكها الخاصة حسب ما تراه مناسبا دون انتظار موافقة الملتزم، و بالتالي تبقى الإدارة هي صاحبة الكلمة الأولى والأخيرة باعتبارها المسؤولة عن الحفاظ على المصلحة العامة، فالعقد الممنوح ليس تنازل من الدولة عن أملاكها إذ تبقى دائما ضامنة له وهو ما يفسّر ارفاق العقد دائما بدفتر شروط.

كما يعتبر عقد الامتياز عقد شكلي يمنح في شكل قرار صادر عن الوالي، تقوم بموجبه إدارة أملاك الدولة بتحرير عقد الامتياز مرفقا بدفتر شروط[1]، يظهر ذلك من خلال نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 التي تنص على ما يلي:

« يكرّس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز...».

نجد أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام، لذلك يوصف العقد أنه إداريا نظرا لتضمّنه شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص سواءٌ أقرّت تلك

[1]- المادة 10 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، مرجع سابق.

الشروط امتيازات لصالح الإدارة أم حقوقا استثنائية للمتعاقد معها، مثال ذلك ما جاء في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، الذي ينصّ في مادته الأولى على ما يلي:

« القطعة الأرضية، موضوع منح الامتياز هذا، موجهة لاستيعاب مشروع استثماري، كل تغيير في وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير الاغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الامتياز».[1]

الملاحظ أن كل الشروط التنظيمية التي يحتويها دفتر الشروط النموذجي لعقد الامتياز هي شروط لصالح الإدارة، وهي ملزمة وغير قابلة للمناقشة فالمتعاقد ليس له أن يعترض على بعض البنود التي تدخل في القانون العام باعتبارها شروطا ذات طابع لائحي تشبه عقود الاذعان.[2]

كما أن العقد يتصل بنشاط مرفق عام لأن محله غالبا ما يكون الأصول العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي يعد استغلالها في الحقيقة هو تحقيقًا للمصلحة العامة من خلال تثمين تلك الأملاك وحمايتها من خلال استغلالها، فضلا عن العوائد الاقتصادية التي يحققها المشروع الاستثماري من تهيئة وتوظيف وتنمية تلك المناطق وغيرها التي تصبو كلها للنفع العام، على خلاف ما يدّعيه بعض الكتاب أن تلك الأصول العقارية تحقق نفعا خاصا للمستثمر فقط وبالتالي تخرج نوعا ما عن المرفق العام.

بالفعل عنصر النفع الخاص موجود حقيقةً ولا بد منه وإلا فما العبرة من انجاز المشروع الاستثماري من طرف مستثمرين خواص، غير أنه يمكن القول أن الأملاك

---

[1]_علّق الأستاذ "**مخلوف لكحل**" على مصطلح قرار منح الامتياز بقوله أنه بالرجوع إلى أحكام دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، فإن المشرع استعمل مصطلح الترخيص بمنح الامتياز وأن هذه الرخصة تكون طبقا لقرار إداري بينما باللغة الفرنسية استعمل مصطلح autorisation de concession أي الترخيص بالامتياز، وهذا الخلط في المصطلحات حسب رأيه يعود إلى استعمال المشرع مصطلح منح الامتياز للدلالة على عقد الامتياز، رغم أن منح الامتياز قد يطلق على الترخيص بالامتياز أيضا(راجع: **مخلوف لكحل**، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، عدد 08، 2016،ص 394).

[2]_ **مراد بلكعيبات**، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 53.

الخاصة للدولة والجماعات المحلية تؤدي وظيفية مالية وتمليكيّة تمنحها الدولة دائما بمقابل شهري أو سنوي على شكل أتاوى وتدخل ضمن مداخيل أملاك الدولة تحصّل على مستوى مفتشية أملاك الدولة.[1]

تتفق كذلك الأملاك الخاصة للدولة محل عقد الامتياز مع الأموال العامة من حيث عدم قابليتها للحجز والتقادم ولا حتى التنازل حاليا، فالملاحظ من كل هذه الخصائص أن محل عقد الامتياز رغم أنها أملاك خاصة للدولة إلا أنها تحقق نفع عام وتعد من قبيل نشاط المرافق العامة التي تضفي على عقود استغلالها صفة العمومية.

الدليل على ذلك أن مختلف المنازعات المتعلقة بعقود الامتياز التي تعدها ادارة أملاك الدولة هي من اختصاص القضاء الإداري بالنظر إلى المعيار العضوي(شخص عام طرف) أو المعيار الموضوعي (استغلال ملك خاص للدولة).

لذلك انتهاج الدولة لسياسة التشديد والتصلب بوضع شروط تنظيمية في عقد الامتياز، يقوم في نهاية الأمر على الواقعية التي تدعو من وجهة نظر الدولة إلى حماية الرصيد العقاري الوطني والحفاظ عليه مهما كانت طبيعته القانونية وهو ما يمثل من هذا المنظور مصلحة عامة[2].

2: خاصية القانون الخاص في عقد الامتياز (حق عيني عقاري)

يرى بعض القانونيين أن عقد الامتياز يتضمن شروطا تعاقدية طبقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، فالعلاقة القانونية التي تربط طرفي عقد الامتياز هي علاقة عقدية من علاقات القانون الخاص القائمة على المبدأ السابق، فلا يمكن تعديل العقد أو فسخه إلا باتفاق الطرفين رغم أن محل الالتزام هو ملك للدولة، فيشترط ضرورة توافر نفس أركان العقود من تطابق الارادتين وخلوها من عيوب الارادة ومحل وسبب، إضافة إلى بعض الشروط الخاصة كمدة العقد.

---

[1]_راجع: **أعمر يحياوي** ، القانون الإداري للأملاك، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو الجزائر، 2012، ص 33 وما بعدها.

[2]- **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 282.

فعقد الامتياز دائما يبرم لمدة محددة، و لا يمكن اعتباره عقدا أبديًا، وذلك للحفاظ على سلطة الإدارة بتنظيم وتسيير هذا النوع من العقارات، بالمقابل لا تكون هذه المدة قصيرة جدا إلى الحد الذي لا يسمح لصاحب الامتياز بإتمام مشروعه الاستثماري واسترداد المبالغ المالية التي أنفقها في انجاز المشروع. لهذا غالبا ما تكون مدة الامتياز طويلة نوعا ما، و لكنّها اختلفت من فترة زمنية لأخرى، فمثلا ابتداءً من سنة 2007 كانت مدة الامتياز 20 سنة قابلة للتجديد وإلى التنازل مع نهاية المشروع طبقا لما نصّت عليه المادة 24 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-121.

أما ابتداءً من سنة 2009 يمنح الامتياز دون امكانية التنازل لمدة أدناها ثلاث وثلاثون(33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسعة وتسعون(99) سنة حسب ما جاء في أحكام المادة 24 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152.

كما أن عقد الامتياز ينقل للمستثمر حقا عينيا عقاريا يخوله عنصري الاستغلال والاستعمال للقطعة الأرضية لمدة محددة، الأمر الذي يجعل مختلف المنشآت والمباني التي أنشأها مملوكة له وفي حالة نهاية الامتياز يحصل على تعويضات مناسبة، فله أن يقدم طلب للحصول على رخصة بناء باسمه وله امكانية اقامة رهن رسمي عقاري لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز.[1] كما يمكن للمستثمر صاحب الامتياز التصرف في الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالتأجير من الباطن أو التنازل بعد الترخيص من المصالح المختصة، لكن إذا كان المستثمر يملك العلوّ أي ما يعلو سطح الأرض فإن الدولة تملك الأرض وباطنها فهي مالكة الرقبة.

إذن يقترب عقد الامتياز في مجال الاستثمار في بعض مظاهره من عقود القانون الخاص إذ يخوّل لصاحبه حقا عينيا عقاريا، يتضمن عنصري الاستعمال والاستغلال لمدة محددة على القطعة الأرضية محل الاستثمار مع بقاء ملكية الرقبة

[1] _ **MANUAL De Droit Foncier**, opcit, p 15.

للدولة، الأمر الذي يستلزم شهره بالمحافظة العقارية حتى ينتج آثاره القانونية في مواجهة الطرفين و الغير.[1]

كما أن تحرير العقد من طرف مديرية أملاك الدولة من شأنه أن يضفي الطابع التعاقدي على العلاقة بين المستثمر والدولة ومن ثمّ إعطاء ضمانات أقوى للمستثمر تحكمه قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، ولا يمكن فسخة إلا باللجوء إلى القضاء.[2]

نستنتج من خلال ما سبق أن عقد الامتياز هو عقد إداري ذو طبيعة خاصة، يتضمن شروطا لائحية تتميز بالإذعان لحماية الرصيد العقاري، وشروطا تعاقدية تضع المستثمر في مركز قانوني محمي لا يمكن المساس به من جانب الإدارة تعسفيا، فهو عمل من الأعمال الإدارية له قواعد خاصة تفرضه خصائص الامتياز خاصة وأنه يوفّق بين مصلحتين يصعب في الحقيقة التوفيق بينهما، المصلحة العامة التي تهدف إلى حماية العقار ومصلحة المستثمر الذي يهدف إلى تحقيق الربح.[3]

إذن عقد الامتياز على العقار الموجّه للاستثمار هو عقد ذو طبيعة خاصة فهو يخفي خلف وحدته الظاهرية عنصرين لذلك قيل أنه عمل مختلط يتميز بالمرونة بمزجه بين أحكام القانون العام _من خلال الشكلية الادارية (عقد ودفتر شروط) أي أحكام تنظيمية تتعلق بحسن سير وتنظيم المرفق، فالرضائية في هذا النوع من العقود لا تكفي بل يجب توثيقه_ وأحكام القانون الخاص من خلال المدة القانونية المحددة والجوانب المالية للامتياز[4]، ممّا يجعله آلية قانونية تناسب نظام اقتصاد السوق و السياسة الاستثمارية المُنَتَهَجَة من الدولة لتطوير الاستثمار.

---

[1]- في هذا المعنى راجع: **جمال بوشنافة**، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر،2006، ص 75.

[2]_ **مخلوف لكحل**، مرجع سابق ،ص 395.

[3]_ في هذا المعنى راجع: **أحمد جبوري**، مرجع سابق، ص 26.

[4]_ في هذا المعنى أنظر: **ناصر لباد**، مرجع سابق، ص 215.

الفرع الثاني
أركان عقد الامتياز

ذكرنا سابقا أن الطبيعة القانونية لعقد الامتياز هي ذات طابع مزدوج لذا وجود خاصية العقود المدنية في عقد الامتياز لا يثير اشكالا، فنجد في عقد الامتياز أركانا كباقي العقود من رضا ومحل وسبب لكن مع وجود ضوابط تحمي مصالح الإدارة تميزها عن العقود المدنية الأخرى.

ولمّا كان الامتياز في مجال الاستثمار الوارد على العقار يتم بموجب عقد إداري مرفق بدفتر شروط، فهو عبارة عن اتفاق بين الادارة مانحة الامتياز وصاحب الامتياز فلابد من وجود رضا تام بين أطراف الامتياز **(أولا)** مع وجوب التزام الدولة بمنح محل مشروع وموجود يتمثل في القطعة الأرضية التي تحوي المشروع الاستثماري، ودفع الاتاوة الايجارية السنوية لفائدة الخزينة العمومية بالنسبة للمستثمر **(ثانيا)** مع اشتراط وجود سبب واضح وجدّي لهذا العقد يتمثل في حماية الرصيد العقاري بالنسبة للدولة، وتحقيق وانجاز المشروع الاستثماري بالنسبة للطرف الآخر **(ثالثا)** بالإضافة إلى ركن رابع أساسي وهو ركن الشكلية **(رابعا)**.[1]

أولا
الرضا بين أطراف عقد الامتياز

يشترط لقيام ركن الرضا في عقد الامتياز وجود تطابق الارادتين أي توافق بين ارادة الادارة كشخص معنوي والمستثمر، ولا يتم ذلك إلا إذا توفر عنصري الايجاب والقبول، من خلال تقديم المستثمر طلب الحصول على العقار في اطار الامتياز(1) ثم

[1] _ لمّا كان عقد الامتياز كغيره من العقود الأخرى يرتب آثارًا قانونية بعد ابرامه تشكل حقوقا والتزامات لكل طرف(المستثمر والإدارة مانحة الامتياز)، ارتأيت دمج آثار عقد الامتياز ضمن هذا الفرع من خلال التعرض له ضمنيا بمناسبة تحليل ودراسة أركانه تفاديا للتكرار هذا من جهة، ومن جهة ثانية لم نتعرض للضمانات العامة الممنوحة للمستثمر_ عدم المصادرة، التأميم، نزع الملكية، ضمان إمكانية تحويل رؤوس الأموال_ باعتبارها ضمانات معروفة في ميدان الاستثمار قانوناً وفقهًا.

تحصّله على ايجاب صريح من الادارة لا يدع مجالاً للشك يتمثل في الترخيص بالامتياز، مما يجعلنا أمام حالة تطابق الارادتين **(2)**.

1_ تقديم المستثمر طلب الحصول على العقار:

تنصّ المادة 15 من القانون رقم 11–11 الذي عدّل الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 08–04 على ما يلي:

« يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط، عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية بشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها...».

يتبيّن من خلال هذه المادة أن الامتياز يمنح لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص بمراعاة الشروط العامة في التعاقد كأهلية التعاقد و موطنا أكيدا ويكون ميسورا ماليًا ومتمتّعًا بحقوقه المدنية، غير أنّه لم يشترط المشرع الجنسية الجزائرية في صاحب الامتياز.[1]

فبالرجوع إلى أحكام المادة الأولى من قانون الاستثمار لسنة 2016، نجد أن المشرع الجزائري فسح المجال أمام الاستثمارات الوطنية والأجنبية دون تمييز[2]، ولم يعد يفرق بين المستثمرين على أساس الجنسية بل على أساس الإقامة من خلال تمييز المشرع بين المستثمر الأجنبي المقيم وغير المقيم، حيث يعتبر مقيما كل شخص طبيعي

---

[1]– **أحمد جبوري**، مرجع سابق، ص 93.

[2]_ في هذا الإطار جاء في أحكام المادة 21 من القانون رقم 16–09 أن المستثمرون الأجانب أشخاص طبيعية أو معنوية يتلقّون معاملة منصفة وعادلة في الحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم في حدود الاتفاقيات المبرمة بين الجزائر ودول تلك المؤسسات. يفهم أن المقصود بهذه المادة أن المعادلة المنصفة تكون ما بين المستثمرون الأجانب فيما بينهم وليس بينهم وبين جزائريين، خلافا لما كان معمول به في قانون الاستثمار لسنة 2001. (أنظر: **زاهية بن الحاج**، « *تأثير الاصلاحات الجديدة التي جاء بها قانون 16–09 على جذب الاستثمار في الجزائر* »، مداخلة قدمت في إطار اليوم الدراسي حول مناخ الأعمال في الجزائر وأثره على الاستثمارات المنظم من طرف جامعة مولود معمري بتيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، يوم 27 اكتوبر 2016 ، ص 370).

أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية في الجزائر، أمّا في الحالة العكسية فيعتبر غير مقيم فيؤخذ بعين الاعتبار جنسية رأس المال وليس صاحبه.[1]

رغم ذلك قرّر السيد الوزير الأول و بغية عقلنة وتحسين الاستعمال الأمثل للعقار الصناعي الموجّه لإنجاز مشاريع استثمارية، أن يقتصر منح العقار لفائدة المستثمرين الحاملين للمشاريع المحدثة لمناصب شغل دون سواهم الذين يملكون موارد مالية خاصة أو بنكية تسمح لهم بالانطلاق الفعلي في تجسيد مشاريعهم.[2]

---

[1] _ نلاحظ أنه بالنسبة للمستثمر الجزائري لا يوجد أي اشكال أمّا بالنسبة للمستثمر الأجنبي فاشترط عليه المشرع الجزائري سابقا من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2009 الاستثمار في إطار شراكة وطنية مع مؤسسات خاصة أو مؤسسات عمومية اقتصادية(قاعدة 51 % / 49 %) كما أقرّ قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الأثر الرجعي لهذه القاعدة وجعلها تطبق حتى على الاستثمارات التي أقرّت قبل اعتماد هذه القاعدة في حالة إدخال تغيرات على مشاريعها في السجل التجاري، غير أنه كان على المشرع الجزائري الإشارة إلى هذه القاعدة في قانون الاستثمار لسنة 2016 وليس ضمن قانون المالية لنفس السنة في مادته 66. (أنظر: **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 272. وكذلك: **مليكة أوبابة**، « *عن لا استقرار النظام القانوني للاستثمار في الجزائر*»، مرجع سابق، ص 73).

نشير كذلك أن المشرع الجزائري رغم اقراره هذه القاعدة إلا أنه جعل للمستثمرين الأجانب معاملة خاصة وامتيازات معتبرة وتحفيزية من أجل الاستثمار في المناطق الخاصة والمطلوب ترقيتها، لذلك نجد أن السلطات تخلت هنا عن مبدأ المعاملة الوطنية(تشبيه الأجانب بالوطنيين) أو بالأحرى مبدأ لا جدوى من تطبيقه.(راجع: **نوارة حسين**، الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ،2013، ص 171).

لكن وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020 تراجع المشرع الجزائري عن هذه القاعدة من خلال ابقائه على قاعدة الشراكة والمساهمة الوطنية بنسبة 51 % المتعلقة بالأنشطة الاستراتيجية فقط، أمّا النشاطات الأخرى فهي مفتوحة للاستثمار الأجنبي دون الالتزام بالشراكة مع طرف محلي(قانون رقم 20-07 مؤرخ في 04 جوان 2020، مرجع سابق).

[2] _ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 04663 مؤرخة في 12 ماي 2013، مرجع سابق.

وهو ما كرسه المشرع الجزائري في قانون الاستثمار لسنة 2016 من خلاله نصه على مجموعة من المزايا تمنح للمستثمرين أصحاب المشاريع التي تنشئ مناصب شغل بأكثر من 100 منصب، حيث بالإضافة إلى المزايا التي تستفيد بها في التشريعات الخاصة بها فإنها تستفيد أيضا من المزايا التي ذكرها المشرع في المادتين 12 و 13 من القانون رقم 16-09 حيث تستفيد من رفع مدة مزايا الاستغلال من 03 سنوات إلى 05 سنوات بشرط أن تكون تلك المناصب دائمة أي غير محددة المدة، ما يفهم منه أن المشرع أجاز **الازدواجية في الامتيازات** الأمر الذي من شأنه تشجيع المستثمرين وتحفيزهم على الاستثمار في الجزائر(في هذا المعنى راجع: **زاهية بن الحاج**، مرجع سابق ، ص 367).

كما يشترط على المترشح للاستفادة من عقار في إطار الاستثمار في المجال الصناعي التصريح به لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد اللاّمركزي[1]للاستفادة من المزايا المقررة في قانون الاستثمار، كما فرض سابقا على المستثمرين الأجانب التقيّد بحد أقصى من الملكية بنسبة 49% عند انجاز الاستثمارات مهما كان القطاع التي تنشط فيه، مع وجوب ابرام شراكة وطنية أي مساهمة وطنية بنسبة 51% من إجمالي الرأسمال الاجتماعي، قبل أن يتراجع المشرع الجزائري عن هذه القاعدة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020.

غير أنه بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2009 جعل المشرع الجزائري إجراء التصريح[2]بالاستثمار اختياري بالنسبة للمستثمر الوطني الذي لا يلزم به إلا إذا طلب الحصول على المزايا، أمّا بالنسبة للمستثمر الأجنبي فجعله إجراءً إلزاميًا سواءٌ طلب المزايا أم لا.[3]

---

[1]_ يقصد بالتصريح بالاستثمار إجراء شكلي يقوم به المستثمر الراغب في إنجاز مشروع استثماري في الجزائر، يتم على أساس وثيقة أو استمارة يتحصل عليها المستثمر من الشبابيك اللامركزية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، تتوفر على مجموعة من البيانات يقوم المستثمر بملئها وتوقيعها مع ارفاقها بمختلف الوثائق الثبوتية المطلوبة في ملف الاستثمار ثم يودع لدى الشباك الوحيد اللامركزي المختص إقليميا.(راجع: **لعزيز معيفي**، « *المعاملة الإدارية للاستثمارات في قانون الاستثمار الجزائري* »، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، عدد 02، 2012، ص 250).

لكن نشير أنه بعد إعادة هيكلة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017، أصبح ايداع الملف يتم أمام مركز استيفاء الاجراءات على النحو الذي ذكر في الباب الأول أعلاه.

[2]_ يتميز التصريح عن الترخيص في كون الإدارة تتمتع بسلطة تقديرية في منح الترخيص من عدمه عكس التصريح، كما يتوقف نشاط المستثمر على الرد الايجابي للترخيص من الإدارة في حين بمجرد التصريح وايداع الملف يمكنه من مزاولة نشاطه الاستثماري إذا قام بجميع الاجراءات الأخرى المتبقية. كما أنه مجرد الترخيص لا يمكن المستثمر من الاستفادة من الامتيازات بل يجب القيام بإجراء التصريح أمام هياكل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار. راجع: **رزيقة بن يحي**، سياسة الاستثمار في الجزائر: من نظام التصريح إلى نظام الاعتماد، مذكرة ماجستير في القانون فرع القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية،2013، ص 11و 12.

[3]_ لذلك اعتبره الأستاذ **هارون مهدي** مجرد شكلية تسمح للسلطات من متابعة مدى تطور الاستثمارات من حيث العدد والنوع بقوله:

«La déclaration n'est qu'une simple modalité … permettra aux autorités d'établir des statistiques fiables et suivre la progression des investissements en nombre de projets déclares, par rapport au total de ce réalisés»

لكن بصدور قانون الاستثمار لسنة 2016 استبدل المشرع الجزائري مصطلح التصريح بمصطلح التسجيل وجعله اجباريا بالنسبة لجميع الاستثمارات وذلك من أجل الاستفادة من المزايا،[1] أو تلك الاستثمارات التي تمثل أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني، ويكون التسجيل بموجب شهادة تسلمها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، غير أنه لا يتم تسجيل إلا تلك الاستثمارات التي تساوي أو تفوق قيمتها خمسة ملايير دينار جزائري (5.000.000.000 دج).

يجب أن يتضمن طلب التصريح أو التسجيل بعض البيانات الضرورية نذكرها كما يلي:[2]

- **التعريف بالمستثمر:** أي ذكر الهوية الكاملة للمستثمر وتشمل(الاسم واللقب، الجنسية، تسمية والشكل القانوني للمؤسسة، رقم القيد في السجل التجاري، رقم التسجيل الجبائي، عنوان الاقامة الجبائية).
- **التعريف بالممثل القانوني:** وذلك بموجب ذكر مراجع الوكالة وفقا لنموذج محدد.
- **نوع الاستثمار:** أي تحديد الاستثمار هل هو عبارة عن (توسيع، إنشاء، إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة).
- **طبيعة ومحتوى المشروع:** ويتم من خلاله تحديد مجال النشاط الممارس ومحتواه، ومكان تواجده ومناصب الشغل المزمع فتحها، المدة المحددة لإنجاز المشروع وكذا الآثار البيئية للمشروع بالإضافة إلى المعطيات المالية للمشروع(التكلفة المالية لإنجاز المشروع الاستثماري).

يقدم كذلك المستثمر مخططا إجماليا للمشروع المزمع إنجازه يشتمل خصوصا على كشف وصفي وتقديري للعملية وبرنامج الاستغلال و خطّة تمويل تُبيِّن مبلغ

نقلا عن: ندير بن هلال، مرجع سابق، ص 13 و 160.

كما يرى آخرون أنه اجراء بسيط لوضع هذا المبدأ حيز التنفيذ وليس إجراء موضوعي لصحة الاستثمار، لذلك الاستثمار غير المصرح به لا يعد استثمار باطل أو عديم الوجود إلا في بعض الحالات كالأنشطة الخاصة أو الأنظمة الاستثنائية كالاستثمار في المناطق الخاصة والحرة. أنظر: **رزيقة بن يحي**، مرجع سابق، ص 14.

[1] _ المادة 04 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، مرجع سابق.

[2] _ **رزيقة بن يحي**، مرجع سابق، ص 20 وما بعدها.

التمويل لحق الامتياز أو التنازل ومبلغ القروض المالية التي يمكن أن تمنح له ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية، كما يجب تقديم ملفا متضمنا طلبا مرفقا بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة اقليميا.[1]

بعد تقديم المترشح ملف يُبَيِّن فيه طبيعة المشروع مرفقا بدراسة تقنية واقتصادية يعدها مكتب دراسات معتمد يبيّن تشكيلة البنايات وعمليات التهيئة المزمع انجازها وكذلك خصائصها ومساحة القطعة الأرضية اللاّزمة وموقعها و الاحتياجات اللاّزمة التي يقتضيها المشروع، وكذا نوع الارتفاقات[2] والأضرار اللاّحقة، يعد الوالي مقررا يعين فيه موقع المشروع الاستثماري.

بعد ذلك كان على كل مستفيد من تخصيص القطعة الأرضية القيام بالإجراءات المتعلقة بمنح الامتياز وهي المشاركة في المزاد العلني أو القيام بإبرام عقد التنازل _سابقا_ مع مالك القطعة الأرضية بعد تخصيصها من طرف اللجنة أو مباشرة اجراءات الحصول على العقار بالتراضي وفي كل الأحوال يجب على المستفيد من قطعة الأرض أن يستغلها في حدود المشروع الاستثماري.

أما بالنسبة للنشاط الصناعي المراد إنجازه فإنه يتم البثّ فيه من طرف اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وكذا الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالإضافة إلى المجلس الوطني للاستثمار، حيث تنجز الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة القوانين والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات والمهن المُقنَّنَة وحماية البيئة[3].

---

[1] **Voir** : -*instruction interministérielle N° 001 du 06 aout 2015 portant modalités de mise en œuvre des nouvelles dispositions relatives à la concession des biens immobiliers relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissements* **(***Ministre de l'intérieur et des collectivités locales/ ministre des finances / ministre de l'industrie).*

وأيضا: سيدعلي زادي، « *الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر*»، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، عدد 01، 2017، ص 528، 530.

[2]- للوقوف على مفهوم الارتفاقات راجع:

-**(A) ZAALANI**, Mini encyclopédie de droit algérien, Notions fondamentales et doctrinales, Berti Edition, Alger, 2009, p 521.

[3]_ المادة 03 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، مرجع سابق.

نصّ المشرع الجزائري في المادة الأولى من الأمر رقم 01-03 على تطبيق هذا الأمر على الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز أو الرخصة، حيث نشير أن نظام الرخصة مقترن بالنشاطات المقنّنة مثال ذلك ما تنص عليه المادة الثانية من القانون رقم 03-2000[1] على أن إنشاء أو استغلال شبكات عمومية للمواصلات السلكية و اللاسلكية أو توفير خدمات الهاتف يخضع لنظام الرخصة، ويقصد بالرخصة الترخيص الذي تختص الإدارة بمنحه بمقابل مالي من أجل استغلال نشاط يدخل ضمن النشاطات المقننة.[2]

يستفيد المستثمر بالمقابل الذي يصرح بمشروعه لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من مزايا أو امتيازات النظام العام المتمثلة في اعفاءات مختلفة[3]، كما يستفيد من مزايا خاصة في إطار النظام الاستثنائي المنصوص عليه في القسم الرابع من القانون رقم 16-09.

ألزم قانون ترقية الاستثمار الدولة بعدم القيام بأي استيلاء ونزع الملكية لأي استثمار، إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، مع التعويض العادل والمنصف، كما تلتزم الدولة مانحة حق الامتياز بعدم تطبيق الالغاءات والمراجعات التي قد تطرأ مستقبلا إلاّ إذا طلب المستثمر ذلك صراحة.[4]

يقصد بالنشاطات المقننة الأنشطة الصناعية والإنتاجية البترولية المقيدة كما جاء به مثلا قانون المحروقات وكذا الصناعات الاستخراجية المقيدة بقانون المناجم وبصفة عامة فإن النشاطات الصناعية أو الإنتاجية تعتبر نشاطات تجارية تخضع إلى إلزامية القيد في السجل التجاري.

الملاحظ أن المشرع الجزائري في قانون الاستثمار لسنة 2016 تخلى عن مصطلح «الرخصة» الذي استعمله في قانون الاستثمار لسنة 2001 مع الاشارة في المادة الثالثة إلى ضرورة احترام القوانين والتنظيمات لاسيما تلك المتعلقة بالنشاطات المقننة، بالتالي يمكن القول أنها إحالة غير مباشرة إلى مختلف القوانين التي تستعمل نظام الرخصة كما ذكرنا في الموضوع أعلاه.

[1]_ قانون رقم 03-2000 مؤرخ في 05 أوت 2000 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات (ج ر عدد 48 الصادر بتاريخ 06 أوت 2000).

[2]- أنظر المادة 04 من **الملحق رقم 07.**

[3]_ راجع المادة 12 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، مرجع سابق.

[4]_ المادة 22 و23 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، مرجع سابق.

2_ ترخيص الإدارة بمنح الامتياز:

باعتبار الادارة شخصا معنويا فيمثلها المفوض القانوني الذي يعد في هذه الحالة مدير أملاك الدولة بناءً على تفويض من وزير المالية، الذي يتولى مهمة اعداد العقد ودفتر الشروط وفقا للنموذجين المرفقين بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 و المرسوم التنفيذي رقم 09-153، فيشترط في الإدارة المانحة للامتياز الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الإداري لاسيما الاختصاص[1].

لذلك قد يكون الترخيص[2]بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات إذا تعلق الأمر بعقارات الحافظة العقارية وبعد أخذ رأي الوكالة الوطنية المكلفة بتسييرها، أو بقرار من الوالي المختص في باقي العقارات وباقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار المنصوص عليها بالمادة 5 من الأمر رقم 08-04 ، وكذا الترخيص بقرار من مجلس الوزراء في حالة منح الامتياز عن طريق التراضي باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار المنشأ بموجب المادة 18 من الأمر رقم 01-03.

---

[1] _ أنظر: **سيدعلي زادي**، « *الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر*»، مرجع سابق، ص 528.

[2] _ علّق الأستاذ **عزاوي عبد الرحمان** على مسألة مدى وجوب تكريس الترخيص الإداري المسبق بعقد إداري بقوله: « ***إن الترخيص هو أحد أنواع ووسائل الضبط الإداري يجمع بين معطيات أو صفات لا تتوفر في القرارات الإدارية وإجراءات الضبط الأخرى، حيث يشترط لصدور القرار الإداري المتضمن الرخصة مبادرة المعني بالأمر صاحب المصلحة ورضائه فلا يتصور اصدار رخصة إدارية لمصلحة شخص لم يطلبها. فهناك بداهة طلب ثم استجابة لهذا الطلب من جانب السلطة الإدارية، مما يعني التقاء إرادتين: إرادة طالب الرخصة وإرادة الإدارة مانحة الرخصة، وهذا ما لا يشترط في اجراءات الضبط الإداري الأخرى والقرارات الإدارية عموما.***

غير أن الترخيص الإداري رغم قيامه على التقاء إرادتين وهو ما يقابله ايجاب وقبول، فإن ذلك لا يقوم دليلا على وجود عقد بين الجهة الإدارية مانحة الرخصة والمستفيد منها، لأن تطابق الارادتين يمثل جوهر العقد في القانون الخاص... لكن استثناءً يمكن أن يتخذ فيها الترخيص الإداري صورة العقد الإداري كما هو الحال في استعمال المال العام استعمالا خاصا الذي يمكن أن يتخذ فيه العقد صورة العمل القانوني من جانب واحد ... وما يخول ذلك للإدارة من سلطة التعديل والفسخ وهو ما لا نجده في العقود العادية». أنظر: **عبد الرحمان عزاوي**، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 169.

غير أنه بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015[1]، منح للوالي السلطة الحصرية في منح العقار الاقتصادي في إطار حق الامتياز وذلك بعد استفاء اجراءات مرنة باستشارة القطاعات المعنية.[2]

في هذا الاطار بيّنت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 كيفيات ذلك من خلال توكيلها مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز إلى المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يستشير المديريات المعنية على مستوى الولاية التي تلتزم هي الأخرى بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى 8 أيام.

يرسل الملف بعد ذلك إلى الوالي الذي يبتّ في الطلب باتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي[3] باعتباره الصيغة الوحيدة بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011[4] ثم يبلغه للمستثمر، ويرسل ذات الملف إلى مديرية أملاك الدولة التي تلتزم بإنهاء إجراءات الامضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المذكور أعلاه وإبرام و إعداد عقد الامتياز لاسيما إجراءات شهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا في أجل لا يتجاوز شهر[5].

لكن وبموجب المادة 118 من قانون المالية لسنة 2020 التي عدّلت مرة أخرى المادة 05 من الأمر رقم 08-04 ونصّت على أن الوالي يرخص بالامتياز بالتراضي بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، بالتالي تراجع المشرع الجزائري عن الصلاحيات التي منحها سابقا للسيد المدير الولائي المكلف بالاستثمار في مجال منح الامتياز.[6]

---

[1]- أمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 يوليو 2015، مرجع سابق.

[2]- راجع تعليمة وزارة الداخلية والجماعات المحلية_ موجهة للسيدات والسادة الولاة بالاتصال بالولاة المنتدبين ورؤساء الدوائر والمجالس الشعبية البلدية_ مرجع سابق.

[3]- انظر **الملحق رقم 07.**

[4]- قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو 2011، مرجع سابق.

[5] -**Voir** : *instruction interministérielle N° 001 du 06 aout 2015, op.cit.*

بخصوص إجراءات وكيفيات الشهر العقاري للعقود راجع: **جمال بوشنافة**، مرجع سابق، ص 162 وما بعدها.

[6] _ قانون رقم 19-14 مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، مرجع سابق. للإشارة أن المادة 05 من الأمر رقم 08-04 عدّلت كذلك بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020 بخصوص الامتياز المتعلق بالأراضي الواقعة ضمن الحضائر التكنولوجية. أنظر: قانون رقم 20-07 مؤرخ في 04 جوان 2020، مرجع سابق.

نشير كذلك أن منح العقار الصناعي بموجب قرار من الوالي ثم تحرير عقد إداري من طرف مديرية أملاك الدولة، من شأنه إضفاء الطابع التعاقدي على العلاقة بين المستثمر والدولة الأمر الذي يشكّل ضمانة للمستثمر من خلال علاقة تحكمها قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، فطبقا لأحكام القانون المدني لاسيما المادة 106 لا يمكن تعديل أو إلغاء عقد الامتياز إلا باتفاق الطرفين أو القضاء.[1]

ثانيا

منح العقار ودفع الاتاوة الايجارية السنوية محلا لعقد الامتياز

يتمثل محل عقد الامتياز بالنسبة للدولة في القطع الأرضية الممنوحة للاستثمار التي يشترط فيها مجموعة من الشروط حتى تكون مشروعة(**1**)، بالمقابل محل عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر هو دفع الاتاوة الايجارية السنوية لفائدة الخزينة العمومية(**2**).

1_ شروط العقار محل عقد الامتياز في اطار الاستثمار:

يرتبط العقار الصناعي الموجه للاستثمار أساسا بشروط تتولى مسؤولية تنظيمه من أجل استغلاله وتحديد موقعه، من خلال ضرورة قابليته للتخصيص لمنحه في اطار الاستثمار(**أ**) و احترامه لقواعد التهيئة والتعمير(**ب**) وكذا مراعاة مقاييس حماية البيئة(**ج**).

أ_ أن يكون العقار قابلا للاستثمار:

تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، على وجوب أن يكون العقار محل الامتياز تابعا للأملاك الخاصة للدولة و غير مخصص وليس في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها، بمعنى أن يكون العقار ضمن قائمة الأراضي المعنية بمنحها عن طريق الامتياز، المُكوَّنة من حافظة عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية

[1] _ **مخلوف لكحل**، مرجع سابق ،ص 395.

المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.[1]

في هذا الصدد عالجت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 05 سبتمبر 2012[2]مسألة القطع الأرضية المعنية بعملية استقبال المشاريع الاستثمارية طبقا لأحكام الأمر رقم 08-04، وذلك نتيجة للانشغالات المطروحة من طرف المديريات الولائية لأملاك الدولة وكذا بعض المتعاملين في مجال الاستثمار.

أكّدت هذه المذكرة أن الأراضي المعنية بعملية استقبال المشاريع الاستثمارية هي على النحو التالي:

- **القطع الأرضية المتوفرة على مستوى مناطق النشاطات:** وذلك تطبيقا لأحكام المادتين 7 و 3 على التوالي من المرسومين التنفيذيين رقم 09-152 و 09-153، حيث يتم منحها عن طريق الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل على أساس قرار الوالي والتي يعد بشأنها عقد امتياز من طرف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا.
- **القطع الأرضية المتوفرة الواقعة على مستوى المناطق الصناعية:** وذلك تطبيقا لأحكام المادتين 7 و 3 على التوالي من المرسومين التنفيذيين رقم

---

[1] _ يقصد بالأصول الفائضة تلك الأملاك العقارية غير اللاّزمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، و تتمثل في:

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما.
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة و غير اللاّزمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات المتوفرة (راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق).

[2] _ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 08996 المؤرخة في 05 سبتمبر 2012 تتعلق بالقطع الأرضية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

09-152 و 09-153، حيث تمنح الأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بتاريخ نشر المرسومين المشار إليهما أعلاه.

أما فيما يخص القطع الأرضية ملك للهيئات والمؤسسات المكلفة بالعقار كالوكالة العقارية مثلا المتواجدة بالمناطق الصناعية، فمن أجل العدالة بين المستثمرين يمكن أن تكون هذه الأراضي محل امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل على أساس عقود إدارية تعد من طرف مصالح أملاك الدولة مع تطبيق تخفيضات على مبلغ الإتاوة.

- **القطع الأرضية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة:** وذلك رغم أن هذه العقارات مملوكة لأشخاص معنوية عمومية غير الدولة (الوكالة الوطنية لتطوير السياحة، الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة).
- **القطع الأرضية الواقعة خارج المواقع المهيئة:** فطبقًا لتعليمات السيد الوزير الأول يجب أن تخضع تلك الأراضي كذلك لنظام الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل.

غير أنه تطبيقا لأحكام الفقرة الثالثة من المادة 5 من نفس المرسوم، فإن الأصول المتبقية والفائضة الواقعة بالقطاعات المعمّرة لا يمكن توجيهها لمشاريع استثمارية، وهي بذلك خارجة عن النظام القانوني الذي يرمي إلى تسييرها من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

تبعا لذلك أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة بتاريخ 30 جويلية 2009، تفيد بضرورة ارجاع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لمديرية أملاك الدولة تلك الأصول العقارية والتي يجب أن تخصص سيما لإيواء مرافق عمومية بناءً على ترخيص من وزير المالية بعد اقتراح من الوزير المعني.

أما بالنسبة للأصول العقارية المتبقية والفائضة المتواجدة خارج القطاعات المعمّرة فحسب نفس المذكرة فإنه يتعين السهر على التطبيق السريع للإجراءات المسطرة في مجال التسليم من طرف المصفيين وتسجيلهم في سجل الاحصاء وتسليمهم

للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لتسييرها طبقا للنصوص القانونية المعمول بها في هذا المجال.[1]

تستثنى كذلك من مجال تطبيق أحكام الامتياز أصناف الأراضي الأتية:

- الأراضي الفلاحية،
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية،
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية،
- القطع الأرضية الموجّهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة،
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية،

وكذا القطع الأرضية الموجّهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لأحكام دفتر الشروط والمثبت قانونا بشهادة المطابقة[2].

نشير في هذا الاطار أنه يمكن إلغاء تصنيف أراضي فلاحية لتخصيصها لإنجاز مناطق صناعية وذلك بموجب مرسوم تنفيذي بعد اتباع اجراءات معينة للتأكد من عدم وجود أراضي صناعية قابلة للاستغلال من خلال مختلف الزيارات الميدانية التي تقوم بها الجهات الفاعلة في هذا المجال.[3]

---

[1]_ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 07875 بتاريخ 30 جويلية 2009 المحددة لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجّهة للاستثمار و الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

[2]_ **أنظر:** المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، مرجع سابق.

وكذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، المحدد شروط وكيفيات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجّهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015(ج ر عدد 62 الصادر بتاريخ 23 أكتوبر 2016).

ولمزيد من التوضيحات حول الاجراءات التطبيقية لتحويل الامتياز إلى تنازل **راجع:** مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 3760 المؤرخة في 29 مارس 2016، مرجع سابق.

[3]_ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 18-168 المؤرخ في 26 يونيو 2018، مرجع سابق.

ب_ ضرورة احترام قواعد التهيئة و التعمير:

يشترط لإنجاز البنايات الحصول على رخصة بناء تقدم من المصالح المعنية[1]، غير أن المشرع الجزائري في منحه لهذه الرخصة خرج عن القاعدة العامة المتمثلة في عدم امكانية منح الرخصة دون توفر طالبها على عقد الملكية للعقار موضوع البناء، وسمح للإدارة أن تمنح هذه الرخصة رغم عدم حيازة المستثمر لعقد الملكية وإنما يحوز على عقد امتياز فقط[2]، وهو ما عبّرت عنه المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بنصها:

« يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

---

[1] _ **فريدة مزياني**، مرجع سابق، ص 58.

في هذا الاطار علّق الأستاذ الكاتب الفرنسي (جون موراند ديفيلي) في كتابه قانون التعمير على الزامية رخصة البناء لكل عملية بناء بقوله:

« ... ***Le permis de construire exigible dans l'ensemble des communes, que celle-ci soient dotée ou non d'un POS et quel que soient le nombre de leurs habitants... toute les personnes publiques ou privées doivent se soumettre à l'exigence préalable du permis de construire*** ».**Voir : J .MORAND DEVILLER,** Droit de l'urbanisme, ESTEM Editions, Paris, 1996, p 176.

[2] _ **مخلوف بوجردة** ، مرجع سابق، ص 53.

علّق الأستاذ عبد الرحمان عزاوي على مسألة ضرورة اثبات طالب رخصة البناء لملكيته للعقار بقوله:

« ***... هناك علاقة طردية جدلية بين ملكية العقار المراد تشييد بناية عليه أو توسيع القائم منها توسيعا ملحوظا باعتباره مظهر من مظاهر استعمال حق الملكية استعمالا قانونيا من جهة، وبين ضرورة الحصول على رخصة البناء من جهة أخرى...إن استعمال حق الملكية بإقامة وتشييد بناء مخصص لممارسة نشاط صناعي يتوقف على ضرورة استصدار رخصة إدارية من المصالح المختصة باعتبارها ضابطا من الضوابط القانونية لاستعمال حق الملكية.***

بالمقابل يتوقف الحصول على هذه الرخصة لإعمال حق الاستعمال ضرورة إثبات المعني بالأمر وصاحب المصلحة ملكيته للعقار المراد إقامة المنشآت عليه أو على الأقل إثبات استئجاره أو حيازته حيازة قانونية أو أنه قد أذن له بذلك... وهو ما أكدته المادة 30 من قانون التوجيه العقاري حيث نصت على وجوب أن يكون لكل حائز لملك عقاري أو شاغل له، سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل» راجع: **عبد الرحمان عزاوي**، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 583.

فيما يخص المنازعات المتعلقة بمخالفة التشريع الخاص بالترخيص بالبناء، راجع: **أحمد محمود جمعة**، اختصاص القضاء الإداري، دار المعارف، الإسكندرية، 1988، ص 165 وما بعدها.

_... أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية».[1]

نصت كذلك المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121[2] على وجوب أن يكون العقار محل الاستثمار غير مخصص وليس في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها وواقعة في قطاعات معمّرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

كما يجب أن تكون القطعة الأرضية مهيأة مسبقا كونها محلا للمشروع الاستثماري، نظرا لكون أدوات التعمير_المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي_[3] هي التي تحدد موقع الأراضي و لا يمكن انجاز أو بناء أي منشآت صناعية دون أن تكون القطعة الأرضية المبني عليها مخصصة لذلك وفقا لشهادة التعمير المقدمة من المصالح المختصة.

في هذا الإطار أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة موجّهة إلى المدراء الولائيين تحثّهم على عدم منح الامتيازات إلى حين التهيئة الكلية للموقع وتجزئتها وعلى أساس وضعية واضحة ومطهّرة منذ البداية تفاديا لكل نزاع لاحق.

غير أنه وقصد السماح بالانطلاق السريع للمشاريع التي من شأنها المساهمة في الإحياء الفوري للتنمية الاقتصادية للوطن، يعود الفصل في هذه الحالة إلى الوالي

---

[1]_ مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، معدل ومتمم(مرجع سابق).

[2]_ مرسوم تنفيذي رقم 07-121 مؤرخ في 23 ابريل 2007، مرجع سابق.

[3]_ يقصد بـ ***PDAU*** ما يلي:

« Le P.D.A.U est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine fixant les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la ou les commune(s) concernée(s), cet instrument indispensable au développement de la collectivité locale, joue un rôle important dans la rationalisation de l'utilisation des sols et leur prévision pour la satisfaction des besoins présents et futures»
Voir : **Jugurta NEKMOUCHE,** « *Le droit et l'immobilier en Algérie : les réalités structurelles et les limites juridiques*», revue des recherches Scientifiques dans la législation environnemental, N°05, 2015, p 317.

لتوضيح أكثر حول المقصود بمخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (***POS/ PDAU***)
راجع كذلك:

J .MORAND DEVILLER, op.cit., p 54.

المختص اقليميا في منح أو عدم منح الامتياز حسب احتياجات وخصوصيات المشروع رغم عدم اكتمال أشغال التهيئة.[1]

كما اشترطت المادة 3 من الأمر رقم 08-04 [2] احترام قواعد التعمير عند منح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة موضوع المشاريع الاستثمارية بما في ذلك الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

نصت المادة 22 الفقرة 3 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29[3]على وجوب توفر مخطط شغل الأراضي من أجل انجاز المشاريع الاستثمارية حيث جاء فيها ما يلي:

«... تمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كآفة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير... ».

كما تناولت المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176[4]، وجوب تحضير طلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بالمقابل نص المرسوم التنفيذي رقم 91-175[5] على العديد من الأحكام تمس قواعد التهيئة والتعمير بالنسبة للمشاريع الصناعية.

---

[1] _ **أنظر:** مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 04979 مؤرخة في 12 ماي 2014، المتعلقة بخلق فضاءات جديدة مهيئة موجّهة للاستثمار.

2_ أمر رقم 08-04 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، مرجع سابق.

[3] _ قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، مرجع سابق.

[4] _ مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، مرجع سابق.

[5] _ مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء(ج ر عدد 26 الصادر في 01 جوان 1991).

_ يمكن حسب قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في إطار تنفيذ مخططات التهيئة لاسيما في المناطق الواجب ترقيتها إبرام عقود تنمية تشترك فيها الدولة والجماعات المحلية مع المتعاملين و الشركاء الاقتصاديين، للقيام بأعمال وبرامج تحدد انطلاقا من المخططات التوجيهية و خطط التهيئة لمدة معينة. (راجع المادة 59 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في21 ديسمبر2001 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة (ج ر عدد 77 الصادر في 15 ديسمبر 2001)).

نصّ كذلك المرسوم التنفيذي رقم 07-122 في المادة 31، على أن القطع الأرضية التي لا يمكن استغلالها في مشروع صناعي وكانت محلاً لمنح الامتياز ثم تبيّن أنها لا تتطابق مع أدوات التعمير، فإنه يتم التنازل عنها للمستفيد من الامتياز عن طريق المزاد العلني في إطار الترقية العقارية وذلك بعد موافقة اللجنة الولائية المختصة في استرجاع أراضي المؤسسات العمومية.

لذلك وبالعودة إلى ضرورة احترام المستثمر الصناعي لأدوات التهيئة والتعمير، فإنه في كل الأحوال فإن المستفيد من الامتياز في الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة أو المتنازل له على قطعة أرضية تابعة لأملاك الجماعات المحلية أو أراضي المناطق الصناعية ملزم باستغلال تلك الأرض في إطار الاستثمار بحيث لا يمكنه أن يغيّر من تخصيص الأرض وإلا تم فسخ عقد الاستفادة[1]، فضلا عن المتابعات التي يواجهها من طرف الجهة المختصة بالتهيئة والتعمير.[2]

ج_ واجب احترام مقاييس حماية البيئة و الثروات:

لطالما ترتب عن سياسة التصنيع المتّبعة آثارا بيئية وخيمة، نتيجة غياب إعطاء العناية اللاّزمة لمراقبة تمركز الصناعات الملوّثة للبيئة سواء من خلال مخلّفاتها العشوائية أو عدم اتخاذ الاجراءات الوقائية، لذلك تم منح أهمية كبرى من أجل تفعيل سياسة الرقابة والوقاية قبل بدء المشاريع الاستثمارية من خلال فرض واجب احترام مقاييس البيئة على المستثمر.[3]

الملاحظ على المستوى الدولي أن دواعي تحقيق المصالح الخاصة للشركات الدولية خارج بلدانها الأصلية والاستثمار في الدول الأخرى خاصة النامية منها، يجعلها

---

[1]_ راجع **الملحق رقم 08**. يتم هذا الفسخ بموجب قرار إداري يسبب على أساس مخالفة الشروط المذكورة في دفتر الشروط لاسيما تلك المتعلقة بعدم تغيير تخصيص العقار عن وجهته الأصلية، غير أنه في حالة تعسف الإدارة في اتخاذ قرار الفسخ وأثبت المستفيد احترامه لدفتر الشروط، جاز للقاضي الإداري ممارسة رقابته على قرار الفسخ والتأكد من مدى جدية أسباب اتخاذه بمناسبة دعوى الإلغاء المرفوعة من المتضرر. في هذا المعنى راجع: **عبد الغني بسيوني عبد الله**، القضاء الإداري، الدار الجامعية، بيروت، 1993، ص 341.

[2]_ المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 ابريل 2007، مرجع سابق.

[3]- **نادية ملياني**، مرجع سابق، ص 282.

لا تولي اهتماما لقواعد المحافظة على البيئة والثروات، فارتباط بعض الاستثمارات بالأنشطة البتروكيماوية والغازات والصناعات الاستراتيجية النفطية قد تساهم في تلوث البيئة، مما يوجب على الدول المستقبلة لهذه الاستثمارات فرض شروطا واجراءات ردعية تمكّن من احترام مقاييس حماية البيئة.

في الواقع عجز هذه الدول التي غالبا ما تكون بحاجة لمشاريع اقتصادية أجنبية حاملة للتكنولوجيا و رغبة منها في النهوض باقتصادها، يجعلها في مركز ضعيف لفرض شروطها على المستثمرين من أجل احترام مقاييس حماية البيئة[1]، بل الأكثر من ذلك هناك شركات أجنبية من تُقِيم مشاريعها الاستثمارية في دول أخرى وتبرم صفقات من أجل دفن نفاياتها في دول ثانية نامية على غرار الصفقة التي أبرمت بين الشركة الايطالية(كسمسار) وبين وسطاء محليين ذوي نفوذ من دولة نيجيريا من أجل دفن 2100 طن من النفايات السامة المشمعة على الأراضي النيجيرية سنة 1998.[2]

وقع ذلك بالرغم من انعقاد مؤتمر الأمم المتحدة للبيئة البشرية في العاصمة السويدية ستوكهولم سنة 1972 تم من خلاله انشاء برنامج الأمم المتحدة لحماية البيئة، ثم تبعه مؤتمر ريو دي جانيرو سنة 1992 المنظم من طرف الأمم المتحدة توصل إلى

---

[1]– ينص القانون البيئي الفرنسي على مبدأ هام لحماية البيئة وهو مبدأ **(على الملوّث أن يدفع / pollueur payeur)** حيث نصت المادة 110 من نفس القانون على ما يلي:

« **...** *toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions susceptibles de produire des effets nocif sur le sol, la flore et la faune, de dégrade les sites ou les paysages, de polluée L'air ou les eaux… est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination à ces frais* ».**Voir : Aubril Laure, Traoré Seydou,** opcit, p 447.

- Le principe **pollueur- payeur**, c'est un mécanisme de responsabilité pour dommage écologique couvrant tous les effets d'une pollution non seulement sur les biens et les personnes mais aussi sur la nature elle-même. Voir : **Sophie RANCHY**, opcit, p 63.

[2]_ **سامية قايدي،** « *مناخ الأعمال وتأثيره على الاستثمارات البيئية*»، مداخلة قدمت في إطار اليوم الدراسي حول مناخ الأعمال في الجزائر وأثره على الاستثمارات المنظم من طرف جامعة مولود معمري بتيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، يوم 27 اكتوبر 2016 ، ص 122.

لمعرفة الشروط المطلوبة أوروبيا لرمي وتحويل النفايات الصناعية راجع:

- **Aubril Laure, Traoré Seydou,** opcit, p 459.

ضرورة الاهتمام بالبيئة والتنمية المستدامة ضمن القرارات السياسة للدول ضمن مخططات التنمية الاقتصادية والاستثمار.[1]

تشير الدراسات أن الصناعات الملوّثة للبيئة يتم اجتذابها إلى الدول النامية نتيجة لعدة عوامل من بينها ضعف المنظومة القانونية التي تحمي الجوانب البيئية، على عكس الدول المتقدمة صناعيا التي تفرض العديد من المقاييس البيئية على الصناعات الخطيرة حماية للعمال والمستهلك والبيئة، الأمر الذي يجعل تلك المؤسسات التي تباشر مشاريع استثمارية تحوي صناعات خطيرة تهجر بلدانها الأصلية وتتوطن في دول أخرى لا تعتمد على قواعد بيئية صارمة.[2]

أما في الجزائر فبالرغم من تكريس المشرع الجزائري في قوانين الاستثمار لمبدأ حرية الاستثمار، إلا أنه في المقابل قيّده ببعض القيود حماية للبيئة، هذا ما يفسر اشتراط المشرع في قانون الاستثمار لسنة 1993 أو 2001 وجوب الحصول على الرخصة قبل مباشرة أي استثمار بالنسبة لبعض النشاطات المقننة، كما نصت بعض القوانين المتفرقة على شروط وجب أن يراعيها المستثمر لإنجاز مشروعه الاستثماري، على غرار ما جاء في قانون المياه من إلزامية تزويد كل المؤسسات العمومية أو الخاصة أو كل وحدة صناعية بمنشآت للتصفية في حالة اعتبار ملفوظاتها ملوثة للبيئة، مع مراعاة عند وضع كل مشروع يتعلق بإقامة وحدات صناعية مستهلكة للمياه مقاييس حماية البيئة.[3]

بعدما كان يتم في غالب الأحيان تقييم المشاريع الاقتصادية حسب العائد الاقتصادي والأهمية الاستراتيجية بدأ العمل مؤخرا على وضع خطة صناعية محكمة عند انشاء المشاريع الاستثمارية من خلال تخصيص المواقع التي تحوي المناطق

---

[1] _ **حمزة عبدلي**، مرجع سابق، ص 05.

[2] _ **سامية قايدي**، مرجع سابق، ص 122.

3_ للمزيد راجع: القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه(ج ر عدد 60 الصادر في 04 سبتمبر 2005).

الصناعية عن طريق الأخذ بعين الاعتبار تصنيف الصناعات الثقيلة والخفيفة ودراسة مدى الجدوى أي تقييم المشاريع اقتصاديا وبيئيا في نفس الوقت.[1]

حيث كرّس قانون المناجم رقم 01-10 ، فكرة حماية البيئة إذ اشترط في بعض مواده على وجوب تقديم المستثمر دراسة تبين مدى تأثير المشروع المنجمي المزمع القيام به على البيئة من قبل مكاتب دراسات معتمدة ومتخصصة.[2]

نصت كذلك المادة 13 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة[3]على ما يلي:

«تعد الوزارة المكلفة بالبيئة مخططا وطنيا للنشاط البيئي والتنمية المستدامة...».

قبل أي استثمار اشترط هذا القانون دراسة مسبقة لمدى التأثير البيئي، بالنسبة لجميع مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت التي تؤثر بصفة مباشرة أو لاحقة على البيئة لاسيما على التوازنات الايكولوجية ونوعية المعيشة.[4]

كما أوجب المشرع على المستثمر مباشرة بعد تسلمه قرار منح الامتياز، الشروع في تقديم دراسة التأثير والمخاطر للمؤسسة المصنفة من أجل الحصول على التراخيص اللاّزمة.[5]

نفس الشيء نص عليه قانون المحروقات رقم 05-07، فعلى المتعاقد في هذا المجال أن يستجيب للمقاييس والمعايير التي تحدد احترام قواعد الأمن الصناعي وحماية البيئة.[6]

---

[1]- **نادية ملياني**، مرجع سابق، ص 283.

[2]_ راجع المواد 149،150،151،152 من القانون رقم 01-10 المؤرخ في 03 جويلية 2001، يتضمن قانون المناجم (ج ر عدد 35 الصادر في 04 جويلية 2001).

[3]_ قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003، مرجع سابق.

[4]_ راجع المادة 15 من القانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003، نفس المرجع السابق.

[5]_ المادة 04 من **الملحق رقم 07.**

[6]_ راجع المادة 45 من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 28 افريل 2005، يتعلق بالمحروقات (ج ر عدد 50 الصادر بتاريخ 19 جويلية 2005).

أما بالنسبة لقانون الغابات، فاشترط لاستغلال المقالع والمحاجر في الوديان الحصول على رخصة الاستغلال بعد دراسة مدى تأثير هذا الاستغلال على الغابة أو الوادي باعتبارهما من الأملاك الوطنية العمومية للدولة تستغل في إطار تحقيق المصلحة العامة.[1]

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 17-104 المتعلق بمتابعة الاستثمارات، فإنه في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة المذكورة في دفتر الشروط، يتعرض المستثمر لعقوبات تجرده من المزايا الممنوحة له لإنجاز مشروعه الاستثماري.

بالفعل تنص المادة الثانية من نفس المرسوم على خضوع الاستثمارات المستفيدة من المزايا إلى متابعة من طرف العديد من المصالح لاسيما الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وإدارة أملاك الدولة، لذلك يلزم المستثمر بتقديم كشف سنوي عن تقدم مشروعه الاستثماري، ففي حالة عدم احترام البنود المتفق عليها يتم تجريده من الحقوق و المزايا وذلك بعد اعذاره قانونا.[2]

كما تم تأسيس بموجب قانون المالية لسنة 2020 رسم تكميلي على التلوث الجوي ذي المصدر الصناعي على الكميات المنبعثة التي تتجاوز القدر المسموح، ويخصص حاصل هذا الرسم لفائدة ميزانية الدولة والبلدية والصندوق الوطني للبيئة والساحل.[3]

---

[1]_ راجع المادة 33 من القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جويلية 1984، يتعلق بالنظام العام للغابات (ج ر عدد 26 الصادر بتاريخ 26 جويلية 1984).

[2]_ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 17-104 المؤرخ في 05 مارس 2017، مرجع سابق.

نشير في هذا الإطار أنه يوجد العديد من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي ترغب في إقامة مشاريع استثمارية تتعلق بتجميع وإعادة تصنيع المخلفات الصناعية المؤثرة على البيئة غير أنه اصطدم أكثرهم بمشكل عدم ايلاء السلطات المحلية أهمية لمشروعهم مثلما هو الحال في العديد من الولايات، رغم أن مثل هذه المشاريع قد تدرّ مداخيل هامة للدولة، بالتالي تضييع العديد من الايرادات عن البقايا الغير مسترجعة.

[3]- راجع المادة 91 من القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، مرجع سابق.

2_ دفع الاتاوة الايجارية لفائدة الخزينة العمومية محل التزام المستثمر:

يعد دفع الإتاوة لفائدة الدولة من بين الالتزامات المذكورة في دفتر الشروط باعتبارها طريقة بديلة لعوائد ناتجة عن الاستثمار خارج قطاع المحروقات[1]، حيث يقصد بالإتاوة البدل المقدم من المستثمر مقابل استفادته من العقار، رغم أنه بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية ممكن أن تمنحها الدولة بالدينار الرمزي.[2]

في هذا الصدد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة إلى السادة المدراء الولائيين بتاريخ 23 أوت 2012، نصّت من خلالها أن المشاريع التي تكتسي طابعا أولويًا وذات منفعة عمومية والتي تساهم في تلبية الطلب الوطني على الطاقة الكهربائية سواء كان ذلك لفائدة المواطنين أو لفائدة مختلف المتعاملين الاقتصاديين عبر التراب الوطني، فإنه تعتبر مبالغ الإتاوات السنوية المحددة مبالغ فيها ومن شأنها التأثير على الذمة المالية للشركة، لذلك وتطبيقا لتعليمات السيد الوزير الأول التي تضمنتها مذكرته رقم 290 المؤرخة في 21 أوت 2012 فإنّه يتعين على مصالح أملاك الدولة تحديد إتاوة سنوية لحق الامتياز على الأراضي الموجهة لإنجاز مراكز كهربائية عالية التوتر من طرف سونالغاز أو أحد فروعها على أساس واحد (01) دينار جزائري للمتر المربع.[3]

أما بالنسبة لباقي العمليات فإنّه حسب أحكام المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي _ المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد

---

[1]_ **عائشة بوعزم**، « *الاقتطاعات الاجبارية الناجمة عن استغلال العقار الموجه للاستثمار*»، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، جامعة باتنة، عدد 12، 2018، ص309.

[2]_ **محفوظ موهوبي**، مرجع سابق، ص 74.

[3]_ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 08537 المؤرخة في 23 أوت 2012 تتعلق منح امتياز عن قطع أراضي لفائدة الشركة الهندسية للكهرباء والغاز فرع شركة سونالغاز.

لكن في رأيي هذه الامتيازات ومسألة الدينار الرمزي للاستغلال لفائدة شركة سونالغاز لا مبرر لها، كونها مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري بالتالي شركة تقدم خدمات مقابل أرباح، حيث الملاحظ عمليا أن المواطن الجزائري أصبح مرهقا من فاتورات الكهرباء والغاز نظرا للتسعيرة المرتفعة جدا رغم أننا بلد مصدّر للغاز، لذلك كان على الدولة منح تلك الأراضي لفائدة الشركة بسعر معقول يحقق عائد للخزينة العمومية ممكن الاستفادة منه في عمليات تهيئة محلية لفائدة المواطنين.

العلني_ فإن الامتياز يمنح مقابل إتاوة سنوية[1] تمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد، تحدد حسب الأسلوب المتبّع في منحه وعلى أساس السعر الافتتاحي المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة بالنّظر إلى القيمة التجارية للعقار تماشيًا مع السوق العقارية الحرة.[2]

عمليًا يتولى هذه المهمة مكتب الدراسات والتحليل التابع لمصلحة الخبرات وتقييمات أملاك الدولة بمديرية أملاك الدولة الولائية، الذي يقوم بتحليل السوق العقاري بصفة دورية وذلك بالاعتماد على شوكة الأسعار المستخلصة من الدراسة التي تقام كل ستة 06 أشهر، رغم ذلك فإن مبالغ الاتاوة السنوية المحددة تكون موضوع طعون من طرف أصحاب الامتياز وحتى من هيئات تأطير ومتابعة الاستثمار الذين يعتبرون أن هذه المبالغ مُبالغ فيها وتشكّل عائقا للمتعاملين العموميين والخواص، في حين منحت الدولة تحفيزات استثنائية اتجاه المستثمرين بإدخال تخفيضات مهمة وحتى بالدينار الرمزي حسب الحالة لمدة أقصاها 03 سنوات خلال مدة الانجاز و الاستغلال.[3]

تبعا لذلك أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية تعليمة تبيّن كيفية تحديد هذه الإتاوة وفقا للطريقة التالية:[4]

- تحديد القيمة التجارية للقطعة الأرضية على أساس السعر الوحدوي الأقل تداولا المعاين من خلال دراسة السوق العقارية على مستوى الولاية الوارد في شوكة الأسعار المعدة من طرف مصالح أملاك الدولة وذلك نظرا لخصوصية العملية التي تستلزم في الكثير من الحالات آجال طويلة لاهتلاك الاستثمار.
- تخضع القيمة التجارية المحددة إلى تطبيق نسبة 5% لإيجاد المبلغ الخام للإتاوة السنوية لحق الامتياز.

---

[1]- راجع المادة 02 من **الملحق رقم 07.**

[2]- راجع: مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 010646 بتاريخ 07 أكتوبر 2009 تتعلق بشروط تسوية الأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

[3]- راجع في هذا المعنى: **عائشة بوعزم**، مرجع سابق، ص 314.

[4]_ **راجع في هذا:** مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 02993 المؤرخة في 20 مارس 2012 المتعلقة بمنح الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للدولة الموجهة للاستثمار.

- يخضع مبلغ هذه الإتاوة السنوية إلى تخفيض قدره 90% لإيجاد الإتاوة السنوية الصافية التي تعد على عاتق المستثمر.
- تحدد مدة التخفيض لثلاث سنوات تلقائيا مهما كانت الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية سواءٌ أكانت تابعة للأملاك الخاصة للدولة أم أصول عقارية متبقية أو فائضة، أم أراضي متوفرة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

تدفع هذه الاتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة اقليميا، يتم تحيينها كل 11 سنة استنادا إلى السوق العقاري[1]، وعندما يتم منح الامتياز بالمزاد العلني فإن مبلغ الاتاوة السنوية يمثل ناتج عملية المزاد العلني[2]، أمّا عندما يتم منح الامتياز بالتراضي فإن مبلغ الاتاوة السنوية يجب أن يمثل 5% من القيمة التجارية المستخرجة، مع الأخذ بعين الاعتبار عوامل التقييم ونوعية الأراضي المعنية (مناطق نشاطات أو مناطق صناعية).[3]

و بصدور قانون المالية لسنة 2015 نصّ على أن يتم تحديد مصالح أملاك الدولة المختصة اقليميا الاتاوة الايجارية السنوية التي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز الممنوح بصيغة وحيدة وهي التراضي.[4]

نشير كذلك أنه إذا لم يتقدم المستفيد من الامتياز إلى مصالح أملاك الدولة لتسديد الاتاوى المحددة قانونا في أجل اقصاه شهر واحد ابتداءً من تاريخ استدعائه رسميا من طرف مديرية أملاك الدولة، فإنه يلغى قرار منح الامتياز بقوة القانون ويعتبر المستفيد قد تراجع عن الاستفادة منه.[5]

---

[1]- المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، مرجع سابق.

[2]- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009.

[3]- منشور رقم 002 مؤرخ في 12 أوت 2009 صادر عن وزارة المالية يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

[4]_ المادة 62 من الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 23 يوليو 2015، مرجع سابق.

أنظر كذلك: **سيدعلي زادي**، « *الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر*»، مرجع سابق، ص 531.

[5]_ راجع المادة 03 من **الملحق رقم 07.**

نشير أن الاتاوة التي يدفعها المستثمر مقابل حصوله على العقار الصناعي تتأثر بعدة عوامل منها ما هو متعلق بطريقة منح الامتياز ومنها ما يتعلق بموقع العقار، فباعتماد المشرع الجزائري الامتياز بالتراضي كطريقة وحيد لاستغلال العقار الصناعي، سُجّل انخفاض واضح في جدول أسعار العقار الصناعي ما بين سنة 2008 وسنة 2011، فمعدل السعر الوطني يقدر ما بين 5015 دج/للمتر المربع بالتالي انخفاض بـــ 13% بالمقارنة مع سنة 2008 و 24% بالمقارنة مع سنة 2010، لذلك يمكن القول أن طريقة منح الامتياز السابقة عن طريق المزاد العلني ساهمت إلى حدٍّ ما بارتفاع أسعار العقار الصناعي.[1]

كما قُدِّر السعر المتوسط للعقار الصناعي سنة 2009 بـــ 4676 دج/م^2 أما السعر الأدنى قدّر بـــ 600 دج/م^2 والسعر الأعلى قدّر بـــ 25555 دج/م^2، إذن يظهر الفرق الواضح في الأسعار ما بين الولايات التي تملك قدرات اقتصادية عالية مقارنة بالولايات الأخرى التي لا يتمركز فيها العقار الصناعي مركزا استراتيجيا من حيث الموقع.[2]

ثالثا

حماية الرصيد العقاري وانجاز المشروع الاستثماري كسبب لعقد الامتياز

إنّ من بين الأهداف الأساسية التي يهدف المشرع من ورائها في تبنّي أسلوب عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي هو حماية الأملاك الخاصة التابعة للدولة وكذا الحافظة العقارية الصناعية التي تشكل رصيد عقاري هام لحماية الاقتصاد الوطني(1). في مقابل ذلك تسعى الدولة إلى تحقيق النوعية في استغلال تلك العقارات من خلال إبرام عقد مع المستثمر مرفقا بدفتر شروط يحدد جميع التزاماته حيث يعد انجاز المشروع الاستثماري من بين أهم البنود، التي يلتزم بها المستثمر ويسعى لتحقيقها(2).

---

[1]- **راضية بن مبارك**، مرجع سابق، ص 231.

[2]- راجع : **راضية بن مبارك**، نفس المرجع السابق، ص 231.

للمزيد حول أسعار العقار الصناعي راجع:

_ Mokhtar TALHA, opcit, p 100.

1_ حماية الرصيد العقاري:

تهدف الدولة من وراء تخصيص العقارات للاستثمار ومنحها عن طريق الامتياز إلى الحفاظ على هذا النوع من العقارات من خلال تحديد كيفيات استغلالها من جهة وتحقيق نمو اقتصادي من جهة ثانية، من خلال تنويع مجالات الاستثمار خارج المحروقات مما يؤدي إلى تطوير قطاعات أخرى استراتيجية كالقطاع الصناعي والسياحي.

كما أن تهيئة هذا النوع من العقارات واتباع هذه الأساليب في منحها والامتيازات والحوافز من شأنه جلب المستثمرين الأجانب وبالنتيجة الاستفادة من خبراتهم والتكنولوجيا التي يحملونها فضلا عن اليد العاملة الممكن توظيفها مما يعود بالنفع على الاقتصاد الوطني.[1]

كما أن منح أوعية عقارية من شأنه تشجيع الاستثمارات خاصة الأجنبية مما يؤدي إلى التوسيع في حجمها ما يخلق مرونة في تطبيق قانون الملكية العقارية، فسياسة جلب الاستثمارات تفرض على الدولة تنظيم هذه الملكية وجردها وتهيئتها لحمايتها من جهة و جعلها مركزا مهما لتحقيق التنمية الاقتصادية من جهة ثانية.

من بين أسباب اتباع الدولة لنظام الامتياز على العقار الموجّه للاستثمار هو تنظيم سوق عقارية حرة على أساس قاعدة العرض والطلب ومنع الاحتكار ما يجعل الفرص متساوية لكل المتعاملين الاقتصاديين، مما يخلق نوع من التوازن في ميزان المدفوعات، فالدول المصدرة لرؤوس الأموال تفرض استرجاع رؤوس أموالها وتحويل الفوائد إليها، الأمر الذي يفرض على الدول المستقبلة لرؤوس الأموال إعادة استثمار جزء من الأرباح مما يؤدي إلى إحداث توازن في ميزان المدفوعات.[2]

كل هذا يندرج ضمن سياسة الدولة الرامية إلى تعزيز تطبيق نظام اقتصاد السوق الذي يفرض هذا النوع من المرونة في الاجراءات ويحدد هذه الكيفيات لتسيير

---

[1] _ أنظر في هذا المعنى: **محفوظ موهوبي**، مرجع سابق، ص 110 وما بعدها.

[2] _ **عبد الغاني بركان**، سياسة الاستثمار وحماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماجيستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2010، ص 24.

العقار الموجّه للاستثمار وبالتالي تهيئته لاستقبال المشاريع الاستثمارية خاصة للأجانب.

رغم ذلك نلاحظ عدم وجود رؤية واضحة في تنظيم العقار الموجّه للاستثمار من جانب التأطير القانوني للاستثمار الذي نجده يتطرق في الغالب إلى مختلف المزايا والامتيازات الممنوحة للمستثمر فقط، بالمقابل نجد مختلف النصوص القانونية المنظمة للعقار تحدد الرسوم والجبايات والضريبة العقارية بتخفيضها أو الاعفاء منها لمدة معينة، في حين لم نلمس في تلك القوانين _على الأقل بصفة واضحة_ تحديد كيفيات استعمال ذلك الرصيد العقاري بصفة عقلانية وهو ما يفسّر استعماله لأغراض أخرى خارج الاستثمار.[1]

2_ شرط انجاز المشروع الاستثماري بالنسبة للمستثمر:

يجب على المتعاقد مع الإدارة في عقد الامتياز الوارد على العقار أن يتقيد بالتزاماته التعاقدية طبقا لما ورد في العقد ودفتر الشروط أو حتى القواعد العامة لتنفيذ الالتزامات، فزيادة عن الالتزام المالي الذي يؤديه لدى مفتشية أملاك الدولة المختصة اقليميا يجب على المستثمر انجاز مشروعه الاستثماري وتشغيله وإلاّ حُرِمَ من الاستفادة من امكانية التنازل في وقت سابق.

يشرع المستثمر مباشرة بعد حصوله على رخصة البناء في انجاز مشروعه الاستثماري خلال المدة المحددة في دفتر الشروط تحت طائلة فسخ عقد الامتياز، حيث تمدد الآجال إذا وجد سبب قاهر يبرر ذلك.[2]

وفي الحالة العكسية أي إذا لم يتقدم المستفيد من الامتياز بإيداع ملف طلب رخصة البناء لدى المصالح المعنية(مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء) في أجل (03) ثلاثة اشهر ابتداءً من تاريخ استلامه لقرار منح الامتياز، أو إذا لم يتقدم لسحب رخصة البناء بعد تسديد الاتاوى لدى مصالح أملاك الدولة المعنية في أجل ثمانية أيام تحسب من تاريخ استدعائه قانونا من طرف مديرية التعمير والهندسة

---

[1] _ أنظر في هذا المعنى: **محفوظ موهوبي**، مرجع سابق، ص 135.

[2] _ **فاطمة تاتولت**، مرجع سابق، ص 143.

المعمارية والبناء، فإنه يلغى قرار منح الامتياز بقوة القانون ويعتبر المستفيد قد تراجع عن الاستفادة منه.[1]

يشترط في ابرام عقد الامتياز أن يكون للمستثمر سببا جديا يدفعه إلى التعاقد مع الادارة، والذي يتمثل في الغالب تحقيق انجاز مشروعه الاستثماري الذي يدرّ عليه مداخيل قد تساعده في توسيع رأسماله والدخول في استثمارات أخرى بل يمكّنه حتى التصدير للخارج وعقد شراكة مع المستثمرين الاجانب إذا كان المستثمر محلي بالتالي الحصول على العملة الصعبة.

فوجود العقار كعامل حاسم في الاستثمار من شأنه أن يعطي ضمانات كافية للمستثمر للمخاطرة برأسماله واستثماره في مختلف الميادين الاقتصادية، مما يحقق نمو اقتصادي للدولة وبالمقابل يستفيد المستثمر من حركية تحويل رؤوس أموالهم إلى بلدانهم الأصلية.[2]

كما فرض المشرع الجزائري على المستثمر الأجنبي قيد مالي وهو ضرورة ضخ مبلغ من العملة الصعبة لصالح الجزائر، خلال كامل فترة انجاز المشروع الاستثماري.[3]

نشير أنه في حالة عدم إنجاز المستثمر المشروع الاستثماري في الآجال الممنوحة له وبعد توجيه إعذارين له من طرف مديرية أملاك الدولة يجوز لهذه الأخيرة مباشرة إجراءات إبطال عقد الامتياز قضائيا على النحو الذي سنذكره في المبحث الثاني من الفصل الثاني أدناه.

غير أنه في حالة عدم إتمام المشروع الاستثماري في الأجل المحدد مع احترام المستثمر طبيعة المشروع ورخصة البناء وكذا الشروط والالتزامات المذكورة في دفتر الشروط، يمنح له أجل إضافي من سنة إلى ثلاث سنوات.[4] وفي حالة بقاء الحال كما

---

[1] _ راجع المادة 03 من **الملحق رقم 07.**

[2] _ **محفوظ موهوبي**، مرجع سابق، ص 110

[3] _ **نادية والي**، مرجع سابق، ص 43، 44.

[4] _ المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009.

من المفيد الإشارة أنه من حقوق المستثمر في حالة إتمام المشروع الاستثماري أن يمتلك البنايات المنجز فوقها مشروعه، بل تكرس ملكيتها إجباريا بمبادرة من المستثمر وبعقد موثق بعد حصوله على شهادة المطابقة وبعد

هو بعد انتهاء هذا الأجل يسقط حق المستثمر في الامتياز مع حصوله على تعويض بعنوان فائض القيمة التي أضافها المستثمر على العقار الصناعي دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة.

أما في حالة إنجاز المستثمر المشروع الاستثماري في الآجال لكن دون مطابقته لرخصة البناء فلا يمكن له المطالبة بالتعويضات ويتم إعادة الحال إلى ما كان عليه على نفقة صاحب الامتياز، مع تحويل الامتيازات والرهون المحتملة إلى مبلغ التعويض الناجم عن اسقاط الحق.[1]

معاينة ميدانية من طرف اللجنة المحلية الولائية المكلّفة بذلك تثبت إنجاز المشروع والبدء في النشاط، حسب نص المادتين 13 و 14 من الأمر رقم 08-04 وكذا المادتين 18 و19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

لكن رغم أن هذا الاجراء من شأنه أن يجعل المستثمر مطمئناً إزّاء مشروعه وأمواله، إلا أنه قد يطرح مستقبلا اشكالات عديدة لاسيما مصير البنايات بعد انتهاء الامتياز ومدى إمكانية استرجاع الدولة للقطعة الأرضية بما فيها البناية المنجزة فوقه وإلا فالسؤال المطروح ما هي الصفة التي يبقى بها المستثمر على قطعة أرض مملوكة للدولة؟ هل بصفته مستأجرا _ حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152_ وفي حالة فوات مدة 99 سنة هل يعتبر مجددا لعقد الامتياز ضمنيا ؟ هل يعتبر المستثمر قد بنى في ملك الغير بعد انتهاء الامتياز رغم حسن نيته باعتباره يملك ترخيصا بالبناء؟ هل يمكن تطبيق أحكام الالتصاق المنصوص عليها في القانون المدني؟ لذلك وحتى نجد إجابة عن هذه التساؤلات ولا ندخل في غيابات تحاليل فقهية فلسفية يتعين على المشرع الجزائري النص عليها صراحة وتحديدها بدقة حتى نتفادى كل التأويلات. رغم أنني أقترح أنه بعد انتهاء آجال الامتياز المقدرة بـــ 99 سنة تقوم مصالح أملاك الدولة بعد أخذ رأي اللجنة الولائية برئاسة الوالي أن تقترح على المستثمر(ورثته بطبيعة الحال أو خلفه أو شركائه حسب الحالة) أن يجدد الامتياز لمدة أخرى، وفي حالة الرفض يتخلى على العقار بما فيها البناية المنجزة مقابل تعويضات وفقا للقواعد العامة عن التحسينات والاضافات التي أدخلها المستثمر على الوعاء العقاري بقيمة تحددها مصلحة التقييمات لدى مديرية أملاك الدولة وفي حالة المنازعة في ذلك يتم عرض الأمر على الجهات القضائية. للمزيد حول هذه الاشكالات راجع: **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 283 وما بعدها.

[1]_ المادة 12 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، مرجع سابق.

أنظر كذلك: **فاطمة تاتولت**، مرجع سابق، ص 148.

رابعا
الشكلية ركن أساسي في عقد الامتياز

يعد ركن الشكلية قيدًا على مبدأ الرضائية وهو ركن استثنائي في عملية ابرام العقود، يتم فيها افراغ الأركان الموضوعية للعقد في قالب رسمي إذا تخلف بطل العقد بطلانا مطلقا، فتوفر الشكلية في عقد الامتياز في مجال العقار ليس شرطا لإضفاء الصفة الادارية عليه وإنما شرطًا لقيامه.[1]

يشترط القانون أن يتم تحرير عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة مُرفقًا بدفتر شروط حسب ما نصت عليه المادة 17 و 21 من المرسومين التنفيذيين رقم 09–152 و رقم 09–153، يبرم هذا العقد حسب النماذج الملحقة بالمرسومين التنفيذيين المذكورين سابقا، اللّذان يُحددان البنود والشروط التي تطبق بخصوص منح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وكذا الأصول الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة.

إذ يجب التقيّد بنموذج دفتر الشروط الذي يحدد الهدف من منح الامتياز وصيغته عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، يحدد كذلك مصاريف منح الامتياز ومختلف الارتفاقات والشروط وأصل الملكية ومدة الانتفاع أي بصفة عامة حقوق والتزامات المستثمر.

لذلك يجب أن يخضع عقد الامتياز لشكلية التسجيل بمفتشية التسجيل والطابع المختصة إقليميا وكذا الاشهار بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا لأحكام المرسوم رقم 76–63 المؤرخ في 25 مارس 1976[2]، حيث يجب اتباع بعض الخطوات من بينها تحضير مستخرج المسح من طرف مديرية مسح الاراضي إذا كان العقار يقع في منطقة خاضعة لعملية مسح الأراضي العام تسمى هذه الوثيقة نموذج (PR4 bis)،

---

[1]_ أنظر في هذا المعني: **عبد الرزاق السنهوري** ، الوسيط في شرح القانون المدني: الجزء الرابع العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث العربي، لبنان، دون سنة، ص 433.

[2]_ مرسوم رقم 76–63 مؤرخ في 25 مارس 1976، مرجع سابق.

تتضمن المراجع المسحية للعقار (قسم + مجموعة ملكية) كما تنسخ ضمن هذا المستخرج ملخص العقد أي البيانات الأساسية من هوية وتعيين.

تدرج هذه الوثائق في جدول نموذجي محدد قانونا في نسختين مرفقا بوثائق الحالة المدنية للأطراف والعقد الأصلي للامتياز ومختلف الرخص الأخرى المذكورة في ملخص العقد، ثم تودع بالمحافظة العقارية التي يتعين عليها شهر عقد الامتياز في أجل 48 ساعة ابتداءا من تاريخ ايداعه أو عند الاقتضاء ابداء ملاحظات تعلل رفض الايداع في نفس الآجال.[1]

نشير في هذا الإطار أن عملية الشهر العقاري تعد من متطلبات احترام مبدأ المساواة بين المواطنين أمام المرفق العام في تحمل أعبائه والانتفاع بخدماته، وهو ما أخذت به المحكمة العليا بقولها أنه من المقرر قانونا أن كل تنازل عن أملاك الدولة لصالح الأشخاص يخضع إلى قواعد الاشهار حرصا على تساوي حظوظ المترشحين، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب خرق القانون، فالمقرر الإداري الذي منح القطعة الأرضية دون استفائه لشكلية الاشهار التي تعد من النظام العام خالف القانون وتجاهل مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون.[2]

كما أصبح الشهر العقاري يتمتع بالأهمية النظرية والعملية في العالم بصفة عامة والجزائر خصوصا، خاصة في ظل سياسة البلد الرامية إلى تشجيع الاستثمار في مجال العقار. فضلا عن دور الشهر العقاري في ارساء مناخ قانوني مناسب لترقية الاستثمار وتحسين مناخ الأعمال من خلال تكريسه لدعائم الملكية العقارية على أسس ثابتة ومتينة تبعث على الأمن والثقة والاطمئنان الدائم في نفسية المستثمر، تفاديا للنزاعات المستقبلية بخصوص حق الامتياز أو الملكية، فلو تعامل أي مستثمر وطني أو أجنبي في مجال العقارات الصناعية في الجزائر، فإن عملية الشهر العقاري لعقد الامتياز

---

[1] _ صدرت في هذا الإطار عدة تعليمات من المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية تحث في مجملها على عدم تجاوز عمليات اعداد العقود وتسجيلها وشهرها مدة 15 يوم. **راجع على سبيل المثال:**
_note de la direction générale du domaine national nº 00417 du 14 janvier 2015 relative à l'amélioration du climat de l'investissement.

[2] _ نقلا عن: **باية سكاكني**، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2006، ص 45 و46.

للمستثمر و بعده العقود التوثيقية لتكريس البنايات والرهون لتمويل المشاريع هي الدافع لاستمرار العملية الاستثمارية ونجاحها وإعادة تجربتها.[1]

المطلب الثاني
كيفيات منح الامتياز

إن الاستثمار في العقار الصناعي يكون بموجب نظام الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، و هو النمط الوحيد حاليا الموجّه لفائدة المستثمرين بجميع أشكالهم، ويكون واردا على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتمثلة في العقارات المتواجدة ضمن المناطق الصناعية ومناطق النشاط و الأصول الفائضة أو المتبقية غير المستغلة، أي الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة[2] والذي كانت تتّبع فيه أسلوب المزاد العلني سابقا **(الفرع الأول)** ثم التراضي حاليا **(الفرع الثاني)**، مع استثناء المشرع الجزائري الأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري و التي لم تتحصل على عقد التنازل في إطار الأحكام السارية المفعول آنذاك، بإمكانية التنازل عن القطعة الأرضية محل المشروع الاستثماري(**الفرع الثالث**).

الفرع الأول
منح الامتياز عن طريق المزاد العلني سابقا

بعدما نظّم المشرع الجزائري كيفيات استغلال حافظة العقار الصناعي في قوانين المالية، أصدر الأمر رقم 06-11 ، الذي حدّد شروط وكيفيات منح الامتياز التي كانت متّبعة سابقا**(أولا)** ونصّ على أن الحصول على العقار الصناعي يتم عن طريق أسلوب الامتياز وذلك بموجب المزاد العلني أو التراضي، غير أنه سرعان ما تم إلغائه

---

[1] _ راجع: **بدر الدين محمدي**، «*الشهر العقاري وأثره في تنشيط الاستثمار ودعم مناخ الأعمال*»، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، جامعة بجاية، عدد 01، 2011، ص 86 و 87.

[2] – المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

بمناسبة إصدار الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية **(ثانيا)**.

أولا
في ظل الأمر المحدد لشروط منح الامتياز لسنة 2006

تنص المادة 3 من الأمر رقم 06-11 على ما يلي:

« يمنح الامتياز ... بالمزاد العلني...عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية... ».

كما نصت المادة 05 من نفس الأمر على:

« يرخص بالامتياز ... بالمزاد العلني...بموجب:

- ***قرار من الوالي...***
- ***لائحة من المجلس الوطني للاستثمار... ».***

يتضح من خلال هذه المواد المذكورة أعلاه أن منح الامتياز كان يتم بالمزاد العلني بقرار من الوالي بعد اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار أو بموجب لائحة صادرة عن المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة للمشاريع المستفيدة من نظام الاتفاقية[1]مقابل تسديد سعر الاتاوة الايجارية السنوية الناتجة عن المزاد.[2]

كانت الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجّهة لاستقبال مشاريع استثمارية موضوع امتياز لمدة أدناها (20) سنة قابلة للتجديد والتحويل إلى تنازل إذا اتخذت المشاريع الطابع الصناعي، كما تكون موضوع تنازل عن القطعة الأرضية التي أنجزت عليها عمليات ترقية عقارية وذلك بعد تجزئتها.[3]

---

[1]- أي المشاريع ذات الأهمية الخاصة التي من شأنها المحافظة على البيئة وحماية الموارد الطبيعية وادخار الطاقة وتحقيق التنمية المستدامة وفقا لأحكام الأمر رقم 01-03 لاسيما المواد 12 و12 مكرر1.**(حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 137).

[2] _ **MANUAL De Droit Domanial**, opcit, p 62.

[3]_ راجع المادة 4 من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، مرجع سابق.

يكرّس هذا الامتياز بموجب عقد تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط يحدد أعباء برنامج الاستثمار، حيث يخوّل هذا العقد صاحب الامتياز الذي رسى عليه المزاد الحق في الاستفادة من رخصة البناء وانشاء رهن رسمي لفائدة هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وعلى البنايات المقرر اقامتها.[1]

بالعودة إلى المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11، فإن منح الامتياز للأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجّهة لإنجاز مشاريع ذات طابع صناعي، يتم عن طريق المزاد العلني بالمزايدات الشفوية أو بالتعهدات المختومة[2]عندما يكون العقار واقع على مستوى بلديات ولاية الجزائر ووهران وقسنطينة وعنابة، أو بلديات مقر الولاية والدائرة بالنسبة لولايات الشمال الجزائري، بالإضافة إلى بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا.[3]

نصت المادة 10 من نفس الأمر على امكانية تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز بعد الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار ووضعه في الخدمة بعد المعاينة قانونا من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع الاستثمارية الخاضعة لدراسة المجلس الوطني للاستثمار، أو تقديم شهادة المطابقة بالنسبة للمشاريع الأخرى.[4]غير أنه إذا قدّم المستثمر الطلب خلال أجل السنتين التي تلي أجل انجاز المشروع فإنه يستفيد من القيمة التجارية على النحو الذي تحدده إدارة

---

[1] _ المادة 8 من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، نفس المرجع السابق.

[2] _ يعلن عن ذلك قبل 30 يوم على الأقل عن طريق ملصقات واعلانات تنشر مرتين في يوميتين وطنيتين أو أية وسيلة أخرى شرط التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية وتاريخ ومكان إجراء المزاد(راجع المادة 3 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-121، المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجّهة لإنجاز مشاريع استثمارية).

[3] _ المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 ابريل 2007، مرجع سابق.

راجع كذلك: مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 4420 المؤرخة في 11 جوان 2007 تتعلق بشروط وكيفيات تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

[4] _ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 ابريل 2007، مرجع سابق.

أملاك الدولة أثناء اعداد عقد الامتياز مع خصم الإتاوة المدفوعة، أمّا إذا قدم الطلب بعد ذلك الأجل فإنه لا يستفيد من الخصم فضلا عن تحديد القيمة التجارية في الوقت الذي يتم فيه التحويل.

ثانيا

في ظل الأمر المحدد لشروط منح الامتياز لسنة 2008

يمنح الامتياز في ظل الأمر رقم 08-04 ، على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيّد على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ويرخّص الامتياز عن طريق المزاد العلني بقرار من الوالي أو بقرار من الوزير المكلف بتهيئة الاقليم عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية[1]، مقابل إتاوة ايجارية سنوية تمثل ناتج عملية المزاد العلني تدفع سنويا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة اقليميا مع تحيينها كل (11) سنة. [2]

كما كان يدفع الراسي عليه المزاد زيادة عن مبلغ الإتاوة السنوية مصاريف الاعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة، يدفع كذلك رسوم تتعلق بتسجيل الملحقات المشتركة ومختلف الحقوق المتعلقة بالتسجيل والشهر العقاري ما لم يخضع لمزايا الاعفاء.[3]

نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، على أن منح الامتياز يكون عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود[4]، إذ يقصد بالمزاد العلني المفتوح

---

[1]- راجع المادة 03 و 05 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، مرجع سابق.

للإشارة أن هذه المواد معدّلة بموجب قانون المالية 2011 المذكور سابقا ثم بموجب المادة 34 من القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 (ج ر عدد 72 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2012).

[2] _ **voir** : **Mokhtar TALHA**, opcit, p 98.

[3] _ **مجيد خلفوني**، مرجع سابق، ص 212.

[4]- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، مرجع سابق.

كما تنص المادة 3 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 على أن الامتياز عن طريق المزاد العلني يتم عن طريق صيغة المزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة، ويعلن قبل 30 يوم على الأقل

عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز لإنجاز مشروع استثماري، ويقصد بالمزاد العلني المحدود عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا والذي لا يشارك فيه إلا المستثمرون الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل[1].

أما مسألة الاختيار بين نمط المزاد المفتوح أم المحدود فيكون من اختيار الوزراء المختصون قطاعيا أو الوالي حسب ما نصت عليه المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه و يكون الامتياز بصيغة غير قابلة للتحويل إلى تنازل لمدة (33) سنة قابلة للتجديد مرتين اقصاها (99) سنة.[2]

يكرّس منح الامتياز الممنوح بالطرق السابقة بعقد اداري تعده ادارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، مع وجوب تضمّنه لبند يمنع التنازل[3]أو الايجار من الباطن قبل اتمام المشروع الاستثماري.[1]

عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل وعند الاقتضاء بأي وسيلة اشهارية أخرى.

[1]- المادة الثانية والثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

[2]_ طرح اشكال في هذه المرحلة يتعلق بحالة الأراضي التابعة للدولة موضوع قرارات منح امتياز أو تنازل لفائدة المستثمرين والتي عرفت مختلف مراحل التقدم من عقود ممضية ومسجلة غير مشهرة أو مبالغ غير مسددة أو قيد التقييم المعدة قبل الفاتح سبتمبر 2008، هل تخضع لصيغة التنازل أم يطبق عليها التشريع الجديد الذي يقضي بعدم القابلية لتحويل الامتياز إلى تنازل؟

حسمت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 30 جويلية 2009 هذا الاشكال، من خلال استبعاد أي تنازل للأراضي المعنية حتى ولو كان قرار الوالي متخذ في ظل الأمر رقم 06-11. أمّا المبالغ التي من المحتمل أن يكون قد دفعها المستثمر فتعتبر كتسبيق على أتاوى منح الامتياز مع الابقاء على التقييم المعد بعد 01 سبتمبر 2007 (أي لم يتعد سنة كاملة إلى غاية الفاتح سبتمبر 2008)، أما إذا كان التقييم أعدّ قبل الفاتح سبتمبر 2007(أي تعدى مدة سنة كاملة) في هذه الحالة يستوجب تحيينه(راجع: **مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 07875 بتاريخ 30 جويلية 2009، مرجع سابق).

[3]_ للإشارة أن ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز قابل للتنازل بشرط تقديم شهادة المطابقة.(راجع المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009).

علّق الأستاذ **رضوان عايلي** حول مسألة تراجع الدولة عن نظام التنازل بقوله:

« ***نظرا للمشاكل التي عرفتها السوق العقارية الموجهة للاستثمار والتلاعبات الكثيرة في السوق السوداء، جعل الدولة الجزائرية تعيد تفكيرها في موضوع التنازل وتراجعت عن مجموعة من المبادئ الاساسية للنظام***

أما إذا كان محل الامتياز الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، يكون الترخيص بالامتياز عنها عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات بناءً على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لنفس المدة المحددة للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.[2]

غير أنه وخلافا لما ذكر أعلاه فإن الامتياز الوارد على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجّهة لإنجاز مشاريع استثمارية في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، يكون بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بالتالي لا تخضع هذه الأراضي للقيد المذكور في الأمر رقم 08-04 والمرسومين التنفيذيين له شريطة تقديم المستثمر لشهادة المطابقة تثبت الانجاز الفعلي للمشروع.[3]

في هذا الصدد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة بتاريخ 06 فيفري 2017[4] ، نبّهت إلى الحالة التي تخص المشاريع الترقوية التي لم يتم بعد التنازل عنها، أي لم يتم التنازل عن ملكية البنايات والحق العيني المتعلقة بها لفائدة المستفيدين،

الليبرالي ونظام ازدواجية الأملاك الوطنية التي تسمح بالتصرف في الاملاك الخاصة للدولة وبالتالي التنازل عنها، حيث زال التردد حول النهج الواجب اتباعه في تسيير أملاك الدولة العقارية بين الامتياز والتصرف وذلك بصدور الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008». **أنظر: رضوان عايلي**، مرجع سابق، ص 241.

أكدت كذلك على هذا المبدأ المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب مذكرة صادرة عنها بتاريخ 12 ماي 2014، مرجعة سبب هذا الاختيار المقرر من السلطة العليا والمكرس قانونا يهدف إلى الحفاظ على العقار العمومي الذي يمثل مصدر غير قابل للتجديد مما يقتضي توفير حماية خاصة وذلك بغية وضع حد للاستعمال اللاعقلاني بل المفرط لهذا النوع من العقار علاوة عن عدم المساهمة الملموسة للدفع بالاقتصاد الوطني.(أنظر: مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 04979، مرجع سابق).

[1]_ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

[2]_ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

[3]_ راجع المادة 61 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، مرجع سابق.

[4]_ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 01261 مؤرخة في 06 فيفري 2017 تتعلق بكيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع ترقوية تجارية في إطار الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل والمتمم.

حيث يستلزم على المرقين العقاريين التقدم بطلب إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا قصد تحويل عقود الامتياز التي يحوزونها إلى عقود تنازل.

والسبب في ذلك هو عدم إمكانية المرقين العقاريين التنازل عن المساكن أو المحلات التجارية أو المهنية على أساس عقود امتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل التي بحوزتهم، إلا إذا تحصلوا على عقود تنازل عن القطعة الأرضية محل الامتياز.

أما فيما يخص العقود التي تعدّ في هذا الإطار فإنه يمكن إعدادها حسب اختيار الهيئة المالكة للأرضية إمّا أمام الموثق أو مصالح أملاك الدولة دون استفادتها من أي تخفيض على مبلغ الإتاوة ولا أي إعفاء في مجال الأتعاب من رسوم التسجيل والشهر العقاري. [1]

الفرع الثاني
منح الامتياز بالتراضي

تطرق المشرع الجزائري لنظام الامتياز بالتراضي[2] كآلية لاستغلال حافظة العقار الصناعي في ظل الأمر رقم 06-11 الذي ألغي بموجب الأمر رقم 08-04 **(أولا)**، كما أشار إلى هذا النظام كذلك بموجب قوانين المالية ابتداءً من سنة 2011 **(ثانيا)**.

---

[1] _ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 07007 مؤرخة في 20 جوان 2016، تتعلق بشهر عقود تدخل في إطار عمليات الترقية العقارية التجارية تخص أراضي تابعة لهيئات مكلفة بالعقار.

[2] _ يرى الأستاذ أعمر يحياوي في هذا الإطار أن تبنّي الدولة لنظام الامتياز لا يعود بالنفع على الدولة فحسب بل يعتبر مفيدًا كذلك للمستثمرين، فبالنسبة للدولة يسهّل تحقيق المشاريع مع تدارك حركات المضاربة الممارسة من قبل. أما فيما يخص المستفيدين من الامتياز فيمكنهم الحصول بسرعة على الأراضي الضرورية دون أن يلتزموا بدفع الثمن مسبقا كما لهم أن يلتمسوا الشراء في أي وقت بعد إثبات إنجاز مشاريعهم الاستثمارية فعلا. **أعمر يحياوي**، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه، الجزائر،2001، ص 139.

أولا

في ظل الأمر المحدد لشروط منح الامتياز لسنة 2006 و 2008

نصّ الأمر رقم 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز، على أن يتم منح تراخيص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي أو بموجب لائحة صادرة عن المجلس الوطني للاستثمار.

يحوّل حق الامتياز الممنوح ضمن هذا الأمر لمدة (20) سنة إلى تنازل بعد اتمام المشروع الاستثماري وبطلب من المستفيد بشرط انجاز المشروع وبدأ النشاط المثبت من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار عندما يتعلق الأمر بمشاريع استثمارية معروضة للدراسة على المجلس الوطني للاستثمار أو بشهادة المطابقة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية الأخرى.

وفي حالة انجاز صاحب الامتياز مشروعه وباشر في النشاط في الآجال المحددة في العقد خلال أجل سنتين بعد الأجل المحدد لإنهاء مشروعه الاستثماري وطلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل، يتم التحويل على أساس القيمة التجارية التي تحددها ادارة أملاك الدولة عند تاريخ منح حق الامتياز مع استفادته من خصم جميع الأتاوى التي دفعها سابقا، أمّا إذا قدّم الطلب بعد السنتين المواليتين لأجل إنجاز مشروعه الاستثماري، يتم منحه على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية عند تاريخ التحويل بدون خصم الاتاوات السابقة.[1]

أمّا في ظل الأمر رقم 08-04 فتنص المادة 06 منه على ما يلي:

« يرخص منح الامتياز بالتراضي من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار».

يعد منح الامتياز في هذا الأمر عن طريق التراضي استثناءً عن القاعدة العامة إذ أن مجلس الوزراء هو الذي يرخص بمنح الامتياز عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجّهة لإنجاز مشاريع استثمارية بناءً على

[1]_ المادة 3 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-121.

اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، مقابل دفع اتاوة ايجارية سنوية تمثل 20/1 أي 5% من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز.[1]

كما لا تكون قابلة لمنح الامتياز بأسلوب التراضي إلا مشاريع الاستثمارية ذات الأولوية والأهمية الوطنية[2]مع احداثها لمناصب شغل ومساهمتها في تنمية المناطق المحرومة فضلا عن تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة السكنية.[3]

ثانيا

في ظل قوانين المالية ابتداء من سنة 2011

بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011[4] عدّل بموجب المادة 15 منه بعض مواد الأمر رقم 08-04 لاسيما المادة 05 التي نصّت على أن منح الامتياز بالتراضي يتم بقرار من الوالي بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

إذن الملاحظ أن الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي أصبح لا يتم من طرف مجلس الوزراء وبناءً على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، بل يتم من الوالي مباشرة بناءً على اقتراح اللجنة المذكورة أعلاه.[5]

كما أبقى المشرع بموجب هذا القانون على دور مجلس الوزراء في اصدار قرارات منح التخفيضات الاضافية على مبلغ الاتاوى الايجارية السنوية[1].

---

[1]_ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 4420 المؤرخة في 11 جوان 2007، مرجع سابق.

[2]_ مثل الاستثمارات الانتاجية التي يمكنها أن تساهم في استبدال عملية الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني.

[3]- أنظر المادة 07 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، مرجع سابق. للإشارة أن هذه المادة ملغاة بموجب المادة 16 من قانون المالية 2011.

[4]_ قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو 2011، مرجع سابق.

[5]_ **Rachid ZOUAÏMIA**, « *Le cadre juridique des investissements en Algérie : Les figures de la régression* », op.cit. , p 10.

في هذا الصدد تلقّت المديرية العامة للأملاك الوطنية العديد من إلتماسات المستثمرين المتحصلين على حقوق الامتياز قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 يطالبون بالاستفادة من التخفيضات على سعر الاتاوة، تبعا لذلك أصدرت المديرية العامة مذكّرة تبيّن فيها كيفية التكفل ومعالجة تلك الطلبات على النحو التالي:[2]

- في حالة امتياز مكرس بعقد مشهر قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011، فإنه لا يمكن للمستثمرين الاستفادة من تلك التخفيضات فلا وجود لإمكانية التطبيق بأثر رجعي إلا بالنسبة للامتيازات المرخصة من طرف مجلس الوزراء.
- في حالة امتياز مكرس بعقد مشهر بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011، يحق لكل مستثمر مستفيد من امتياز في اطار أحكام الأمر رقم 08-04 الحصول على تلك المزايا، ولا يمكنه بأي حال من الأحوال المطالبة باسترداد المبالغ المسددة من قبل فهي محازة بصفة نهائية من الخزينة العمومية.

نفس الاجراء المحدد في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 طبق وكرّس بعد صدور قانون المالية لسنة 2013[3]، حيث مما جاء في أحكام قانون المالية لسنة 2013، اعفاء المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري المتحصلة على الأملاك العقارية التابعة للدولة على سبيل الانتفاع، من تسديد حقوق

---

[1]_ تخضع الاتاوى الايجارية السنوية التي تحددها إدارة أملاك الدولة إلى تخفيض يطبّق كما يأتي:

- 90% خلال فترة انجاز الاستثمار التي ممكن أن تمتد من سنة إلى ثلاث سنوات.
- 50% خلال فترة الاستغلال التي ممكن أن تمتد من سنة إلى ثلاث سنوات.
- الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات وترتفع بعد هذه المدة الى 50 % من مبلغ اتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الهضاب والجنوب.
- الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 15 سنوات وترتفع بعد هذه المدة الى 50 % من مبلغ اتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير.(المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، مرجع سابق).

[2]_ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 12502 مؤرخة في 25 ديسمبر 2011، تتعلق بكيفيات تطبيق تخفيضات على إتاوة منح الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار.

[3]_قانون رقم 12-12 مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، مرجع سابق.

التسجيل ورسم الشهر العقاري وكذا تسديد مبالغ الأملاك الوطنية،[1]بشرط عدم اشهار عقود منح الامتياز قبل صدور قانون المالية لسنة 2013.[2]

و بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015[3]عدّل هو كذلك أحكام المادة 05 من الأمر رقم 08-04 المذكور أعلاه بموجب المادة 48 منه، حيث منحت للوالي سلطة إصدار قرار منح الامتياز بالتراضي بناءً على اقتراح من المدير الولائي المكلّف بالاستثمار.[4]

في هذا الإطار حدّدت التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 06 أوت 2015 كيفيات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجّهة إلى انجاز مشاريع استثمارية، من خلال قيام الوالي بالبتّ في طلب الامتياز لمشاريع الاستثمار باتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي مع تبليغه إلى المستثمر دون أجل، وإرسال ذات الملف إلى مديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز.[5]

---

[1] _ المادة 32 من القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، نفس المرجع السابق.

[2] _ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 02473 مؤرخة في 14 مارس 2013 تتعلق بتحديد كيفيات تطبيق أحكام القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013.

[3] - أمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 يوليو 2015، مرجع سابق.

[4] _ جاء في أحكام البرقية المرسلة من المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى السادة المدراء الولائيين لأملاك الدولة والحفظ العقاري، أنه أي تغيير في صفة المستثمر أو في القانون الأساسي للأشخاص المعنوية أو في طبيعة المشروع الاستثماري أو أي تغيير تقني أو قانوني، وجب أن يكون بموجب **قرار جديد من الوالي بعد اقتراح و أخذ رأي المدير الولائي المكلف بالاستثمار(مدير الصناعة حاليا) الذي حلّ محل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري** طبقا لأحكام المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015. كما نوّه السيد المدير العام أن المدراء الولائيين لأملاك الدولة ليس لهم الأهلية والصلاحية لاقتراح مثل تلك التغييرات، بل السيد المدير الولائي للصناعة هو المكلف بإعداد مشاريع القرارات التعديلية للامتياز.

Voir : TELEGRAMME n° 114 du 11 février 2016, Ministère des Finances, Direction General du domaine National, destinée pour information a (les Directeur des Domaines, Directeur de la Conservation foncière, les Inspecteurs Régionaux des Domaine et de la conservation foncière toute Wilaya), portant modalités de prise en charge des demandes de changement de statut de certains concessionnaires notamment de personne physique a personne morale.

[5]- **Voir** : instruction interministérielle N° 001 du 06 aout 2015 , op.cit.

تطبيقا لأحكام هذه التعليمة الوزارية يتم إنشاء على مستوى كل ولاية لجنة ولائية مكلّفة بدراسة وضعية تقدم المشاريع الاستثمارية يترأسها الوالي تضم كل من مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء ومدير الصناعة والمناجم ومدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري، كما يمكنها استدعاء أي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها. تعقد هذه اللجنة بصفة الزامية اجتماعاتها مرة كل أسبوع لدراسة وضعية تقدم مشاريع الاستثمار المعتمدة ومرة كل شهر لتقديم حصيلة عامة عن وضع الاستثمار في الولاية.[1]

أنظر كذلك: مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 7829 بتاريخ 13 أوت 2015 تتعلق بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

[1]_ أنظر مثلا القرار رقم 3541 المؤرخ في 08 أكتوبر 2015 المتضمن إنشاء لجنة ولائية مكلفة بدراسة وضعية تقدم مشاريع الاستثمار المعتمدة، صادر عن والي ولاية البويرة.

غير أنه بموجب قانون المالية لسنة 2020 تراجع المشرع الجزائري عن الصلاحيات التي منحها للمدير الولائي للاستثمار بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015، من خلال تعديله مرة أخرى للمادة الخامسة من الأمر رقم 08-04 ونصّه على أن الوالي يرخص بالامتياز بالتراضي بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بدلا من المدير الولائي للاستثمار. راجع: قانون رقم 19-14 مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، مرجع سابق.

في هذا الصدد أصدر المدير العام للأملاك الوطنية مذكرة إلى السادة المفتشين الجهويين والمدراء الولائيين بتاريخ 04 فيفري 2020 تتضمن كيفيات تنفيذ أحكام المادة 118 من قانون المالية المشار إليه أعلاه، من خلال تذكير المدراء الولائيين بصفتهم أعضاء في لجان ***calpiref*** بالإجراءات الواجب اتباعها للتكفل الأنجع بالملفات ذات الصلة بترقية الاستثمار وذلك بإعطاء أهمية خاصة للجوانب التالية:

- تشخيص العقارات التابعة لأملاك الدولة المتوفرة من الناحية القانونية القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية مع الحرص على الاستعمال الرشيد والمثمن للعقار العمومي.
- المساهمة على مستوى اللجنة على تأسيس بنك للمعلومات تخص العقارات المبنية وغير المبنية المتوفرة(أملاك تابعة للدولة، أصول واقعة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، أصول متبقية وفائضة).
- السرعة في تحرير وإمضاء عقود الامتياز وشكليات تسجيله وشهره بغية منحه للمستثمر في آجل معقولة.
- التحصيل المنتظم للأتاوى المترتبة عن منح الامتياز.
- المساهمة في المتابعة الدائمة على إقامة المشروع الاستثماري و المستثمرين المخلّين بالتزاماتهم التعاقدية.

Voir : **Note de la Direction Générale du Domaine National** *n° 01180 du 04 février 2020 portant la Mise en œuvre des dispositions de l'article 118 de la loi n° 14_19 du 12 Décembre 2020 portant la loi de finances 2020.*

الفرع الثالث

استثناءات تطبيق مبدأ نظام منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل

الأصل في منح الامتياز من أجل الاستثمار هو عدم التنازل عن الوعاء العقاري المنجز فوقه المشروع الاستثماري الأمر الذي يبرر المدة الكبيرة التي يتضمنه عقد الامتياز التي قد تصل حتى 99 سنة، لكن رغم ذلك ومن خلال ما نتج من الممارسات الميدانية تبين أن بعض المؤسسات لم تتمكن من تسوية وضعية مشاريعها لاسيما تلك المتعلقة بالأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري و التي لم تتحصل على عقد التنازل في إطار الأحكام السارية المفعول آنذاك.[1]

حيث أنه بغية تسوية الوضعية القانونية لتلك الأملاك، سمح المشرع الجزائري بالتنازل عن تلك العقارات حسب اجراءات حددت بداية بموجب المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993[2] **(أولا)** ثم بموجب المنشور الوزاري رقم 2 المؤرخ في 12 أوت 2009[3] **(ثانيا)**.

---

[1] _ في هذا الاطار دعى أعضاء منتدى رؤساء المؤسسات إلى تطوير نظام الامتياز من صيغته الحالية إلى نظام يسمح بالتنازل بعد إنجاز المشروع و دخوله حيزّ الاستغلال لا سيما فيما يخص بعض المشاريع ذات الخصوصية والسبب في ذلك يرجع إلى أن مختلف تلك المؤسسات تلجأ للحصول على قروض من البنوك التي لا تقبل صيغة الامتياز في الضمان، على الرغم من أن التنظيمات تنص على هذه الإمكانية، عكس نقل حق الملكية والتنازل.(أنظر: تقرير منتدى رؤساء المؤسسات، من أجل انبعاث الاقتصاد الجزائري، جوان 2015، ص 12).

غير أننا نرى أن الطلب الذي دعى إليه منتدى رؤساء المؤسسات يخص بعض المشاريع المرتبطة بالضرورات الاجتماعية لاسيما مجال المحلات السكنية والمهنية وضرورة تمكين المستفيد من محله، ولا ينطبق على المشاريع الاستثمارية الصناعية وذلك حفاظا على العقار الصناعي وملكية الرقبة للدولة، وهو ما تبنته السلطات صراحة ابتداءً من سنة 2008 كما ذكرنا أعلاه باعتماد نظام الامتياز دون امكانية التنازل عن العقار بالنسبة للمشاريع المتضمنة نشاطات صناعية، مع بعض الاستثناءات لاسيما تلك الأملاك المحازة من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية وذات الطابع الصناعي والتجاري والمحازة قبل سنة 2008 التي سنراها أدناه.

[2] _ منشور رقم 01 صادر عن **وزارة المالية** بتاريخ 09 سبتمبر 1993، يحدد شروط وكيفيات تسوية الوضعية القانونية للأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

[3] _ منشور رقم 02 صادر عن **وزارة المالية** بتاريخ 12 أوت 2009، مرجع سابق.

أولا

تسوية العقارات المحازة من طرف المؤسسات العمومية طبقا لأحكام المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993

بالعودة إلى أحكام هذا المنشور الوزاري، نجده حدد شروط وكيفيات تسوية الوضعية القانونية للأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، التي تمّت حيازتها قبل سنة 1993 في إطار نظام التخصيص ومنح الامتياز مجانا أو في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، حيث يتم الفصل في هذه الحالات من طرف لجنة ولائية تنظر في تقييم حاجيات التسيير في المجال العقاري قصد السماح لهذه المؤسسات من دفع قيمة العقارات المراد تسويتها مباشرة أو عن طريق إصدار أسهم لصالح الخزينة العمومية.

منح لهذه المؤسسات بموجب المنشور رقم 02 المؤرخ في 09 سبتمبر 1996 المعدل للمنشور الأول لسنة 1993، إمكانية الاختيار بين دفع الثمن فورا أو دفع ثمن التنازل خلال مدة 20 سنة مقابل فائدة تقدر بـــ 6 % عن كل سنة من خلال تعهدات لصالح الخزينة العمومية بدلا من طريقة الأسهم.[1]

ثم صدر منشور آخر رقم 01 مؤرخ في 20 مارس 2002 يهدف إلى إتمام الاجراءات المنصوص عليها في المنشورين لسنة 1993 و 1996، حيث مما جاء فيه أنه يتم تحويل صيغة إصدار التعهدات المذكورة أعلاه إلى طريقة التسديد بالتقسيط من خلال تعديل العقد الإداري فيما يخص كيفيات التسديد بإلغاء التزامات الخزينة واستبدالها بالدفع بالتقسيط مع دفع فوري قدره 5 % من قيمة المبلغ الإجمالي للأملاك، مع إدراج ضمن العقد شرط فاسخ مفاده منع المؤسسات من التصرف في الملك العقاري إلى غاية التسديد الكلي للثمن المحدد، وإلا يتم حثّ المحافظين العقاريين على الاعتراض عن كل عملية بيع وتنازل يخص هذه العقارات.[2]

---

[1] _ **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 228.

[2] _ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 4166 المؤرخة في 06 جوان 2006 تتعلق بقضية المؤسسة العمومية المسماة ECOTEX.

ثانيا

تسوية العقارات المحازة من طرف المؤسسات العمومية طبقا لأحكام المنشور الوزاري رقم 2 المؤرخ في 12 أوت 2009

حدّد هذا المنشور الوزاري كيفيات وإجراءات التكفل بالأملاك المحازة من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري التي لم تتحصل على عقد التنازل في إطار أحكام المنشور الوزاري لسنة 1993 لعدة أسباب، وذلك قبل صدور الأمر رقم 08-04.[1]

في هذا الصدد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة بتاريخ 07 أوت 2009،[2] تنبّه المدراء الولائيين على الصيغة الجديدة لتسوية هذا النوع من العقارات وهي صيغة الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل تطابقا مع أحكام التدابير الجديدة التي تضمنها الأمر رقم 08-04، حيث حددت هذه المذكرة كيفيات التكفل بالوضعيات الناتجة بعد هذا التغيير القانوني.

فبالنسبة للمؤسسات التي لم تسدد المبلغ الإجمالي للتنازل المحدد من طرف مديرية أملاك الدولة قبل سنة 2008 يتم تسوية تلك الأملاك على ضوء النظام القانوني الجديد الذي جاء به الأمر رقم 08-04، فبعد القيام بإحصاء شامل و حصر كل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والبلدية المحازة من طرف هذه المؤسسات[3]، يجب أن يتم منح الامتياز وتكريسه بعقد إداري معد من طرف مدير أملاك الدولة مرفقًا بدفتر أعباء، كما يحدد مبلغ الإتاوة السنوية بعنوان منح الامتياز طبقا لأحكام المادة 9 من الأمر رقم 08-04 بقيمة تمثل 5% من القيمة التجارية المستخرجة من طرف

---

[1] _ أمر رقم 08-04 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، مرجع سابق.

[2] _ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 010646 بتاريخ 07 أكتوبر 2009 تتعلق بشروط تسوية الأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

[3] _ أملاك البلدية في هذه الحالة آلت إلى الدولة بموجب المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 94-08 المؤرخ في 26 ماي 1994، مرجع سابق.

مصالح أملاك الدولة مع الأخذ بعين الاعتبار عوامل التقييم ونوعية العقار وتحيّن كل 11 سنة.

أما بالنسبة للمؤسسات التي بادرت بالمطالبة بالتنازل و سدّدت المبلغ الإجمالي وتم إعداد بشأنها عقود التنازل لكن لم يخضع لإجراءات الشهر العقاري قبل صدور الأمر رقم 08-04، في هذه الحالة نصّ المنشور الوزاري لسنة 2009 على استكمال اجراءات التسوية عن طريق التنازل مع إدراج بند إضافي في عقد التنازل يحدد للمؤسسة المشترية أنه لا يمكن أن تكون الأراضي والمباني المعنية بهذا التنازل محل تنازل مستقبلا، وأن كل صفقة لاحقة تتعلق بها يجب أن تخضع لأحكام الأمر رقم 08-04.

غير أن المؤسسات التي باشرت بالدفع الجزئي لمبلغ التنازل وتم إعداد عقد التنازل دون أن يشهر أو لم يتم إعداده بعد، فيتعين تسويتها بصيغة منح الامتياز غير القابل للتنازل وتعد المبالغ المسددة من قبل المؤسسة كتسبيق لإتاوة منح الامتياز.

نبّهت كذلك المديرية العامة للأملاك الوطنية على أن الأملاك الشاسعة من ناحية المساحة والتي تعتبر غير لازمة موضوعيا لنشاط المؤسسات، يمكن أن تكون محل استرجاع من طرف الدولة كأصول فائضة طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-159.

في هذا الإطار تساؤل السيد مدير أملاك الدولة لولاية عنابة بموجب مراسلته الموجهة إلى السيد المدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 16 ماي 2012، عن كيفية تسوية الوضعية القانونية للعقارات المؤممة التي كانت تابعة لشركات أجنبية والمحازة حاليا من طرف شركة سوناطراك، حيث واجهت مصالحه إشكالا في كيفية التعامل مع هذه الحالة خاصة بعد صدور المنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 12 أوت 2009.

تبعا لذلك اقترح السيد المدير الولائي استكمال إجراءات التنازل مجاناً بصفة استثنائية لفائدة شركة سوناطراك وهو الرأي الذي ثمّنه السيد المدير العام مع تأكيده على ضرورة التأكد من وجود النص القانوني الذي بموجبه تم تأميم الملك.[1]

[1] _ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 06745 بتاريخ 26 جوان 2012 تتعلق بتسوية الوضعية القانونية للعقارات المؤممة- قضية شركة سوناطراك-.

وفي قضية أخرى تتعلق بالأصول العقارية التي تحوي الصيدليات المشغولة من طرف مؤسسة توزيع الأدوية بالتجزئة(***ENDIMED***)، طرحت عدة تساؤلات عن كيفية تسوية تلك الأصول علما أن بعض الصيدليات قد تم التنازل عنها بالمزاد العلني لفائدة الخواص في إطار خوصصة تلك المؤسسة، لكن رغم تسديد المشترين لسعر البيع لفائدة هذه المؤسسة إلا أنها لم تتمكن من إعداد عقود التنازل لفائدتهم أمام الموثق نظرا لعدم تسوية أصولها في إطار عملية تطهير الذمة العقارية المحازة من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية طبقا لأحكام المنشور الوزاري رقم 01 المشار إليه أعلاه.

السبب في ذلك هو صدور المنشور الوزاري رقم 02 لسنة 2009 الذي استبدل صيغة التنازل بالامتياز غير قابل للتنازل، لذلك أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية تعليمات إلى المدراء الولائيين تحثهم فيها على مواصلة تسوية تلك العقارات بصيغة التنازل نظرا لتصرف تلك المؤسسة لفائدة مستفيدين آخرين ما يجعل مواصلة العملية اضطرارية ولا رجعة فيها.[1]

غير أنه الملاحظ عمليا على مستوى مديريات أملاك الدولة الولائية وجود العديد من تلك الملفات عالقة ودون تسوية حتى بعد صدور المنشور الوزاري لسنة 2009، الأمر الذي أدى بالعديد من المؤسسات العمومية _خاصة التي سدّدت سعر التنازل عن تلك الأملاك العقارية_ تحتج وتطالب بمواصلة تسوية الوضعية القانونية لأملاكها العقارية وفق صيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل متحججين بأن العقد يحتج به بين الطرفين رغم عدم تكريسه وشهره.

تبعا لذلك وبعد عرض وزارة المالية تلك الملفات على السيد الوزير الأول أعطى موافقته لمواصلة تسوية تلك الأملاك عن طريق التنازل بالنسبة للمؤسسات التي سددت سعر التنازل قبل الفاتح من سبتمبر 2008، وذلك بموجب مذكرته رقم 192 مؤرخة في 24 جانفي 2017.

---

[1] _ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 04665 المؤرخة في 03 ماي 2012 تتعلق بقضية الصيدليات المشغولة من طرف مؤسسة توزيع الأدوية بالتجزئة(***ENDIMED***).

تنفيذا لتعليمات السيد الوزير الأول قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية بإصدار مذكرة إدارية[1] بيّنت فيها كيفية التكفل بتلك العملية، حيث يجب كخطوة أولية أثناء دراسة كل حالة _ خاصة بالنسبة للمؤسسات التي سدّدت الدفعة الأولية للتنازل المقدرة بـــ 5%_ طلب رأي الدائرة الوزارية الوصية على المؤسسة العمومية الممارسة لمهام الجمعية العامة، من أجل تقييم انعكاسات تسديد المؤسسة لسعر التنازل كليا على بنيتها المالية مقارنة بتسديد الأتاوى الناجمة عن الامتياز.

كما يجب دعوة كل مؤسسة عمومية من أجل إعلان موقفها على التكفل بملفها حسب تعليمات السيد الوزير الأول المذكورة أعلاه أو مواصلة التسوية عن طريق الامتياز دون تنازل.

ففي حالة اختيارها لصيغة الامتياز دون تنازل يعتبر المبلغ المدفوع المقدر بـــ 5% كتسبيق لإتاوة الامتياز، أما في الحالة العكسية واختيارها طريق التنازل بعد حصولها على رأي دائرتها الوزارية، فيتم اعداد عقد التنازل من طرف مصالح أملاك الدولة و اخضاعه لشكليات التسجيل والاشهار وتسليمه للمؤسسة المعنية بعد تسديدها السعر المتبقي المقدر ب 95% دون تحيين سعر التنازل.

لذلك أعطى السيد المدير العام للأملاك الوطنية لمدراء أملاك الدولة الولائيين أجل 31 مارس 2018 كآخر أجل لتسوية جميع الملفات العالقة الخاصة بهذا النوع من الأراضي.[2]

في هذا الإطار نشير إلى العقارات المشغولة من طرف مؤسسة نفطال في ولاية البويرة، حيث قام السيد مدير أملاك الدولة لولاية البويرة بمراسلة السيد المدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 02 مارس 2017 تم موافاته من خلالها بتقرير مفصل حول الاجراءات المتخذة من طرف مصالح أملاك الدولة بالبويرة لتسوية وضعية تلك العقارات في العديد من البلديات وأثار مسألة إمكانية حصول هذه المؤسسة على الدفاتر

[1] _ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 03114 مؤرخة في 27 مارس 2017، تتعلق بكيفية تسوية الذمة العقارية المحازة من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

[2] _ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 03114 مؤرخة في 27 مارس 2017، مرجع سابق.

العقارية الخاصة بتلك العقارات، كما أشار إلى مسألة مباشرته اجراءات اعداد عقد الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل لكن قوبل بالرفض من مؤسسة نفطال.

في هذا الصدد أجاب السيد المدير العام للأملاك الوطنية بموجب مذكرته رقم 05039 مؤرخ في 10 ماي 2017، أنه سبق لمصالح الادارة المركزية أن أصدرت مذكرة في هذا الشأن وحددت فيها قائمة الأملاك العقارية التي كانت تابعة للشركات البترولية الأجنبية ***ESSO , SHELL, MOBIL, BERYL , TOTAL*** التي تم تأميمها وتحويل أملاكها لفائدة مؤسسة نفطال واستثنت الأملاك العقارية التي كانت تابعة لشركة ***BRITICH PITROLYUM (B.P)*** التي لم تخضع لعملية التأميم وسيتم تحديد كيفية التعامل معها مستقبلا.[1]

من جهة أخرى أكدّ السيد المدير العام بعد دراسته للتقرير أن محطة الخدمات الواقعة ببلدية عين بسام ولاية البويرة فإنه ما دام مؤسسة نفطال سددت سعر التنازل بتاريخ 20 أوت 2007 فهي معنية بتدابير المذكرة رقم 3114 المذكورة أعلاه التي نصت على إمكانية التنازل عن تلك العقارات، أما بخصوص باقي الحالات خصوصا العقارات التابعة سابقا لشركة (***B.P***) فيتعين عدم اتخاذ أي اجراء بشأنه حتى يتم اصدار تعليمات بهذا الخصوص.

قبل أن نختم هذا الفصل أود الإشارة إلى مسألة مهمة وهي مسألة الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي شيّدت عليها بنايات من ميزانية البلديات وتأوي عدة مرافق عمومية تابعة للبلدية من بينها ما هو مشيّد عليها مؤسسات محلية موجهة لإنجاز مشاريع صناعية لفائدة البلدية. خاصة أمام إجبار المشرع الآمر بالصرف عدم صرف النفقات المتعقلة بأشغال الصيانة وترميم العقارات التي تشغلها هيئة أو مصلحة أو جهاز أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة للدولة أو

[1] _ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 05039 المؤرخة في 10 ماي 2017، تتعلق بتسوية الأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف مؤسسة نفطال.

الجماعات الاقليمية، إلا بعد حصوله على شهادة تسجيل العقار المعني في الجدول العام للأملاك الوطنية تسلم من طرف مصالح مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا.[1]

خاصة مع تحديد المادة 46 من قانون المالية لسنة 2016 لآجال استثنائية يمكن فيها للآمر بالصرف صرف تلك النفقات إلى غاية 31 ديسمبر 2017، ما يطرح تساؤل بالنسبة للهيئات التي لم تسوّي وضعية بناياتها قبل هذا الأجل.[2]

في هذا الصدد أصدر المدير العام للأملاك الوطنية تعليمة موجهة إلى السيد مدير أملاك الدولة لولاية أدرار بالتبليغ لكافة الولايات، بتاريخ 10 ديسمبر 2017 [3]مجيبا عن مخلف التساؤلات التي طرحها رؤساء البلديات، جاء في مضمونها أنه ما دام معظم هذه الأوعية العقارية مستهلكة وتم إنجاز عليها مرافق عمومية غير ممركزة أو مؤسسات وهيئات عمومية ذات اختصاص محلي فإن الطريقة المثلى لتطهير مثل هذه الوضعيات تكون كالتالي:

أ- **البنايات ذات الطابع الإداري**: تُسَوَّى حسب حالتين:

- البنايات المنجزة قبل 20 جويلية 2008 تكون تسويتها عن طريق تحويل ملكية الأوعية العقارية لفائدة البلديات المعنية بعقد تنازل مقابل تسديد سعر التنازل يحدد حسب الأسعار المتداولة أثناء تخصيص القطعة الأرضية.
- البنايات المنجزة بعد 20 جويلية 2008 تكون تسويتها عن طريق تخصيص الأوعية العقارية المعنية على سبيل التسوية لفائدة وزارة الداخلية والجماعات المحلية وتهيئة الاقليم.

ب- **البنايات التي تدرّ مداخيل لفائدة البلديات:** مثل الأسواق المغطاة، المذابح، المحلات التجارية...الخ، يتم تسويتها عن طريق الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل باعتبار أن هذه النشاطات تعد بمثابة استثمار.

---

[1] _ راجع المادة 83 من القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، (ج ر عدد 86 الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2002).

[2] _ راجع القانون رقم 15-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016 (ج ر عدد 72 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2015).

[3] _ تعليمة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 12878 المؤرخة في 10 ديسمبر 2017، تتعلق بتسوية الأوعية العقارية لفائدة البلديات.

الفصل الثاني

تحديد مدى نجاعة التنظيم القانوني الخاص باستغلال العقار الصناعي الموجّه للاستثمار

عكفت السلطات على مدار عدة سنوات إلى تغيير المنظومة القانونية للاستثمار، في محاولة منها للوقوف على النقائص و الأسباب الحقيقية في نفور المستثمرين وطنيين كانوا أم أجانب، هذه الاجراءات فرضتها التحولات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر من خلال الانتقال من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي الذي يفرض تشريع ضمانات ومزايا أكثر في مجال الاستثمار.

في هذا الصدد عبّر الأستاذ **رشيد زوايمية** أن السبب في نفور المستثمرين يعود أساسا إلى التغيّر المستمّر في المنظومة القانونية وعدم استقرارها بقوله:

« ***... On en arrive ainsi à une situation de grande instabilité qui dénote l'absence de vision stratégique des pouvoirs publics et les errements du législateur dans le domaine de l'investissements , ce qui ne manque pas de décourager tout investisseur potentiel en quête de stabilité juridique et de visibilité***». [1]

لكن لطالما كانت مشاكل العقار العائق الرئيسي أمام المستثمرين نظرا لاعتبار العقار الحلقة الأساسية في العملية الاستثمارية، حيث يكاد يجمع أغلب الفاعلين الاقتصاديين أن العائق الأساسي يتعلق بوجود اشكالات قانونية ومؤسساتية تقف أمام السير الحسن لعملية استغلال العقارات الصناعية لإنجاز المشاريع الاستثمارية(**المبحث الأول**).

نتيجة لذلك اعتمدت السلطات العمومية وعدّلت العديد من النصوص القانونية التي تنظم العقار الصناعي و حدّدت مختلف الأجهزة المساهمة في ترقية الاستثمار، وعيًا منها بضرورة توفير العقار كشرط أساسي لانطلاقة حقيقية لتنمية الاستثمار من جهة، وكذا تفعيل الرقابة الإدارية والقضائية كحل ضروري للحد من المشاكل الملاحظة عند استغلال العقار الصناعي (**المبحث الثاني**).

---

[1]_ **Rachid ZOUAÏMIA**, « *Le cadre juridique des investissements en Algérie : Les figures de la régression* », op.cit., p 10.

المبحث الأول

إشكالات استغلال العقارات الصناعية[1]

بالرغم من وجود إطار قانوني هام ينظّم العقار والاستثمار و دور هذه النصوص من الناحية التنظيمية والاجرائية، إلا أن الملاحظ هو عدم وجود انسجام بين النصوص القانونية والتنظيمية المختلفة مع حجم الاستثمارات، حيث أثبت الواقع أنه تمّ الحصول على العديد من الأراضي الموجّهة للاستثمار بطرق غير مشروعة ومخالفة للقانون.[2]

والسبب في ذلك أن غالبية النصوص عالجت موضوع المزايا والتخفيضات والإعفاءات دون تحديد واضح لمسألة الملكية العقارية وكيفية استغلالها، الشيء الغائب في قوانين الاستثمار المختلفة رغم تنظيمها في نصوص مبعثرة في عدة قوانين، خاصة أمام التفسير الجامد لهذه النصوص القانونية من قبل الإدارة المشاركة في عملية منح الامتياز، الأمر الذي نتج عنه غموض كبير في وضعية العقارات الصناعية وتنظيمها القانوني لاسيما وضعية المناطق الصناعية من حيث التسيير والإدارة **(المطلب الأول)**.

نتيجة لذلك وأمام مختلف الثغرات القانونية التي عرفها التشريع الخاص بالعقار الصناعي، ظهرت عدة نزاعات قضائية بين المستثمرين فيما بينهم أو مع الغير و ما بين الادارة القائمة على تسيير العقار الصناعي، بسبب افتقار أغلب المستثمرين لسندات رسمية تثبت كيفية حصولهم واستغلالهم لتلك الأراضي المكونة للعقار الصناعي، مرد ذلك هو تبعات تحويل الملكية من مؤسسات التهيئة _التي أسندت لها مهمة تهيئة العقار الصناعي_ إلى المستثمرين، بل الأكثر من ذلك لم تراع مؤسسات التهيئة مختلف الإجراءات الواجب اتباعها قبل تحويل ملكية تلك العقارات لاسيما استصدار مختلف الرخص على غرار رخصة التجزئة، وعدم استكمال اجراءات نزع الملكية بالنسبة

---

[1]- باعتبار المناطق الصناعية تعد من أهم النماذج للعقارات الصناعية في الجزائر، سيتم التركيز في هذا المبحث كدرجة أولى على الاشكالات الملاحظة على التنظيم القانوني للمناطق الصناعية بصفة عامة ثم التعرض بصفة مختصرة ضمن حيثياته لمختلف الأنظمة الأخرى من العقارات الصناعية المعتمدة في الجزائر.

[2]_ **محفوظ موهوبي**، مرجع سابق، ص 134.

للعقار الصناعي الواقع على عقارات مملوكة لخواص، الأمر الذي شكّل عائقا من أجل الاستغلال الأمثل للعقار الصناعي(**المطلب الثاني**).

المطلب الأول
إشكال ضعف التنظيم القانوني للمناطق الصناعية

عَرَفَ التنظيم القانوني للعقار الصناعي الموجّه للاستثمار عدة مشاكل واشكالات أثّرت بصفة واضحة على الاستثمار الاقتصادي نظرا لعدم وجود دراسة جدّية وفعّالة للوقوف ومعاينة مختلف التلاعبات والمضاربات حول هذا النوع من العقارات، مرد ذلك هو المنظومة القانونية التي تميزت بعدم الاستقرار نظرا لاعتماد السلطات على أفكار وقوانين الغير التي من المفروض أنه بعد نقلها وترجمتها تُكيّف مع واقع الاقتصاد الجزائري على الأقل، الأمر الذي نتج عنه ثغرات قانونية تم استغلالها بنجاح من طرف بعض المستغلّين الوهميين للعقار الصناعي.

لذلك وضع المستثمرون وطنيون كانوا أم أجانب العقار كأول عائق للاستثمار في الجزائر، لكن المشكلة لا تكمن في عامل الندرة وإنما في التوزيع العادل والاستغلال الأمثل،[1] فكم من أراضي فلاحية استغلت في الصناعة وكم من مستثمر تراجع عن الاستثمار في الجزائر على خلفية هذه الاشكالات والعراقيل الناتجة عن التسيير البشري السلبي للمناطق الصناعية(**الفرع الأول**)،

---

[1]_ صرح السيد المدير العام للأملاك الوطنية ووزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة سابقا، السيد محمد بن مرادي في عدة لقاءات صحفية وكذا الملتقيات التي نظّمتها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، أنه لا توجد أزمة ندرة في العقار الصناعي في الجزائر، فمنذ سنوات التسعينات طرحت الدولة أمام المستثمرين أكثر من 10000 هكتار، وتم عرض سابقا في اطار المزاد العلني أكثر من 177 هكتار من الأصول العقارية المسيرة من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى غاية 31 ديسمبر 2010، بمعدل مبلغ 41 مليار دينار من الاستثمارات وأكثر من 11000 منصب شغل مباشر، بالمقابل تم احصاء أكثر من 1000 هكتار كعقارات غير لازمة موضوعيا لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية واعتبرت كأصول فائضة وغير مستغلة، ما جعل وزارة المالية تسترجع أكثر من نصف تلك الأراضي وتطهيرها ثم تسليمها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لتهيئتها لاستقبال مشاريع استثمارية من جديد.

Voir : Entretien avec monsieur Mohamed benmeradi , « l*a diversification de notre économie au cœur de nos préoccupation*», opcit, p 17.

في المقابل يبدو أن رغبة السلطات في إيجاد حلول سريعة لمشكلة العقار الصناعي، وضعها أمام عائق التضخم القانوني المنظم للعقار الصناعي الموجّه للاستثمار، لاسيما التشريع المنظّم لأجهزة الاشراف على تسيير العقار الصناعي وتهيئته للاستثمار(**الفرع الثاني**).

الفرع الأول

الدور السلبي للعنصر البشري في تسيير و تمركز المناطق الصناعية

رغم الأهمية التي أولتها الدولة الجزائرية للعقار الصناعي من خلال مختلف التسهيلات والتحفيزات إلا أن ذلك لم يكن كافيا في ظل وجود عراقيل ومشاكل يعاني منها العقار الصناعي عامة والمناطق الصناعية خصوصا.

حيث ظهرت في السنوات الأخيرة سوق موازية للعقار بوجود شبكات مضاربة عطّلت العديد من المشاريع الاستثمارية من خلال فرض أسعار إدارية وثقل اجراءات الحصول على العقود فضلا عن تحويل عدد معتبر من العقارات عن وجهتها الصناعية الاستثمارية، وادراجها بطرق احتيالية ضمن المساحات المخصصة للبناء الحضري أو ممارسة نشاطات غير تلك المذكورة في دفاتر الشروط.[1]

هذه الممارسات ليست غريبة عن الإدارة الجزائرية فكم من أشخاص الذين يزعمون أنهم مستثمرين أو بالأحرى متعاملين شرعيين في العقار، لولا تسهيلات الموظفين الإداريين العاملين في الإدارات المشرفة سواء على تسيير أو تهيئة أو تنظيم العقار الصناعي لما تمكّنوا من استنزاف الثروة العقارية الصناعية، حيث يتم ذلك من خلال عقد جلسات عمل خارج المقرات الإدارية بل حتى على مستوى مكاتب المتعاملين الوهميين، يدرسون من خلالها جميع الامكانيات المتاحة للحصول القانوني(ظاهريا طبعا) على عقار ضمن منطقة صناعية أو الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، مقابل امتيازات مادية وغير مادية يتحصل عليها الإداريين المعنيين الذين من المفروض أنهم أُجَرَاء من الدولة لتصفية تلك العقارات أو

[1]– **محمد بوشوشة و عيسى بولخوخ**، مرجع سابق، ص 72.

تسييرها الأمثل بل ملزمون بالسر المهني الذي لا نراه ولا نلمسه إلا ضمن النصوص القانونية.

للأسف هذه الممارسات يكاد يجمع عليها مختلف المهتمين بشأن العقار في الجزائر، فكم من رسائل تصل إلى الإدارات المركزية من أشخاص مجهولين(***lettres anonymes***) خوفا من متابعتهم أو حتى فصلهم من مناصبهم بحجة الاتهامات الكاذبة، تتضمن التبليغ عن مختلف التجاوزات الملاحظة محليا، بالفعل قد يبدو للكثير أن المبلّغين عن تلك التلاعبات لا يملكون البراهين والأدلة اللاّزمة لإثبات تورط الاداريين في المضاربة بملف العقار الصناعي نظرا للأسباب التي ذكرناها سابقا المتعلقة بعقد جلسات عمل يدرسون من خلالها كل الطرق التي تجعل تصرفهم شرعي وقانوني.

الأمر الذي جعل العديد من المفتشين والمراقبين المكلفين من وزارة المالية للقيام بعمليات تفتيش دورية، يتفادون كتابة تقارير سلبية بالمعنى اللاّزم بل يشيرون بطرق غير مباشرة أنه توجد تجاوزات تستلزم اجراء تحقيق معمّق، بل أن الكثير من المراقبين والمحققين تلقوا معاملات غير لائقة من بعض الأطراف على مستوى الإدارات المحلية من خلال اخفاء الكثير من الملفات التي من الممكن أن تنير تحقيقهم وتثبت تورط بعض الإداريين في تلك القضايا.

قد تتخذ السلطات المركزية قرارات تأديبية ضد بعض المدراء التنفيذين على المستوى المحلي، من خلال قرارات إنهاء المهام وفي كثير من الأحيان التحويل الى ولاية أخرى أو الإحالة إلى التقاعد، لكن من المفروض أن يتم فتح تحقيق معمّق وجدّي على كل الأعوان مهما كانت درجتهم ومهامهم لوضع حد لمختلف الخروقات التي عرفها تسيير العقار الصناعي.

و بالعودة إلى مسألة تمركز المناطق الصناعية، فتمّ معاينة في غالب الحالات سوء تمركز هذه المناطق بسبب نقص كفاءة المكلفين بالتخطيط لذلك، حيث أقيمت بعضها على أراضي ذات طابع فلاحي وأراضي زراعية خصبة بل قريبة من التجمعات السكنية، بالفعل طرح مشكل انجاز مشاريع استثمارية وإنشاء مناطق صناعية على أراضي فلاحية بين الحاجة الملحة للعقار وبين ضغط السلطات الوصية

للمحافظة على العقار الفلاحي، لذلك تم عقد العديد من الاجتماعات والملتقيات من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري باعتبارها المشرفة على عملية تهيئة و اقتراح انشاء المناطق الصناعية، تم من خلالها وضع معايير دقيقة لاختيار مواقع المناطق الصناعية بوضع شروط نذكر منها:[1]

- ضرورة استجابة الموقع لمتطلبات التنمية المحلية المعبّر عنها من طرف الجماعات الإقليمية.
- مراعاة المخططات الوطنية للتهيئة الاقليمية.
- مدى وجود المنشآت القاعدية في تلك المنطقة(طرق سريعة، برنامج الهضاب العليا).

كما لوحظ في الواقع العديد من المناطق الصناعية بقيت دون تهيئة خاصة في البلديات الفقيرة بسبب ضعف ميزانية الجماعات المحلية ما جعلها خالية من أية مشاريع استثمارية[2]، على غرار الخطأ في اختيار موقع المناطق الصناعية كالمنطقة الصناعية بالحراش بالجزائر العاصمة مثلا التي تقدر مساحتها حوالي 78 هكتار، والمنطقة الصناعية لذراع بن خدة بولاية تيزي وزو التي تقدر مساحتها 42 هكتار، حيث أقيمت على مواقع منخفضة مما يجعلها مهددة بالفيضانات الأمر الذي يزيد من تكاليف التهيئة.[3]

كما لا يوجد تقدير علمي من المكلّفين بتحضير ملف انشاء المناطق الصناعية في تحديد مساحة المنطقة الصناعية مقارنة بالنشاطات المقامة عليها، أي غياب تناسب بين مساحة القطعة الأرضية المتحصل عليها والنشاط المزمع القيام به، نظرا لغياب

---

[1]_ **Bulletin d'information édité** par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, n 23, décembre 2014, p 03.

[2]_ **فوزي نعيمي**، «*إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر*»، مرجع سابق، ص 152.

وأيضا:

Hanene Samiha KHOUADJIA, « *Le foncier Industriel en Algérie* », revue des Sciences Humaines, N°43, 2016, p57.

[3]_ **عبد الحميد جبار**، مرجع سابق، ص 04.

منظور استراتيجي خاص بتسيير المناطق الصناعية وتوطين النشاطات بها وفقا لمخطط توجيهي ينظّم استقبال النشاطات الاستثمارية.[1]

الأمر الذي يترتب عنه التسيير العشوائي للثروة العقارية الصناعية من خلال وجود حوالي 50% من مساحة المناطق الصناعية دون استغلال، أو قد يتم استغلالها بطرق غير شرعية كإنشاء على سبيل المثال بنايات ذات طابع سكني.[2]

بل أحيانا يقوم المسؤولين المحليين بتحديد أهداف غير واقعية لبرنامج المنطقة الصناعية، كالعمل مثلا على تطوير القطاع الصناعي المحلي مع عدم وجود كفاءات مؤهلة للإشراف على تلك المناطق، كما أن صغر حجم السوق المحلية وضعف إمكانية التصدير من شأنه أن يخلق عائقا أمام تطوير القطاع الصناعي، فمجرد إنشاء مناطق صناعية وحده لا يؤثر على الاستثمار بشكل مباشر.[3]

في الغالب فإن اختيار مواقع المناطق الصناعية يكون لاعتبارات سياسية بقرارات مركزية رغم وجود دراسات تقنية تفيد بضعف المنطقة من خلال الاقليم والبُنَى التحتية لاستقبال مثل هذه المشاريع الاستثمارية، كتوفير المنشآت والهياكل القاعدية اللاّزمة من ربط هذه المناطق بالطرق الرئيسية والسريعة وتزويدها بمختلف الشبكات من كهرباء وغاز وماء وشبكات الصرف، هذا رغم تكفل الدولة بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار بعد تقييمها من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.[4]

كما شكّلت السياسة الاحتكارية الممارسة في ظل الاشتراكية التي تجسّدت في توسيع الملكية العقارية للدولة على حساب الملكية العقارية الخاصة سبَبًا من الأسباب التي عرقلت الاستثمار في العقار الصناعي، حيث تم انشاء العديد من مناطق النشاط في إطار سياسة الاحتياطات العقارية البلدية بموجب قرار من الوالي بناءً على مداولة

---

[1]_ راجع: **عبد الحميد جبار**، مرجع سابق، ص 61.

[2]– **رشيد بريكسي رقيق**، اشكالية العقار الاقتصادية وأثرها على التنمية المحلية، مذكرة ماجيستير في الاقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان ، 2006، ص 145.

[3]_ **يوسف محمد ياسر**، دور المناطق الصناعية في حل مشكلات القطاع الصناعي، مذكرة ماجستير في إدارة السياسة الاقتصادية، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين،2003، ص 41.

[4]_ المادة 13 من القانون رقم 16–09 المؤرخ في 03 أوت 2016، مرجع سابق.

من المجلس الشعبي البلدي على أراضي الخواص دون مراعاة معايير نزع الملكية للمنفعة العامة، مما خلق نزاعات فيما بعد، هذا رغم بذل السلطات جهود معتبرة لتسوية تلك الوضعيات وتطهيرها حيث تم تسوية حوالي 40% من المناطق الصناعية ومناطق النشاط بالنسبة لمسألة سندات الملكية.[1]

بالفعل تعد سندات الملكية من أهم المشاكل التي واجهت العقارات الصناعية لعدة أسباب نذكر منها عدم الاتفاق على مبلغ التنازل وكذا المضاربة على العقار وغيرها، ما نتج عنه وضعيات معقّدة لاسيما نقص الخدمات في مجال التسيير وعدم دفع الإتاوات، لذلك وبمناسبة عقد مجلس الحكومة سنة 1999 لمعالجة ملف إعادة تهيئة المناطق الصناعية تم اتخاذ قرارات صارمة لمعالجة هذه الوضعية.[2]

لكن رغم ذلك تبقى العديد من مناطق النشاط لا تحوز على سندات الملكية وكنتيجة حتمية لا وجود لرخص التقسيم للأراضي، وهو شرط ضروري قبل مباشرة أيّة تسوية لفائدة المستثمرين.[3]

لوحظ كذلك التنازع في الصلاحيات بين الهيئات المسيرة للعقار الصناعي من خلال التداخل بين عملية التسيير والتهيئة بالنسبة للمناطق الصناعية أحيانا وعدم وجود احدى الهيئات أحيانا أخرى مما يؤثر على نوعية المنشآت القاعدية.[4]

أسفرت تلك الوضعية جملة من العقبات منها ما يتعلق بالحالة القانونية للحافظة العقارية التي تتكون منها المناطق الصناعية، من غياب استراتيجية تسيير واضحة و عدم العمل على وضع مخطط توجيهي لاستقبال مختلف المؤسسات والنشاطات وتوطينها،[5] فبعد الحصول على القرار الولائي القاضي بالتنازل آنذاك كان يتم التوطين في المناطق الصناعية بصفة عشوائية مما ولّد نزاعات بين طرفين الأول صاحب

---

[1]_ راجع: **حنان سميحة خوادجية**، « النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر »، مرجع سابق، ص 422.

[2]_**Circulaire interministérielle** relative aux modalités et conditions d'assainissement du foncier industriel du 08 septembre 1999.

[3]_ **فاطمة تاتولت**، مرجع سابق، ص 57.

[4]_ **مخلوف بوجردة** ، مرجع سابق، ص 14.

[5]_ راجع في هذا المعني: **فوزي نعيمي**، « *إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر*»، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، عدد 04، 1999، ص 150 و 152.

القرار الولائي والأكثرية دون سندات ملكية فلا هم مُلاّك ولا هم مستأجرين بل هم مجرّد حائزين للأراضي منذ عدة سنوات، هذا رغم الجهود المبذولة من السلطات لتسوية تلك الوضعيات.

فضلا عن عدم وجود مخطط وطني فعّال للتهيئة العمرانية آنذاك_ قبل صدور قانون الاستثمار لسنة 2001_ الذي يحدد بدقة مناطق التوسع الاقتصادي والمناطق المطلوب ترقيتها، هذه المناطق التي من المفروض أنها مرشحة لاستقطاب مشاريع استثمارية صناعية ضخمة وذات خصوصية.[1]

هناك نوع آخر من العقبات تعاني منها المؤسسات الاقتصادية صاحبة النشاطات في المناطق الصناعية تتعلق أساسا بالأزمة المالية مما يجعلها غير قادرة على تحمل أعبائها تجاه الهيئات المسيرة للمناطق الصناعية، الأمر الذي يؤدي بها إلى التصفية والحل، حيث لازالت الدولة المموّن الوحيد للمناطق الصناعية رغم توفر العرض من القطاع الخاص، بل أكد مسؤولو الأملاك الوطنية مركزيا معارضتهم النهائية لأي تنازل عن العقار العمومي بأسعار غير مناسبة، لذلك تم دراسة اقتراح على المديرية العامة للضرائب بزيادة الرسوم على الأملاك العقارية الخاصة غير المبينة.[2]

أما بخصوص اقتراح بعض الفاعلين الاقتصادين إنشاء مناطق صناعية الجيل الجديد(***zones industrielles nouvelles génération***)[3]، عبّر مجلس مساهمات الدولة على أن انشائها على مستوى مقطع الطريق الوطني شرق –غرب و

---

[1]_ في هذا المعنى أنظر: **عبد الحميد جبار**، مرجع سابق، ص 05 و 61.

[2]_ **عبد الجليل هويدي، خليفة عزي، أحمد الشيخ عازب**، « *معوقات ادارة واستغلال العقار الصناعي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر* »، مداخلة ألقيت في إطار الملتقى الوطني حول اشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، يومي 6 و 7 ديسمبر، 2017، ص 16.

[3]_ تحتوي مناطق الجيل الجديد على:

- عقارات صناعية قابلة للتطور.
- مراكز خدمات مشتركة من بينها مراكز التكوين والابتكار والاطعام والايواء فضلا عن المؤسسات المالية.
- مناطق مشتركة تحتوي على مواقف للسيارات و شبكات الاتصالات.
- أنظمة معمارية وحضرية.
- مرافق جمع النفايات ومعالجتها.(أنظر: **فاطمة تاتولت**، مرجع سابق، ص 22).

تركزيها بعيدا عن مقر الولايات من شأنه أن يشكل نقطة سوداء لا يدعم ترقية وتطوير الاستثمار.[1]

لكن بدورنا نرى عكس ما توصل إليه مجلس مساهمات الدولة، فتركيز المناطق الصناعية بالقرب من الطرق السريعة يعد عاملا مهما في تنمية النشاط والانتاج في المنطقة الصناعية ونقل المنتجات والمواد الأولية بكل سهولة من وإلى تلك المناطق، وكذا الوصول السريع إلى الموانئ والمطارات من جهة، ومن جهة ثانية إنشاء المناطق الصناعية خارج مقرات الولاية يؤدي إلى تخفيف الضغط عن بلدية مقر الولاية التي من المفروض أنها تحوي مناطق موجهة للنشاطات الخفيفة، حيث لا شك لو تم الاعتماد على دراسات جدية في كيفيات تمركز تلك المناطق دون الأخذ بعين الاعتبارات المصالح الشخصية والجهوية التي لها مصلحة في إنشاء المناطق الصناعية في بلدية دون أخرى نظرا لما توفره تلك المناطق من تنمية وجلب المستثمرين وتوفير مناصب شغل، لولا ذلك لكانت الجزائر تملك عقارات صناعية بمواصفات عالمية نظرا للإمكانيات البشرية والجغرافية التي تملكها.

الفرع الثاني

إشكال تعدد أجهزة الاشراف وضبط العقار الصناعي الموجّه للاستثمار

عمد المشرع الجزائري من أجل توجيه أمثل للمشاريع الاستثمارية، إلى وضع أجهزة تشرف على العملية الاستثمارية بما فيها كيفيات تسيير ومنح العقار الصناعي، غير أنه نظرا لعدم وجود نظرة استشرافية مستقبلية واضحة حول دور ومهام هذه الأجهزة طُرِحَ مشكل تضخم هذه الأجهزة وكثرتها، ما ترتب عنه تداخل في الصلاحيات والمهام وهو من بين الاشكالات التي تعرقل النشاط الاستثماري وترقية الاستثمار، لذلك وحتى يتم التوصل إلى نتائج وتقديم اقتراحات يجب تحديد الصعوبات التي واجهت المناطق الصناعية من حيث تعدد الأجهزة المكلّفة بالإنشاء والادارة(**أولا**)، ثم تبيان النقائص الملاحظة أثناء بدء العملية الاستثمارية من خلال تعدد الجهات المشرفة على تنظيم العقار الصناعي(**ثانيا**).

[1] _**Hanene Samiha KHOUADJIA,** opcit ,p 58.

أولا

تعدد الهيئات المكلفة بإنشاء وإدارة المناطق الصناعية

إن إنشاء المناطق الصناعية بالمعايير المطلوبة دوليا من شأنه جلب الفائدة على القطاع الصناعي للبلد، فوجود بيئة صناعية ملائمة تجعلنا أمام حالة ازدهار ورقي لمختلف الصناعات خارج قطاع المحروقات، نظرا لما توفره هذه المناطق من إمكانات و مرافق من شأنها التخفيض من التكاليف الاستثمارية، ما يجعل المستثمر يركز على رفع القدرة الانتاجية وخلق سوق وطنية قادرة على منافسة الأسواق العالمية.

غير أنه في الحالة العكسية فإن الاقتصاد الوطني يتضرر بطريقة غير مباشرة نتيجة نفور المستثمرين من المخاطرة بأموالهم وتوطين مشاريعهم في مناطق صناعية لا تستجيب للشروط المطلوبة اقتصاديا.

يبيّن تاريخ إنشاء المناطق الصناعية على المستوى الدولي النظرة الاستراتيجية للدول الصناعية في إنشاء وإدارة تلك المناطق الأمر الذي جعلها اليوم رائدة في مجال الصناعة بمختلف أنواعها، ففي بريطانيا مثلا تم إنشاء العديد من المناطق الصناعية في بداية القرن العشرين من طرف شركات الأسهم المتحدة دون تدخل من الحكومة وتحصل على مداخيلها من خلال تأجير العقارات والبنايات وتقديم الخدمات.

غير أنه بعد أزمة الكساد التي عرفتها المملكة المتحدة قامت الحكومة بإصدار أول تشريع سنة 1934 يساعد الصناعات الاقليمية والترويج للاستثمار في المناطق الصناعية من خلال توفير العديد من الحوافز على غرار توفير الخدمات بسعر قريب من السعر المحلي وتقديم قروض بفوائد قليلة، أما بعد الحرب العالمية الثانية سيطرت الحكومة البريطانية على المناطق الصناعية وسمّيت آنذاك بمناطق التطوير ما جعلها في حدود سنة 1960 تحوي أكثر من ألف مصنع من مختلف التخصصات.[1]

أمّا في الولايات المتحدة الأمريكية فبعد الحرب العالمية الثانية لعبت شركات السكك الحديدية دورا مهما في إنشاء وتطوير المناطق الصناعية من خلال الرفع من إمكانيات الشحن من وإلى تلك المناطق، كما حاولت السلطات المحلية توظيف السكان

---

[1]_ **يوسف محمد ياسر**، مرجع سابق، ص 14.

المحليين لتخفيض الضرائب على اعتبار أن النمو الصناعي سيزيد من الربح المحلي، فالسبب في تطور المناطق الصناعية الأمريكية يعود بالدرجة الأولى إلى الوكالات الخاصة التي تعمل على تخطيط مستمر لنجاح تلك المناطق دون تدخل من الحكومة الفدرالية، الشيء الذي أجبر مختلف المؤسسات الكبرى على الاستمرار في الاستثمار داخل المتنزهات الصناعية القريبة من المدن الحضرية نظرا للغلاء الفاحش لأسعار العقار في تلك المناطق.[1]

بالعودة إلى الجزائر نجد من بين النقائص الملاحظة على التنظيم القانوني للعقار الصناعي، تعدد الهيئات المكلفة بإنشاء وإدارة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات واختلاف طبيعتها القانونية من مكاتب دراسات، المصالح المحلية للولاية والبلدية، مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، الوكالة العقارية وغيرها.[2]

حيث تعاقبت على إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية بعد الاستقلال العديد من الهيئات والمؤسسات بداية من المؤسسة ذات الطابع الصناعي والتجاري المسماة الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (***CADAT***) ثم المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية(***CNERU***)، هذا الأخير أعيد هيكلته بداية من الثمانينات فأصبح مركز دراسة الانجازات العمرانية (***URBA***) كلّفت جميع هذه الهيئات بعملية تلقي العقار ثم تهيئته وإعادة التنازل عنه لفائدة المستثمرين بواسطة عقود توثيقية.

ثم تم تحويل تسيير المناطق الصناعية إلى مؤسسة تسيير المناطق الصناعية (***Æ.G.Z.I***) أما حاليا تم اسناد مهمة تهيئة هذه المناطق إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على النحو الذي ذكر في الباب الأول أعلاه.

غير أنه الملاحظ آنذاك أن بعض تلك المؤسسات لم تقم بعملية التنازل عن جميع تلك الأراضي المهيئة لفائدة المستثمرين ما جعلها تبقى موجودة في تلك المناطق كمؤسسة إنشاء وتهيئة، الأمر الذي خلق نوع من التداخل في الصلاحيات بين الهيئة المكلفة بالتسيير وتلك المكلفة بالتهيئة، الشيء الذي أدى إلى ظهور العديد من المشاكل

---

[1] _ **يوسف محمد ياسر**، مرجع سابق، ص 14.

[2] _ **عبد الحميد جبار**، مرجع سابق، ص 05.

أهمها تدهور شبكات البنى التحتية، والمضاربة على الأراضي و تشييد البنايات الفوضوية.[1]

واجهت كذلك مؤسسات إدارة المناطق الصناعية عجزا ماليا وعدم التحديد الدقيق لمهامها وعلاقتها مع المؤسسات الأخرى ما أدى إلى فشلها ومن ثمة عرقلتها للاستثمار، فلتفادي تلك المشاكل كان من الواجب احترام قاعدة توازي الأشكال من حيث إنشاء وحل مؤسسات التهيئة، حيث لوحظ حل بعض مؤسسات التهيئة دون تصفية خصومها نتيجة لسوء مسك محاسبتها المالية، وعدم تمتعها بصفة القوة العمومية مما نجم عنه عدم فرض نفسها وتعليماتها على المتعاملين في المناطق الصناعية.[2]

ترتب عن ذلك إشكالات ميدانية من خلال الاستعمال اللاّعقلاني للمساحات نتيجة عدم ملائمة المساحة الممنوحة مع احتياجات المستثمرين وكذا عدم استكمال عملية تهيئة تلك المناطق نظرا للعجز المالي التي كانت تعاني منه هذه المؤسسات، فضلا عن تحويل تخصيص هذه الأراضي عن وجهتها الاقتصادية.[3]

هذه الوضعية أدّت إلى تعقيد التسهيلات القانونية الممنوحة بموجب قوانين الاستثمار المختلفة، حيث أن المستثمر كان يجب عليه انتظار مدة طويلة للحصول على الامتياز وجميع الوثائق اللاّحقة له من رخصة البناء ومختلف الدراسات التقنية المتطلبة، ما يمنعه من الحصول على القروض اللاّزمة لبداية مشروعه نظرا لرفض أغلب الهيئات البنكية من قبول منح هذه القروض دون ضمان قانوني رسمي.[4]

الأمر الذي أدى بالحكومة إلى اتخاذ اجراءات ابتداءً من سنة 1999 من خلال التجميد المؤقت لإنشاء مناطق صناعية جديدة والعمل على إعادة تأهيل المناطق الصناعية الموجودة ورصد مبالغ مالية معتبرة لهذه المهمة، فقرر مجلس مساهمات الدولة إنشاء أربع شركات تسيير (*SGP*) تولت مهمة تحويل مؤسسات تسيير المناطق

---

[1] _ **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 27.

[2] _ **فاطمة تاتولت**، مرجع سابق، ص 40.

[3] _ راجع : **حنان سميحة خوادجية**، « النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر »، مرجع سابق، ص 416.

[4] _ أنظر في هذا المعنى: **محفوظ موهوبي**، مرجع سابق، ص 139.

الصناعية التي ذكرناها أعلاه إلى شركات التسيير العقاري (*SGI*) ثم العمل على إنشاء وتسيير حافظة العقار الصناعي وتحويلها للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.[1]

استمر الوضع كذلك إلى غاية إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تولت مهمة الترقية و التسيير والوساطة بين المستثمر والدولة، في هذا الاطار صرح وزير الصناعة وترقية الاستثمارات سابقا السيد عبد الحميد تمار أن إنشاء هذه الوكالة يدخل ضمن عملية الاصلاحات الاقتصادية الكبرى للدولة، لأن إصلاح الإطار القانوني للعقار الصناعي فرض نفسه في الواقع الاقتصادي الحالي، فالحصول على قطعة أرضية للاستثمار يمثل حق أساسي لكل متعامل اقتصادي جدّي من أجل النهوض بالمنظومة الاقتصادية وتحسين مناخ الأعمال في الوطن.[2]

لكن رغم ذلك بقيت هذه المناطق بعيدة عن المعايير الدولية بسبب إهمال جانب التنمية المستدامة من جهة، ومن جهة ثانية قامت وزارة المالية من خلال المديرية العامة للأملاك الوطنية إصدار كم هائل من التعليمات والمذكرات الإدارية تنص في مجملها على العديد من التسهيلات والتوضيحات فيما يخص دور مديرية أملاك الدولة في عملية منح العقار الصناعي من أجل الاستثمار نذكر البعض منها:

- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 03824 مؤرخة في 19 سبتمبر 1998 تتعلق بمتابعة تحصيل عائدات الأملاك الوطنية.
- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 04318 مؤرخة في 27 أكتوبر 1998 تتعلق بتبديد الأملاك الوطنية.
- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5045 مؤرخة في 03 أكتوبر 1999 تتعلق بتطهير العقار الصناعي.
- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2558 مؤرخة في 17 ماي 2000 تتعلق بالتنازل عن القطع الأرضية التابعة للدولة في إطار الترقية العقارية وترقية الاستثمار.

---

[1] _ **حنان سميحة خوادجية**، « النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر »، مرجع سابق، ص 416 و 417.

[2] _ نقلا عن: **رضوان عايلي**، مرجع سابق، ص 198.

- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 3177 مؤرخة في 13 جوان 2000 تتعلق بترقية الاستثمار.
- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4202 مؤرخة في 02 أوت 2000 تتعلق بمتابعة أشغال تطهير العقار الصناعي.
- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2401 مؤرخة في 09 ماي 2001 تتعلق بمتابعة أشغال تطهير العقار الصناعي والحضري.
- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 3726 مؤرخة في 24 ماي 2006 تتعلق بأوجه الأعمال التي تقع على إدارة أملاك الدولة في إطار تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.
- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 07982 مؤرخة في 08 أوت 2011 تتعلق بوضع حيز التنفيذ للكيفيات الجديدة لمنح الامتياز على الأملاك العقارية سيما التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 01254 مؤرخة في 07 فيفري 2012 تتعلق بكيفيات التكفل بالأراضي التابعة للدولة الموجهة للاستثمار.
- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 04979 مؤرخة في 12 ماي 2014 تتعلق بخلق فضاءات جديدة مهيئة موجّهة للاستثمار.
- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 07007 مؤرخة في 20 جوان 2016، تتعلق بشهر عقود تدخل في إطار عمليات الترقية العقارية التجارية تخص أراضي تابعة لهيئات مكلفة بالعقار.

ثانيا

تعدد الهيئات المشرفة على ضبط العقار الصناعي الموجه للاستثمار

من بين المآخذ الملاحظة على تنظيم الاستثمار في العقار الصناعي نجد أن السلطات العمومية أصدرت مجموعة من النصوص القانونية، تُنشأ بموجبها أجهزة ومؤسسات تساهم في عملية ضبط العقار الموجّه للاستثمار رغبة في اختصار الطريق بين المستثمر والدولة.

حيث أنشأ المشرع في البداية الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب الأمر رقم 01-03، تولت عدة مهام كمهمة استقبال وإعلام المستثمرين وجمع كل الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف على التشريعات والتنظيمات القانونية المتعلقة بالاستثمار والعمل على نشرها عبر وسائل الاعلام، كما تقوم بوضع خدمة الاستشارات حول المشاريع الاستثمارية.[1]

تم كذلك إنشاء شباك وحيد لامركزي على المستوى المحلى، يتولى مهمة تسهيل وتبسيط الاجراءات القانونية لتنفيذ المشاريع الاستثمارية و مرافقة المستثمر في اجراءات حصوله على الامتياز، غير أنه لم يحقق المنتظر منه نظرا لعدم منح ممثلي الادارات سلطة اتخاذ القرار فوريا بل يتم الرجوع في كل مرة إلى إداراتهم الأصلية الأمر الذي يأخذ وقتا طويلا ويفقد الشباك الهدف من إنشائه.[2]

كما لوحظ غياب معظم ممثلي الإدارات على مستوى الشباك بحجة عدم صلاحية المقرات في أغلبية الولايات وعدم توفر الإدارة المعنية على الأعوان المؤهلين لمتابعة تلك الملفات رغم أنه في الكثير من الإدارات تم اعتماد اجراء التعيين الشخصي في الاجتماعات. تم ملاحظة كذلك غياب ممثلي البنوك على مستوى الشباك نظرا لعدم النص عليه في المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 01-282، حيث لم يذكر ممثلي البنوك ضمن أعضاء الشباك الوحيد رغم الدور الكبير الذي تلعبه البنوك في اعطاء

---

[1] _ المادة 03 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 اكتوبر2006، مرجع سابق.

[2] _ **سيدعلي زادي**، «*توفير العقار الصناعي آلية لتحسين مناخ الأعمال وتنمية الاستثمار*»، مداخلة قدمت في إطار اليوم الدراسي حول مناخ الأعمال في الجزائر وأثره على الاستثمارات المنظم من طرف جامعة مولود معمري بتيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، يوم 27 اكتوبر 2016، ص 95.

حافز كبير للعملية الاستثمارية، فوجود ممثل عن البنك من شأنه أن يحيط المستثمر علما بمختلف القوانين البنكية والاجراءات اللازمة للحصول على القروض وفتح حسابات بنكية من أجل تحويل رؤوس الأموال.

إذن دور الشباك الوحيد كمرافق ومسهّل لإجراءات الاستثمار يفرض على ممثلي الادارات كل في ما يخصه باستلام طلبات اعداد محضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال وضمان متابعة رفع التحفظات المسجلة ومتابعة تطور جميع أعمال الامتياز التي تهم المستثمر للحصول على المزايا الممنوحة دون الحاجة إلى الرجوع في كل مرة إلى الإدارات الأصلية.[1]

في هذا الصدد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة إلى السادة المدراء الولائيّين لأملاك الدولة والحفظ العقاري، نتيجة للنقائص المسجلة في تمثيل إدارة أملاك الدولة ضمن الشباك الوحيد نظرا لعدم إعطاء الأهمية اللاّزمة للدور الذي يلعبه هذا الشباك في تقريب المستثمر من الإدارة وتذليل الصعوبات المحتملة أثناء إنجاز مشروعه الاستثماري، حيث لوحظ على مستوى 18 شباك على المستوى الوطني سنة 2011 غياب ممثل إدارة أملاك الدولة في ثلاثة ولايات.

لذلك طلب السيد المدير العام من أجل ضمان تمثيل ناجع على مستوى هذه الشبابيك، ضرورة تعيين ممثل دائم يكون حضوره مضمونا مع التركيز على الحضور النوعي من خلال إعطاء لهذا العون كل المعلومات والوثائق اللاّزمة التي يقدمها العون المكلف للمستثمر خلال أجل أقصاه 72 ساعة.[2]

رغم ذلك حسب آخر الدراسات تصنّف الجزائر ضمن الدول الأكثر تماطلا في المدة التي يتطلبها إنجاز المشروع الاستثماري، حيث احتلت الجزائر في السداسي الأول لسنة 2016 المرتبة 163 من مجموع 183 وجاء هذا التصنيف من خلال الوقوف على مدى استقبال الدولة للمشاريع الاستثمارية وفقا للمعايير الدولية وكذا تلبية رغبات

---

[1]_ راجع في هذا المعني: **لعزيز معيفي**، « *المعاملة الإدارية للاستثمارات في قانون الاستثمار الجزائري* »، مرجع سابق، ص 249.

2_ راجع: مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 02671 المؤرخة في 28 مارس 2011 المتعلقة بسير الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

المستثمرين الأجانب. أما فيما يخص معيار إنشاء المؤسسات والشركات الاقتصادية احتلت فيه الجزائر مرتبة 145 سنة 2016 نظرا كون الأمر يتطلب في الجزائر 12 إجراء وانتظار 20 يوم لتأسيس تلك الشركات في حين في دول المجموعة الأوروبية يتطلب 4 إجراءات وانتظار 8 أيام لتأسيس شركة اقتصادية.[1]

يعود السبب في مسألة احتلال الجزائر مراتب متأخرة في التصنيفات الدولية[2] إلى عدم جدية ممثلي بعض الادارات والهيئات المعنية بالاستثمار وكثرة غيابهم على مستوى الشبابيك اللامركزية بحجة عدم صلاحية المقرّات التي يزاول فيها الشباك الوحيد مهامه في غالب الاحيان، غياب التنسيق بين مختلف المصالح المعنية بالاستثمار وعدم الجدية في دراسة الملفات فضلا عن بعض أمراض الادارة المعروفة من البيروقراطية والمحاباة.

بعد ذلك تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حيث تولت مهام اقتراح السياسة الوطنية للاستثمار و السهر على تنفيذها و تشارك في تحسين شروط الحصول على العقار الاقتصادي، كما تضع بنك معطيات حول الأصول العقارية و الأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي، لكن ذكرنا سابقا أن دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لا يتعدى مهمة الادارة العامة يتعين إذن خصها بصلاحيات أوسع وعدم تكبيلها بكثرة التدخلات من السلطات العمومية.[3]

أما محليا نجد مديرية أملاك الدولة التي تعمل على تكريس قرار منح الامتياز بعقد إداري مرفق بدفتر شروط، حيث يتم منح الامتياز للاستثمار بقرار ولائي بعد استشارة لجنة موضوعة لهذا الغرض، لكن بعد ذلك أصبح الوالي هو الوحيد المخول

---

[1] _ **الكاهنة ارزيل**، « *التعليق على الأمر رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار*»، مداخلة قدمت في إطار اليوم الدراسي حول مناخ الأعمال في الجزائر وأثره على الاستثمارات المنظم من طرف جامعة مولود معمري بتيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، يوم 27 اكتوبر 2016 ، ص 25 و 26.

[2] _ للمزيد حول ترتيب الجزائر في مختلف المؤشرات الدولية في ميدان الاستثمار قبل سنة 2011، راجع: **وليد لعماري**، الحوافز والحواجز القانونية للاستثمار الاجنبي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر،2011، ص 115 وما بعدها.

[3] _ للمزيد حول صلاحيات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري راجع الصفحة 171 وما بعدها من هذه الأطروحة.

بالترخيص بمنح الامتياز بالتراضي بناءً على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار، وذلك بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015، غير أنه أعيد الاعتبار مرة أخرى للّجنة المحلية(***CALPIREF***) بموجب قانون المالية لسنة 2020.

نلاحظ من خلال ما سبق تعدد الأجهزة المكلفة بالإشراف على تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي، حيث كانت طريقة دراسة الملفات تتسم بالبيروقراطية المعقدة التي تكتنف الإدارة بشكل عام و الهيئات المشرفة على الاستثمار بشكل خاص، فمن المفروض أنه تم إنشاء تلك الهيئات من أجل منح مرونة أكثر في دراسة ملفات الاستثمار من حيث المدة وإنقاص الاجراءات، فمثلا الطابع الإداري للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يتنافى مع مهامها في الترويج للاستثمار التي تستعمل بشأنها أساليب مرنة وسريعة وليس الأساليب التقليدية التي تتسم بالجمود.[1]

كل ذلك يؤدي إلى عدم وضوح مراكز اتخاذ القرار ويجعل المستثمر يراوح بملفاته من إدارة إلى أخرى دون الوصول إلى نتيجة بخصوص حصوله على العقار لإنجاز مشروعه الاستثماري، هذا فضلا على أن هذا التعدد هو المكان المناسب لمختلف الأمراض المعروفة في الإدارة.[2]

نشير كذلك أنه من خلال التعديلات التي قام بها المشرع الجزائري خرجت العديد من الأجهزة عن مهامها الأصلية، على غرار المجلس الوطني للاستثمار الذي كلّف في الأصل بمهام ذات طابع استراتيجي من خلال اقتراحه استراتيجية تطوير الاستثمار ودراسته للبرنامج الوطني لترقية الاستثمار، لكن بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2009 أصبح يتدخل في منح المزايا للمشاريع الاستثمارية وهي مهام إدارية بحتة التي تعد من صميم مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.[3]

---

[1] _ **الكاهنة ارزيل**، مرجع سابق، ص 28.

[2] _ **سيدعلي زادي**،« *توفير العقار الصناعي آلية لتحسين مناخ الأعمال وتنمية الاستثمار*»، مرجع سابق، ص 98.

[3] _ مثلا مزايا النظام العام للاستثمارات التي تساوي أو يفوق مبلغها 2000000000 دج _عُدّلت هذه القيمة بموجب قانون المالية لسنة 2015، حيث كانت قبل ذلك تقدر بـــ خمسة ملايين دينار جزائري_ ، أو المزايا الاضافية للاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني وكذا المزايا الاستثنائية للاستثمارات المنجزة ضمن الأنشطة الصناعية الناشئة. أنظر: **نذير بن هلال**، مرجع سابق، ص 271، 272.

الأمر الذي يترتب عنه العديد من السلبيات لاسيما التداخل في الصلاحيات بين المجلس والوكالة[1] وكذا طول المدة المحتمل أن ينتظرها المستثمر للحصول على المزايا التي من الممكن أن تصل إلى 3 أشهر ما دام أن المجلس الوطني للاستثمار يجتمع في الحالات العادية مرة على الأقل كل ثلاثة أشهر، والأكثر من ذلك ما دام المجلس الوطني للاستثمار مجلس حكومة مصغر، هل يجوز للمستثمر الطعن في قراراته ما دام يترأسه الوزير الأول؟ وإذا كان الأمر كذلك أمام من يتم توجيه الطعن؟[2]

لذلك عمد المشرع الجزائري إلى القيام بالعديد من التعديلات من أجل إصلاح أجهزة الاستثمار من خلال قانون الاستثمار لسنة 2016 لاسيما المادة 27 منه، بنصه على أهمية الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتوسيع مهامها في مرافقة المستثمر عوض التكفل فقط بتسيير الامتيازات الممنوحة له، حيث حافظت على مهامها الأصلية في استقبال المشاريع الاستثمارية الكبرى وترقيتها وتطويرها والترويج لمختلف الاستثمارات المتاحة.[3] ألحق بالوكالة كذلك على المستوى المحلي وتحت سلطة مدير الشباك الوحيد أربعة مراكز تضمّ مجموع المصالح المؤهلة لتقديم الخدمات الضرورية لإنجاز المشاريع الاستثمارية على النحو الذي ذكرناه في الفصل الثاني من الباب الأول أعلاه.

أما بالنسبة للمجلس الوطني للاستثمار فالنص الجديد لسنة 2016 لم ينظم المجلس بالتفصيل الذي ذكر في الأمر رقم 01-03 الملغى تاركا المواد 06 و 18 و22 سارية المفعول.

---

[1] _ تبرز مظاهر التداخل بين المجلس والوكالة في إبرام اتفاقيات الاستثمار باعتبار أنه من صلاحيات المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار إبرام أي اتفاقية تهدف لتحقيق أهداف الوكالة مع أي هيئة وطنية أو أجنبية بعد أخذ رأي مجلس الإدارة والسلطة الوصية وجوبا أي رأي بالموافقة من CNI. راجع: **صافية ولد رابح اقلولي**، مرجع سابق، ص 45.

[2] _ راجع: **ندير بن هلال**، مرجع سابق، ص 274.

لأكثر تفصيل راجع:

_ **Rachid ZOUAÏMIA**, « *Le cadre juridique des investissements en Algérie : Les figures de la régression* », op.cit., p 20.

[3] _ **الكاهنة ارزيل**، مرجع سابق، ص 31.

أمام كثرة التعديلات القانونية للاطار الاجرائي والمؤسساتي للاستثمار من جهة والتداخل في الصلاحيات والبطء في الاجراءات من جهة ثانية، أثّر ذلك سلبا على مناخ الأعمال في الجزائر ما جعل المستثمرين يفضلون البلدان المجاورة لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية، حيث أظهر تقرير البنك العالمي أن الجزائر لا تزال متأخرة في العديد من المؤشرات على عكس دول الجوار حيث تسعى تونس مثلا على تطوير قدراتها في تقديم أسهل السبل لتنمية القطاع الاقتصادي وتحسينه خاصة بعد الثورة التي عرفتها وذلك بفضل وجود تجانس سياسي بين مختلف الفاعلين السياسيين خدمةً للبلاد، بعيدا عن مختلف المنازعات.[1]

المطلب الثاني

كثرة المنازعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي

تبيّن من خلال مختلف الاستثمارات المنجزة فوق العقارات الصناعية وجود عدة اشكالات ومنازعات تعلقت بدايةً بكيفيات اقتناء مؤسسات التهيئة للعقار الصناعي ومن ثمّة التنازل عنه لفائدة المستثمرين **(الفرع الأول)**، ثم ظهرت منازعات أخرى بعد حصول المستثمر على عقد الاستغلال (عقد التنازل سابقا وعقد الامتياز حاليا) ومدى التزامه بدفتر الشروط**(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

منازعات قبل الحصول على العقار الصناعي

بعد اتخاذ السلطات التدابير اللاّزمة لتطهير الوضعية القانونية للعقار الصناعي، تبيّن أن مختلف المشاكل راجعة إلى عدم وجود سندات ملكية تثبت كيفيات استغلال المستثمرين لتلك العقارات، هذه الوضعية نتجت أساسا من خلال تبعات تحويل الملكية من مؤسسات التهيئة إلى المستثمرين أصحاب الامتياز.

إذ ذكرنا سابقا أنه بعد قيام المؤسسات المُهَيِّئة بعملية اقتناء واكتساب الأراضي المكونة للمنطقة الصناعية من الغير أو من الدولة تقوم بتهيئتها وتجهيزها ثم تجزئتها

[1] _ للمزيد راجع: **سامية قايدي**، مرجع سابق، ص 113.

ومن ثم التنازل عنها لفائدة المستثمرين بواسطة عقود توثيقية مشهرة لدى المحافظة العقارية، سواء في إطار المعاملات التجارية المحضة أو في إطار التجهيزات الاستثمارية. غير أننا ذكرنا أنه لا يمكن التنازل عن الأراضي إلا بعد الحصول على رخصة التجزئة وشهرها لدى المصالح المختصة وانتهاء الأشغال مع وجود استثناء وحيد وهو القيام ببعض الاجراءات الأولية للتنازل مباشرة بعد الحصول على رخصة التجزئة وقبل استلام شهادة نهاية أشغال التهيئة، لكن لاحظنا عمليا عدم احترام هذه الاجراءات بل تمّ التصرف مباشرة في تلك الأراضي دون مراعاة الاعتبارات السابقة فنتجت عن ذلك عدة وضعيات ترتّب عنها نزاعات.[1]

فنجد مثلا حالة إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات على أراضي مملوكة للخواص دون استكمال إجراءات نزع الملكية، فتقوم الهيئات الإدارية بمنح أملاك مملوكة للغير بقرار بسيط يتمثل في محضر اختيار المكان لإنجاز المشروع، دون مواصلة إجراءات نقل الملكية لأنّها لا تحوز على سندات رسمية، فيبقى المستفيد من العقار معلق لأنه استثمر في أماكن منحت له دون سند ما يعرضه لمخاصمات في أي وقت وهذا ما يتعارض و مبدأ استقرار المعاملات.[2]

بالمقابل وفي كثير من الأحيان فإن المؤسسات المهيئة أثناء مباشرتها عملية نزع الملكية لا تُبَيَّن في كثير من الأحيان المساحة المنزوعة بدقة الأمر الذي يجعل المالكين يباشرون استغلالهم للقطع الأرضية خارج المحيط المنزوع ملكيته في حين هو في الحقيقة حسب مؤسسات التهيئة منزوع الملكية وتم تعويض المالكين[3]، مما يدفع هذه المؤسسات إلى رفع دعاوى قضائية لمطالبتهم التخلي عن تلك الأجزاء ما ينجر عن ذلك تعطيل كبير للمشاريع الاستثمارية.[4]

---

[1]_ راجع المبحث الأول من الفصل الأول من الباب الأول من هذه الأطروحة.

[2]_ **عمار معاشو**، « *إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري*»، مجلة مجلس الدولة، عدد 8، 2006، ص 151.

[3]_ أنظر: **فوزي نعيمي**، « *إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر*»، مرجع سابق، ص 153.

[4]_ أنظر على سبيل المثال القرار الصادر عن الغرفة الادارية بالمجلس الاعلى رقم 28303 بتاريخ 27 نوفمبر 1982 بين الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية و السيد (ع ح). نقلا عن: **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 319).

في هذا الإطار صدر حكم عن المحكمة الإدارية بالبويرة بتاريخ 09 ابريل 2019 فصلا في القضية التي رفعها السادة (ق.ع و ق.ف) ضد المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة (م.ب) وضد مصالح أملاك الدولة ومصالح الحفظ العقاري وكذا والي الولاية طالبين إلغاء الترقيم النهائي للعقار الكائن ببلدية وادي البردي المقدرة مساحته بـــــ 18 هكتار 52 آر 04 سنتيار، علما أن هذا العقار مرقم باسم الدولة وهو محل العديد من عقود امتياز لفائدة المستثمرين الفلاحيين وخضع كذلك لعملية نزع الملكية للمنفعة العمومية في إطار توسعة المنطقة الصناعية بواد البردي من أجل منحه للاستثمار الصناعي.

حيث ادّعى رافعي الدعوى أنهم مالكي الوعاء العقاري المعني وقدموا عقدا مؤرخا بتاريخ 08 اكتوبر 1931 مشهراً بمحافظة الرهون بالجزائر العاصمة، حيث وبعد تعيين المحكمة لخبير عقاري لمعاينة العقار وإعداد خبرة في الموضوع تم ارجاع الدعوى بعد الخبرة وصدر حكما قضائيا مفاده الزام والي الولاية بتعديل القرار الولائي المتضمن انشاء المستثمرة الفلاحية وكذا تعديل كل عقود الامتياز الواردة على الوعاء العقاري وبالنتيجة إعادة ترقيم العقار باسم المرجعين.

وأصدرت المحكمة الإدارية قرارها كما يلي:

« ***حيث أن الخبير العقاري توصل في خلاصة تقريره أنه بعد المعاينة الميدانية أن القطعة الأرضية تستغل من طرف المستثمرة الفلاحية المسماة(م.ب) وبالرجوع إلى المخطط القديم الخاص بالقطعة رقم 64 الواقعة بالمكان المسمى حوش بن طالب دوار واد البردي و الذي اجرى المسح الميداني عليه ضمن المخطط الطبوغرافي لسنة 1876، تبين أن القطعة الأرضية محل النزاع تعود مليكتها للمدعين بموجب العقد بتاريخ 08 اكتوبر 1931 مشهر بمحافظة الرهون بالجزائر العاصمة.***

حيث ثبت للمحكمة أنه يتعين المصادقة على الخبرة العقارية وإعادة تسجيل العقار باسم المرجعين...». [1]

[1] _ المحكمة الادارية بالبويرة، الغرفة الادارية رقم 01، قضية رقم 18/02299 فهرس 19/00685 جلسة 2019/04/09 بين (ق.ع) و (ق.ف) ضد وزير المالية ممثلا في مدير الحفظ العقاري و ضد وزير المالية ممثلا

الغريب في هذا الحكم أن قضاة المحكمة الإدارية لم يناقشوا دفوعات جميع الأطراف لاسيما مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري باعتبار أن العقار ملك للدولة على أساس أن كل الأملاك العقارية التي كانت تابعة للمعمر الفرنسي قبل الاستقلال تعود إلى الدولة الجزائرية بعد الاستقلال بموجب الأمر رقم 66-102، حيث تبين من خلال التحقيق الذي قامت به مصالح أملاك الدولة أن العقار المعني هو محل التوسعة الخاصة بالمنطقة الصناعية كان في الأصل ملك للمعمر الفرنسي (***E.B***) الذي اشتراه بدوره من السيد (أ.ق) بموجب عقد مؤرخ سنة 1912 بالتالي يعتبر ملك شاغر يؤول للدولة وهو غير قابل للتقادم ولا للتصرف ولا للحجز، كما يظهر أنها قضت بما لم يطلبه الأطراف من خلال الحكم بتعديل عقود الامتياز.

نشير أنه نظرا لحقوق الدولة وكذا حقوق المستثمرين الفلاحيين والصناعيين والآثار التي تترتب على هذا الحكم في حالة تنفيذه تم استئناف هذا الحكم أمام مجلس الدولة مع طلب وقف التنفيذ.

الملاحظ كذلك بالنسبة للعقارات المتحصل عليها من طرف مؤسسات التهيئة من البلدية في ظل الاحتياطات العقارية، غير مملوكة للبلدية بصفة نهائية في أغلب الحالات نظرا لعدم إدماجها في الحافظة العقارية للبلدية بل تمّت العملية بموجب قرارات إدارية لا تأخذ صفة السندات الرسمية فبقيت دائما مملوكة إما للخواص أو الأملاك الخاصة للدولة وهو ما يبيّنه السجل العقاري الممسوك لدى المحافظة العقارية سواء في ظل نظام الشهر الشخصي أو العيني.[1]

الشيء الذي أدى إلى عدة إشكالات ميدانية فيما يتعلق بمسألة الملكية بالنسبة للمستفيدين من القطع الأرضية في اطار الاستثمار لعدم إمكانية التنازل عليها من طرف مؤسسات التهيئة التي تعسّر عليها الحصول على رخصة التجزئة لمباشرة عملية التنازل.

في مدير أملاك الدولة ووالي الولاية، والمستثمرة الفلاحية الجماعية (م.ب) ، حكم غير منشور (**انظر الملحق رقم 13**).

[1]_ راجع في هذا المعنى: **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 206.

في هذا الصدد صدر عن مجلس الدولة قرار رقم 210419 بتاريخ 26 جوان 2000 بخصوص مواصلة عملية التنازل عن عقار في إطار الاستثمار جاء فيه ما يلي:

« ***حيث أن المستأنفان يلتمسان إلغاء القرار المستأنف والقضاء من جديد... بمواصلة عمليات البيع للقطعة الأرضية موضوع النزاع وتحرير عقد البيع، حيث أن المستأنفان قدما ملفا في إطار الاستثمار وتحصلا على الموافقة من المصالح المعنية وسددا الثمن غير أن المصالح المعنية لم تكرس ذلك بعقد بيع رسمي...***

حيث أن الأمر يتعلق ببيع عقار، حيث وفقا للقانون المدني فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عينية عقارية يجب أن تحرر في الشكل الرسمي...

حيث أن الرسالة المحتج بها لا تعد عقد بيع... ».[1]

تبعا لذلك صدرت تعليمة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية بتاريخ 03 اكتوبر 1999 تضمّنت نسخة من المنشور الوزاري المشترك المتعلق بكيفيات واجراءات تطهير العقار الصناعي، حيث نصّت على أن عمليات التنازل مستقبلا للأراضي المتواجدة داخل المناطق الصناعية يجب أن لا يتم إلا بعد اكتساب العقار بموجب محرر رسمي مع استخراج رخصة التجزئة للعقار، كما منعت جميع المعاملات التجارية للقطع الأرضية في المناطق الصناعية التي لا تحوز على سندات ملكية.[2]

وعليه بالنسبة للمعاملات التي تتم على العقارات الواقعة داخل المناطق الصناعية التي لا تحوز على سندات ملكية، فإن كل معاملة تتعلق بالتنازل أو التصرف تعتبر باطلة، أما في الحالة العكسية أي تحوز على سند ملكية رسمي فإن المعاملة فيها تتم بكل حرية شريطة أخذ رأي المؤسسة المسيّرة للمنطقة الصناعية أو المهيئة مراعاة لمعايير السلامة والوقاية أثناء ممارسة النشاط.

---

[1] _ **عمر حمدي باشا**، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا)، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 08.

[2] _ تعليمة صادرة عن **المديرية العامة للأملاك الوطنية**، وزارة المالية، رقم 5045 مؤرخ في 3 اكتوبر 1999 تتعلق بتطهير العقار الصناعي.

من جهة أخرى يجب على المؤسسات المهيئة أو المسيّرة العمل على التنازل عن القطع الأرضية وتسوية وضعيتها بواسطة عقود رسمية مع جرد كل الأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية نتيجة حلّ بعض المؤسسات أو تخلى بعض المستفيدين عن أراضيهم ففي حالة وجود نزاع بين المؤسسة المهيئة والغير على تلك الأراضي فإنها ترجع إلى مالكها الأصلي وتستغل في إطار تخصيصها للنشاط الصناعي بالتعاون مع المؤسسة المسيّرة للمنطقة.[1]

لوحظ كذلك منازعات من نوع آخر بين المؤسسات المهيئة والمستثمرين في اطار عقود التنازل تتعلق بسعر إعادة التنازل للأراضي، حيث يطلب المستثمر إعادة التنازل لفائدته على أساس الثمن الذي تحصلت به المؤسسة على العقار في حين تطلب المؤسسة المهيئة تطبيق سعر السوق أي السعر الحقيقي للعقار يوم التنازل، ولا شك أن هذه المطالب مردها أن هذه المؤسسات هي ذات طابع صناعي وتجاري بالتالي تهدف إلى تحقيق الربح. تبعا لذلك تم البحث لدى مصالح وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة آنذاك عن حل يخدم الطرفين من خلال اقتراح أن تكون عملية إعادة التنازل لفائدة المستثمر على أساس سعر الاقتناء الذي اشترت به المؤسسة المهيئة مع إضافة تكاليف التهيئة وهامش ربح معقول.[2]

ذكر الأستاذ بوجردة مخلوف في كتابه العقار الصناعي حالة أخرى من المشاكل القانونية التي عرفتها المناطق الصناعية وهي حالة عدم اكتساب مؤسسات التهيئة والتسيير لبعض العقارات المملوكة للخواص الذين يرفضون بيعها بالتراضي، حيث اقترح الأستاذ حلا لهذا الاشكال من خلال طلب مؤسسات التهيئة شراء هذه الأراضي بالسعر الذي تحدده إدارة أملاك الدولة بصفة رضائية وليس بالسعر الحقيقي وفي حالة وجود خلاف بإمكان هذه المؤسسات عن طريق الوالي المكلف بتطبيق المخطط التوجيهي للتعمير مباشرة اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة مع تعويض عادل ومنصف للملاّك طبقا للقوانين المعمول بها، أما مسألة عدم استطاعة هذه المؤسسات

---

[1]_**Voir** : **Circulaire interministérielle** relative aux modalités et conditions d'assainissement du foncier industriel, op.cit.

[2]_ **مخلوف بوجردة** ، مرجع سابق، ص 90.

شراء هذه العقارات بالسعر الحقيقي فإن الحل الذي اقتَرَحَهُ يتمثل في تخصيص اقتطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تقدمه الدولة لهذه المؤسسات في شكل اعتمادات ما يمكنها من حل هذا الاشكال.[1]

الفرع الثاني
منازعات بعد الحصول على العقار الصناعي

المعروف أن عقد التنازل سابقا كان معلقًا على شرط فاسخ وهو استكمال انجاز المشروع الاستثماري والحصول على شهادة المطابقة بالتالي يتم بواسطة قرار ولائي مباشرة اجراءات التنازل عن هذه العقارات بشرط دفع الثمن الحقيقي للعقار وقت ابرام العقد.

أما في حالة عدم اتمام المشروع الاستثماري يتم مباشرة اجراءات دعوى الفسخ أمام الجهات القضائية المختصة، غير أنه بعد سلسلة الاحتجاجات التي قام بها المستثمرين تم إلغاء الشرط الفاسخ بموجب تعليمة صادرة عن وزارة المالية بتاريخ 04 ابريل 1999، التي نصّت على إلغاء الشرط الفاسخ المتعلق بعدم امكانية اعادة التنازل لكل الأراضي الكائنة خارج المحيطات العمرانية التي بيعت من طرف مصالح أملاك الدولة قبل صدور القانون رقم 90-25، أما بالنسبة للأراضي التي تم التنازل عنها بعد صدور القانون المذكور أعلاه فنصّت على وجوب التمسك بالشرط الفاسخ المنصوص عليه في دفاتر الشروط النموذجية وكذا عقود التنازل من أجل محاربة عملية المضاربة في هذا النوع من العقارات.[2]

نصّت هذه التعليمة كذلك على وجوب قيام أعوان مصالح أملاك الدولة على إحصاء جل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة محل عملية التنازل مع التأكد من الشروع في الانجاز وإذا اقتضى الأمر إعذار كل المتأخرين والمقصرين في التزاماتهم تحت طائلة إسقاط حقوقهم.

---

[1] _ **مخلوف بوجردة** ، مرجع سابق، ص 91.

[2] _ تعليمة صادرة عن **الوزير المنتدب المكلف بالميزانية**، وزارة المالية رقم 219 مؤرخ في 4 ابريل 1999 تتعلق بالأراضي المتنازل عنها في اطار الترقية العقارية وترقية الاستثمار.

رغم ذلك عرفت سنوات التسعينيات عدة منازعات تعلقت بمشكل تحويل ملكية هذه المناطق من المؤسسات المكلفة بالتهيئة إلى المستثمرين لاسيما في مناطق النشاط، حيث وبعد حصولهم على العقار الصناعي تم منحهم قرارات تخصيص التي لا تسمح لهم بالتصرف كأنهم مالكين للعقار ضمن مناطق النشاطات فالعديد من المؤسسات البنكية ترفض الاعتراف بتلك القرارات لعدم تمتّعها بمواصفات العقد الرسمي باعتبارها صادرة عن مصالح البلدية وغير مشهرة بالمحافظة العقارية.

لذلك نشأت بعض النزاعات بين المستفيدين والولاة حول قرارات استفادة غير مشهرة على غرار القضية التي عرضت على مجلس الدولة في النزاع الذي وقع بين والي ولاية بجاية والسيد (ب_س)، حيث أصدر المجلس قرارا بتاريخ 12 جوان 2000 فصلا في تلك القضية قضى في منطوقه بتأييد الحكم المستأنف الصادر عن مجلس قضاء الجزائر، وتتلخص وقائع القضية كما يلي: استفاد السيد (ب_س) من قطعة أرض مساحتها 329 م^2 تابعة للأملاك الخاصة للدولة داخل المحيط العمراني للبلدية، غير أنه تفاجأ بقرار ولائي صادر عن والي ولاية بجاية ينص في مضمونه أن نفس العقار منح لمؤسسة ترقية السكن لولاية بجاية وأن قرار التنازل الذي استفاد المعني بموجبه من العقار ألغي بموجب قرار آخر لاحق نظرا لكون القرار لم يكرّس بعقد اداري معد من طرف مديرية أملاك الدولة ولم يستكمل اجراءات شهره بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا.

حيث أسّس مجلس الدولة قراره على النحو التالي:

« ***حيث ان موضوع النزاع يتعلق بطلب الغاء قرار والي ولاية بجاية الذي أبطل قرار التنازل المتعلق بقطعة أرض مساحتها 329 م^2...***

حيث يتبين فعلا أن المعني استفاد من قطعة أرض وسدد ثمنها وحررت مديرية أملاك الدولة العقد الاداري لكن لم يشهر نظرا لرفضه من طرف المحافظ العقاري لمخالفته لأحكام المادة 105 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم،

حيث أن الوالي اتخذ القرار نظرا لتلقيه برقية من الوزير المنتدب للميزانية المتضمنة إلزام الولاة بإلغاء كل القرارات المتعلقة بالتنازل عن عقارات واقعة داخل المحيط العمراني.

حيث أن القرار الذي يتمسك به المدعي ما هو <u>الا ترخيص بالتنازل</u> وبالتالي هذا يعد تسبيبا كافي خلافا لما يدعيه المستأنف... ».[1]

نتجت هذه الوضعية نظرا لتجاوز بعض الممثلين المحليين لصلاحياتهم في توزيع تلك الأراضي للاستثمار[2]، الأمر الذي دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية إلى إصدار العديد من التعليمات لتسوية تلك المنازعات قبل اللجوء إلى القضاء.

في الواقع حاول العديد من المستفيدين من عقارات داخل مناطق النشاطات مثلا، بيع الأراضي المتحصل عليها قبل اتمام مشروعهم الاقتصادي بل حتى قبل الشروع فيه، لكن تصدى المحافظين العقاريين لمثل هذه التنازلات بإصدارهم لمقرر رفض الايداع بحجة أن العقار يمنع التنازل عنه إلا برخصة ولائية.

بالفعل أصدر العديد من الولاة مراسلات إلى السادة المدراء التنفيذين للولاية تمنع التصرف في مثل هذه العقارات، نذكر مثلا مراسلة السيد والي ولاية البويرة الصادرة سنة 2002 التي حدّدت قائمة من العقارات في منطقة النشاطات الواقعة ببلدية تاغزوت يمنع التنازل عنها، ما جعل المحافظ العقاري بالبويرة يسبب مقررات رفض الايداع على أساس هذه الارسالية.

---

[1] _ قرار مجلس الدولة رقم 203106 مؤرخ في 2000/06/12، قضية السيد(ب_س) ضد والي ولاية بجاية. نقلا عن: **عمر حمدي باشا**، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 166.

[2] _ يشكل تجاوز الممثلين المحليين لصلاحيتهم بمفهوم المنازعات الإدارية انحرافا في استعمال السلطة مما يخول المضرور اللجوء إلى الجهات القضائية لرفع دعوى الإلغاء مؤسسا دعواه بعيب الانحراف في استعمال السلطة. للمزيد حول هذا العيب راجع:

Georges VEDEL et Pierre DELVOLVE, Droit administratif, 12° édition, P.U.F, Paris, 1992, p 331.

راجع كذلك فيما يخص الأحكام القضائية المتعلقة بهذا العيب لدى القضاء الفرنسي:

Armand COLIN, Droit administratif des biens, (Domaines, Travaux public, Expropriation) ,6° édition, Dalloz, Paris, 2001, p 392.

هذه الوضعية دفعت بذوي الشأن إلى رفع دعاوى قضائية ضد مديرية الحفظ العقاري لولاية البويرة أمام المحكمة الادارية من أجل إلغاء مقررات رفض الايداع وأمر المحافظ العقاري بشهر عقود البيع على غرار الدعوى التي رفعها بنك البركة الجزائري ضد وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري وكذا ضد السيد (ب.م) قضية رقم 17/01270 طالب بموجبها إلغاء قرار المحافظ العقاري واستكمال اجراءات اشهار عقد بيع عقار يقع في منطقة نشاطات المقدم كضمان من طرف السيد (ب.م) باعتباره كفيل شخصي للسيدين (إ.ب) و (إ.م) المدينين لبنك البركة الجزائري، توّجت بصدور حكم يقضي بعدم قبول الدعوى لعدم التأسيس.[1]

إذ اعتبر قضاة المحكمة الادارية أن قرار المحافظ العقاري سليم وخال من عيوب المشروعية، حيث ثبت للمحكمة أن شهادة البيع المستظهر بها من قبل المدعي لا تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في القانون المدني، لكن الملاحظ أن قضاة المحكمة لم يناقشوا مسألة امكانية التنازل عن العقارات الموجودة داخل المناطق الصناعية أم لا، ما جعل خاسر الدعوى يستأنف هذا الحكم أمام مجلس الدولة.

لكن مؤخرا ابتداء من سنة 2017 تم تأسيس لجنة ولائية على مستوى ولاية البويرة برئاسة الوالي كلّفت بدراسة طلبات التنازل عن العقارات الواقعة ضمن مناطق النشاطات، حيث تمّ منح أغلبهم رأيا موافقا شريطة ادراج الموثق بند صريح ضمن عقد البيع أو الهبة يتضمن التزام المشتري بالمحافظة على طبيعة النشاط واستكمال المشروع الاستثماري.

نشير كذلك إلى نوع آخر من المنازعات في مجال العقار الصناعي وبعد الحصول عليه، يتعلق أساسا بالمنازعات الناجمة بعد تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية والتي تبيّن بمناسبة تصفيتها وبيعها صعوبة تحديد الطبيعة القانونية لأصل ملكيتها و افتقاد تلك المؤسسات إلى سندات ملكية للأصول العقارية التي تحوزها أو أنها شاغلة لها بموجب قرارات إدارية فقط، ما خلق نزاعات عقارية يطالب فيها

---

[1] _ المحكمة الادارية بالبويرة، الغرفة الادارية رقم 01، قضية رقم 17/01270 فهرس 17/02109 جلسة 2017/12/05 بين بنك البركة الجزائري ضد وزير المالية ممثلا في مديرية الحفظ العقاري و ضد السيد (ب. م)، حكم غير منشور (**انظر الملحق رقم 11**).

الخواص استرداد ملكيتهم العقارية رغم مباشرة المستثمرين نشاطهم الاستثماري، لذلك تدخّلت الدولة لحل تلك المنازعات بموجب قوانين المالية[1] وتحمّلت كل تبعات التصفية و الخوصصة، حيث قامت كمرحلة أولى بدمج جميع الأصول العقارية المتبقية لهذه المؤسسات ضمن الأملاك الخاصة للدولة مع تحويل جميع الأراضي بالمجان لفائدة الدولة مقابل دفع الدولة مقابل عن تلك الأراضي لفائدة المؤسسات العمومية المستقلة ماليا عن ميزانية الدولة.

أما بالنسبة للأصول العقارية التابعة للمؤسسة العمومية الاقتصادية والمشغولة من الغير على أساس ترخيص[2]، يتم تسويتها حسب صيغة الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل طبقا للأمر رقم 08-04 وعلى أساس بنود دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153 ، أمّا في الحالة العكسية فيتم فورا استرجاع هذه الأملاك من طرف مصالح مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا.

كما نصّت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، على أنه يتعين على مصفّي المؤسسات العمومية المحلة القيام بإعداد جرد جميع الأصول المتبقية وإرساله إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بموجب محضر تسليم مرفق ببطاقة تقنية لكل أصل عقاري متبقي، ثم تقوم مديرية أملاك الدولة بتسجيلها في سجل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.

في هذا الاطار صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 04 أكتوبر 2005 رقم 18977 في قضية بين (ش.ذ.م.م اكسل) ضد بلدية عين التوتة ومن معها، تتعلق بنزاع حول إلغاء المقرر الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية عين التوتة

---

[1] _ قانون المالية لسنة 1993، قانون المالية لسنة 1994، قانون المالية لسنة 2001، قانون المالية لسنة 2005، قانون المالية التكميلي لسنة 2006(لمعرفة اجراءات تطهير وضعية هذا النوع من العقارات، راجع الفصل الأول من الباب الأول من هذه الأطروحة).

[2] _ يشترط في الترخيص أن يكون سابقا لتاريخ نشر قانون المالية التكميلي لسنة 2006 في الجريدة الرسمية، حيث جاء في مادته 28 على أن خصوم المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة يتم التكفل بها من طرف خزينة الدولة بالمقابل تحوّل هذه الأصول لفائدة الدولة(راجع: مذكرة **المدرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 09755 مؤرخة في 13 سبتمبر 2009، مرجع سابق).

ولاية باتنة يتضمن عدم السماح بإدخال حافلات للعمال التابعين سابقا لمقاولة النقل إلى حضيرة البلدية.[1]

حيث أن البلدية تملكت العقار موضوع النزاع عن طريق ادخالها في الاحتياطات العقارية لفائدتها بموجب المداولة المؤرخة في 16 فيفري 1984 تم نقل مساحة 20000م^2 بموجب قرار مؤرخ في 24 مارس 1984 رقم 298 لفائدة البلدية من مالكها السيد (ج.ع)، حيث أن هذا العقار كان مستغل من قبل من طرف مقاولة النقل المنحلة بموجب القرار الوزاري بتاريخ 18 سبتمبر 1997، واستغلّت العقار بموجب قرار ولائي مؤرخ في 06 ديسمبر 1989.

تبعا لذلك أصدر مجلس الدولة قرار بإلغاء مقرر البلدية وسبّب قراره كما يلي:

« ... ***حيث حولت الأملاك التي في حوزة المؤسسات العمومية إلى الدولة مجانا عندما تكون ملكا للجماعات المحلية التي بإمكانها أن تقدمها كحصص للمؤسسات المستفيدة،***

حيث أنه وطالما أن المؤسسة المنحلة كانت حائزة للحضيرة وتابعة للجماعات المحلية فإنها تنتقل ملكيتها للدولة،

حيث أن القرار المطعون فيه بالإلغاء جاء مخالف للقانون وتجاوز رئيس البلدية لسلطته...».[2]

غير أنه لوحظ تزايد عدد شكاوى المواطنين على مستوى الإدارة المركزية للأملاك الوطنية يطالبون من خلالها تسوية مستحقاتهم التي يحوزونها بموجب أحكام أو قرارات قضائية على عاتق المؤسسات العمومية المحلة، كما اشتكوا من عدم تكفل مصالح أملاك الدولة بتنفيذ تلك الأحكام القضائية واتخاذها موقفًا سلبيًا.

تبعا لذلك أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة تبيّن كيفية التكفل بهذه الحالات من خلال العمل على تنفيذ ما جاء في الأحكام القضائية ما لم يشكل

---

[1]- ما يهمنا في هذا القرار هو المبدأ الذي استقر عليه قضاة مجلس الدولة المتمثل في انتقال العقار(الحظيرة) إلى الدولة(أي من المؤسسة العمومية إلى الدولة).

[2]_ **جمال سايس**، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 996.

منطوقها ضررا لمصلحة الدولة، أما في الحالة العكسية حثّ السيّد المدير العام المدراء الولائيين لأملاك الدولة على رفع دعوى اعتراض الغير الخارج عن الخصومة ومن ثمّة الدفاع على مصلحة الدولة.[1]

المبحث الثاني

الحلول الرقابية للحد من اشكالات استغلال العقارات الصناعية

بالرغم من ضبط المشرع الجزائري للنّظام القانوني للعقار الصناعي وكيفيات الحصول على الوعاء العقاري من أجل الاستثمار من خلال سنّه ترسانة من النصوص القانونية منذ سنوات السبعينات، تعرّض من خلالها إلى مسألة العقار الموجّه للاستثمار مع تحديد الحافظة العقارية الصناعية (المناطق الصناعية ومناطق النشاط والأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة وغير المستقلة المنحلة)، ثم تحديده لكيفيات استغلال هذا النوع من العقارات من خلال تحويل عقود التنازل إلى نظام الامتياز وكذا مختلف الشروط والتراخيص الواجب الحصول عليها، الأمر الذي جعل منظومته القانونية تتميز بالكثرة والتداخل وعدم الوضوح، ما ولّد عوائق حالت بين المستثمر وحصوله على العقار الصناعي.

لذلك عمل المشرع الجزائري على البحث عن مختلف الحلول لوضع حد لتلك العوائق والاشكالات من خلال تفعيله للرقابة الإدارية على كيفيات استغلال العقارات الصناعية عن طريق وضعه آليات رقابية قبلية وبعدية على العملية الاستثمارية(**المطلب الأول**)، بالمقابل فتح المشرع الجزائري لأطراف العملية الاستثمارية(الادارة، المستثمر) إمكانية اللجوء إلى الجهات القضائية لوضع حد لمختلف الخروقات التي تعرفها العملية الاستثمارية في حالة عدم إمكانية التسوية الإدارية الودية(**المطلب الثاني**).

---

[1] _ أنظر: مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 05632 المؤرخة في 23 ماي 2011 المتعلقة بالأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة.

المطلب الأول

تفعيل الرقابة الإدارية على كيفيات استغلال العقارات الصناعية

تقتضي الرقابة الإدارية لوضع حد لمختلف العوائق التي عرفها استغلال العقار الموجّه للاستثمار، العمل على ايجاد حلول قانونية وتقنية ووضع خطة استراتيجية استشرافية محكمة في بداية إنشاء العقارات الصناعية وتهيئتها، حيث أثبت الواقع الحالي أن مختلف المشاكل والعوائق التي يعرفها العقار الصناعي حاليا مردّها غياب استراتيجية واضحة عند إنشاء وتهيئة العقارات الصناعية(**الفرع الأول**).

بالمقابل ومن أجل تحسين الأداء الاستثماري في العقار الصناعي يتعين تفعيل الرقابة البعدية بوضع آليات متابعة ميدانية عن كيفيات ومدى تطبيق دفاتر الشروط الملحقة بعقود الامتياز من جهة، والبحث عن السبل التي تجعل هذا النوع من العقارات كآلية لاستقطاب المستثمرين وليس عائق أمام تكريس مشاريعهم الاستثمارية(**الفرع الثاني**).

الفرع الأول

ضرورة اتباع سياسة تخطيط استراتيجية عند انشاء وتهيئة العقارات الصناعية

يقتضي تبنّي نظام المناطق الصناعية كوعاء عقاري يحوي المشاريع الصناعية الاستثمارية، اتباع سياسة التخطيط الاستراتيجي قبل إنشاء هذه المناطق، من خلال دراسة مدى استجابتها وتحقيقها للتنمية الاقتصادية والصناعية والاجتماعية، حيث تعد مرحلة التخطيط الاستراتيجي أهم مرحلة قبل التفكير في إنشاء منطقة صناعية لذلك يتعين على اللّجان المخوّلة والمكلّفة بهذه المهمّة الأخذ بعين الاعتبار العديد من الاجراءات، قبل الدخول في مرحلة اختيار الموقع والتهيئة والانشاء.[1]

بعد ذلك وفي حالة التوصل إلى تحقيق مختلف النتائج المرجوة من خلال العائد الاقتصادي والاجتماعي والبيئي[2]، يتم الانتقال إلى مرحلة الإنشاء وتهيئة المنطقة من

---

[1] _ **يوسف محمد ياسر**، مرجع سابق، ص 30.

[2] _ من بين هذه الاجراءات القيام بدراسة قبلية حول مدى تحقيق المناطق الصناعية للتنمية المحلية للمنطقة؟ هل من شأنها التقليل من البطالة محليا؟ هل تؤثر على البيئة؟ هل النشاط الصناعي داخل المنطقة الصناعية يضر صحيا

خلال اسناده إلى هيئات متخصصة في التهيئة دون التسيير، عكس ما حدث في الجزائر في سنوات السبعينات من عدم الوضوح والتفرقة بين المؤسسة المهيّئة والمسيّرة.

فلتحقيق تسيير أمثل للمناطق الصناعية يتعين تحديد بدقة واجبات كل من الهيئة المسيّرة والمنشئة، حيث يجب أن تتولى الهيئة المسيّرة الواجبات التالية:[1]

- ضبط باستمرار جميع مخططاتها وأي وثيقة تقنية ضرورية للتسيير.
- تسيير المساحات والشبكات المشتركة بمجرد تسلمها تلك المناطق من الهيئة المهيّئة.
- مراقبة جميع المداخل والمنافذ وتحديد شبكات الطرقات وأماكن رمي النفايات.

أما الجهة المهيّئة يجب أن تتولى المهام التالية:

- تسليم الجهة المسيّرة مخططات التنفيذ الخاصة بالشبكات.
- تتولى مهمة مراقبة الطرق والأماكن المخصصة للجمهور.
- تمنح الموافقة المسبقة لجميع العمليات التي يقوم بها المستثمر لربط مشروعه بمختلف الشبكات.
- تتولى كذلك مهمة التهيئة، تسطيحات محتملة للأرضية، ربط المنطقة بمختلف الشبكات(الغاز، الكهرباء، الماء...).

كما أنه حتى المتعاملين في المناطق الصناعية لاسيما المستثمرين لهم دور فعال في ترقية تلك المناطق عن طريق احترام الأنظمة المعمول بها عند إنجاز المشروع خاصة احترام مقاييس البيئة وهو ما يحدده دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز.

من أجل ذلك اتخذت الحكومة العديد من الاجراءات من أجل تطهير هذه الوضعية ابتداءً من مجلس الحكومة المنعقد سنة 1999 الذي اتخذ جملة من الاجراءات نذكر منها:[1]

وبيئيا على سكان المنطقة مما يولد احتجاجات من أجل نقل المنطقة لمكان آخر مستقبلا؟ هل يتوفر الموقع على البنى التحتية اللاّزمة وكذا جميع المرافق الضرورية(طرق سريعة، ماء، كهرباء، غاز...)؟ هل يتناسب موقع المنطقة الصناعية مع الأسواق المحلية؟.

[1]_ **فاطمة تاتولت**، مرجع سابق، ص 31.

- يجب على الجهة المُهيئة قبل مباشرة أيّة عملية تنازل للمستفيدين من الأراضي داخل المناطق الصناعية، التأكد من عدم وجود سندات ملكية رسمية قد أعدّت من قبل وكذا اعداد واشهار رخص التجزئة.
- في حالة الاتفاق على مبلغ التنازل وتسديده يتم مباشرة اعداد سند الملكية للمستفيد.
- في حالة التسديد الجزئي للمبلغ يتم دعوة المستفيد من أجل استكمال القيمة ومن ثمة اعداد سند الملكية.
- في حالة قيام المستفيد بعملية التهيئة والتجهيز التي من المفروض أن تقوم بها المؤسسة المهيئة يتم إنقاص قيمة تلك الأشغال من مبلغ التنازل.
- بالنسبة للأراضي التي لم يتم دفع أي مبلغ يتم تحيين المبلغ حتى ولو كان المستفيد شاغلا للعقار من قبل، غير أن هذا التحيين يجب أن يتم بعيدا عن جميع أنواع المضاربة في الأسعار مع الأخذ بعين الاعتبار مصاريف التهيئة والدراسات التي قامت بها الجهة المهيئة، كما أن كل عملية تصرف في العقارات التي تمّت بدون سند رسمي تعدّ باطلة مع الاشارة إلى وجوب الحصول على رأي قبلي من مسيّر المنطقة الصناعية.[2]

في هذا الصدد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة إلى السادة المدراء الولائيين بتاريخ 13 سبتمبر 2012 وذلك في إطار توسيع القدرات العقارية الموجّهة لإنجاز مشاريع استثمارية بعد انعقاد مجلس الوزراء بتاريخ 22 فيفري 2011، نصّت من خلالها أنه سيتم إنشاء مناطق صناعية جديدة عبر جل التراب الوطني من أجل الاستجابة لاحتياجات المستثمرين.

---

[1]_**Circulaire interministérielle** relative aux modalités et conditions d'assainissement du foncier industriel, op.cit.

[2]– للمزيد حول الاجراءات المتخذة من الدولة الجزائرية لوضع حد للتلاعب بالعقار الاقتصادي بصفة عامة والصناعي خصوصا، راجع:

Entretien avec monsieur Mohamed benmeradi, « l*a diversification de notre économie au cœur de nos préoccupation*», opcit, p 16-17.

ذكر من خلالها السيد المدير العام أن مهمة تهيئة هذه المناطق الجديدة منحت للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مؤكدا أن هذه العملية تم التصريح أنها ذات منفعة عمومية، لذلك يتعين على مصالح أملاك الدولة المختصة اقليميا كل فيما يخصه اتخاذ كافة التدابير بغرض إنهاء المهام الموكلة لمصالحهم لاسيما تحديد قيمة التعويض وإدماج الأملاك المعنية ضمن الأملاك الخاصة للدولة بعد إتمام عملية نزع الملكية من الخواص.[1]

مؤكدا في هذا الإطار على وجوب أن يكون التعويض للخواص منصفا وعادلا، مع ضرورة التنسيق ومرافقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في مسار عملية تهيئة هذه الفضاءات الجديدة و التي لا يمكن مباشرتها إلا على أساس وكالة تمنح لها من طرف مصالح أملاك الدولة التي تعد مالكة للعقار بعد إتمام عملية نزع الملكية، من أجل المساهمة في إنجاح البرنامج الطموح للاستثمار الصناعي.[2]

تحقيقا لمبتغى السلطات في تحسين وضعية المناطق الصناعية ومن ثم ترقية الاستثمار وجلب المستثمرين والرفع من القدرة الانتاجية مما ينعكس بالإيجاب على التقليل من الاستيراد ومحاولة تلبية احتياجات السوق المحلية، انعقد بعنابة يوم 11 أبريل 2012 ملتقى جهوي نظّم من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بمساهمة ولاية عنابة بحضور جميع الإدارات والمؤسسات والفاعلين الاقتصاديين في مجال الاستثمار والعقار، تحت عنوان "العقار والاستثمار عنوان الترقية" و بعد افتتاح الجلسة من طرف والي ولاية عنابة، ذكرت السيدة المديرة العامة للوكالة حسيبة مقراوي دور الوكالة في ترقية المناطق الصناعية من خلال إنشاء حوالي 42 منطقة صناعية من الجيل الجديد وسعي الوكالة المستمر في ترقية الاستثمار.

---

[1] _ أنظر دفتر الشروط الخاص بعملية تسيير و تهيئة المناطق الصناعية و ترقية الاستثمار:

Ministère de l'industrie de la petite et moyen entreprise et de la promotion de l'investissement, consultation restreinte (cahier des charges), « appui à la mise en œuvre de la stratégie industrielle et à la promotion des investissements », mai 2013.

[2] _ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 09306 المؤرخة في 13 سبتمبر 2012 تتعلق بمنح وكالات لتهيئة المناطق الصناعية الجديدة.

أما السيد ممثل المديرية العامة للأملاك الوطنية ذكّر الحضور بالإطار القانوني لمنح الامتياز في اطار الاستثمار مبرزا مختلف التسهيلات التي استفاد منها المستثمرين، وبعد عرض مختلف وجهات النظر للأعضاء المشاركين تم التوصل في الأخير إلى توصيات تصب في مجملها إلى ضرورة ترقية الاستثمار وتسهيل الاجراءات للمستثمرين من خلال وضع ميكانيزمات تسمح بتطوير و تهيئة المناطق الصناعية وجعلها آلية محفزة للمستثمرين.[1]

في هذا الصدد وتطبيقا لتوصيات العديد من الملتقيات الجهوية المنظمة من طرف الوكالة الوطنية للوساطة وضبط العقار تم طرح مناقصات وطنية ودولية من أجل دراسة تهيئة واعادة تهيئة 8 مناطق صناعية على مستوى ولاية الجلفة، ورقلة، غيليزان، عين تيموشنت، تيزي وزو، باتنة ومستغانم.[2]

كما تم عقد عدة لقاءات بين المديرية العامة للأملاك الوطنية والوكالة تمّ من خلالها وضع برنامج عمل ومتابعة مختلف المشاريع في المناطق الصناعية فضلا عن وضع جدول أسعار للعقار الصناعي بعد عقد هذه الأخيرة للعديد من الاجتماعات مع مختلف الهيئات الأوروبية لاسيما الفرنسية تمت من خلالها الاستفادة من تجارب تلك الدول في ترقية الاستثمار والعقار، لذلك تم التوصل لوضع مؤشر وطني يحدد سعر العقار الصناعي يضمن مستقبلا عدم التلاعب بهذا النوع من العقارات.[3]

تم التوصل كذلك إلى ضرورة اعتماد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عند إنشاء المناطق الصناعية على المخطط الوطني للتهيئة الاقليمية(SNAT)[4] من أجل

---

[1]_ **Séminaire régional d'Annaba** *(11 avril 2012),* « *Foncier et investissement, vecteurs de développement*» **Rapport** établie par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, juin 2012, p 4.

[2]_ **Bulletin d'information édité** par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, n° 19 sept 2013, p 15.

[3]_ **Bulletin d'information édité** par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, n° 21 Edition spéciale, mai 2014, p 16.

[4]_ يقصد بـــ **snat** ما يلي:

« ***Un programme de projection mis en place par l'État, il a le rôle de régulateur lors de l'attribution des activités sur le territoire national, il a un rôle stratégique car il définit les projets et les priorités par rapport aux besoin réels des populations*** ». **Voir :Jugurta NEKMOUCHE,** *opcit*, p318.

خلق توازن في التطور على مستوى كل الاقليم الوطني من خلال اتباع استراتيجية تنظيم فضاءات البرمجة الاقليمية ما يؤدي الى بروز أقطاب الجاذبية والمناطق المدمجة للتنمية الصناعية[1]، وهو ما اشترطته السلطات على الوكالة لمّا منحتها سنة 2015 مهمة انشاء 49 منطقة صناعية تغطي مساحة تقدر بـــ 11.623 هكتار على مستوى 39 ولاية.[2]

لذلك وكحلول عامة لمشكل العقار الصناعي عموما والمناطق الصناعية على الخصوص، فإن سياسة شاملة لتهيئة الاقليم هي الحل الأمثل الذي يجب العمل عليه من أجل الاستغلال الفعّال لتلك الأراضي فضلا عن وجوب التحكم في تقنيات علم التعمير والبيئة، من خلال المحافظة على الأراضي الفلاحية والتحكم في الانتشار السكاني عبر الاقليم الوطني والتوزيع المدروس للاستثمارات عبر المناطق الصناعية في البلاد، فإذا انعدمت هذه الشروط وفي ظل عدم وجود إطار قانوني وتنظيمي محكم وكذا رقابة دائمة، فإن ظهور مناطق صناعية عشوائية أمر لا مفر منه.[3]

كما طالب منتدى رؤساء المؤسسات في مساهمة قدمها سنة 2015، رفع القيود على توفر العقار الصناعي، من خلال منح القطاع الخاص إمكانية إنشاء و تهيئة و تسيير حضائر صناعية، كما يرى هذا المنتدى أنه بالموازاة مع برنامج الدولة لإنشاء مناطق صناعية جديدة يمكن للقطاع الخاص المساهمة في الحد من ندرة العقار الصناعي، حيث اقترح الشروع في برنامج أولي نموذجي، يتعلّق بإنشاء عشرة (10) حضائر صناعية بمساحة إجمالية تقدرّ بـــ 3000 هكتار تهيئ وتسيّر طبقا لدفتر شروط معد مسبقا، بالتشاور بين المصالح الحكومية و الهيئات الممثلة لأرباب العمل.[4]

أشار السيد محمد بن مرادي باعتباره وزير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أن الصلاحيات الممنوحة للولاة مؤخرا في مجال منح القطع الأرضية ستساهم لا محالة في تحسين نسبة استغلال المناطق الصناعية، على درب انجاز 36 منطقة صناعية جديدة

---

[1]- راجع: القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29 يونيو 2010، مرجع سابق، ص 40.

[2] _ **Bulletin d'information édité** par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, n 27, décembre 2015, p 07.

[3] _ **رضوان عايلي**، مرجع سابق، ص 110.

[4] _ تقرير منتدى رؤساء المؤسسات، مرجع سابق، ص 12.

مدمجة على مستوى التراب الوطني وذلك ضمن المخطط الوطني لتهيئة الاقليم الممتد لعام 2025.

كما نوّه السيد الوزير أنه تم أخذ جميع الجوانب الضرورية لضمان انجاز تلك المناطق الجديدة وفق المواصفات الدولية من خلال احتوائها على الخدمات الجوارية الضرورية.[1]

كما أوصى منتدى رؤساء المؤسسات باعتماد فكرة التسيير المشترك للمناطق الصناعية، بمنح القطاع الخاص إمكانية التدخل في إطار الشراكة بين القطاعين العام و الخاص مما سيضع حدا و ينهي انعدام فعالية التسيير الحال[2]، لذلك يتطلب الأمر من أجل تنمية شاملة للحافظة العقارية للمناطق الصناعية اتباع طريق تسيير جدّية وواضحة و ملائمة وشفافة وفقا للمعطيات الحالية مع الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة الديمغرافية والجغرافية للبلديات التي تحوي هذه المناطق، وهو الشيء المنتظر مستقبلا من خلال استعمال المشرع الجزائري لنوع جديد من المناطق الصناعية في المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وهي مناطق مندمجة للتنمية الصناعية.[3]

وبدورنا نرى أن الاشكال لا يكمن في نقص التأطير القانوني للحصول على العقار الصناعي من أجل الاستثمار، وإنما التطبيق الفعلي والجدّي لتلك النصوص القانونية دون تدخل الاعتبارات والمصالح الشخصية في التنظيم والتسيير والرقابة، لاسيما من طرف الجماعات الاقليمية وأخص بالذكر الوالي باعتباره المشرف الأول على العقار في الولاية.

بالفعل الملاحظ أن الولايات التي يكون على رأسها والي طموح لخدمة المنطقة التابعة لاختصاصه الاقليمي يقوم باستغلال أمثل للغلاف المالي المخصص للتنمية في

---

[1] _ **عبد الجليل هويدي، خليفة عزي، أحمد الشيخ عازب**، مرجع سابق، ص 12.

[2] _ تقرير منتدى رؤساء المؤسسات، مرجع سابق، ص 13.

[3] –أنظر: القانون رقم 10–02 المؤرخ في 29 جوان 2010، مرجع سابق، ص 66.

حدّد المخطط الوطني لتهيئة الاقليم أصناف المناطق المندمجة للتنمية الصناعية كما يلي:

- مناطق مندمجة للتنمية الصناعية متعددة الخدمات.
- مناطق مندمجة للتنمية الصناعية المتخصصة.
- أقطاب التكنولوجيات داخل المناطق المندمجة للتنمية الصناعية.

البرامج اللاّزمة الضرورية من جهة، و يحثّ جميع الفاعلين في المجال التنموي لاسيما المدراء التنفيذيين من خلال الالحاح والتهديد في نفس الوقت بضرورة بذل الجهد اللاّزم لخدمة المنطقة اقتصاديا، مع عقد لقاءات دورية فيما بين المدراء أنفسهم أو تحت اشراف الأمين العام للولاية لتذليل جميع الصعوبات والعراقيل التي قد تطال العملية الاستثمارية من جهة ثانية، ما سيحقق من دون شك ضمانة قوية لمختلف المستثمرين الحقيقيين حاملي المشاريع الجدّية، ولا يتأتى ذلك في نظرنا إلا بإعادة النظر في قانون الولاية من خلال منح صلاحيات واسعة وكاملة للوالي والمسؤول المحلي دون رجوع المدراء التنفيذيين للإدارات المركزية التي يتبعونها لأخذ الإذن أو للتهرب من مسؤولية اتخاذ القرار في غالب الأحيان لعدة اعتبارات لا يمكن حصرها، حتى أن بعض المسؤولين المحليين همّهم الوحيد منح أراء سلبية أو اشتراط شروط تعجيزية بعيدا عن لغة الحوار القانوني البنّاء والسبب في ذلك هو نقص الكفاءة والكل يعلم المعايير التي يتم بها تعيين المسؤول المحلي على رأس المديريات التنفيذية.

بالمقابل لا يجب أن ننسى أن بعض المدراء والمسؤولين المحليين لديهم هاجس الخوف من التسيير وأخذ القرار، نظرا لغياب آليات قانونية واضحة تمنحهم الثقة في التسيير دون خشية المتابعات والاتهامات التي أودت بالكثير منهم في غيابات السجون، لذلك كان من المفروض وبالتوازي مع اصدار قانون مكافحة الفساد العمل على تعزيز هذا القانون بآلية أخرى تحمي الموظف المحلي من جميع المتابعات الجزائية والادارية حتى نُكوِّن موظف منتج وباحث عن الحلول وليس موظف خائف وغارق في الخمول.

الفرع الثاني
وضع آليات رقابة بعدية إدارية جدّية على المشاريع الاستثمارية المنجزة فوق العقارات الصناعية

المعروف أن المستثمر لا يقدم على إنجاز مشروعه الاستثماري إلا بعد التأكد من البيئة التي تستقبل مشروعه ودراسة مختلف الضمانات الممنوحة له والامتيازات المقترحة، لذلك عمدت السلطات المعنية إلى تعديل القوانين المنظمة للعقار بما يتماشى وسياسة جذب المستثمرين خاصة أصحاب المشاريع ذات التكنولوجيا العالية، من خلال وضع آليات رقابية بعدية على المشاريع الاستثمارية المنجزة فوق العقارات الصناعية.

في هذا الصدد ذكر أعضاء منتدى رؤساء المؤسسات خلال الاجتماع المنعقد سنة 2015 الذي تطرقنا إليه أعلاه، أن المشكل في عدم نجاح المشاريع الاستثمارية بعد الحصول على العقارات الصناعية مرده أن المناطق الصناعية الحالية لا تقدم الخدمات المنتظرة منها لعدة أسباب رغم المحاولات التي بادرت بها السلطات العمومية قصد إحيائها، إلا أنها لاتزال في الواقع العملي مهملة و تفتقد إلى الوسائل الحقيقية (القانونية و المالية)، التي تسهّل التسيير اليومي للمؤسسات الموجودة بها.

حيث يطرح تسيير المناطق الصناعية العديد من المشاكل و النقائص الكثيرة، من خلال عدم وضوح حدود المناطق الصناعية، فهي تتعرضّ باستمرار للتعدي و البناء الفوضوي و التجارة غير الرسمية، مع تحويل القطع الأرضية إلى نشاطات لا علاقة لها بالصناعة، بالإضافة لعدم القدرة على مواجهة المشاكل البيئية المترتبة عن الرمي العشوائي للنفايات الصناعية.

لذلك وتفعيلا للرقابة الإدارية البعدية على المشاريع الاستثمارية المنجزة فوق العقارات الصناعية، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية عدة مذكرات تكلف بموجبها إدارات أملاك الدولة بتقديم مساهمتها في نجاح عملية ترقية الاستثمار ولفت

انتباه بعض المدراء حول الاختلالات الملاحظة من حيث اعداد واشهار عقود الامتياز خاصة فيما يخص المدة المخصصة لمتابعة العملية.[1]

ففي حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز الالتزامات المحددة في بنود دفتر الشروط يقوم مدير أملاك الدولة باتخاذ إجراءات قبلية قبل مباشرة عملية إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة.[2]

لهذه الأسباب نوّه السيد المدير العام للأملاك الوطنية على وجوب التنسيق مع مصالح الولاية لتكثيف المراقبات الدورية الميدانية في إطار اللجنة الفرعية المكلفة بمتابعة انجاز المشاريع الاستثمارية، قصد الوقوف عن قرب من مدى تقدم نسبة انجاز المشاريع الاستثمارية واتخاذ الاجراءات الضرورية.[3] تم كذلك وضع برنامج تفتيش ومراقبة لكل سنة من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية يتم من خلالها تحديد قائمة النشاطات المسجلة كل سنة لاسيما تلك المتعلقة بترقية الاستثمار وذلك بمراقبة كيفية التكفل بعملية الامتياز.

كما صدرت مذكرة أخرى بتاريخ 23 نوفمبر 2015، حثّ من خلالها السيد المدير العام للأملاك الوطنية مدرائه الولائيين على ضرورة الاسراع في اعداد عقود الامتياز لفائدة المستثمرين المتحصلين على قرارات الامتياز وملفاتهم كاملة، أما بالنسبة للملفات الناقصة أو تحتوي على مشاكل بخصوص إعداد العقود يتعين إرجاعها في ظرف لا يتعدى 48 ساعة للجهة المرسلة مع ارفاقها بتقرير يوضح الأسباب التي تعيق إعداد عقد الامتياز.[4]

---

[1]- أنظر على سبيل المثال: المذكرة الصادرة عن **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 5793 المؤرخة في 11 جوان 2013، مرجع سابق.

[2]- مذكرة صادرة عن **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 04663 المؤرخة في 12 ماي 2013 تتعلق بمنح العقار الصناعي.

[3]- راجع المذكرة الصادرة عن **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 04663 المؤرخة في 12 ماي 2013، تفس المرجع السابق.

[4]- مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 10960 المؤرخة في 23 نوفمبر 2015 تتعلق بالحضائر الصناعية.

و تطبيقا لأحكام التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 06 أوت 2015 المحددة لكيفيات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة إلى انجاز مشاريع استثمارية[1]، يجب إنشاء على مستوى كل ولاية لجنة ولائية مكلفة بدراسة وضعية تقدم المشاريع الاستثمارية يكون على رأسها والي الولاية بعضوية كل من:

- مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء.
- مدير الصناعة والمناجم.
- مدير أملاك الدولة.
- مدير الحفظ العقاري.

كما يمكن للجنة استدعاء أي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها، حيث تعقد هذه اللجنة اجتماعاتها مرة كل أسبوع اجباريا من أجل دراسة وضعية تقدم مشاريع الاستثمار المعتمدة مع تقديمها حصيلة عامة عن وضع الاستثمار في الولاية مرة كل شهر.

أما مسألة حصول بعض المستثمرين سابقا على أراضي ذات وجهة صناعية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي بقيت غير مستغلة لمدة تفوق ثلاث سنوات تحسب من تاريخ تخصيص هذه القطعة، فإنه يتم تخصيص رسم سنوي على عاتق المستفيد يقدّر بـــ 3% من قيمة السوق، وتخصص هذه الغرامة لفائدة البلديات التي تتواجد بها الأراضي المعنية.[2]

في هذا الصدد تم إصدار مرسوم تنفيذي حدّد شروط وكيفيات تطبيق الرسم على هذه القطع الأرضية ذات الوجهة الصناعية غير المستغلة الموجودة على مستوى المناطق الصناعية أو مناطق النشاط ومعروضة في السوق عن طريق التنازل من طرف المؤسسات العمومية للتهيئة.[3]

---

[1] –**instruction interministérielle** N° 001 du 06 aout 2015 , op.cit.

[2]– المادة 76 من الأمر رقم 15–01 المؤرخ في 23 يوليو 2015، مرجع سابق.

[3]– راجع المرسوم التنفيذي رقم 18–335 المؤرخ في 22 ديسمبر 2018، المحدد لشروط وكيفيات تطبيق الرسم على قطع الأراضي المهيأة ذات الوجهة الصناعية غير المستغلة(ج ر عدد 77 الصادر بتاريخ 23 ديسمبر 2018).

حيث حدّدت المادة الثانية منه مبلغ الرسم بـــ 5% من القيمة التجارية للقطعة الأرضية، كما تلزم مصالح المديرية المكلفة بالصناعة المختصة اقليميا بالقيام بزيارات ميدانية على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاط من أجل التحقّق ومراقبة عملية الاستغلال مع القيام بإحصاء سنوي للقطع غير المستغلة، بل يمكنها حتى الاستعانة بالقوة العمومية عن طريق التسخير في حالة عرقلة عملها أثناء المعاينة الميدانية.

يعد العون المحقق والمراقب محضر معاينة عدم الاستغلال يبلغ للمستفيد من العقار، وترسل نسخة منه إلى السيد مدير أملاك الدولة المختص اقليميا للقيام بتقدير القيمة التجارية لهذه القطعة الارضية وارساله إلى السيد مدير الصناعة، ثم تبعا لمحضر التقييم يعد مدير الصناعة الولائي سند تحصيل يرسله إلى أمين خزينة الولاية من أجل التحصيل.

كما نشير أنه يمكن للمستفيد من العقار الذي بُلِّغ بمحضر عدم الاستغلال أن يقدم طعنا إلى مصالح مديرية الصناعة خلال أجل ثمانية (08) أيام من تبليغه بالمحضر، ويبلغ مدير الصناعة رده إلى الطاعن خلال أجل شهر من تاريخ استلام الطعن، فضلا عن إمكانية المتابعة القضائية من أجل فسخ العقد.[1]

لكن أمام هذا الكم الهائل من التعليمات والمذكرات والقوانين، يجب وضع إطار قانوني واحد_ تقنين عقاري_ شامل لمختلف الأنظمة القانونية التي تنظم العقار الصناعي الأمر الذي يغني المستثمر خاصة الأجنبي من البحث عن مختلف النصوص القانونية التي تنظم الاستثمار والعقار، لاسيما القانون المدني وفي هذا اقترح الأستاذ محفوظ موهوبي تعديل أحكام القانون المدني باعتباره الشريعة العامة بقوله:

« ... ***تقتضي إعادة النظر في المنظومة القانونية المرتبطة بالعقار الاستثماري تحديد الإطار القانوني العام الذي ينظم العقار الذي يكون موجها للاستثمار، وهذا ما يكون أولا من حيث تعديل أحكام التقنين المدني الجزائري بما يتناسب مع طبيعة المرحلة الاقتصادية الحالية، والتي يجب مسايرتها بما يضمن انتقال العقار بغرض***

[1]- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 18-335 المؤرخ في 22 ديسمبر 2018، نفس المرجع السابق.

الاستثمار وفقا لأساليب مرنة وغير معقدة مما يؤدي لضرورة تنظيم طريقة انتقال الملكية العقارية وفقا لأساليب منحها بالتراضي أو الامتياز أو التنازل أو الايجار.

فأحكام التقنين المدني يجب أن تكيف مع المستجدات الوطنية الحاصلة بغرض الوصول إلى تحقيق وجود سوق عقارية حقيقية خاصة بالاستثمار...».[1]

المطلب الثاني

رقابة الجهات القضائية على منازعات العقارات الصناعية

رأينا في الفصل الأول أعلاه أن الاستفادة من العقار الصناعي حاليا يكون بموجب آلية وحيدة وهي عقد الامتياز، هذا الأخير قواعد الاختصاص في منازعاته غير مضبوطة بدقة يختص في الكثير منها القاضي الإداري وفي حالات أخرى القاضي العادي.

لذلك اشترط المشرع أن يخضع التقاضي أمام الجهات القضائية الإدارية لمجموعة من القواعد القانونية الواضحة التي تنظم المجال الذي يطاله اختصاصه في جانبه العضوي والموضوعي كأصل عام **(الفرع الأول)** غير أنه استثناءً وفي بعض الحالات تخضع المنازعة في الامتياز لاختصاص القاضي العادي **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

رقابة القضاء الإداري أصلا

يتبيّن من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن المشرع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي في تحديد اختصاص الهيئات القضائية الإدارية[2]، أي أن العبرة في تحديد اختصاص القضاء الإداري تكون بالإدارة سواءٌ أكانت مدعية أم مدعى عليها و بمجرد أن يكون شخصا عاما طرفًا في النزاع، الأمر الذي لم تخرج عليه كذلك أغلبية

---

[1] _ **محفوظ موهوبي**، مرجع سابق، ص 143.

[2] _ لمعرفة معايير اختصاص القاضي الإداري في فرنسا ولبنان، راجع: **محمد رفعت عبد الوهاب**، القضاء الإداري(مبدأ المشروعية وتنظيم القضاء الإداري، الاختصاص القضائي لمجلس شورى الدولة)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص 129 وما بعدها.

النزاعات في مجال العقار الصناعي باعتباره مملوكا للدولة والجماعات المحلية.[1] و لمّا كانت فكرة الاختصاص القضائي مرتبطة أساسًا بالمعايير المانحة الاختصاص يتعين تحديدها بداية **(أولا)**، ثم تبيان نوع الدعاوى المطروحة على مستوى القضاء الإداري في مجال العقار الصناعي**(ثانيا)**.

أولا

معايير تحديد اختصاص القضاء الإداري

تنصّ المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على ما يلي:

« ***المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.***

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها»[2].

كما تنصّ المادة 901 من نفس القانون على ما يلي:

« ***يختص مجلس الدولة كدرجة اولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية...***»[3].

طبقا لنص هذه المواد نلاحظ اعتماد المشرع الجزائري على المعيار العضوي لتحديد اختصاص الجهة القضائية الادارية[1] لذلك فإن المنازعات المثارة بين صاحب

---

[1]_ في هذا الإطار علّق الاستاذ مسعود شيهوب على مسألة اختصاص القاضي الاداري في منازعات الدومين بقوله: « ***وعموما فالقاعدة العامة هي أن منازعات الدومين الخاص في الجزائر تخضع لاختصاص المحاكم الإدارية، كمنازعات الدومين العام، والاستثناء هو خضوعها للمحاكم العادية عند وجود نص صريح في نص خاص كما هو الحال في تبادل الأملاك العقارية الخاصة سواء بين المصالح العمومية أو مع الخواص***». **مسعود شيهوب**، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، نظرية الاختصاص، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2013، ص 61.

[2]– المادة 800 من القانون رقم 08–09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية(ج ر عدد 21 الصادر بتاريخ 23 ابريل 2008).

[3]– المادة 901 من القانون رقم 08–09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، نفس المرجع السابق.

الامتياز والإدارة المانحة للامتياز في الإجراء الأول الواجب اتباعه قبل ابرام عقد الامتياز الذي يتعلق أساسا بقرار رسو المزاد في حالة عدم شرعيته وكذا قرار رفض الترخيص بالامتياز أو عدم الرد على الطلب خلال الآجال المحددة، يؤول الاختصاص فيها إلى القاضي الإداري اعتمادا على المعيار العضوي (قرار الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار سابقا و قرار الوالي حاليا).

كما يمكن الطعن كذلك في المرحلة الثانية لعقد الامتياز كالمنازعة في سحب جزء من الامتيازات المذكورة في دفتر الشروط الملحقة بعقد الامتياز، في هذه الحالة يختص القاضي الاداري بإعمال المعياريين العضوي والمادي.[2]

ومرد ذلك أن عقد الامتياز يقوم على أربعة أسس (أن تكون الإدارة طرفا فيه، أن يكون للعقد صلة بالمرفق العام وخدمة الصالح العام[3]، هو عقد شكلي، يرتبط بدفتر شروط معد من قبل السلطة العمومية).[4]

ففي حالة إخلال المستفيد من الامتياز بالالتزامات المذكورة في دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز، تقوم إدارة أملاك الدولة باتخاذ إجراءات إسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية الإدارية (المحاكم الإدارية) فهي صاحبة الصفة في ذلك باعتبارها مالكة الرقبة.

---

[1]– لمعرفة أسباب تبنّي المشرع الجزائري للمعيار العضوي للفصل بين اختصاص القاضي الاداري والعادي، أنظر: **أحمد محيو**، المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 95 وما بعدها.

Voir aussi : -Tahar KHALFOUNE, Le domaine public, Réalité et fiction, Thèse de doctorat en droit public « *La domanialité public à l'épreuve du droit algérien* », Université jean moulin Lyon, Décembre, 2003, p 171.

[2]– **مخلوف بوجردة** ، مرجع سابق، ص 107.

[3]_ لمعرفة المقصود بالمرفق العام والخدمة العمومية راجع:

_**Rachid ZOUAÏMIA et Marie Christine ROUAULT,** Droit Administratif, Berti édit, ALGER, 2009, p211.

وكذلك: **أحمد محيو**، مرجع سابق، ص 211.

[4]– **حورية لشهب و مراد بلكعيبات**، « التقاضي في عقود الامتياز الموجهة للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري »، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بسكرة، عدد 09، ص 127.

ثانيا

الدعاوى المطروحة أمام القضاء الإداري

إن كثرة النصوص القانونية المتعلقة بعملية استغلال العقار الموجّه للاستثمار من جهة وعدم وضوح السياسة الاقتصادية المتبعة من السلطة من جهة أخرى، ولّد وضعيات قانونية أدّت إلى نشوب نزاعات على مستوى الجهات القضائية، حيث قبل إعداد عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا، يجب أن يسبقه قرار صادر عن الجهات المخولة قانونا بذلك[1]، الأمر الذي قد يتم المنازعة فيه **(1)**، غير أنه في الحالة العكسية وفي مرحلة تنفيذ عقد الامتياز دون أن يحترم المستثمر دفتر الشروط تباشر مديرية أملاك الدولة الاجراءات اللاّزمة لسحب الامتياز أمام القضاء الإداري**(2)**.

1_ دعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق بمنح أو رفض الامتياز

تُعرف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى القضائية التي ترفع أمام جهة القضاء الإداري للنظر في طلبات ذوي المصلحة بإلغاء القرارات الإدارية لعدم مشروعيتها ولا تقبل تلك الدعوى إلا بتوفر شروطا عامة وخاصة **(أ)**، ينصب النزاع في هذه الحالة على قرار إداري غير مشروع[2]يطلب فيها إلغاء وإبطال هذا القرار دون أن تمتد سلطته إلى تعديل القرار أو الحكم بحقوق معينة للطاعن كأصل عام، لكن المشرع الجزائري خرج عن هذه القاعدة القضائية، حيث يمكن أن تمتد سلطة القاضي إلى الفصل والنظر في الطلبات الأخرى[3]**(ب)**.

---

[1]- قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار طبقا للمرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 وكذا الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 ، أو قرار رسو المزاد بعد القيام بمزايدات، أو قرار الترخيص بالامتياز من الوالي طبقا للأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

[2]_ **علي خطار الشنطاوي**، موسوعة القضاء الإداري : الجزء الأول، دار وائل للنشر، الأردن ،2004، ص 82.

[3]_ حول الصلاحيات المخولة للقاضي الإداري في مجال الفصل في النزاعات التي يكون موضوعها أملاك الدولة أنظر:

_Christian LAVAILLE, «*Le juge administratif et l'exception de propriété* »**, R.F.D.A,** 2004, p 500.

أ_ شروط رفع دعوى الغاء القرار الإداري المتعلق بمنح أو رفض الامتياز

تشترط دعوى الإلغاء توفر شروطا عامة[1]لاسيما شرط الصفة الذي يُراد به أن يكون للمدعي حق المطالبة بالحق، فلا تقبل الدعوى إلا إذا كان المدعي يدعي حقًا أو مركزًا قانونيًا لنفسِه[2]، كما يعتبر البعض الصفة جزءًا من المصلحة فصاحب الصفة في الدعوى هو صاحب المصلحة ذاتها[3].

أما الشرط الثاني فيتعلق بالمصلحة فلا دعوى دون مصلحة[4]، أي الفائدة التي يجنيها مُحرك الدعوى الإدارية بالإلغاء من وراء مباشرة دعواه و يعود تقدير المصلحة للقاضي الإداري مع مراعاة تاريخ المصلحة والعمل المطعون فيه والنتيجة المسطّرة من قرار القاضي و الطلبات المطروحة في العريضة[5]، ومن ثمّة لا يجوز قبول دعوى الإلغاء من شخص لا تتوافر فيه المصلحة في القرار المراد إلغائه[6].

كما يجمع الفقه الإداري على أن القرار المطعون فيه بالإلغاء يجب أن تتوفر فيه شروطا ثلاثة، أن يكون القرار المطعون فيه قرارًا إداريًا،[7] و أن يكون صادرًا عن سلطة إدارية سواءٌ أكانت أجهزة وهياكل السلطة الإدارية أم المؤسسات العامة، أي

---

[1]_ تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه:

« ***لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يُثير القاضي تلقائيًا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه***».

[2]_ **سمية لنقار بركاهم**، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة _ في مجال الملكية والتسيير_، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،2004، ص 80.

[3]_**عمر بوجادي**، مرجع سابق، ص 103.

[4] _ **حسين طاهري**، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر،2005، ص 63.

[5]_**رشيد خلوفي**، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 267.

[6]_**عمر بوجادي**، مرجع سابق، ص 104.

[7]_ يعرف القرار الإداري على أنه:« ***عمل قانوني انفرادي صادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثرًا قانونيًا تحقيقا للمصلحة العامة***» أنظر: **محمد الصغير بعلي**، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 08.

يعرف أيضا: « ***عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم***» راجع: **عمار بوضياف**، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية: دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 70.

التنظيمات القائمة في إطار السلطة التنظيمية،[1] وأن يكون نهائيًا أي استنفذ جميع مراحل إصداره، من المراحل التحضيرية إلى غاية المصادقة عليه.

بالإضافة إلى هذه الشروط نجد شرطا آخر أوردته المادة 14 من الأمر رقم 75-74[2] يتعلق أساسا بإلزامية شهر العرائض القضائية المنصبة على الدعاوى ذات الطابع العقاري مهما كانت الجهة القضائية التي ترفع أمامها تلك الدعاوى وهو ما أكدته المادة 85 من المرسوم رقم 76-63.[3]

طبقا لأحكام المادة الثالثة من نفس المرسوم المحافظ العقاري ملزم قبل شهر الدعوى بالتأكد من أن الحق الذي تستهدفه الدعوى مشهر على مستوى السجل العقاري سواءً كان حقا عينيا أو حقا شخصيا وأن ينصب موضوع الدعوى على المطالبة بفسخ أو إبطال أو إلغاء عقد مشهر أو نقض قسمة.

يجب كذلك أن يكون الطلب الذي ستشهر بواسطته الدعوى القضائية يتضمن تأشيرة كتابة ضبط الجهة القضائية المرفوعة أمامها الدعوى مما يثبت فعلا بدء اجراءات المنازعة القضائية، مع وجوب إرفاق طلبه بما يثبت ان الدعوى مبلغة للخصوم.[4]

تنص المادة 17 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على رفض الدعوى شكلا في حالة عدم شهر عريضة رفع دعوى متعلقة بعقار أو حق عيني عقاري مشهر[5]، فهي من النظام العام يجب على القضاء اثارته من تلقاء نفسه في أي مرحلة من مراحل الدعوى،[6]وذلك حفاظا على الحقوق الثابتة واعلام الغير تفاديا للفوضى

---

[1] _ **محمد الصغير بعلي**، القرارات الإدارية، مرجع سابق، ص 12.

[2] _ أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري (ج ر عدد 92 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر1975).

[3] _ مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، مرجع سابق.

[4] _ **محمد كنازة**، «*شهر الدعوى القضائية*»، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2005، ص 51 وما بعدها.

[5] _ المادة 17 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، مرجع سابق.

[6] _ هذا رغم أن مجلس الدولة الجزائري في كثير من الحالات لم يعتبر هذا الاجراء من النظام العام عندما آثاره الخصوم أمامه لأول مرة وذلك في قرار أصدره بتاريخ 16 سبتمبر 2003 عندما قال:

«... حيث يزعم بأن هناك خرقا لأحكام المادة 85 من المرسوم المؤرخ في 25 مارس 1976، حيث ينبغي استبعاد هذا الوجه لأنه مثار لأول مرة مباشرة امام جهة الاستئناف فهو غير مقبول طبقا للمادة 107

وعدم استقرار المعاملات العقارية بحيث يجعل الشهر المتعامل مع العقار على علم بجميع القيود والتأشيرات والتسجيلات الواردة عليه، كما ترمي إلى الحفاظ على حق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه بحيث يمكنه الاحتجاج بأثر رجعي لاسترجاع كامل حقوقه المفصول فيها قضائيا من الخلف الذي من الممكن أن يثبت سوء نيته بإقباله على اكتساب حقوق عقارية متنازع فيها.

لذلك عمليا يجب على المحافظ العقاري في حال ايداع أي عقد على مستوى محافظته العقارية من أجل اشهاره يتعلق بعقار مشهر بشأنه عريضة افتتاح دعوى أن يعلم مودع العقد بأن العقار مثقل بعريضة افتتاح دعوى وأن يتم الاشارة إليها في صلب العقد، مع ضرورة تبليغ الطرف الآخر المتصرف له بذلك عن طريق محضر قضائي وله الاختيار فيما بعد بقبول استكمال اجراءات الشهر من عدمها.[1]

غير أننا نرى أنه بالنسبة للدعوى الرامية إلى المطالبة بإلغاء القرار الإداري الرافض لمنح الامتياز، لا يمكن أن نتكلم عن إلزامية شهر الدعوى العقارية حتى لو انصب النزاع على عقار لأن القرار الإداري المراد إلغائه هو في الحقيقية ليس عقدا مشهرا بالمحافظة العقارية، بل حتى قرار منح الامتياز لا يشهر بالمحافظة العقارية فهو مرحلة أولية يجب تكريسه بعقد امتياز من طرف مديرية أملاك الدولة ثم شهره بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا، ففي هذه الحالة لم يتلق المحافظ العقاري أي عقد امتياز مودع من طرف مديرية أملاك الدولة لفائدة المستثمر نظرا لعدم صدور قرار إداري يمنحه الامتياز، أما في الحالة العكسية فيتم تطبيق القواعد العامة وذلك بالتأشير على البطاقة العقارية المشهر فيها العقد أن هذا العقار هو محل عريضة افتتاح دعوى أمام الجهات القضائية.

من قانون الاجراءات المدنية» غير أنه بصدور قانون الاجراءات المدنية والادارية لسنة 2008 حسم المشرع الجزائري الأمر باشتراطه شهر جميع الدعاوى المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري. راجع: **عبد العزيز نويري**، «*المنازعة الإدارية في الجزائر: تطورها وخصائصها*»، مجلة مجلس الدولة، عدد 08، 2006، ص 105.

[1] _ المادة 35 من القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019 (ج ر عدد 79 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2018).

ففي قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 04 فيفري 2003 يتعلق باستدراك الخطأ الشكلي في قضية بين وزير المالية ضد (ع.س)، بعدما التمست مديرية أملاك الدولة لولاية المسيلة إلغاء عقد منح الامتياز رقم 234 أمام الغرفة الادارية لمجلس قضاء المسيلة الذي قضى برفض دعوى مديرية أملاك الدولة شكلا نظرا لمخالفتها أحكام المادة 85 من المرسوم 76-63.

تبعا لذلك استأنفت مديرية أملاك الدولة القرار أمام مجلس الدولة والذي نصّ على وجوب إشهار العريضة مع إمكانية تصحيح الإجراء في حالة وروده سهوا، حيث جاء منطوق القرار كما يلي:

« ...***حيث أنا المادة 85 تنص على الاشهار المسبق لكن الآثار ليس البطلان المطلق للإجراءات الشكلية إن سويت، وأن المدعي قد غطى هذا البطلان، وعليه أصبحت الدعوى بعد الاشهار مقبولة شكلا...***».[1]

كما نشير إلى مسألة هامة قد يختلط الأمر فيها على الكثير وجب الاشارة إليها وهي مسألة إذا كان العقار محل الاستثمار يقع في منطقة لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام المسنّة بموجب الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[2]، هذا الأخير أرسى اتباع نظام الشهر العيني والسجل العقاري أين يتخذ العقار فيه أساسا ماديا لشهر جميع التصرفات التي ترد عليه ولا يعتد بالأشخاص المتصرفين، أما في المناطق التي لم تشملها عمليات مسح الأراضي العام فيبقى العمل بصفة انتقالية بنظام الشهر الشخصي الذي يتم فيه رصد جميع التصرفات على البطاقات الشخصية للأشخاص ولا عبرة بالعقار[3]. ففي هذه الحالة الأخيرة فإن بعض الاجتهادات القضائية جاء فيها أن شهر العريضة ليس شرطا فيها وهو ما أكدته

---

[1] _ **جمال سايس**، مرجع سابق، ص 1083.

[2] _ أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، مرجع سابق.

[3] _ لتوضيحات أكثر حول مفهوم وخصائص نظام الشهر الشخصي والعيني راجع: **بدر الدين محمدي**، « *الشهر العقاري وأثره في تنشيط الاستثمار ودعم مناخ الأعمال*»، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 01، 2011، ص 87 و ما بعدها.

المحكمة العليا في قرار صادر عنها بتاريخ 19 فيفري 2000 تحت رقم 190765 بقولها:

« ***من الثابت قانونا أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو نقض أو إلغاء حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها.***

ولما تبين من القرار المطعون فيه أن الأرض محل النزاع لم يشرع فيها مسح الأراضي العام، فإن اشهار العريضة الافتتاحية ليس شرطا فيه والذي مازال الاشهار فيه شخصيا... ».[1]

كما حدّد السيد المدير العام للأملاك الوطنية في مذكرة وجّهها إلى مدرائه الولائيين بتاريخ 25 فيفري 2019، كيفية التكفل بعرائض افتتاح الدعوى المقدمة للإشهار على مستوى المحافظات العقارية من خلال ضرورة قيام المحافظ العقاري بالتأكد بأن الحق العيني المراد إلغائه معين تعيينا كافيا وأن موضوع الدعوى لا يخرج عن إطار المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المذكورة أعلاه، [2]وهذا تزامنا مع صدور قانون المالية لسنة 2019 الذي جاء بمادة جديدة في الأمر رقم 75-74 وهي المادة 16 مكرر المتعلقة بمسألة اشهار الدعاوى القضائية وآثارها.[3]

ب_ كيفيات تأسيس دعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق بمنح أو رفض الامتياز

تظهر أهمية تحديد القرار المطعون فيه في مسألة كيفية تأسيس دعوى الالغاء التي يجب أن تنصب على عيب من العيوب لاسيما الاختصاص، فتكون القرارات الإدارية صحيحة ومشروعة عندما تصدر عن الهيئات الإدارية التي تختص بها، لذلك يفترض أصلا في كل موظف لدى الشخص الإداري العام أن يُزاول اختصاصاته الوظيفية المنوطة به على الوجه الصحيح،[4] فإذا صدر قرار إداري عن هيئة أو موظف

---

[1]_ **عمر حمدي باشا**، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا)، مرجع سابق، ص 155.

[2]- مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 02316 المؤرخة في 25 فيفري 2019، تتعلق بالإشهار العقاري و الدعاوى القضائية.

[3]- المادة 35 من القانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر 2018، مرجع سابق.

[4]_**عمر بوجادي**، مرجع سابق، ص 122_123.

لا يملك سلطة إصداره فإن ذلك يؤدي إلى عدم مشروعيته ويصبح مشوبًا بعيب عدم الاختصاص، ما يجعله عرضة للإلغاء أمام الجهة القضائية الإدارية.[1]

بالعودة إلى النصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار نلاحظ اختلاف في كيفية الطعن الذي يقوم به المستثمر ضد قرار الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ما بين المادة 9 الفقرة 2 و3 من المرسوم التشريعي رقم 93–12 المتعلق بترقية الاستثمار التي تنص على ما يلي:

« ***وفي حالة الاحتجاج على قرار الوكالة ، يمكن المستثمر أن يرفع طعنا أمام السلطة الوصية على الوكالة المنصوص عليها في المقطع الأول من المادة 7 أعلاه، التي منح لها أجل للرد في مدة اقصاها خمسة عشر(15)يوما. ويكون القرار غير قابل للطعن القضائي***».

وما بين المادة 11 من القانون رقم 16–09 المتعلق بترقية الاستثمار التي جاء فيها ما يلي:

« ***...يحق للمستثمر الذي يرى أنه غبن من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ هذا القانون... الطعن أمام لجنة تحدد تشكيلتها وتنظيمها وسيرها عن طريق التنظيم.***

وذلك دون المساس بحقه في اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة».

إذن بالعودة إلى نص المادة التاسعة أعلاه نلاحظ أن المشرع سابقا حرم المستثمر من حق دستوري وهو الطعن أمام الجهات القضائية وهو ما يعد مساسا بأحد الضمانات القانونية الأساسية الممنوحة للمستثمر.[2]

غير أن المشرع استدرك ذلك في الأمر رقم 01–03 ثم أكّده في القانون رقم 16–09، ففي حالة عدم رد الوكالة على طلب المعني بالامتياز في الآجال المحددة أو ترد عليه بالرفض، أو تمنح المستثمر نظام غير النظام الذي طلبه أو يكون موضوع اجراء سحب أو تجريد من حقوقه، في هذه الحالة يمكن للمستثمر الذي يرى أنه غبن أن يرفع طعنا إداريا للفصل في قرار الرفض الصريح أو الضمني خلال أجل 15 يوم

---

[1] _ **Rachid ZOUAÏMIA et Marie Christine ROUAULT,** Droit Administratif, opcit, p258 .

[2] _ **نذير بن هلال**، مرجع سابق، ص 61.

من تاريخ تبليغ القرار محل الاحتجاج، يقدم إلى لجنة الطعن في مجال الاستثمار[1] المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-357[2]، دون المساس بحق اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة[3] وذلك ضمن أجل 4 أشهر من تاريخ تبليغ القرار طبقا للقواعد العامة، كما يوقف هذا الطعن القرار المطعون فيه[4].

إن اخضاع الطعن أمام اللجنة أمر له ما يبرره لعدم خضوع الوكالة لأية سلطة وصية نظرا لتمتعها بالشخصية المعنوية[5]، مع إمكانية الطعن ضد أي قرار صادر عن أية هيئة أو إدارة المكلفة بتنفيذ الأوامر الصادر عن الوكالة، بالتالي فتح المجال أمام المستثمر للطعن القضائي خلافا لما كان عليه في المرسوم التنفيذي رقم 93-12.[6]

---

[1]_ تتشكل هذه اللجنة من الوزير المكلف بترقية الاستثمار أو ممثله، ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية بصفته عضوا، ممثل الوزير المكلف بالعدل بصفته عضوا، ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية، ممثل عن الوزير المعني بالاستثمار المعني بالطعن. يتم تعيين هؤلاء الأعضاء من الوزير المكلف بترقية الاستثمار بناء على اقتراحهم من الوزراء المعنيين(راجع أحكام المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 06-357 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 64 الصادر بتاريخ 11 اكتوبر 2006).

[2]_ للإشارة أنه تطبيقا لأحكام المادة 38 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، فإنه تبقى النصوص التنظيمية للأمر رقم 01-03 سارية المفعول إلى غاية صدور النصوص التنظيمية للقانون الأول، وعليه يبقى هذا النص التنظيمي المذكور في المتن ساري المفعول طيلة الفترة الانتقالية إلى غاية صدور النصوص التنظيمية الخاصة بقانون الاستثمار لسنة 2016.

[3]_ الجهة القضائية المختصة في هذه الحالة هي المحكمة الإدارية باعتبار الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري حسب أحكام المادة السادسة من المرسوم 06-356 المؤرخ في 03 اكتوبر 2006. رغم ذلك هناك من يتبنى الرأي القائل باختصاص مجلس الدولة ابتدائيا نهائيا باعتبار الوكالة هيئة عمومية وطنية طبقا لأحكام المادة التاسعة من القانون العضوي المتعلق باختصاصات مجلس الدولة، لكن في رأيي فإن الاختصاص يعود للمحاكم الادارية باعتبار أن قرار الرفض يتخذ على مستوى المراكز التي تمثل الوكالة على المستوى المحلي. لتفصيل أكثر حول حالات انعقاد الاختصاص لمجلس الدولة طبقا للقواعد العامة راجع: **محمد رفعت عبد الوهاب**، مرجع سابق، ص 129 وما بعدها.

[4]_ المادة 11 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، مرجع سابق.

[5]- **سامية لقراف**، مرجع سابق ،ص 49.

[6]- رغم ذلك نلاحظ عدم الوضوح في هذه المادة هل الطعن أمام اللجنة هو عبارة عن تظلم إداري إجباري أم الأمر اختياري بالنسبة للمستثمر وله الحرية في اختيار الطريق القضائي أم الإداري، الأمر الذي يجب تداركه في التعديلات المقبلة وسد مثل هذه الفراغات القانونية التي تولد اشكالات قد يطرحها المستثمر خاصة أمام تزايد مشكل العقار الصناعي.

إلاّ أنه هناك من يرى أن عدم جواز الطعن في قرار الوكالة سابقا طبقا لأحكام المرسوم رقم 93-12، لا يعد خرقا للقواعد الدستورية لأن طلب المستثمر يتعلق بمنح المزايا و الاستفادة من المزايا هو نفع امتيازي يقدم للمستثمرين وهو حق استثنائي، لذلك فإن عدم جواز الطعن يعد استثناء عن القواعد العامة.[1]

كما أنه بصدور الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أصبح الامتياز يمنح بموجب عقد تبرمه مصالح إدارة أملاك الدولة بناءً على مزايدات واستثناءً عن طريق التراضي، لم يوضح المشرع في هذا الأمر الطريقة التي من خلالها يمكن للمستثمر الطعن في إجراءات المزايدة، أو في قرار الترخيص بإجراء المزايدة، أو في العقد المبرم من مصالح إدارة أملاك الدولة.

فعدم معرفة القرار الواجب الطعن فيه بالإلغاء من شأنه أن يجعل مآل الدعوى الرفض، لذلك يجب على المشرع الجزائري توضيح مراكز اتخاذ القرار في مجال الامتياز وتحديد القرار القابل للمنازعة فيه صراحة أمام الجهات القضائية.

لذلك لم نفهم من خلال النصوص القانونية المنظمة للامتياز هل أن المشرع الجزائري جعل من إجراءات منح الامتياز السابقة _ خاصة اجراءات المزايدة _ غير قابلة للطعن القضائي أم أنها تخضع للقواعد العامة، و من المنطقي فإن قرار رسو المزاد يمكن الطعن ضده في حالة عدم شرعيته وكذا قرار رفض الترخيص بالامتياز، في حين أن العقد المتضمن إبرام الامتياز هو عقد تنفيذي لقرار رسو المزاد ففي حالة إلغاء قرار رسو المزاد من المفروض أن يلغى معه العقد تلقائيا، ونفس الشيء يطبق على قرار الوالي المتضمن رفض الترخيص بالامتياز عن طريق التراضي.[2] لكن الواقع العملي يبين غير ذلك فإلغاء القرار الإداري المتضمن منح الامتياز لا يكفي

لمعرفة مفهوم التظلم الاختياري والاجباري راجع: **سامي جمال الدين محمود**، القضاء الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006، ص 190 وما بعدها.

[1] _ **نذير بن هلال**، مرجع سابق، ص 67.

[2] _ راجع في هذا المعنى: **أسماء منصوري**، مرجع سابق، ص 98.

وحده في ظل وجود عقد إداري مشهر لدى المحافظة العقارية يكرس حق الامتياز لذلك يتعين المطالبة قضائيا بإلغائه.[1]

نضيف كذلك أن من بين العيوب التي ممكن أن تشوب القرار الإداري نجد عيب الشكل والاجراءات، أي وجوب مراعاة كل شكل أو إجراء ينص عليه المشرع بشأن إصدار القرار الإداري حيث يُعد التزاما يقع على الجهة الإدارية يجب أن تراعيه ما لم يوجد نص صريح يجعل لها سلطة تقديرية في هذا المجال، فشكل القرار الإداري هو الصورة أو القالب أو الإطار الذي يحدد ويرسم الوجه الذي يبرز إرادة الإدارة في إصدار القرار الإداري[2].

بناءً على ذلك فإن القرار الإداري في مجال الامتياز الذي يُخالف الأشكال والإجراءات المقررة قانوناً يعتبر معيبًا بعيب الشكل و يجوز الطعن فيه بالإلغاء.

صدر في هذا الشأن قرار عن مجلس الدولة رقم 10355 بتاريخ 16 سبتمبر 2003 فصلا في قضية السيد(م.ب) ضد والي ولاية المسيلة، حيث أن النزاع يتعلق بإبطال قرار ولائي رقم 1594 الصادر عن والي ولاية المسيلة بتاريخ 16 نوفمبر 1997 المتضمن إلغاء القرار رقم 1050 المتضمن الترخيص بمنح الامتياز لعقار في اطار الاستثمار، حيث اتخذ الوالي القرار على أساس أن العقار ملك للبلدية وأن مديرية أملاك الدولة تصرفت في ملك الغير.

حيث مما جاء في قرار مجلس الدولة _**من ناحية الشكل أي الخطأ في اجراءات رفع الدعوى والتبليغ**_ ما يلي:

« ... ***حيث أسس المستأنف السيد (م.ب) استئنافه على أساس خرق القانون لعدم تبليغه بالقرار المطعون فيه، حيث أن التبليغ كان بموجب محضر صادر عن مصالح الأمن الذي لا يعد تبليغا قانونيا،***

---

[1] _ أنظر: حكم المحكمة الادارية بالبويرة، الغرفة الادارية رقم 01، قضية رقم 19/00049 فهرس 19/00642 بتاريخ 2019/04/02 بين بلدية بشلول والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية البويرة ضد السيد (ش. ج) ووالي الولاية، حكم غير منشور(**ملحق رقم 12**)

[2] _**عمر بوجادي**، مرجع سابق، ص 127، 128.

Voir aussi : Rachid ZOUAÏMIA et Marie Christine ROUAULT, Droit Administratif, opcit, p258, 259.

حيث أن المستأنف لم يبلغ بنسخة من القرار الولائي لذلك تبقى الآجال مفتوحة لرفع الدعوى... وقضاة المجلس أخطأوا في تطبيق القانون ...».

رغم ذلك رفض مجلس الدولة استئناف المعني موضوعا-**بخصوص اجراءات اصدار قرار منح الامتياز**- للأسباب التالية:

«... حيث يتبين من مستندات الملف أن العقار ملك للبلدية تم التصرف فيه من قبل مديرية أملاك الدولة،

حيث أن مديرية أملاك الدولة تصرفت في ملك الغير،

حيث مقرر منح الامتياز تم على أساس ان العقار ملك للدولة بينما هو ملك للبلدية، وعليه فإن إبطال قرار المنح شرعي ونظامي... ».[1]

ففي حالة تجاوز السلطات المعنية بالعملية الاستثمارية لاختصاصاتها تعرض قراراتها للإلغاء، وهو ما يؤكده القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 11 فيفري 2002 فصلا بين والي ولاية الجزائر ضد شركة الانتاج والاستثمار المغاربي في قضية تتعلق بمسألة حصول الشركة المعنية على عقد امتياز محرر من طرف مديرية أملاك الدولة رقم 55 مؤرخ في 17 مارس 1998 مشهر بتاريخ 16 ماي 1998 على عقار تقدر مساحته بـــ 2206 م^2.

حيث أنه بموجب القرار رقم 98/87 المؤرخ في 19 ديسمبر 1998 الصادر عن الدائرة الحضرية للأبيار سلّم للشركة رخصة بناء، لكن بتاريخ 02 أوت 1999 وبموجب القرار رقم 99/1052 قامت مديرية تهيئة الاقليم والتعمير والوقاية من السكن الهش بإلغاء رخصة البناء لاعتبارات تقنية.

لكن اعتبر مجلس الدولة أن هذه المديرية ليست مختصة بإلغاء مقرر يتضمن منح رخصة بناء فضلا عن أنها قامت في البداية بمنح رأي ايجابي لمنح الرخصة، لذلك يعد القرار رقم 99/1052 الصادر عن هذه المديرية الولائية تجاوزا في ممارسة سلطتها وأن قضاة الدرجة الأولى على صواب مما يتعين تأييد القرار المستأنف.[2]

---

[1] _ **جمال سايس**، مرجع سابق، ص 1025.

[2] _ **جمال سايس**، مرجع سابق، ص 1078.

صدر كذلك قرار آخر عن مجلس الدولة بتاريخ 11 فيفري 2002 رقم 5803 في قضية والي ولاية الجزائر ضد شركة (إ.إ.ع)، استقر فيه على مبدأ أن سحب مقرر الاستفادة من الامتياز لا يكون إلا في الآجال المحددة قانونا و الا اعتبر انحرافا في ممارسة السلطة[1]، حيث يستخلص من وقائع القضية أن الشركة المعنية استفادت من عقار في إطار الاستثمار بموجب قرار اتخذه السيد الوزير المحافظ لمحافظة الجزائر الكبرى رقم 27 بتاريخ 30 جوان 1998، تبعا لذلك حررت مديرية أملاك الدولة عقد منح امتياز بتاريخ 28 نوفمبر 1998 وأشهر بتاريخ 01 جانفي 1999 حجم 141 رقم 73، غير أنه بموجب القرار رقم 129 المؤرخ في 14 ابريل 1999 قام السيد والي ولاية الجزائر بإلغاء القرار رقم 27.

حيث صدر قرار عن الغرفة الادارية لمجلس قضاء الجزائر ألغى بموجبه قرار والي ولاية الجزائر، ثم استأنف الوالي هذا القرار أمام مجلس الدولة وهو القرار الحالي الذي قضى في منطوقه بتأييد القرار المستأنف مسببا قراره كما يلي:

«... حيث أنه ومما استقر عليه القانون والاجتهاد القضائي، فإن سحب عقد إداري لا يمكن القيام به إلا في مدة الطعن.

حيث أنه وفي قضية الحال، فإنه تم انقضاء هذه المدة وأن الوالي ارتكب تجاوزا في ممارسة سلطته... ».[2]

---

[1] _ يأخذ عيب الانحراف في استعمال السلطة عدة مظاهر لاسيما البعد عن المصلحة العامة من خلال استهداف أغراض شخصية أو محاباة الغير أو غرضا سياسيا حزبيا.

Voir : Chapus René, Droit administratif général, Montchrestien, 14° édition, Paris, 2000, p 1028.

[2] _ **جمال سايس**، مرجع سابق، ص 1002.

لكن السؤال المطروح ماذا قصد قضاة مجلس الدولة بمدة الطعن؟ هل هي آجال رفع الدعوى القضائية أم آجال إنجاز المشروع الاستثماري أم آجال أخرى؟ فالمعروف أنه لا توجد أي آجال في القواعد المنظمة لمنح الامتياز من أجل الاستثمار الصناعي من أجل رفع دعوى الإلغاء فمتى تم الاخلال بالشروط القانونية المذكورة في دفتر الشروط يتم مباشرة عملية المتابعة القضائية بعد توجيه اعذارين للمعني كما سنبيّنه أدناه، لذلك كان يتعين على قضاة مجلس الدولة تحديد بدقة ما لمقصود بمدة الطعن المذكورة في القضية الحالية.

2_ دعوى مديرية أملاك الدولة من أجل سحب الامتياز

من بين الشروط الأساسية لرفع الدعاوى أمام القضاء الإداري ضرورة توافر شرط الصفة المنصوص عليه في أحكام المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، يمس هذا الشرط جميع المتقاضين سواءٌ أشخاص خاصة أم عامة، لذلك يتعين تحديد ذوو الصفة لتمثيل الدولة في مجال العقار الصناعي بمناسبة دعوى سحب الامتياز(أ) ثم تحديد موضوع تلك الدعوى(ب).

أ_ الأشخاص المؤهلون قانونا للتقاضي باسم الدولة

تنص المادة 125 من قانون الأملاك الوطنية على ما يلي:

« ***عملاً بأحكام المادة 10 من هذا القانون، يختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالمثول أمام القضاء مُدعي و مُدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة، ويمتد هذا الاختصاص إلى الأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني أو التشكيك في حماية الحقوق والالتزامات التي يتعين الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة*** ».

كما تنص المادة 191 من المرسوم رقم 12-427[1]، على ما يلي:

« ... ***يختص الوزير المكلف بالمالية بمتابعة الدعاوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعيًا أو مدعى عليه، وتتعلق هذه الدعاوى بما يلي: 1_ جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة...***».

يظهر من خلال تحليل المادتين أنه هناك ازدواجية في المرافعة فيما يخص الأملاك الخاصة التابعة للدولة، فرغم أن الوالي يُمثل جميع الوزراء على المستوى

[1]_ مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة(ج ر عدد 69 الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 2012).

المحلي، إلا أنه يظهر أن المادة 125 قد حدّدت اختصاصات كل سلطة على انفراد وبناءً على ذلك يمكن القول أن اختصاص التقاضي مُوزع بين الوزير المكلف بالمالية الذي فوّض اختصاصه لأعوان إدارة أملاك الدولة فيما يخص الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة، وبين الوالي عندما تكون الأملاك تابعة للولاية وأخيرا رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يتعلق الأمر بأملاك البلدية، وعليه ليس للوالي أن يدّعي أو يدعي عليه أمام القضاء في المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ما عدا وفقا لنصوص خاصة، كما يمكنه مراقبة نشاط مديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري في حالة التهاون في حماية مصالح الدولة.[1]

صدر كذلك قرار وزاري مؤرخ في 20 فبراير 1999، حددت المادة الأولى منه من له الصفة في تمثيل السيد وزير المالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، حيث يتولى المدير العام للأملاك الوطنية تمثيله في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع، أما فيما يخص القضايا المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية فيمثله مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه.[2]

كما صدرت في هذا الإطار تعليمة من المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 6508 مؤرخة في 21 أوت 2007 تنص على وجوب ذكر السيد وزير المالية إلى جانب مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري في جميع الدعاوى القضائية محل المتابعة كمدعي أو مدعى عليه باستعمال عبارة :

---

[1] _ **أعمر يحياوي** ، منازعات أملاك الدولة، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 46 وما بعدها.

[2] _ قرار وزاري مؤرخ في 20 فبراير 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة(ج ر عدد 20 الصادر بتاريخ 24 مارس 1999).

لشرح أكثر لهذه النقطة أنظر: **مجيد خلفوني**، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 63.

« ***لفائدة: السيد وزير المالية، ممثل قانونا من طرف مدير أملاك الدولة لولاية...، العنوان...، مدعي أو مدعى عليه***».[1]

فنشير أنه في حالة الخطأ عند رفع الدعاوى في مسألة الأشخاص المؤهلون لتمثيل وزير المالية، فإنه يمكن تصحيحه باعتباره خطأ مادي وهو ما استقر عليه اجتهاد مجلس الدولة بتاريخ 06 ماي 2003 في القرار رقم 13334، قضية بين السيد وزير المالية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) ضد (خ.ر) ومن معه، حيث طعن السيد وزير المالية عن طريق تصحيح الخطأ المادي الوارد في القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 22 جانفي 2001 الذي قضى بإلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا لانعدام صفة المدعي في التقاضي.

تبعا لذلك قضى مجلس الدولة بقبول تصحيح الخطأ المادي شكلا طبقا للأسباب التالية:

« ***حيث أن القرار الآنف الذكر قد شابه خطأ قد أثّر على مضمون الحكم الصادر في شأنه باعتبار وأن المدير الولائي لأملاك الدولة لا يتمتع بصفة التقاضي استنادا للمادة 459 من قانون الاجراءات المدنية، في حين أن مديرية أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه يتمتعون بصفة التقاضي في القضايا المرفوعة أمام المحاكم الادارية والمجالس القضائية وذلك استنادا للقرار الوزاري المؤرخ في 20 فبراير 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل وزير المالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة...***».[2]

نشير أنه بخصوص منح الامتياز على العقارات الواقعة داخل مناطق النشاطات فإن صفة التقاضي تعود إلى البلدية ممثلة في رئيسها[3] وكذا الوكالة الولائية للتسيير

---

[1]_ تعليمة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 6508 المؤرخة في 21 أوت 2007، تتعلق بكيفية تمثيل السيد وزير المالية أمام الجهات القضائية.

[2]- **جمال سايس**، مرجع سابق، ص 919.

[3]_ المادة 82 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، مرجع سابق.

والتنظيم العقاريين الحضريين باعتبار أن أغلب مناطق النشاط تكون في المناطق الحضرية للبلدية بالتالي تُسيّر من طرف الوكالة الولائية باسم ولحساب البلدية.[1]

ففي قضية فصل فيها مجلس الدولة بتاريخ 06 افريل 2004 بين السيد (م.م) وبلدية الشطية والوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، دفع السيد(م.م) أن الوكالة تتصرف في الجوانب التقنية والمالية فقط دون التصرفات الأخرى كالبيع باعتبارها ليست مالكة، لكن قضاة مجلس الدولة أيدوا القرار الصادر عن الدرجة الأولى الذين اعتبروا أن تسبيبهم قانوني وسليم باعتبار الوكالة مؤهلة قانونا بنقل ملكية العقارات والحقوق العقارية ولا تتكفل بالجوانب التقنية فقط طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 90-405.[2]

ب_ موضوع دعوى سحب الامتياز

قد يحدث أن يُخِّل المستفيد من الامتياز بالالتزامات المذكورة في دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز[3]، تقوم إدارة أملاك الدولة في هذه الحالة باتخاذ إجراءات إسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية مع إدخال والي الولاية في الخصام باعتباره صاحب الترخيص بمنح الامتياز.

صدر في هذا الشأن قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 04 فيفري 2003 فصلا في قضية بين وزير المالية ضد (ع.س)، حيث استفاد هذا الأخير من عقار ملك للدولة في

---

[1]_ راجع المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، مرجع سابق.

أنظر كذلك: حكم المحكمة الادارية بالبويرة، الغرفة الادارية رقم 01، قضية رقم 19/00049 فهرس 19/00642 بتاريخ 2019/04/02، مرجع سابق.

[2]_ مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 10979 مؤرخ في 2004/04/06، قضية السيد (م.م) ضد (بلدية الشطية والوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري)، مجلة مجلس الدولة، عدد 05، 2004.

[3]- مثلا عدم احترام آجال الانجاز، الايجار من الباطن أو التنازل قبل إتمام المشروع أو التأخر في دفع الاتاوة(للمزيد حول هذه الحالة الاخيرة، راجع: **عائشة بوعزم**، مرجع سابق، ص 316).

أنظر على سبيل المثال عدد الملفات الملغاة على مستوى ولاية البويرة في التقرير الذي قدمه السيد مدير الاستثمار للولاية.

(**Entretien avec monsieur Achouri Nadjib**, directeur du développement de l'industrie et de la promotion de l'investissement de la wilaya de Bouira, opcit, p 23,24).

إطار الاستثمار مساحته 135 م^2 لإنجاز مشروع استثماري، وذلك بموجب القرار الولائي رقم 1137 المؤرخ في 23 جويلية 1997 المكرس بعقد امتياز رقم 234 المؤرخ في 14 سبتمبر 1997 المشهر بتاريخ 16 سبتمبر 1997 حجم 114 رقم 69، لكن تبين أن المعني لا يمكنه إنجاز مشروعه، مما دفع والي ولاية المسيلة إلى إصدار قرار رقم 919 مؤرخ في 06 ديسمبر 1998 يلغي بموجبه القرار الأول رقم 1137 مع تعويض المعني بعقار آخر لإنجاز مشروعه الاستثماري وذلك بموجب القرار رقم 920 المؤرخ في 06 ديسمبر 1998، إلا أن المعني لم يتنازل عن العقار الأول وأصبح يحتل القطعتين الأرضيتين. لذلك التمست مديرية أملاك الدولة لولاية المسيلة إلغاء عقد منح الامتياز رقم 234 أمام الغرفة الادارية لمجلس قضاء المسيلة الذي قضى برفض دعوى مديرية أملاك الدولة شكلا نظرا لمخالفتها أحكام المادة 85 من المرسوم 76-63.

تبعا لذلك استأنفت مديرية أملاك الدولة القرار أمام مجلس الدولة و قضى في منطوقه بما يلي:

« حيث أن القرار المعاد حين قضي برفض الدعوى شكلا أخطأ في تطبيق القانون مما يتعين إلغاؤه والتصدي من جديد بالفصل في الدعوى.

حيث أن القرار الصادر بتاريخ 16 سبتمبر 1997 ألغي بموجب قرار ولائي مؤرخ في 06 ديسمبر 1998 رقم 919 وهذا بعد مضي أكثر من أربعة اشهر بعد اصداره، وعليه فإن القرار الذي يرتب عليه طلب المستأنفة غير شرعي، وكان على المستأنفة أن ترفع دعوى مع السيد الوالي لإلغاء القرار الأول وكل ما يترتب عنه بسبب عدم احترام المستأنف عليه لشروط العقد...».[1]

نشير أنه بعد أن يتلقى القاضي الاداري عريضة افتتاح الدعوى المرفوعة من طرف ادارة أملاك الدولة، في العادة لا يمكنه الحكم مباشرة بإسقاط الامتياز والاستجابة لطلبات المدعية نظرا لكون اثبات الاخلال بالالتزامات المذكورة في دفتر الشروط أمر تقني وعملي يستلزم تعيين خبير عقاري معتمد لدى القضاء[2] للوقوف على عدم الوفاء

---

[1]- **جمال سايس**، مرجع سابق، ص 1083.

[2]_ **Christian LAVAILLE,** opcit, p 499.

Voir aussi : **Charles DEBBASCH**, Contentieux administratif, 3° édition, Dalloz, Paris, 1981, p 524,525.

بالالتزامات ميدانيا بموجب خبرة قضائية تودع لدى كتابة الضبط بعد انتهاء المهمة وللقاضي بعد ذلك السلطة في الأخذ بها أو استبعادها حسب ما يوضحه قانون الاجراءات المدنية والادارية.[1]

لكن في بعض الحالات يمكن للقضاء الإداري الاستجابة لطلبات المدعي دون إصدار حكم تمهيدي يتضمن تعيين خبير، إذا كان في الملف ما يفيد أنه قبل مباشرة المدعي الاجراءات القضائية تمت المعاينة الميدانية للعقار من طرف اللجنة المختصة وتم اثبات حالة الإخلال بالالتزامات التعاقدية ودفتر الشروط، نذكر على سبيل المثال الحكم الصادر عن المحكمة الادارية بالبويرة بتاريخ 02 افريل 2019 فهرس رقم 19/00642 في نزاع بين بلدية بشلول والسيد (ش.ج)، حيث مما جاء في حيثيات الحكم ما يلي:

« حيث أن المدعية تلتمس الحكم بفسخ عقد الامتياز المؤرخ في 01 جويلية 2013 المتضمن منح الامتياز عن القطع الأرضية الكائنة ببلدية بشلول.

حيث أن المدعية الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين القائمة باسمها ولحساب بلدية بشلول خصصت القطع الأرضية بمنطقة النشاطات بموجب عقد امتياز محرر من طرف مديرية أملاك الدولة ومشهر بالمحافظة العقارية.

حيث ثبت للمحكمة أن المدعى عليه تحصل على رخصة بناء لإنجاز المشروع الاستثماري، ... حيث أن المدعية تؤكد أن المدعي عليه لم يبدأ في انجاز المشروع وقد عاينت ذلك اثر زيارة عمل وتفتيش المنجزة من طرف الوالي وتم اعذاره مرتين،

حيث أنه تم معاينة عدم انطلاق المدعي عليه في انجاز المشروع من طرف اللجنة الولائية المكلفة بمتابعة ومراقبة مشاريع الاستثمار على مستوى منطقة النشاطات وذلك بمحضر معاينة مؤرخ في 15 مارس 2016،

---

[1]- للمزيد حول الخبرة العقارية في ميدان المنازعات الادارية راجع:

-**Jean Paul PASTOREL**, Expertise dans le contentieux administratif, L.G.D.J, Paris, 1994, p 85.

Voir aussi : **Mustapha LAMROUS**, « *Les litiges fonciers* », EL_MOUHAMET, N°04, 2006, p 12.

حيث أنه تم الغاء القرار رقم 1054 المؤرخ في 14 افريل 2013 المتضمن الترخيص بمنح الامتياز...

حيث أن المدعى عليه لم يفي بالتزاماته المتعلقة بمتابعة ومراقبة مشاريع الاستثمار وأن اللجنة عاينت ميدانيا اهمال المدعى عليه لمشروعه،

حيث أن مخالفة المدعي عليه لدفتر الشروط ثابت وعليه يتعين الحكم بفسخ عقد الامتياز ...».[1]

غير أنه يجب أن تلتزم الدولة في حالة صدور حكم بإسقاط الامتياز بدفع للمستفيد تعويضا مستحقا بعنوان فائض القيمة المحتملة أو التحسينات التي يمكن أن يكون قد أضافها المستثمر على القطعة الأرضية محل الاستثمار من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض.[2]

وفي حالة صدور حكم يقضي بسقوط الامتياز مع إزالة المنشآت المحدثة عليه المبنية مخالفةً لقواعد التعمير، يتحمل المستفيد وحده أعباء إعادة العقار إلى حالته الأصلية، أمّا الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل العقار تحسب مع مبلغ التعويض إلا في حالة تقصير المستفيد في تسديد ديونه فيتحمل مسؤولية تقصيره.[3]

للإشارة فإنه لا يتم المبادرة بالإجراءات القضائية قبل توجيه اعذارين لصاحب الامتياز برسالة موصى عليها مع الاشعار بالاستلام، فإذا بقيت رغم ذلك دون جدوى يتم اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة من أجل اسقاط الامتياز.[4]

---

[1] _ حكم المحكمة الادارية بالبويرة الصادر بتاريخ 2019/04/02، مرجع سابق(**ملحق رقم 12**).

[2] – المادة 12 من الأمر رقم 08–04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، مرجع سابق.

لمعرفة كيفيات تقدير التعويض العادل والمنصف طبقا للقواعد العامة المعروفة في الفقه القانوني راجع:

André DELAUBADERE et Yves GAUDMET, Traité de droit administratif, Tome 2, Droit administratif des biens, 11° édition, Delta édition, Paris, 2000, p 297.

[3] _ **مجيد خلفوني**، مرجع سابق، ص 208.

[4] – المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09–152 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

كما لا يمكن سحب الامتياز إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم إنجاز المشروع في الآجال والشروط المحددة في دفتر الأعباء، وهي مسألة قانونية مادية يقدّرها القضاء.[1]

صدر في هذا الشأن قرار من مجلس الدولة بتاريخ 24 جوان 2009 تحت رقم 48103 في دعوى استئناف رفعها السيد(ك.ك) ضد القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء وهران بتاريخ 24 نوفمبر 2007 الذي استجاب لدعوى مديرية أملاك الدولة لولاية وهران و قضى بإبطال قرار منح الامتياز الذي استفاد بموجبه المعني من قطعة أرضية في اطار الاستثمار مساحتها 640م^2 من أجل إنجاز وحدة لدباغة الجلود حيث تم تحديد أجل ستة (06) أشهر من أجل مباشرة الأشغال على أن يقدم شهادة المطابقة بعد ثلاث سنوات (03) من تاريخ الامتياز، حيث برّر السيد (ك.ك) عدم الانطلاق في المشروع إلى تأخر صدور رخصة البناء نظرا لوجود أعمدة على العقار المتحصل عليه مما عرقل إمكانية الحصول على الرخصة لمباشرة البناء في الآجال المحددة.

حيث مما جاء في قرار مجلس الدولة ما يلي:

« ***حيث يستخلص من دفوع المدعي أن سبب عدم شروعه في إنجاز الأشغال هو وجود عمود كهربائي وسط القطعة الأرضية مما حال دون حصوله على رخصة البناء،لكن ثابت أنه حائز للقطعة الأرضية سنة 1994 ولم يسعى في الأعمال منذ ذلك التاريخ، وحيث ثبت أنه لم يسعى في إزالة العراقيل إلا بتاريخ 06 مارس 2003 بتوجيه رسالة إلى مديرية أملاك الدولة بدلا من السعي أمام المصالح المعنية بالعمود الخشبي لخط الهاتف، حيث ثابت ...و أن حجج المستأنف غير جدية ولا يمكن***

[1]– **مخلوف بوجردة** ، مرجع سابق، ص 100. يمكن أن نشير أنه في حالة عدم احترام الآجال المحددة في دفتر الشروط لإنجاز المشروع، وقبل المبادرة بالإجراءات القضائية يمكن أن يستفيد صاحب الامتياز من أجل إضافي يتراوح من سنة إلى ثلاثة سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.(راجع المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09– 152 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق).

اعتبارها قوة قاهرة... بناءً على ذلك يرى المجلس أن قضاة الدرجة الأولى طبقوا صحيح القانون لما قضوا بإبطال العقد ... ومن ثم يتعين تأييده».[1]

وفي قرار آخر صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 25 مارس 2009 في قضية استفاد السيد (ب، ع) من عقار في إطار ترقية الاستثمار عن طريق المزاد العلني بموجب العقد رقم 083 المؤرخ في 25 اكتوبر 1995 المشهر بتاريخ 08 نوفمبر 1995 من أجل إنجاز مشروع استثماري يتمثل في مصنع المشروبات.

حيث وجّهت مديرية أملاك الدولة المختصة اقليميا اعذارين للمستثمر بعد ثبوت أن نسبة الانجاز لم تتعدي 5%، تبعا لذلك تم رفع دعوى لدى الغرفة الادارية لمجلس قضاء وهران انتهت بصدور قرار يقضي بإلغاء عقد الامتياز الذي استفاد منه المعني.

غير أنه بتاريخ 09 مارس 2008 استأنف المعني القرار أمام مجلس الدولة مبررا عدم إنجاز المشروع الاستثماري لنوعية التربة وتضاريس المنطقة مما يكلفه مبالغ ضخمة، غير أنه أصدر مجلس الدولة قرار بتأييد الحكم المستأنف مؤسسا قراره كما يلي:« ***حيث يستخلص من العقد المراد فسخه أنه يتضمن في حالة عدم احترام المستفيد لدفتر الشروط وبعد توجيه اعذارين متتاليين برسالة مسجلة مع اشعار باستلام، تقوم مديرية أملاك الدولة بفسخ العقد عن طريق القضاء ».***[2]

نشير كذلك أنه لا يفهم من خلال ما تم ذكره أعلاه أن مديرية أملاك الدولة وحدها من لها حق التقاضي والمطالبة باسترجاع العقارات وسحب الامتياز أو التنازل، حيث أنه بالنسبة للعقارات الواقعة في مناطق النشاطات فإن البلدية والوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري مخول لها قانونا رفع دعاوى قضائية للمطالبة بفسخ العقد الإداري للامتياز أو التنازل في حالة مخالفة المستفيد لدفتر الشروط وعدم انجاز المشروع الاستثماري.

---

[1]_ قرار مجلس الدولة رقم 48103 مؤرخ في 2009/06/24 قضية (ك.ك) ضد مديرية أملاك الدولة لولاية وهران، **نقلا عن: فاطمة تاتولت**، مرجع سابق، ص 143.

[2]_ قرار مجلس الدولة رقم 047056 مؤرخ في 2009/03/25 قضية (ب.ع) ضد مديرية أملاك الدولة لولاية وهران، **نقلا عن: فاطمة تاتولت**، مرجع سابق، ص 147.

ففي حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالبويرة بتاريخ 07 نوفمبر 2017 قضى في منطوقه بفسخ العقد الاداري رقم 1116 المؤرخ في 22 اكتوبر 1990 المشهر بتاريخ 08 ديسمبر 1990 المتضمن التنازل عن قطعة أرض المبرم بين بلدية البويرة ومورث المدعى عليهم وبالنتيجة الغاء الترقيم العقاري للعقار الواقع ببلدية البويرة وإعادة تسجيله باسم بلدية البويرة، حيث سببت المحكمة قراراها بما يلي:

« ***حيث ثبت للمحكمة انه وفي إطار تشجيع الاستثمار بمنطقة النشاطات ببلدية البويرة استفاد مورث المدعى عليهم من عقار لاستغلاله في إنجاز مشروع استثماري وفقا للشروط المنصوص عليها في العقد الإداري،***

حيث تنص المادة 03 من العقد الإداري أنه يتعين على المشتري أن يبني على القطعة الأرضية التي امتلكها لمشروع اقتصادي استثماري وان يشرع في البناء خلال مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاكتساب وفي حالة عدم التنفيذ تسترجع البلدية العقار بسعره الأصلي،

حيث الثابت أن مورث المدعى عليهم أخل بالتزاماته التعاقدية ولم يحترم دفتر الشروط لاسيما البند الثالث، حيث استنادا على ذلك يتعين الاستجابة لطلب المدعية والغاء العقد الاداري المعني ».[1]

نشير في هذا الإطار أنه هناك من يرى أن سحب الامتياز أو التنازل غالبا ما يكون في حالة التنفيذ الجزئي للمشروع، غير أن الادارة تملك اجراء آخر يتعلق بفسخ الامتياز بصفة انفرادية ودون اللجوء إلى القضاء وذلك عند وقوع المستثمر في خطأ جسيم عند تحصله على عقد امتياز محله أحد الأملاك الوطنية العامة، كحالة الاستثمار في المناطق الحرة[2]، لكن في الواقع نظرا لعدم وجود مناطق حرة كثيرة في الجزائر

---

[1] _ المحكمة الادارية بالبويرة، الغرفة الادارية رقم 01، قضية رقم 17/00925 فهرس 17/01774 بتاريخ 2017/11/07 بين بلدية البويرة والوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين لولاية البويرة ضد السادة (ورثة ج. أ) و ضد وزير المالية ممثلا في مديرية الحفظ العقاري، حكم غير منشور(**ملحق رقم 10**).

[2] _ **سهام مسكر**، « *المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز* »، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة لونيسي علي، البليدة، عدد 11، دون سنة، ص 350.

ماعدا المنطقة الحرة بولاية جيجل على النحو الذي ذكرناه في الباب الأول أعلاه، لا يمكن تصور وجود منازعات كثيرة في هذا الاطار.

أما في حالة احترام شروط الامتياز فلا يمكن تصور منازعات إلا تلك التي قد تنشأ بين صاحب الامتياز والغير، حول الحدود أو التعدي الذي قد يتسبب فيه صاحب الامتياز للغير، فإذا كان النزاع متعلق بأصل الملكية فإن الدعوى ترفع ضد الإدارة باعتبارها مالكة الرقبة، أما إذا كان النزاع متعلق بقيام صاحب الامتياز بالتعدي على الغير فان الدعوى ترفع ضد صاحب الامتياز.[1]

الفرع الثاني

رقابة القضاء العادي استثناءً

هناك من يرى أن عقد الامتياز هو حق انتفاع فقط ولا يرقى لمرتبة عقد الملكية كونه يقع على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي يمكن التصرف فيها بالتأجير، فهو يرتب حق عيني عقاري بمجرد اشهاره لدى المحافظة العقارية، بهذه المميزات عقد الامتياز هو عقد ايجار طويل المدة يبتعد عن مواصفات العقد الإداري، فهو عمل تجاري يختص بمنازعاته القاضي العادي.[2]

غير أنه بصدور قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد أصبح التبرير المذكور في الفقرة الأولى أعلاه لا محل له في مسألة تحديد الاختصاص، فيمكن تصور اختصاص القاضي العادي في المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز في بعض الحالات فقط كحالة مباشرة البنوك والمؤسسات المالية إجراءات الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز و في حالة عدم دفع صاحب الامتياز للدين المستحق الناتج عن الرهن العقاري في الآجال المحددة[3] **(أولا)**، بالإضافة إلى حالة المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز أو مؤسسة التهيئة والغير حول استكمال اجراءات عقد الامتياز أو

---

[1]– **أحمد جبوري**، مرجع سابق ، ص 108.

[2]– **مخلوف بوجردة** ، العقار الصناعي، مرجع سابق، ص 110 و111.

[3]– **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، ص 373.

التنازل سابقا سواء التي ترفع من الغير أو ترفع من طرف صاحب الامتياز ضد الغير(**ثانيا**)، يمكن أن نشير كذلك إلى وجود إمكانية اسناد تسوية النزاعات التي يكون أحد أطرافها أجنبيا إلى جهات قضائية من نوع خاص في حالات محددة حصرا(**ثالثا**).

أولا

حالة مباشرة البنوك والمؤسسات المالية إجراءات الحجز

أجازت المادة 11 من الأمر رقم 08-04 للمستفيد من الامتياز إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنايات المقرر اقامتها على الأرض الممنوحة وذلك من أجل تمويل مشروعه. وفي حالة عدم وفاء المستثمر بالتزاماته وعدم تسديد ديونه يجوز لهيئات القرض (البنوك والمؤسسات المالية) تحصيل ديونها ومتابعة اجراءات الحجز، حيث حدّد المرسوم التنفيذي رقم 06-132[1] إجراءات تحصيل تلك الهيئات لقروضها من خلال طلب هذه الهيئات من المحضر القضائي القيام بمعاينة عدم وفاء المستثمر بالتزاماته وديونه في التاريخ المحدد، حيث يبلّغ المحضر القضائي المدين بإعذار للدفع وتسديد المبالغ المستحقة خلال أجل شهر، وفي حالة عدم الدفع خلال هذا الأجل يقوم بإعذاره للمرة الثانية مع تحديد أجل 15 يوما قبل التوجه للجهات القضائية.

بعد انقضاء أجل 15 يوم واستمرار المستثمر في امتناعه عن تسديد ديونه يقدم الممثل القانوني لهيئات القرض ضد المستثمر العاجز عن الوفاء بالدين، طلبا إلى رئيس المحكمة المختصة اقليميا للحصول على الصيغة التنفيذية لمباشرة اجراءات الحجز العقاري.[2] تتضمن العريضة المقدمة إلى المحكمة اسم ولقب الدائن، التسمية والمقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية وتعيين ممثلها المؤهل قانونا، تحديد هوية المدين

---

[1] _ مرسوم تنفيذي رقم 06-132 مؤرخ في 03 أبريل 2006 يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى (ج ر عدد 21 الصادر بتاريخ 05 ابريل 2006).

[2] _ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 03 أبريل 2006، نفس المرجع السابق.

وكذا وصف الحق العيني العقاري المطلوب حجزه مع بيان موقعه طبقا لما هو وارد في عقد الامتياز، تعيين المبلغ وأجل استحقاقه مع ارفاقها بالوثائق التالية:

- اتفاقية القرض المبرمة بين المستثمر و المؤسسة المالية.
- نسخة من جدول قيد الرهن المشهر بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا.
- نسخة من الاعذارين الموجهين للمستثمر.

تصدر المحكمة المرفوع لديها الطلب السند الممهور بالصيغة التنفيذية الذي يبلّغ للمستثمر من طرف المحضر القضائي مع أمره بالدفع، وفي حالة استمرار امتناعه يطلب المحضر القضائي من المحكمة اشهار الأمر بالحجز لدى المحافظة العقارية فيعد الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد.

يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز خلال أجل 08 أيام مع ذكره تاريخ وساعة الايداع وينوّه بالهامش كل أمر بالحجز سابق مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين ان تعددوا والجهة القضائية التي أصدرت الأمر بالحجز، و بعد قيد أمر الحجز لا يجوز للمستثمر التصرف في الحق العيني العقاري وإلا كان قابلا للإبطال.[1]

ثانيا

حالة المنازعات التي تنشأ بين مؤسسات تهيئة أوتسيير المناطق الصناعية والغير

في كثير من الحالات نجد أن مؤسسات التهيئة أو مؤسسات التسيير تكون قد أبرمت عقود تنازل مع خواص داخل المناطق الصناعية بموجب عقود توثيقية ومشهرة ففي حالة وجود نزاع الذي غالبا ما يتعلق بالمطالبة بإتمام إجراءات التنازل ونقل الملكية، فإن الاختصاص ينعقد إلى جهات القضاء العادي.

كون أطراف العقد ليسوا أشخاصا إدارية إضافة لذلك فإن العقد هو عقد مدني وعلى اعتبار أن هذه المؤسسات تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري

[1] _ المادة 728 وما بعدها من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، مرجع سابق.

فإنها تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري، حيث تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير.[1]

السبب في ذلك أن المشرع الجزائري خوّل مؤسسات التهيئة مهام ترقية العقار الصناعي ولها صلاحية اقتناء الأراضي من الدولة أو الخواص لإنشاء المناطق الصناعية حيث كانت تتولى مهمة تجزئتها ثم إعادة التنازل عنها لفائدة المستثمرين على النحو الذي ذكر سابقا وذلك بعقود توثيقية مشهرة.[2]

لذلك يرى بعض القانونيين أن منازعات المؤسسات المهيئة أو المالكة للمنطقة الصناعية مع المستثمر في مجال استغلال الأراضي المنطقة الصناعية يختص بها القضاء العادي ولا يؤثر إدخال مديرية أملاك الدولة في الخصام باعتبارها طرف منظّم[3].

نشير هنا إلى مسألة العقود التوثيقية التي تبرمها مؤسسات التهيئة أمام موثق مع المستثمرين حيث يختص بمنازعاتها القضاء العادي نظرا لعدم وجود طرف إداري في الخصومة بل حتى في حالة وجود طرف إداري فيختص به القضاء العادي وهو ما أكدته مختلف الاجتهادات القضائية، كالقرار الصادر عن مجلس الدولة 2005/02/01 رقم 13673 في قضية (ع.م) ومن معه ضد المجلس الشعبي البلدي لبلدية السحاولة حيث أقر مبدأ أن العقد التوثيقي المحرر من طرف موثق يخضع لرقابة القاضي العادي حتى في حالة وجود ادارة عامة طرفا في النزاع.[4] كما أكّد ذلك في القرار رقم 191983 بتاريخ 2000/05/08 وكذا القرار رقم 193141 بتاريخ 2000/06/12، حيث علّل مجلس الدولة استثناء العقود التوثيقية من اختصاص القضاء الاداري بكون

---

[1]_ المادة 45 من القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988، مرجع سابق.

[2]_ **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 215.

[3]- لكن الواقع غير ذلك تماما فما تم ملاحظته أن العديد من المحاكم الإدارية فصلت في نزاعات بين المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني URBA والملاك الأصليين للعقارات داخل المناطق الصناعية، على أساس أن المركز يتصرف باسم ولحساب الدولة ما يمنح الاختصاص للقضاء الإداري.

[4]_ **جمال سايس**، مرجع سابق، ص 983.

هذه العقود تكرس حقوقا خاصة لأشخاص القانون الخاص ومن ثمة تخرج من تعداد الأعمال الإدارية التي تتخذها الإدارة العامة.[1]

لكن بتاريخ 2008/12/21 صدر قرار عن محكمة التنازع فصلا في تنازع الاختصاص بين المحكمة العليا ومجلس الدولة حول مسألة ابطال عقد توثيقي حيث صرّحت كل جهة بعدم اختصاصها، اعتبرت فيها المحكمة أن القضاء الإداري هو المختص الوحيد في ابطال العقود التوثيقية التي تكون الادارة طرفا فيه وبالتالي ابتداء من تاريخ صدور هذا القرار يتوقف الأخذ بمختلف الاجتهادات السابقة التي تقرّ اختصاص القضاء العادي، والسبب في اتخاذ محكمة التنازع هذا الموقف في رأيي يعود إلى محاولة تطبيق المعيار العضوي الذي أقره المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية والادارية بالتالي وضع حد لمختلف التناقضات بين النصوص القانونية والاجتهادات القضائية.

في هذا الاطار أمر السيد المدير العام للأملاك الوطنية مدرائه الولائيين بموجب مذكرته رقم 8979 المؤرخة في 02 نوفمبر 2010، الامتثال إلى النتيجة التي استقرت عليها محكمة التنازع هذه الأخيرة أنهت الجدل الاجرائي القائم بين مجلس الدولة والمحكمة العليا في مسألة الاختصاص النوعي، كما أمرهم إلى اعتبار المذكرة الصادرة عنه في 15 ديسمبر 2004 رقم 6824 ملغاة.[2]

نشير كذلك إلى مسألة الدعاوى المرفوعة من وضدّ الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين بخصوص إلغاء عقود الامتياز والتنازل الممنوحة في إطار الاستثمار داخل مناطق النشاطات.

فبالعودة إلى الطبيعة القانونية للوكالة نجدها ذات طابع صناعي وتجاري[3] فهي تخضع للقانون الخاص في معاملاتها مع الأفراد كأصل عام، لكن في مجال العقار الصناعي ما دام أنها تتصرف باسم ولحساب البلدية فالمفروض ما دام البلدية هيئة

---

[1] _ **أعمر يحياوي** ، القانون الإداري للأملاك، مرجع سابق، ص 36.

[2] _ مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 8979 المؤرخة في 02 نوفمبر 2010 تتعلق بالجهة القضائية المختصة نوعيا بالفصل في دعاوى إلغاء العقود التوثيقية المرفوعة من طرف إدارة أملاك الدولة.

[3] _ المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، مرجع سابق.

اقليمية إدارية تخضع منازعاتها للقضاء الإداري من جهة، ومن جهة ثانية غالبا ما يتم إدخال البلدية في الخصام بمناسبة مخاصمة المستثمر لإلغاء عقد الامتياز فتكون مخاصمة ثنائية ضد المستثمر، الأمر الذي يمنح الاختصاص للقضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي.

أما بتطبيق المعيار المادي الموضوعي فالعقد الإداري المتضمن تكريس حق الامتياز أو التنازل سابقا هو عقد يأخذ مفهوم القرار الإداري طبقا لأحكام المادة 801 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، وذلك نظرا لخصوصية العقد الإداري وتضمنه شروط استثنائية غير مألوفة لاسيما تلك المتعلقة بالشرط الفاسخ المتعلق بإنجاز المشروع الاستثماري، فهو يشبه نوعا ما عقود الاذعان باعتباره عقد شكلي مرتبط بدفتر شروط معد من قبل السلطة العمومية.

ثالثا

مدى اختصاص جهات التحكيم الخاصة

بالعودة إلى القواعد العامة نجد أن كل نزاع يحدث فوق إقليم الدولة الجزائرية يخضع لاختصاص القضاء الجزائري وتطبق عليه النصوص القانونية الجزائرية طبقا لمبدأ الاقليمية، لكن أمام خصوصية الاستثمار باعتبار أن الهدف الأول من إحاطة العقار الصناعي الموجّه للاستثمار بنظام قانوني متميز هو استقطاب الاستثمارات الأجنبية، أجاز المشرع الجزائري في قانون الاستثمار اللجوء إلى جهات قضائية خاصة(التحكيم الدولي[1]) بشروط.

---

[1] _ يقصد بالتحكيم اتفاق الأطراف على عرض النزاع على شخص أو أشخاص معيّنون يطلق عليهم اسم المحكّمين يتم الاتفاق على اسناد حل النزاع لهم سواء كانوا أشخاص طبيعيون أو معنويون نظرا لمؤهلاتهم وتخصصهم في النزاعات الدولية مع التزامهم بتنفيذ القرار المتوصل إليه، كما يعرف أنه الاتفاق على اخراج النزاع من النظر فيه من طرف القضاء الوطني واسناده لقضاء من نوع خاص تطبيقا لمبدأ سلطان الإرادة. في هذا الصدد عرّفه الفقيه الفرنسي **فيليب فوشار** بقوله:

« *L'arbitrage est une technique visant à faire donner la solution d'une question, intéressant les rapports entre deux ou plusieurs personnes, par une ou plusieurs autres personnes – L'arbitre ou les arbitres – Lesquelles tiennent leurs pouvoirs d'une convention*

للإشارة لم يكن تبني الجزائر لنظام التحكيم الدولي ممكنا منذ السنوات الأولى للاستقلال لأسباب مختلفة لذلك فإن قيام إمكانية حقيقية للجوء إلى هذا الإجراء كان من الناحية العملية والقانونية في إطار التفتح الاقتصادي الحالي الناتج عن تبني سياسة اقتصادية تعتمد على قواعد اقتصاد السوق.

حيث تم فهم هذا النظام في بداية الأمر من طرف الدول الحديثة العهد بالاستقلال ومنها الجزائر على أنه يمس بسيادة الدولة نظرا لكونه يقوم أساسا على استبعاد محاكم الدولة من الفصل في المنازعات الاقتصادية الدولية هذا التخوف ناتج أساسا من الأحكام القانونية التي تتضمنها الاتفاقيات الدولية للتحكيم الدولي والتي يرى فيها كثير من الكتاب أنها تحد فعلا ببعض جوانب سيادة الدول حيث تتخلى الدولة عن اختصاصها الحصري والمطلق في إقامة عدالتها بنفسها وذلك بقبولها للقيود التي تحد من هذه السيادة بمقتضى تنازلها عن جانب واحد على ممارسة حقوق السيادة.

ونفس الرأي سلكه الأستاذ تركي نور الدين الذي يرى أن الجزائر ليست لها في نهاية الأمر كغيرها من دول العالم الثالث إلا سيادتها التي يمكن أن تقف بها في وجه القوة الاقتصادية والمالية للشركات المتعددة الجنسيات العاملة فوق إقليمها.[1]

---

privée et statuent sur la base de cette convention sans être investies de cette mission par l'état ». **Voir**: **PH.PHOUCHARD, E.GAILLARD, B.GOLDMAN**, « Traite de L'arbitrage Commercial international » LITEC، PARIS، 1996, p 12.

قد يكون التحكيم اختياريا عند الاتفاق الصريح بين الأطراف على عرض النزاع على هيئات متخصصة، وقد يكون اجباريا عند وجود نص قانوني ينص على اجبارية حل النزاع عن طريق آلية التحكيم. كما قد يكون التحكيم حرا عند اختيار الأطراف المحكمين وفي هذه الحالة الأطراف هم الذين يقرّون الإجراءات الواجبة التطبيق على نزاعهم وكذا القواعد التي تحكم سير ذلك وهذا ما يطلق عليه اسم التحكيم الخاص الحر ADHOC، مثال ذلك اختيار الطرفان تطبيق القواعد الصادرة عن لجنة الأمم المتحدة لقانون التجارة الدولية **يونسترال**، فالعبرة بما يختاره طرفا النزاع من إجراءات و قواعد تطبق على التحكيم. كما قد يكون تحكيما مؤسساتيا عند اسناد النزاع لمؤسسة تحكيمية متخصصة(**هيئة التحكيم لغرفة التجارة الدولية C.C.I، هيئة التحكيم الأمريكيةA.A.A**). يجب التمييز كذلك بين التحكيم الوطني في حالة وجود كل عناصر النزاع ومقوماته ومكان انعقاد الهيئة التحكيمية موجودة في حدود دولة ما، وبين التحكيم الدولي في الحالة العكسية.(للمزيد حول هذا الموضوع راجع: **نادية والي**، مرجع سابق، ص 279 وما بعدها).

[1]_ **NOUREDDINE TERKI**، « L'arbitrage Commercial international en Algérie» ،O.P.U Alger ،1999, p 86.

بالمقابل كانت العلاقات الاقتصادية تسير بخطى معروفة نحو عولمة القواعد القانونية التي تؤطر النشاطات الاقتصادية بمختلف فروعها التقنية والفنية باستعمال التكنولوجيات الحديثة، التي سهّلت واختزلت المسافات في المعاملات في ميدان الاستثمار، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يحذو حذو ما سعت إليه مختلف تشريعات الدول والهادفة إلى تطوير العلاقات الدولية في الميدان الاقتصادي.[1]

عرف التحكيم الدولي تذبذبا ما بين القبول والرفض، ففي مجال المحروقات الذي يعتبر الميدان الحساس في العلاقات الجزائرية الفرنسية بعد الاستقلال، كانت قبل الاستقلال تخضع إلى مجلس الدولة الفرنسي ثم إلى التحكيم الدولي، غير أنه نصّ إعلان المبادئ المتعلق بالتعاون في ميدان المحروقات في 15 مارس 1962 على اختصاص محكمة التحكيم الدولية ابتدائيا ونهائيا في كل المنازعات المتعلقة بالمحروقات بين السلطة العامة وأصحاب الحقوق، حيث لم تتمكن الجزائر من القضاء على التحكيم الدولي إلا بعد تأميم المحروقات سنة 1971.[2]

أمّا فيما يتعلق بعقود نقل التكنولوجيا أو العقود الصناعية فخضعت إلى التحكيم الدولي في شتى الميادين كعقود المفتاح باليد و المنتوج باليد أما العقود الأخرى كعقد التكوين والمساعدة التقنية غالبا ما تخضع للمحاكم الجزائرية، تم تبرير هذه الوضعية على أساس أن عقود نقل التكنولوجيا لا تمس بالسيادة الوطنية وكذا هيمنة الشركات الأجنبية على هذه العقود فرض على الجزائر الخضوع إلى التحكيم والجزائر بالمقابل فرضت القانون الجزائري كقانون واجب التطبيق.

وقد استمر هذا الوضع القانوني المانع للتحكيم الدولي إلى غاية صدور المرسوم التشريعي رقم 93-09 ثم قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، وهو ما أكدته المادة 24 من قانون الاستثمار لسنة 2016 التي جاء فيها ما يلي:

---

[1] _ **محفوظ لعشب**، سلسلة القانون الاقتصادي(المنظمة العالمية للتجارة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 169.

[2] _ في هذا المعنى أنظر: **كمال قربوع عليوش** ، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2005، ص 25 وما بعدها.

« ***يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر، أو يكون بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه، للجهات القضائية الجزائرية المختصة اقليميا، إلا في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو في حالة وجود اتفاق مع المستثمر ينص على بند تسوية يسمح للطرفين بالاتفاق على تحكيم خاص ».***[1]

لكن ما دام أحد أطراف عقد الامتياز في مجال الاستثمار الصناعي هو الدولة أي شخص معنوي عام، قد يصطدم مع المادة 975 و المادة 1006 اللذان تنصان على حضر لجوء الأشخاص المعنوية العامة (الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري) إلى التحكيم ما عدا في حالة وجود اتفاقية دولية صادقت عليها الجزائر[2] أو في إطار الصفقات العمومية، كما نصت المادة 1039 على أن التحكيم يكون دوليا إذا تعلق النزاع بالمصالح الاقتصادية لدولتين أو أكثر.

يتبين إذن أن المشرع الجزائري حصر مجال إمكانية حل النزاع عن طريق التحكيم الدولي عند وجود أحد الأشخاص المعنوية العامة طرفا فيه في حالة وجود اتفاقية دولية صادقت عليها الدولة الجزائرية وبتحقق المعيار الاقتصادي.

فلتحديد دولية التحكيم يجب الاستعانة بمعياريين:

ـ **المعيار الاقتصادي:** لأن التحكيم يتعلق بخلافات ناتجة عن عقود التجارة الدولية في إطار العلاقات بين الدول.

ـ **المعيار القانوني:** ضمن القانون الجزائري التحكيم الدولي للدول والشركات الأجنبية طبقا لنص المادة 1040 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، فاشترط أن تتم اتفاقية التحكيم في وثيقة مكتوبة أو أية وسيلة أخرى تجيز الإثبات كالتوقيع الالكتروني أو الاتصال السريع عن طريق الفاكس وان عدم احترام إثبات العقود بالكتابة من شأنها أن ترتب البطلان.

---

[1] ـ المادة 24 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، مرجع سابق.

[2] ـ أنظر على سبيل المثال المادة الثامنة والتاسعة من الاتفاقية المبرمة بين الجزائر ودولة روسيا الملحقة بالمرسوم الرئاسي رقم 06-128 المؤرخ في 03 ابريل 2006 المتضمن التصديق على الاتفاق بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة فدرالية روسيا حول الترقية والحماية المتبادلة للاستثمارات الموقع بالجزائر في 10 مارس 2006، ج ر عدد 21 الصادر بتاريخ 05 ابريل 2006.

لذلك وفي محاولة منا اسقاط موضوع العقار الصناعي الموجّه للاستثمار وإمكانية اللجوء إلى حل النزاع عن طرق التحكيم الدولي لاحظنا قلة بل انعدام النزاعات المتعلقة بالعقار الصناعي تم اللجوء فيها إلى التحكيم الدولي، حيث تؤكد في هذا الإطار الأستاذة خوادجية سميحة حنان على هذه الفكرة بقولها:

« ***... إن المعيار الاقتصادي الذي اعتمده المشرع الجزائري يغطي كل عملية تتعلق بحركة رؤوس الأموال والبضائع خارج الحدود الوطنية، لذلك المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي وإن كان أحد أطرافه الأشخاص المعنوية العامة للدولة إلا أنه لا يمكنه من التمتع بالصفة الدولية بالمفهوم الذي ذكرناه اعلاه من حيث اتصاله بمصالح التجارة الدولية...حيث لم يرد بشأن التحكيم التجاري الدولي أي نزاعات في مجال العقار الصناعي ومن غير الممكن أن يوجد نظرا لعدم تعلقه بالمصالح الاقتصادية للدول، نظرا لوجود كامل عناصر النزاع في دولة واحدة...».***[1]

[1]_ تحليل خاص بالأستاذة خوادجية سميحة حنان بتصرف. أنظر: **حنان سميحة خوادجية**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 363 وما بعدها.

خاتمة

يظهر أن العقار الصناعي الموجّه للاستثمار يبقى العامل الأساسي في استقطاب المستثمرين ومن ثمّة ترقية الاستثمار، لذلك خصّه المشرع الجزائري بمنظومة قانونية متميزة عن مختلف الآليات الأخرى المساهمة في تحسين العمل الاستثماري في الجزائر.

فمنذ الاستقلال تبنّت الدولة الجزائرية آليات تدخل ضمن التوجهات الاقتصادية والاجتماعية حتى تتماشى مع السياسة والايديولوجية الاقتصادية التي كانت قائمة آنذاك. حيث ركّز المشرع بداية على وضع إطار تشريعي يخص مختلف الصناعات التقليدية لاسيما البتروكيماوية والغاز مع تكريس هيمنة الدولة على هذه القطاعات ظنًّا منه أن التحكم في هذا القطاع الحساس الذي يدرّ مبالغ مالية ضخمة ويزيد من مخزون العملة الصعبة، سيحقق الاستقرار والرخاء الاجتماعي الذي كانت تصبو إليه الدولة آنذاك.

لكن ومع مرور السنوات أدرك القائمون بالأمر أن السياسة الاحتكارية والمهيمنة على القطاع الاقتصادي من طرف الدولة غير ناجعة، و أنه لتحقيق الرفاهية والنهوض بالاقتصاد لابد من التركيز على المجالات الأخرى خارج الصناعة البتروكيماوية، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى ضرورة وضع آليات لتكريس الانفتاح الاقتصادي على الصناعات الأخرى وفتح الباب أمام الاستثمار الأجنبي والوطني الخاص، إدراكا منه أن الاستثمار الصناعي والتصنيع هو الحلقة الأساسية لتحقيق أي تنمية اقتصادية بالنسبة للدول النامية.

ولا شك أن أيّة عملية استثمارية صناعية لا يمكن مباشرتها إلا بوجود وعاء عقاري مُهيئ يحتضن مختلف المؤسسات الصناعية بتجهيزاتها المستعملة في إنجاز المشاريع الاستثمارية، إدراكاً من المشرع الجزائري لذلك قام بوضع منظومة قانونية تنظم هذا النوع من العقارات التي لم تعرف بداياته إطارا قانونيا محكما، ولعل أول بناء للإطار القانوني الخاص بهذا النوع من العقار بعد الاستقلال هو انجاز حافظة عقارية تابعة للدولة على حساب الملكية الخاصة من خلال سنّ مجموعة من القوانين ترمي في مجملها إلى تكوين رصيد عقاري وطني وحمايته من جميع أنواع التعدي تطبيقا

للسياسة الاشتراكية، فبدأت أولى الاهتمامات الجدية بالعقار الصناعي ابتداءً من سنة 1973 من خلال إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات من أجل استغلال بعضها في إنشاء مناطق نشاطات أو مشاريع استثمارية لتثمين مداخيل البلدية.

استمر الوضع على حاله بقيام الدولة باحتكار هذا النوع من العقارات ومنح الأولوية في استغلاله للاستثمارات العمومية والتركيز على الصناعات من أجل التحرر من التبعية التكنولوجية للدول الغربية، لكن بالمقابل ترتب عن ذلك تهميش القطاع الخاص وتقييده. شيئا فشيئا تم التوجه إلى تغيير النظام الاقتصادي القائم من خلال تكريس السلطة العامة مسألة تقليص دور الدولة في التدخل في المجال الاقتصادي وفتح المجال للمبادرات الخاصة من خلال خوصصة بعض المؤسسات التابعة للدولة وفتح المجال أمام القطاع الخاص.

بداية من سنوات الثمانينات شرعت بإصدار العديد من المراسيم المحددة لكيفيات إنشاء و تسيير المناطق الصناعية مع تحديد اجراءات التهيئة والجهات المكلفة بالتسيير وكذا كيفيات اكتساب هذا النوع من العقارات، واستمر الوضع كذلك حتى صدر الدستور الجزائري لسنة 1989 الذي كرس بصفة صريحة تبني الدولة لنظام اقتصاد السوق وأزاح كل حواجز الاحتكار المعروف سابقا.

رغم ذلك تميّزت هذه المرحلة بظهور مشاكل قانونية وتقنية وادارية عديدة ميزت العقار الصناعي الموجه للاستثمار، لعل أبرزها ثقل اجراءات الحصول على وعاء عقاري وعدم وجود نصوص قانونية فعّالة تؤطره، ما أدى إلى ظهور مضاربة منظمة لاستغلال العقار الصناعي وتحويله عن وجهته الأصلية لأغراض خاصة، الأمر الذي يفسر هروب المستثمرين إلى الدول المجاورة وتقليص الفرص الاستثمارية في الجزائر.

تبعا لذلك أصدر المشرع الجزائري قانون الاستثمار لسنة 1993 الذي نظّم ولأول مرة نظام ترقية الاستثمار في إطار اقتصاد السوق من خلال تحرير السوق العقارية وإلغاء التسيير الإداري للعقار، مع فتح المجال أمام الاستثمارات الأجنبية، لكن عرفت هذه المرحلة تذبذبا اقتصاديا أثّر بصفة سلبية على استقطاب المستثمرين شاركت

فيه مختلف العوامل خاصة السياسية منها وذلك أمام الظروف التي عرفها البلد ابتداءً من سنة 1993 جعل المستثمر لا يخاطر باستثمار أمواله في بلد غير مستقر أمنيا، بقي الأمر على حاله إلى غاية إصدار تنظيم جديد للاستثمار سنة 2001، منحت الدولة بموجبه للمستثمرين العديد من الامتيازات و الاعفاءات الجمركية و عدم دفع حقوق نقل الملكية بخصوص جميع المقتنيات العقارية ، كما تكفّلت الدولة كليا أو جزئيا بالأشغال الضرورية المتعلقة بالمنشآت الاستثمارية لتعبيد الطريق أمام المستثمرين في أحسن الظروف.

تخلّلت هذه المرحلة صدور العديد من النصوص القانونية شملت مختلف الجوانب المتعلقة بالعملية الاستثمارية، حيث وضع المشرع إطار مؤسساتي بإنشاء أجهزة وطنية ومحلية من أجل تسهيل العملية الاستثمارية ومرافقة المستثمر طوال مدة إنجاز مشروعه الاستثماري هذا من جهة، ومن جهة ثانية تم تحديد كيفيات استغلال العقار الصناعي بمختلف أنظمته(مناطق صناعية، مناطق نشاطات، الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المناطق الحرة والخاصة)، حيث تم تبني بداية آلية التنازل عن العقار الصناعي بشروط محددة قانونا، لكن أمام تناقص هذا النوع من العقارات اعتمد المشرع آلية أخرى وهي نظام الامتياز.

في الحقيقية خصّ المشرع الجزائري العملية الاستثمارية في جميع جوانبها(من أنظمة العقار الصناعي، الأجهزة المكلفة بالعملية الاستثمارية، نظام استغلال العقار الصناعي) بتنظيمات قانونية متميزة لكن ما يعاب عليها أنها متعددة وكثيرة الأمر الذي يجعلنا أمام عدم استقرار تشريعي أو انعدام الأمن القانوني بالمفهوم الاقتصادي الدولي.

إذن و بعد استقراء مختلف النصوص القانونية والمذكرات والتعليمات الادارية وكذا مختلف الآراء القانونية المتناولة في الرسائل والكتب والوثائق والمذكرات والمقالات الجامعية و الاجتهادات القضائية، اتضحت لنا العديد من الاشكالات التي عرفها العقار الصناعي الموجّه للاستثمار، يمكن تبيانها في النقاط التالية:

<u>أولا</u>: وفرة العقار الصناعي مقابل سوء تهيئته و تسييره: عرف العقار الصناعي الموجّه للاستثمار العديد من الأنظمة على غرار نظام المناطق الصناعية

الذي يتميز منذ نشأته بعدم وجود استراتيجية واضحة في عملية الانشاء و عملية التهيئة و لا حتى في عملية التسيير فيما بعد.

فسوء اختيار موقع المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أثّر سلبا على تحقيق توازن وطني اقتصادي نظرا لتمركزها في شمال الوطن، فضلا عن عدم وجود احترام المقاييس البيئية ولا التقديرات العلمية في تحديد مساحة المنطقة الصناعية بالمقارنة مع النشاطات المقامة عليها بمعنى غياب تناسب بين مساحة القطعة الأرضية المتحصل عليها والنشاط المزمع القيام به.

فغالبا ما يتم اختيار تلك المواقع لاعتبارات سياسية وتأثيرات حزبية و بقرارات مركزية رغم وجود دراسات تقنية تفيد بضعف المنطقة من خلال الاقليم والبُنَى التحتية لاستقبال مثل هذه المشاريع الاستثمارية، كتوفير المنشآت والهياكل القاعدية اللاّزمة من ربط هذه المناطق بالطرق الرئيسية والسريعة، ولكن للأسف يتم ذلك استجابة للضغوط الجهوية الخارجة عن الاعتبارات الاقتصادية بل في كثير من الأحيان تحدد حسب قوة شخصية الفاعلين على المستوى الولائي، ومدى متانة العلاقة مع السلطات المركزية، نظرا لما توفره إنشاء تلك المناطق من تنمية ومناصب عمل وغيرها من الامتيازات للولاية المعنية.

خلّف التركيز الصناعي في المناطق الحضرية سنوات السبعينات نزوح الأيادي العاملة نحو المناطق الحضرية من أجل العمل في الأقطاب الصناعية ما أدى إلى تدهور ونقص واضح في الاستثمار في مناطقهم الأصلية، ما جعل المشرع الجزائري يحدد قائمة من المناطق سمّيت بالمناطق المطلوب ترقيتها يستفيد من خلالها المستثمرين من امتيازات غير موجودة خارجها.

في المقابل يعد مشكل سندات الملكية من أهم المشاكل التي واجهت المناطق الصناعية ومناطق النشاط لعدم احترام مؤسسات التهيئة والتسيير لمهامها بدقة ما ولّد تداخل في الصلاحيات، حيث كلفت الأولى بمهمة تهيئة المناطق الصناعية ثم تحويلها للمؤسسة المسيّرة التي تتولى اكتسابها ومن ثمة التنازل عنها للمستثمرين بموجب عقود توثيقية، لكن للأسف أغلب التنازلات آنذاك سنوات الثمانينات والتسعينات كانت بموجب عقود غير رسمية كالمقررات الإدارية للتخصيص التي لا تشكل حماية قانونية كافية

لهم ما طرح اشكالية عدم قدرة المستثمرين الحصول على قروض بنكية لتمويل مشاريعهم الاستثمارية لافتقادهم سندات رسمية بل مجرد حائزين لتلك العقارات، بل الأكثر من ذلك الكثير من المستفيدين وجدوا أنفسهم في نزاعات مع الملاّك الأصليين الذين لم يتم تسوية وضعيتهم المالية والتعويضات بعد نزع ملكية أراضيهم من طرف المؤسسات المكلفة بذلك.

لذلك كان يتعين على القائمين بالأمر اتباع سياسة التخطيط الاستراتيجي قبل إنشاء هذه المناطق وهو ما تحاول الدولة القيام به من خلال اسناد الحافظة العقارية لمؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري(الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري).

تبنّى كذلك المشرع الجزائري نظام المناطق الحرة التي تعد من أهم الأنظمة التي تعتمدها الدول لجذب رؤوس الأموال الوطنية وخاصة الأجنبية، من خلال تميزها بعدة خصائص لا نجدها في المناطق الأخرى من بينها الاعفاءات الجبائية والجمركية، وعدم خضوعها للتنظيم القانوني المعمول به خارج هذه المنطقة. من بين هذه المناطق رأينا المنطقة الحرة ببلارة بجيجل التي تملك مقوّمات و مزايا تنافسية كثيرة.

لكن رغم ذلك و في ظل غياب تحليل جدي للدوافع الرئيسية التي تجلب الاستثمار الأجنبي تم إلغاء تلك المنطقة كنتيجة لاتفاق الشراكة مع الاتحاد الأوروبي والمفاوضات الخاصة بالانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة وتزامنها مع فشل الدولة في ايجاد مسيّر لها رغم مرور سنوات من إنشائها، حتى أن بعض المحلّلين الاقتصاديين يفند فكرة أن السبب في فشلها هو مسعى الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة، بل يرون أنها أسباب مرتبطة بالسيادة الوطنية واعتبارات بيئية بحتة.

كما طرح مشكل تطهير العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية العديد من التساؤلات، حيث حاول المشرع الجزائري اعتماد العديد من الآليات على غرار الخوصصة والتصفية من خلال قوانين المالية ومراسيم تنفيذية وتعليمات ومذكرات إدارية لوضع حد للتلاعبات الكبيرة التي عرفها هذا النوع من العقار الصناعي.

ثانيا: الدور المحدود لأجهزة الاشراف على الاستثمار رغم كثرتها: عمد المشرع الجزائري من أجل تهيئة مناخ أنسب للاستثمارات إلى إصدار العديد من

النصوص القانونية، تُنشئ هياكل ومؤسسات وأجهزة تساهم في عملية تنظيم العقار الموجه للاستثمار من أجل اختصار الطريق بين المستثمر والدولة، وتبيّن مختلف الفرص المتاحة للمستثمرين للاستثمار في البلد.

لكن يعاب عليها الكثرة وعدم الوضوح والتداخل في المهام كحالة المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، فضلا عن عدم وضوح الرؤية للمستثمر الذي تبيّن أنه يراوح بملفه من إدارة إلى أخرى، ما يصيبه بعدوى الأمراض الادارية كالبيروقراطية والمحسوبية والرشوة وغيرها.

لكن لا يمكن نكران الدور الذي تلعبه هذه الهيئات في تبسيط العملية الاستثمارية وترقية الاستثمار، حيث خصّها المشرع بمنظومة قانونية متميزة من جميع الجوانب من خلال منحها العديد من الصلاحيات والمهام.

في المقابل وأمام تنافسية الدول المجاورة لاستقطاب المستثمرين كان يجب على المشرع وضع إطار مؤسساتي واحد وبسيط وهو ما حاول العمل به في قانون الاستثمار لسنة 2016 من خلال إنشاء مراكز محلية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار عوض عن الشباك الوحيد الذي عرف العديد من المآخذ(أو بالأحرى تحت اشرافه حسب المراسيم التنفيذية لسنة 2017)، فضلا عن منحه الصلاحيات الحصرية للوالي في منح الترخيص لاستغال العقار الصناعي بعد استيفاء اجراءات بسيطة لا تتجاوز مدتها الشهر الواحد.

<u>ثالثا</u>: البحث الدائم للمشرع الجزائري على السبيل الأمثل لطرق وكيفيات استغلال العقار الصناعي:

اعتمد المشرع الجزائري في البداية على أسلوب التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي بشروط محددة مسبقا، لكن أمام التناقص الواضح للعقار المهيأ نظرا لمختلف التلاعبات والمضاربات التي عرفها، بدأ في البحث عن آليات أخرى فعّالة مراعاة لمصالح الدولة والمستثمرين على السواء، ما جعله يتبنّي نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب اجراءات البيع بالمزاد العلني المفتوح والمحدود والتراضي بالنسبة للمشاريع ذات الخصوصية الوطنية، إلى أن عمد إلى نظام الامتياز بالتراضي وغير القابل للتحويل إلى تنازل إلا في حالات استثنائية وحسنا ما فعل المشرع الجزائري في

تبني هذا الأسلوب فمن جهة حافظ على العقار الصناعي من خلال ضبط كيفيات استغلاله ومن جهة ثانية حاول الاستجابة لطلبات المستثمرين الراغبون في اكتساب الأراضي التي أنجزوا فوقها مشاريعهم الاستثمارية بنظام أقرب إلى التنازل وهو الامتياز لمدة 33 سنة قابل للتجديد مرتين أي في حدود 99 سنة، وهي مدة كافية في رأيي لنجاح أي عملية استثمارية.

لذا سنقدم بعض الاقتراحات التي نرى أنه من شأنها المساهمة في تحسين المنظومة القانونية للعقار الصناعي ومن ثمّة تدعيم دوره في ترقية الاستثمار:

1. القيام بعملية جرد واسعة و جديّة من المصالح المعنية للعقار الصناعي بمختلف أنظمته.
2. إنشاء لجان مراقبة وتفتيش تتولى مهمة مراقبة جميع الأراضي الممنوحة في إطار الاستثمار والعمل على التطبيق الصارم للقانون في حالة عدم احترام دفتر الشروط من خلال القيام باسترجاع جميع العقارات غير مستغلة أو التي حوّلت عن وجهتها بجميع الطرق الادارية أو القضائية.
3. محاولة إيجاد آليات عملية من أجل التقليص من الآجال القانونية المتعلقة بدراسة ملف الامتياز مع مراقبة دورية لمدى احترامها من طرف الأطراف الفاعلة في هذا المجال.
4. توضيح مراكز اتخاذ القرار من خلال التقليل من كثرة الهيئات الإدارية المكلفة بتسيير العقار الموجّه للاستثمار.
5. منح صلاحيات واستقلالية أكثر للأجهزة المساهمة في عملية منح العقار للاستثمار في إطار الامتياز، الأمر الذي يخلق نوعًا من الثقة بين الادارة والمستثمر من خلال السرعة في اتخاذ القرار.
6. محاولة توحيد الإطار القانوني المنظم لعملية الاستثمار وتفادي التعدد في النصوص القانونية والتعديلات المتكررة بموجب قوانين المالية المؤدي في غالب الأحيان إلى التناقض في الأحكام القضائية.
7. العمل على برمجة دورات تكوينية لشرح النصوص القانونية ومختلف التعديلات والتحيّينات الواردة عليها المتعلقة بالعقار الصناعي والاستثمار وعدم الاكتفاء بتعليمات ومذكرات من المديريات المركزية التي تحتاج في كثير من الاحيان هي الأخرى إلى

شرح وتوضيح، الأمر الذي من شأنه تحسين الرصيد المعرفي للموظفين ما يؤدي إلى القضاء على العقليات المشجعة لداء البيروقراطية والمحاباة.

8. قيام مدير أملاك الدولة بصفته مسؤولا على السير الحسن لعملية منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة للاستثمار بعقد جلسات عمل بصفة دائمة قصد إعداد تقارير دورية تتعلق بعملية منح الامتياز، من شأنها الوقوف على بعض النقاط المعرقلة للعملية.
9. الإسراع في وضع آليات العمل بمراكز الوكالة الوطنية لتطوير للاستثمار المنشئة بموجب قانون الاستثمار لسنة 2016.

تمّ بحمد الله

ملاحق

ملحق رقم 01: خريطة جغرافية للمناطق الصناعية على مستوى ولاية الجزائر.

ملحق رقم 02: خريطة جغرافية تحدد موقع المنطقة الصناعية لواد البردي ولاية البويرة.

ملحق رقم 03: بطاقة تقنية للمنطقة الصناعية لوادي البردي.

ملحق رقم 04: قرار رقم 1091 مؤرخ في 1988/10/05 يتضمن تعديل القرار رقم 649 المؤرخ في 07/12/ 1982 والمتضمن نقل ملكية قطعة أرض لصالح بلدية البويرة.

ملحق رقم 05: قرار رقم 93/120 مؤرخ في 1993/02/13 يتضمن تعديل القرار رقم 1091 المؤرخ في 10/05/ 1988 والمتضمن نقل ملكية قطعة أرض لصالح بلدية البويرة.

ملحق رقم 06: مداولة المجلس الشعبي البلدي ليوم 26 فيفري 1986.

ملحق رقم 07 : نموذج عن قرار ولائي لمنح الامتياز لإنجاز مشروع استثماري.

ملحق رقم 08: نموذج عن قرار ولائي يتضمن إلغاء قرار منح الامتياز لإنجاز مشروع استثماري.

ملحق رقم 09: نموذج عن دفتر شروط متعلق بمنح الامتياز على أراضي أملاك البلدية لإنجاز استثمارات في منطقة نشاطات

ملحق رقم 10 : حكم قضائي صادر عن المحكمة الادارية بالبويرة(قضية رقم 17/00925 – فهرس 17/01774– بتاريخ 2017/11/07).

ملحق رقم 11: حكم قضائي صادر عن المحكمة الادارية بالبويرة(قضية رقم:17/01270 فهرس رقم: 17/02109جلسة بتاريخ: 2017/12/05).

ملحق رقم 12: حكم قضائي صادر عن المحكمة الادارية بالبويرة(قضية رقم:19/00049 فهرس رقم: 19/00642 بتاريخ: 2019/04/02).

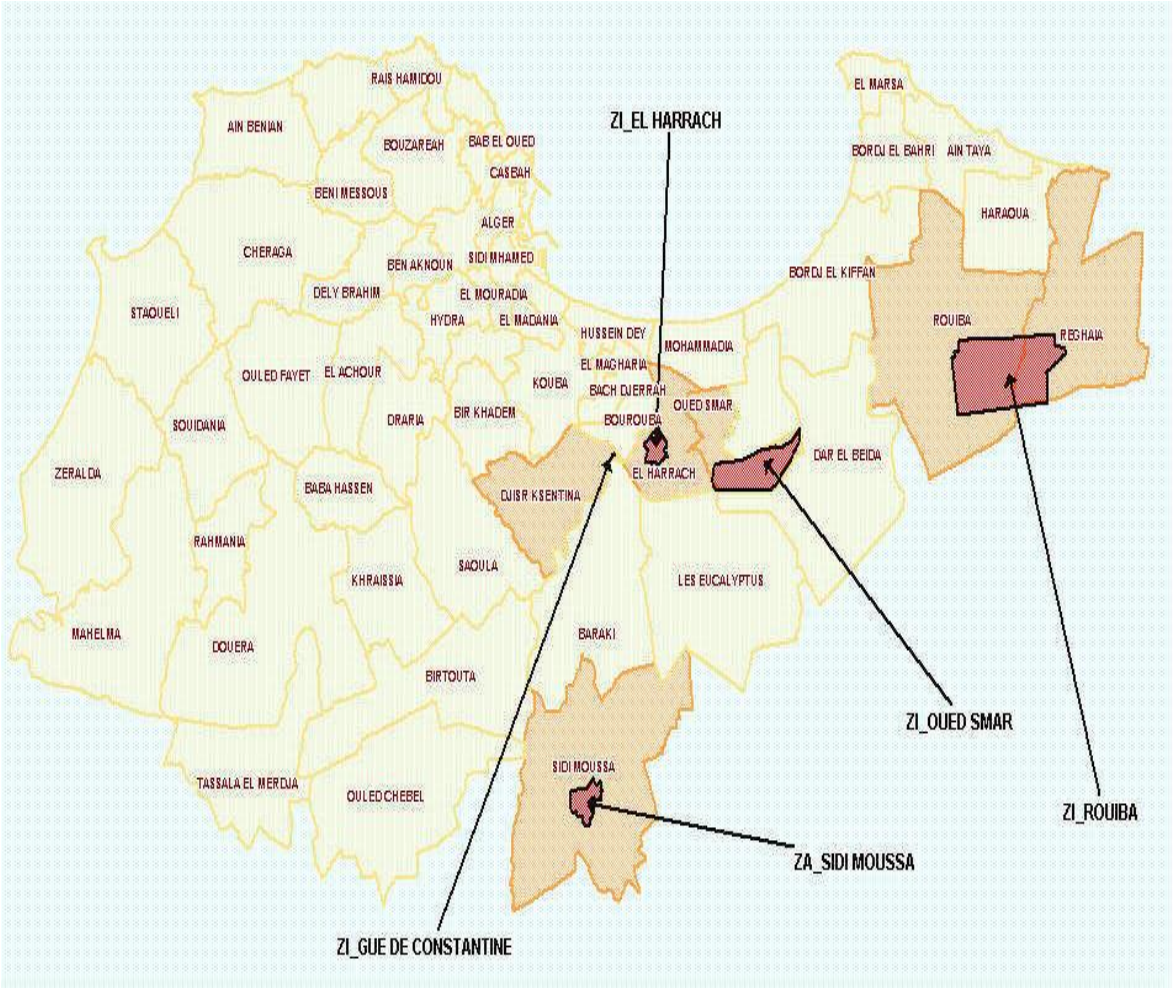
ملحق رقم 13: حكم قضائي صادر عن المحكمة الادارية بالبويرة(قضية رقم:18/02299 فهرس رقم: 19/00685 بتاريخ: 2019/04/09).

ملحق رقم 14: وضعية احصائية للمناطق الصناعية لولاية البويرة موقوفة إلى غاية 30 جوان 2018.

ملحق رقم 15: وضعية احصائية لمناطق النشاط لولاية البويرة موقوفة إلى غاية 30 جوان 2018.

ملحق رقم 01:

خريطة جغرافية للمناطق الصناعية على مستوى ولاية الجزائر



ملحق رقم 02

خريطة جغرافية تحدد موقع المنطقة الصناعية لواد البروي ولاية البويرة



ملحق رقم 03

بطاقة تقنية للمنطقة الصناعية لوادي البردي

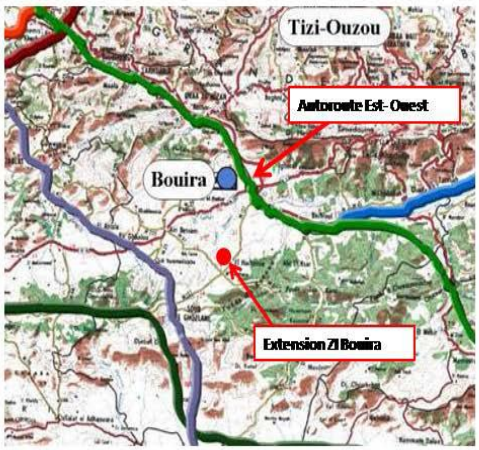
FICHE TECHNIQUE
Parc industriel d'Oued El Berdi –Bouira-

❑Localisation

- **Wilaya :** Bouira.
- **Commune :** Oued El Berdi.
- **Lieu dit :** Sidi Lakhdar.

❑Données techniques

- **Superficie :** 194 ha.
- **Délimitation :**
  - **Au nord :** surplus de terrain,
  - **A l'est :** surplus de terrain,
  - **A l'ouest :** chaaba et surplus de terrain,
  - **Au sud :** chemin de wilaya.
- **Dessertes et accessibilités :**
  - A proximité de routes nationales,
  - A proximité de l'autoroute Est-Ouest,
  - A proximité du CW 127.





ملحق رقم 04

قرار رقم 1091 مؤرخ في 1988/10/05

يتضمن تعديل القرار رقم 649 المؤرخ في 07/12/ 1982 والمتضمن نقل ملكية قطعة أرض لصالح بلدية البويرة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية البويرة

قسم التنظيم والتنشيط المحلي والوسائل العامة

مصلحة التنظيم

مكتب الشؤون القانونية والمنازعات

ان والي ولاية البويرة ،

- بمقتضى القانون رقم 81-02 المؤرخ في 14 فبراير 1981 المعدل والمتمم للأمر رقم 69-38 المؤرخ في 23 ماي 1969، المتضمن قانون الولاية.
- و بمقتضى القانون رقم 81-09 المؤرخ في 04 جويلية 1981 المعدل والمتمم للأمر رقم 67-24 المؤرخ في 18 يناير 1967، المتضمن القانون البلدي.
- و بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فبراير 1984 المتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد،
- و بمقتضى الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974المتضمن تأسيس الاحتياطات العقارية لصالح البلديات،
- و بمقتضى المرسوم رقم 75-103 المؤرخ في 27 اوت 1975المتضمن تطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974.
- و بمقتضى المرسوم رقم 81-183 المؤرخ في 08 اوت 1981 المحدد لكيفيات حساب اسعار شراء البلديات للأراضي التي تدخل في عداد احتياطاتها العقارية.
- و بمقتضى المرسوم رقم 86-30 المؤرخ في 18 فبراير 1986 المتضمن ضبط أجهزة الادارة العامة في الولاية وهياكلها وتحديد مهامها.

- وبناء على المنشور الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 20 سبتمبر 1986 والمتعلق بكيفيات تطبيق الاجراءات الخاصة بالاحتياطات العقارية البلدية.
- وبناء على المداولة رقم 88/55 المؤرخ في 09 جوان 1988 والمتضمنة طلب تعديل القرار رقم 82/649 المؤرخ في 12 جويلية 1982 المتضمن نقل ملكية قطعة ارض لصالح بلدية البويرة والمصادق عليها بتاريخ 1988/10/05 تحت رقم 66.
- وبناء على مخطط مسح الأراضي المؤرخ في 08 فبراير 1987.
- وبناء على محضر عملية التعرف والتخطيط الخرائطي.
- وبناء على الفريضة رقم 87/128 المؤرخ في 22 جوان 1987 والصادرة عن مكتب التوثيق بالبويرة.

وباقتراح من السيد رئيس قسم التنظيم المحلي والوسائل العامة

يقرر

المادة 01: تعدل أحكام القرار رقم 649 المؤرخ في 12 جويلية 1982 والمتضمن نقل ملكية قطعة أرض لصالح بلدية البويرة كما يلي:

- الطبيعة: لإنجاز منطقة نشاطات.
- الموقع: داخل المخطط الرئيسي لبلدية البويرة.
- المساحة: 32 هكتار و 12 ار و 50 سنتيار.
- أصل الملكية: ملكية ورثة ط م.
- الحدود: يحد هذه القطعة من الشرق: الطريق الوطني رقم 05.

الغرب: شعبة.

الشمال: ملكية خاصة.

الجنوب: ملكية ب أ.

المادة 02: لا تنقل ملكية هذا العقار لصالح البلدية الا بعد التعويض الفعلي لمالكها وفقا لأحكام المرسوم رقم 81-183 المؤرخ في 08 اوت 1981، المشار اليه اعلاه.

المادة 03: يكلف الأمين العام للولاية، ورئيس قسم التنظيم والتنشيط المحلي والوسائل العامة والمفتش الفرعي لشؤون املاك الدولة والمحافظة العقارية وقابض الضرائب لبلدية البويرة ورئيس المجلس العبي البلدي لبلدية البويرة، كل فيما يخصه بتنفيذ ما جاء في هذا القرار الذي ينشر في مجموعة العقود الادارية للولاية كما تبلغ نسخة منه للمعنيين بالأمر من طرف السيد رئيس المجلس الشعبي لبلدية البويرة.

البويرة في: 1988/10/05

ع/ الوالي وبتفويض منه، رئيس قسم التنظيم والتنشيط المحلي والوسائل العامة.

ملحق رقم 05

قرار رقم 93/120 مؤرخ في 1993/02/13

يتضمن تعديل القرار رقم 1091 المؤرخ في 10/05/ 1988 والمتضمن نقل ملكية قطعة أرض لصالح بلدية البويرة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية البويرة

مديرية التنظيم والشؤون العامة

مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات

ان والي ولاية البويرة ،

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فبراير 1984 المتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد،
- وبمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 ابريل 1990 المتعلق بالبلدية.
- وبمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07 ابريل 1990 المتعلق بالولاية.
- و بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- و بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- و بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- وبمقتضى المرسوم رقم 90-285 المؤرخ في 29 سبتمبر 1990 الذي يحدد قواعد تنظيم اجهزة الادارة العامة في الولاية وهياكلها وعملها.
- وبمقتضى المرسوم رقم 91-485 المؤرخ في 15 ديسمبر 1991 الذي يحدد كيفيات تطبيق صلاحيات الوالي في مجال التنسيق بين المصالح والمؤسسات العمومية الموجودة في الولاية ومراقبة ذلك.
- وبناء على القرار رقم 1091 المؤرخ في 05 اكتوبر 1988.
- وبناء على محضر الاجتماع المنعقد بمقر الولاية بتاريخ 1992/12/12.

- وبناء على المراسلة الصادرة عن دائرة البويرة بتاريخ 1992/02/08 والمتضمنة محضر الزيارة الميدانية وكذا المخططين المعدين من قبل الوكالة المحلية لتسيير وتنظيم العقاريين المحليين لبلدية البويرة المؤرخين في 1993/02/01.

وباقتراح من السيد مدير التنظيم والشؤون العامة

يقرر

المادة 01: تعدل أحكام القرار رقم 1091 المؤرخ في 05 اكتوبر 1988 والمتضمن نقل ملكية قطعة أرض لصالح بلدية البويرة كما يلي:

- منطقة النشاطات: 70000م^2.
- وكالة الشركة الجزائرية للتأمين: 2584م^2.
- محطة الخدمات: 7000م^2.
- الترقية العقارية: 5000م^2,

والباقي بدون تغيير.

المادة 02: يكلف الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة ومدير الادارة المحلية ومدير املاك الدولة ومدير الحفظ العقاري ومدير الوكالة المحلية لمسح الاراضي ورئيس دائرة البويرة ومدير المندوبية التنفيذية لبلدية البويرة، كل فيما يخصه بتنفيذ ما جاء في هذا القرار الذي ينشر في مجموعة العقود الادارية للولاية كما تبلغ نسخة منه للمعنيين بالأمر من طرف بلدية البويرة.

ع/ الوالي وبتفويض منه، الامين العام للولاية

ملحق رقم 06

مداولة المجلس الشعبي البلدي ليوم 26 فيفري 1986

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية البويرة

بلدية البويرة

في عام الف وتسعمائة وستة وثمانين وفي السادس والعشرين من شهر فيفري على الساعة الثالثة مساء اجتمع المجلس الشعبي البلدي بمقر البلدية تحت رئاسة السيد (ع.ع) رئيسا.

حضر الاجتماع السادة:

- ز.ع: النائب الأول للمجلس الشعبي البلدي.
- ز.ع: النائب الثاني للمجلس الشعبي البلدي.
- ع.ع: النائب الرابع للمجلس الشعبي البلدي.
- ع.ع: عضو. ح.ع.ع: عضو.
- أ.ع: عضو. أ.م: عضو
- ق.ر: عضو. غ.ب: عضو
- د.ص: عضو. ر.م: عضو
- ز.ب: عضو. ع.ع: عضو
- ع.م: عضو. ح.خ: عضو
- ه.أ: عضو. و.ر: عضو
- ح.ل: عضو. ق.ي: عضو
- ط.م.ع: عضو. ج.أ: عضو

الغائبون بعذر السادة:

- ز.ع: النائب الثالث للمجلس الشعبي البلدي
- ز.م: عضو. ق.ق: عضو.
- ز.م: عضو. ط.ر: عضو.

الغائبون بدون عذر السادة: لاشئ.

الموضوع: تحديد المستفيدين من قطع أرض بمنطقة النشاطات.

قدم السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي للأعضاء الحاضرين الملف المتضمن الوصف والكشف التقديري للمنطقة المقرر نقل ملكيتها إلى المواطنين لبناء وحدات صناعية اقتصادية وكذلك دفتر شروط وطلبات الوعود بالشراء التي تقدم بها السادة:

1. (أ.أ).طبيعة النشاط: صناعة الجوارب(رخصة وزارية).
2. (ق.م). طبيعة النشاط: مصنع الاشارات الصناعية. (رخصة ولائية).
3. السيدة ق.ج أرملة السيد (ح.ب). طبيعة النشاط: تحويل مصنع المشروبات. (رخصة الاستيراد).
4. (ه.ك) طبيعة النشاط: مكتب الدراسات ومخبر صناعي. (رخصة وزارية).
5. (ي.ع) طبيعة النشاط: صناعة الحلويات. (شهادة مطابقة).
6. (ي.أ) طبيعة النشاط: مصنع البسكويت. (رخصة وزارية).

كما طالب السيد الرئيس من الأعضاء الاطلاع على هذه الطلبات لاختيار المترشحين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية.

أن المجلس الشعبي البلدي بعد المناقشة والمداولة حدّد قائمة المستفيدين المذكورة أسفله.

أما بخصوص سعر المتر المربع للقطع وبما أن المرسوم 332/82 المؤرخ في 1982/11/06 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع، لم يحدد ثمن البيع بالنسبة لمناطق النشاطات.

واستنادا الى المذكرة رقم 722 المؤرخة في 1985/09/01 الواردة من وزارة الداخلية المتعلقة بالتنازل عن الاراضي في اطار مناطق النشاطات تبين بأن الوزارة ستشعر البلديات بهذا السعر.

قرر المجلس الشعبي البلدي تحديد ثمن مؤقت قدره 120 دج للمتر المربع حتى يتضح السعر القانوني.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 07

نموذج عن قرار ولائي لمنح الامتياز لإنجاز مشروع استثماري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ....

مديرية الصناعة والمناجم

قرار رقم .... مؤرخ في ../../....

يتضمن الترخيص لمنح الامتياز بالتراضي عن عقار لفائدة الشركة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة... المسيرة من طرف مديرها السيد.... لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في .....

ان والي ولاية .....

- بمقتضى الأمر رقم الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2011،
- و بمقتضى الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 لاسيما المادة 48 منه،
- و بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد،
- و بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم،
- و بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم،
- و بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم،
- و بمقتضى القانون رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم،

- و بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية،
- و بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية،
- و بمقتضى القانون رقم 12/12 المؤرخ في 2012/12/26 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 لاسيما المادة 33 منه،
- و بمقتضى القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015،
- و بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في ../../.... المتضمن تعيين السيد..... واليا لولاية .....،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 1994/07/23 المحدد لأجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15/15 المؤرخ في 2015/01/22 المتضمن إنشاء مديرية الصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/25 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة،
- وبناءً على التعليمة الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 2015/08/06 المتضمنة الاجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ الأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبناءً على التعليمة الوزارية رقم 2144 المؤرخة في 10 سبتمبر 2015 الصادرة عن السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية المتعلقة بإنعاش الاستثمار الاقتصادي،
- وبناءً على الطلب المقدم من طرف السيد..... بتاريخ ../../.... من أجل الحصول على قطعة أرض للاستثمار،
- وبناءً على القانون الأساسي الشركة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة المسيرة من طرف السيد.....، المعد من طرف الموثق.....المؤرخ في ../../....،
- بناءً على مخطط التجزئة لبلدية..... ودائرة.....المصادق عليه من طرف مكتب الدراسات المهندسين الواقع بحي.. بلدية.....
- بناءً على التقرير التقييمي للمشروع الاستثماري المؤرخ في ../../....،

- بناءً على القرار بالرأي بالموافقة الذي أبداه السيد الوالي في محضر الاجتماع المنعقد بتاريخ ../../.... بمقر الولاية الديوان،

باقتراح من السيد مدير الصناعة والمناجم

-تقرر-

المادة 01: يرخص منح الامتياز بالتراضي عن عقار لفائدة الشركة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية الوحيدة "....." المسيرة من طرف السيد ..... لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في "....." على القطعة الارضية التي تحمل المواصفات التالية.

_ **طبيعة الأرضية:** قطعة أرض صالحة للبناء.

_ **الطبيعة القانونية للأرضية:** ملك للبلدية.

_ **الموقع:** بلدية ودائرة.....، المكان المسمى.....

_ **التعيين:** القطعة رقم ... المساحة.....م^2 ذات الحدود التالية:

من الشمال: قطعة رقم....

من الجنوب: طريق.

من الشرق: طريق.

من الغرب: معبر المشاة وسكنات.

المادة 02: يلزم المستثمر بدفع أتاوى سنوية لمنح الامتياز التي ستحدد من طرف مديرية أملاك الدولة، حسب النصوص التنظيمية السارية المفعول في ظرف شهر واحد من تاريخ إعداد الأمر بالدفع الخاص بمنح الامتياز، وأي تأخير عن هذه المدة تلغى الاستفادة ويسترجع العقار تلقائيا.

المادة 03: يلغى بقوة القانون قرار منح الامتياز بالتراضي ويعتبر المستفيد قد تراجع عن الاستفادة منه في الحالات التالية:

- إذا لم يتقدم المستفيد من الامتياز إلى مصالح أملاك الدولة لتسديد الاتاوى المحددة قانونا في أجل اقصاه شهر واحد ابتداءً من تاريخ استدعائه رسميا من طرف مديرية أملاك الدولة.
- إذا لم يتقدم المستفيد من الامتياز بإيداع ملف طلب رخصة البناء لدى المصالح المعنية(مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء) في أجل (03) ثلاثة اشهر ابتداءً من تاريخ استلامه لقرار منح الامتياز.
- إذا لم يتقدم المستفيد من الامتياز لسحب رخصة البناء بعد تسديد الاتاوى لدى مصالح املاك الدولة المعنية في أجل ثمانية ايام تحسب من تاريخ استدعائه قانونا من طرف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.

- في حالة عدم الانطلاق في إنجاز المشروع في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوما ابتداءً من تاريخ تسليمه لرخصة البناء.

المادة 04: يشرع المستثمرون بتقديم دراسة التأثير والمخاطر للمؤسسة المصنفة من أجل الحصول على التراخيص اللازمة وهذا مباشرة بعد تسليمهم لقرار منح الامتياز.

المادة 05: يكلف السيد الأمين العام للولاية، السادة مدير الصناعة والمناجم، مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، رئيس دائرة ، رئيس المجلس الشعبي البلدي، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر ضمن مجموعة العقود الادارية للولاية، ويبلغ إلى المعني من طرف مصالح مديرية الصناعة والمناجم.

الوالي

ملحق رقم 08

نموذج عن قرار ولائي يتضمن الغاء قرار منح الامتياز لإنجاز مشروع استثماري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ....

مديرية الصناعة والمناجم

قرار رقم .... مؤرخ في ../../....

يتضمن إلغاء القرار رقم ... المؤرخ في ../../.... المتضمن الترخيص بمنح الامتياز عن عقار لفائدة الشركة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة... المسيرة من طرف مديرها السيد..... لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في .....

ان والي ولاية .....

- بمقتضى الأمر رقم الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2011،
- و بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد،
- و بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم،
- و بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم،
- و بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم،
- و بمقتضى القانون رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم،
- و بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية،
- و بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية،

- و بمقتضى القانون رقم 12/12 المؤرخ في 2012/12/26 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 لاسيما المادة 33 منه،
- و بمقتضى القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015،
- و بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في ../../.... المتضمن تعيين السيد..... واليا لولاية .....،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 1994/07/23 المحدد لأجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15/15 المؤرخ في 2015/01/22 المتضمن إنشاء مديرية الصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/25 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة،
- وبناءً على التعليمة الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 2015/08/06 المتضمنة الاجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ الأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبناءً على مراسلة الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المؤرخ في 2017/01/22 تحت رقم ... التي تتضمن المشروع بالإلغاء،
- وبناءً على الاعذار الموجه من طرف مصالح أملاك الدولة للمستثمر بتاريخ ../../.... تحت رقم .... من أجل تسديد منح المستحقات.
- بناءً على الاجتماع المنعقد بمقر الولاية الديوان بتاريخ ../../....،

باقتراح من السيد مدير الصناعة والمناجم

-تقرر-

المادة 01: يلغى القرار رقم ... المؤرخ في ../../.... المتضمن الترخيص بمنح الامتياز عن عقار لفائدة الشركة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة... المسيرة من طرف مديرها السيد..... لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في .....

المادة 02: يتعين على السيد مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، أخذ كل الاجراءات الضرورية لاسترجاع القطع الارضية المعنية.

المادة 03: يكلف السيد الأمين العام للولاية، السادة مدير الصناعة والمناجم، مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، رئيس دائرة ، رئيس المجلس الشعبي البلدي، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر ضمن مجموعة العقود الادارية للولاية، ويبلغ إلى المعني من طرف مصالح مديرية الصناعة والمناجم.

الوالي

ملحق رقم 09

نموذج عن دفتر شروط متعلق بمنح الامتياز على أراضي أملاك البلدية للإنجاز استثمارات في منطقة نشاطات

إجـــــراء الاشهـــــار
FORMALITE DE PUBLICITE

إيـــداع DEPOT	حجم Vol رقم N°	Du: في:	اتاوة Taxe
Requisition N°		N°: رقم: Vol: حجم:	

إطـــار خـــاص للمحـــافظ
Cadre Réservé au Conservateur

دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز أراضي أملاك البلدية لانجاز الاستثمارات في منطقة النشاطات (المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 94 - 322 المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994)

تمهيد:

يحدد دفتر الشروط النموذجي هذا الكيفيات و البنود و الشروط المتعلقة بامتياز أراضي البلدية، المحدث بالتعليمة الوزارية رقم 447/ و.م/95 المؤرخة في 95/05/07 المتضمنة استعمال الأراضي التابعة لنشاط العام لإنجاز مشاريع البناء و التعمير أو الاستثمار.

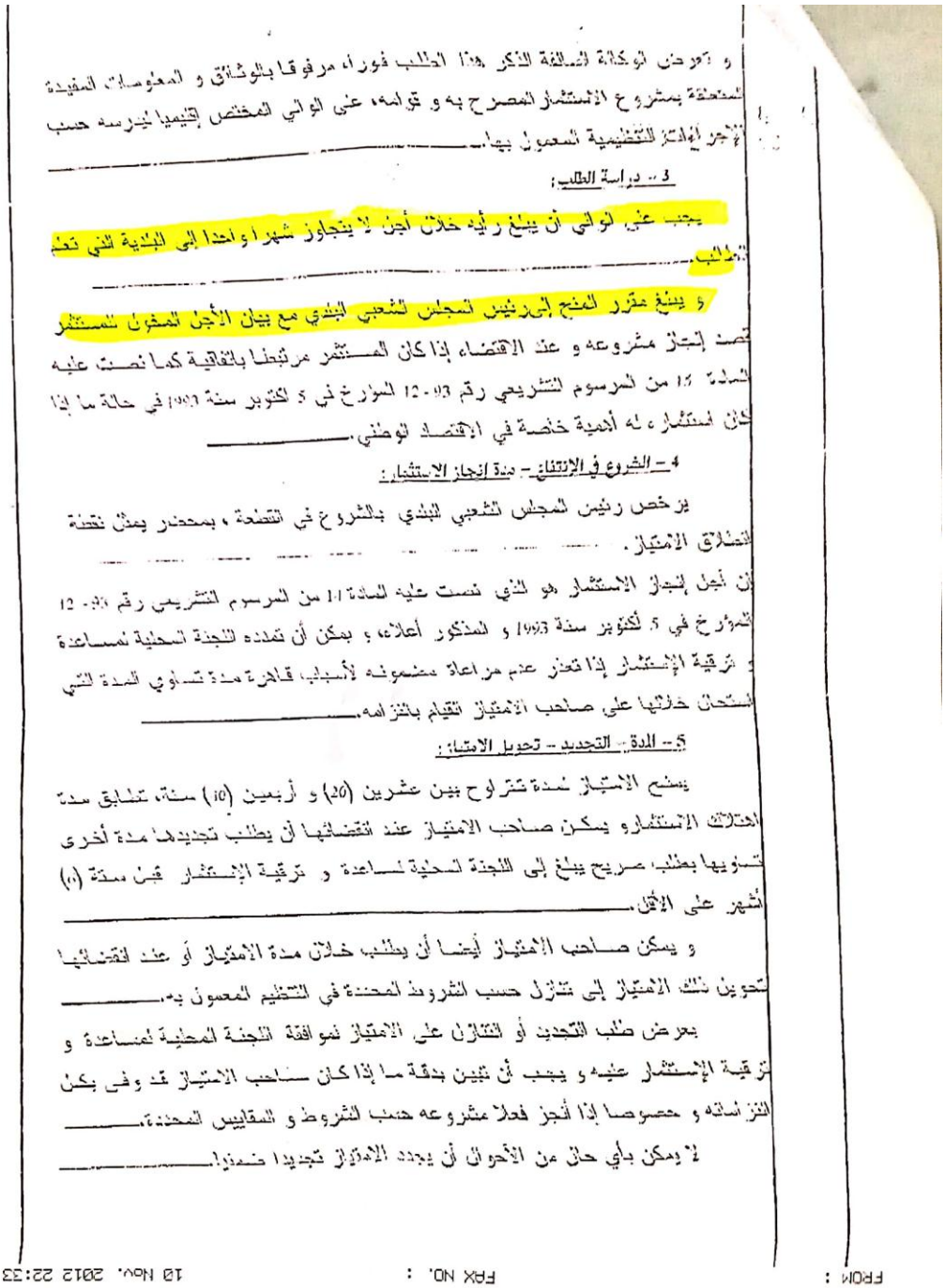
1 - تعريف الامتياز:

الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه البلدية مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاك البلدية بمنطقة النشاطات لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في إطار المرسوم التشريعي رقم 93- 12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 و المتعلق بترقية الاستثمار.

2 - إيداع تقديم الطلب:

يقدم طلب الامتياز إلى وكالة ترقية الاستثمار و دعمه و متابعته المؤهلة لتسلم تصريح لاستثمار للترشح و دراسته.

و يجب أن يبين في الطلب بدقة مساحة الأرض و موقعها، و يرفق بتصريح للطالب بشرفه أنه لا يحوز بصفته مالكا في المنطقة المقصودة قطعة أرض تسد حاجات مشروعه.



و تعرض الوكالة الثالثة الذكر هذا الطلب فورا، مرفوقا بالوثائق و المعلومات المفيدة المتعلقة بمشروع الاستثمار المصرح به و توافيه، على الوالي المختص إقليميا لترسمه حسب الأجل و الإجراءات التنظيمية المعمول بها.

3 - دراسة الطلب:

يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهرا واحدا إلى البداية التي تعلم الطالب.

و يبلغ مقرر المنح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مع بيان الأجل الممنوح للمستثمر قصد إنجاز مشروعه و عند الاقتضاء إذا كان المستثمر مرتبطا باتفاقية كما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 في حالة ما إذا كان لاستثماره أهمية خاصة في الاقتصاد الوطني.

4 - الشروع في الانتفاع - مدة إنجاز الاستثمار:

يرخص رئيس المجلس الشعبي البلدي بالشروع في الفقرة، بمحضر يعد نقطة انطلاق الامتياز.

إن أجل إنجاز الاستثمار هو الذي نصت عليه المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93- 12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 و المذكور أعلاه، يمكن أن تمدده اللجنة المحلية لمساعدة و ترقية الإستثمار إذا تعذر عدم مراعاة مضمونه لأسباب قاهرة مدة تساوي المدة التي استحال خلالها على صاحب الامتياز القيام بالتزامه.

5 - المدة - التجديد - تحويل الامتياز:

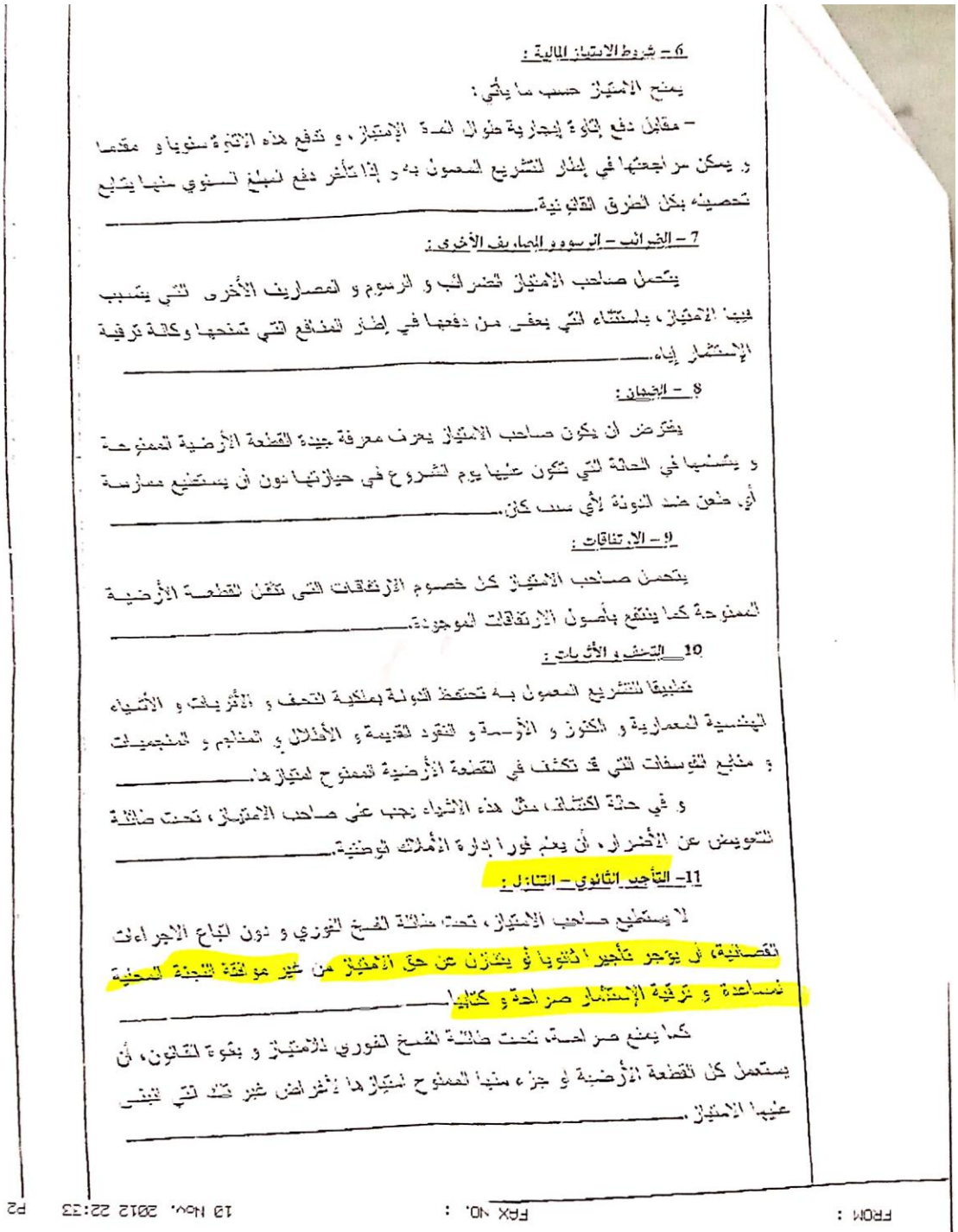
يمنح الامتياز لمدة تتراوح بين عشرين (20) و أربعين (40) سنة، تطابق مدة احتمالات الاستثمار و يمكن صاحب الامتياز عند انقضائها أن يطلب تجديدها مدة أخرى تساويها بطلب صريح يبلغ إلى اللجنة المحلية لمساعدة و ترقية الإستثمار قبل ستة (6) أشهر على الأقل.

و يمكن صاحب الامتياز أيضا أن يطلب خلال مدة الامتياز أو عند انقضائها تحويل ذلك الامتياز إلى تنازل حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به.

يعرض طلب التجديد أو التنازل على الامتياز لموافقة اللجنة المحلية لمساعدة و ترقية الإستثمار عليه و يجب أن تتبين بدقة ما إذا كان صاحب الامتياز قد وفى بكل التزاماته و خصوصا إذا أنجز فعلا مشروعه حسب الشروط و المقاييس المحددة.

لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يجدد الامتياز تجديدا ضمنيا.

FROM : FAX NO. : 10 Nov. 2012 22:33 P3



6 – شروط الامتياز المالية :

يمنح الامتياز حسب ما يأتي :

– مقابل دفع إتاوة إيجارية طوال المدة الإمتياز ، و تدفع هذه الاتاوة سنويا و مقدما و يمكن مراجعتها في إطار التشريع المعمول به و إذا تأخر دفع المبلغ السنوي منها يتابع تحصيله بكل الطرق القانونية.

7 – الضرائب – الرسوم و المصاريف الأخرى :

يتحمل صاحب الامتياز الضرائب و الرسوم و المصاريف الأخرى التي يتسبب فيها الامتياز ، باستثناء التي يعفى من دفعها في إطار المنافع التي تمنحها وكالة ترقية الإستثمار إياه.

8 – الجوار :

يفترض أن يكون صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة القطعة الأرضية الممنوحة و يشنيها في الحالة التي تكون عليها يوم الشروع في حيازتها دون أن يستطيع ممارسة أي طعن ضد الدولة لأي سبب كان.

9 – الارتفاقات :

يتحمل صاحب الامتياز كل خصوم الارتفاقات التي تثقل القطعة الأرضية الممنوحة كما ينتفع بأصول الارتفاقات الموجودة.

10 – التحف و الأثار :

تطبيقا للتشريع المعمول به تحتفظ الدولة بملكية التحف و الأثريات و الأشياء الهندسية المعمارية و الكنوز و الأوسمة و النقود القديمة و الأطلال و المتاحف و المنجميات و منابع المياه التي قد تكتشف في القطعة الأرضية الممنوح امتيازها.

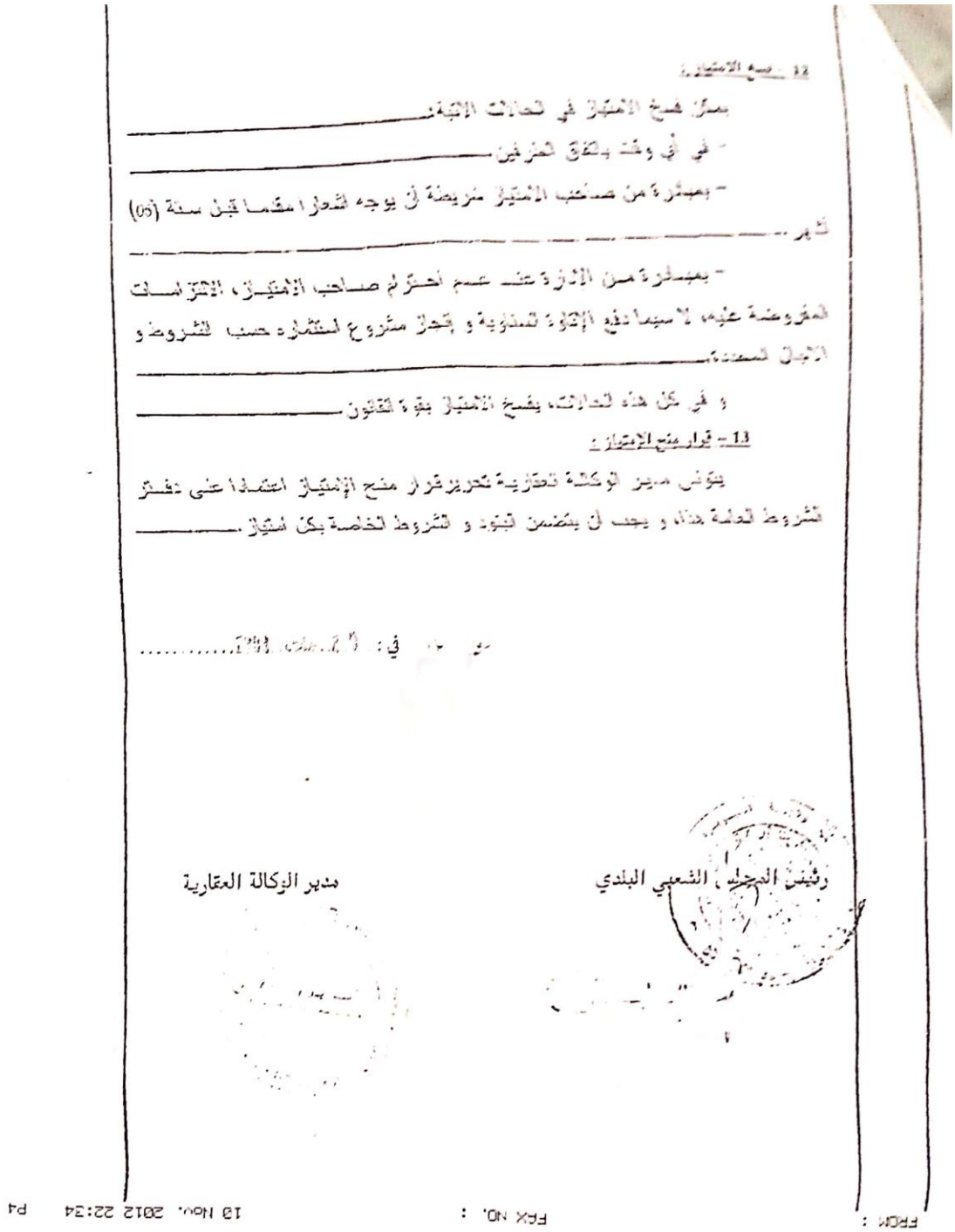
و في حالة اكتشاف مثل هذه الأشياء يجب على صاحب الامتياز ، تحت طائلة التعويض عن الأضرار ، أن يعلم فورا إدارة الأملاك الوطنية.

11 – التأجير الثانوي – التنازل :

لا يستطيع صاحب الامتياز ، تحت طائلة الفسخ الفوري و دون اتباع الإجراءات القضائية ، أن يؤجر تأجيرا ثانويا أو يتنازل عن حق الامتياز من غير موافقة اللجنة المحلية لمساعدة و ترقية الإستثمار صراحة و كتابيا.

كما يمنع صراحة تحت طائلة الفسخ الفوري للامتياز و بقوة القانون ، أن يستعمل كل القطعة الأرضية أو جزء منها الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي تنص عليها الامتياز.

FROM : FAX NO. : 13 Nov. 2012 22:33 P2



12 - سحب الامتياز :

يمكن سحب الامتياز في الحالات الآتية :

- في في وقت يتفق الطرفين _____

- بمبادرة من صاحب الامتياز مع مراعاة أن يوجه الطلب قبل سنة (01) شهر _____

- بمبادرة من الإدارة عند عدم احترام صاحب الامتياز، الالتزامات المفروضة عليه لاسيما دفع الإتاوة السنوية و إنجاز مشروع استثماره حسب الشروط و الآجال المحددة _____

و في كل هذه الحالات، يفسخ الامتياز بقوة القانون _____

13 - قرار منح الإمتياز :

يتولى مدير الوكالة تحرير قرار منح الإمتياز استنادا على دفتر الشروط العامة هذا، و يجب أن يتضمن البنود و الشروط الخاصة بكل امتياز _____

حرر بـ في : .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

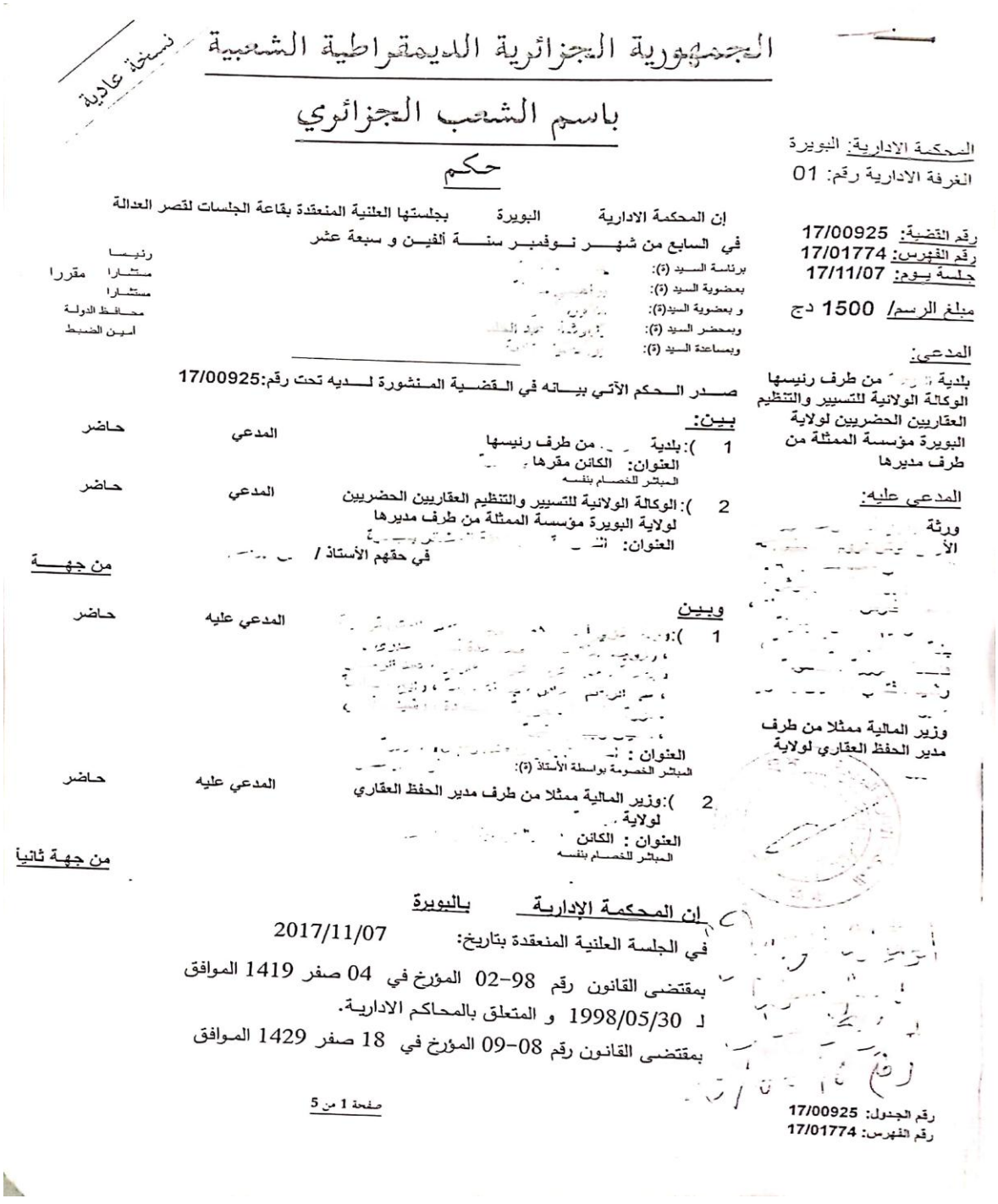
مدير الوكالة العقارية

FROM : FAX NO. : 13 Nov. 2012 22:24 P4

ملحق رقم 10

حكم قضائي صادر عن المحكمة الادارية بالبويرة

قضية رقم 17/00925 – فهرس 17/01774– بتاريخ 2017/11/07



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

نسخة عادية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: البويرة
الغرفة الادارية رقم: 01

رقم القضية: 17/00925
رقم الفهرس: 17/01774
جلسة يوم: 17/11/07
مبلغ الرسم/ 1500 دج

المدعي:
بلدية [illegible] من طرف رئيسها
الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية البويرة مؤسسة الممثلة من طرف مديرها

المدعى عليه:
ورثة الأ[illegible]

وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية

إن المحكمة الادارية البويرة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في السابع من شهر نوفمبر سنة ألفين و سبعة عشر
برئاسة السيد (ة):
بعضوية السيد (ة):
و بعضوية السيد(ة):
وبمحضر السيد (ة):
وبمساعدة السيد (ة):

رئيسا
مستشارا مقررا
مستشارا
محافظ الدولة
امين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:17/00925

بين:
1): بلدية [illegible] من طرف رئيسها — المدعي — حاضر
العنوان: الكائن مقرها [illegible]
المباشر الخصام بنفسه
2): الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية البويرة مؤسسة الممثلة من طرف مديرها — المدعي — حاضر
العنوان: [illegible]
في حقهم الأستاذ / [illegible]

من جهة

وبين
1): [illegible] — المدعي عليه — حاضر
العنوان : [illegible]
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):
2): وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية — المدعي عليه — حاضر
العنوان : الكائن
المباشر الخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالبويرة
في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2017/11/07
بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.
بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

صفحة 1 من 5

رقم الجدول: 17/00925
رقم الفهرس: 17/01774

لـ 2008/02/25 المتضـ ـن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد
876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) [redacted] المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) [redacted] محافظ الدول

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة افتتاح دعوى مودعة لدى كتابة ضبط المحكمة الإدارية بتاريخ 17 / 05 / 2017 أقامت بلدية [redacted] من طرف رئيسها ،الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية [redacted] مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري الممثلة من طرف مديرها مدعية المباشرتين للخصام بواسطة الأستاذ [redacted] دعوى ضد ورثة [redacted]

[redacted] مدعى عليهم

المباشرون للخصام بواسطة الأستاذ [redacted] بحضور وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية [redacted] مدعى عليه وأهم ما جاء في عريضة افتتاح الدعوى أن المدعيتا تهدف إلى فسخ عقد إداري يتضمن التنازل عن قطعة أرض للبناء لفائدة المدعى عليه بمنطقة النشاطات بلدية [redacted] وأن التصرف في الأراضي التابعة للبلديات انتقل للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405 / 90 المؤرخ في 22 / 12 / 1990 وبتاريخ 15 / 11 / 2003 صدر مرسوم رقم 03 / 408 يتضمن تعديل وإتمام المرسوم 90 / 405 وتنفيذا لهذا المرسوم تقرر إنشاء الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب قرار ولائي مؤرخ في 26 / 07 / 2005 رقم 1470 وحلت محل الوكالات المحلية وتحويل أصولهم وخصومهم للوكالة الولائية وبالتالي فإن محكمة الحال مختصة للنظر في النزاع وفي الموضوع أن مورث المدعى عليهم استفاد بقطعة أرض للبناء مساحتها 387.56م2 بمنطقة النشاطات [redacted] من أجل إنجاز مشروع محلات حرفية مقابل سعر قدره 66.162.56 دج بموجب عقد إداري مؤرخ في 22 / 10 / 1990 مشهر بتاريخ 08 / 12 / 1990 حجم [redacted] رقم [redacted] وأن عقد التنازل يتضمن شرط في مادته الثالثة يلزم مورث المدعى عليهم بإنجاز مشروع البناء في أجل لا يتعدى 03 سنوات من تاريخ الاكتساب وفي حالة عدم تنفيذ الشرط تسترجع البلدية العقار بسعره الأصلي وأن مورث المدعى عليهم لم يحترم الشرط فقامت البلدية برفع دعوى أمام الغرفة الإدارية بالمجلس انتهت بانعدام الصفة ثم قامت برفع دعوى ثانية لإلغاء عقد التنازل وبتاريخ 25 / 09 / 2005 صدر قرار بإلغاء العقد المؤرخ في 22 / 10 / 1990 المشهر في 08 / 12 / 1990 وبعد الاستئناف صدر قرار مجلس الدولة بتاريخ 08 / 02 / 2007 قضى بإلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بعدم الاختصاص النوعي وبعد وفاة مورث المدعى عليهم في 07 / 10 / 2012 بقيت القطعة الأرضية عارية ومهملة كما يبينه محضر المعاينة المؤرخ في 04 / 05 / 2014 وبعد مرور أعوان المسح تم مسح القطعة باسم [redacted] في القسم [redacted] مجموعة ملكية ر [redacted] وتأسيسا على الشرط الوارد في المادة الثالثة من العقد تلتمس المدعيتان الحكم بفسخ العقد

رقم الجدول: 17/00925
رقم الفهرس: 17/01774

الإداري رقم . المؤرخ في 22 / 10 / 1990 المشهر في 08 / 12 / 1990 مجلد . رقم .) المتضمن التنازل عن قطعة ارض رقم بمساحة 385.56م2 بمنطقة النشاطات لفائدة ؛ وبالنتيجة إلغاء ترقيم القطعة الأرضية قسم مجموعة ملكية رقم باسم وإعادة تسجيلها باسم بلدية وتحميل المدعى عليهم متضامنين المصاريف القضائية بما فيها أتعاب المحامي.

ـ بمذكرة جوابية مؤرخة في 15 / 08 / 2017 يدفع المدعى عليهم بأن الشرط الوارد في البند الثالث من العقد وهو استرجاع البلدية العقار إذا لم يقم المشتري بالبناء في مدة 03 سنوات من تاريخ إبرام العقد يسقط بقوة القانون إذا لم تتمسك به البلدية خلال 05 سنوات من تاريخ انقضاء أجل 03 سنوات إذا أخل بالتزامه طبقا للمادة 101 ق م والبلدية لم تحترم المدة المحددة لرفع الدعوى الأولى كما أن البلدية لم تقم بتوجيه إعذار للعارضين قبل رفع الدعوى كما تنص على ذلك المادة 119 ق م وفي الموضوع يدفعون بأن دعوى إبطال العقد منعدمة التأسيس ذلك لأنه حسب المادة 04 من العقد الإداري الواردة في الباب المتعلق بالتكاليف والشروط يستطيع المالك التصرف في القطعة الأرضية بعد انقضاء مدة 10 سنوات بما يعني أن جميع التحفظات المتعلقة بالقطعة الأرضية موضوع عقد البيع قد رفعت وأن المشتري يملك جميع الحقوق للتصرف فيها تصرف المالك الشرعي بدون قيد أو شرط كما أن البلدية البائعة لم تقم بالتزاماتها المتمثلة في تهيئة الطرق ،الماء ،الكهرباء لتصبح القطعة صالحة للبناء كما أن مورث المدعى عليهم أصبح معاق بعد شراءه القطعة وهذه الإعاقة حالت دون قيامه بأشغال البناء في الأجل المحدد بالمادة 03 من عقد التنازل وبالتالي دعوى الحال المرفوعة بعد 17 سنة من تاريخ إبرام العقد تعسفية وتستوجب التعويض وعليه يلتمسون رفض الدعوى لعدم التأسيس مع إلزام المدعيتين متضامنتين بأدائهما للمدعى عليهم تعويضا ماليا قدره 100.000 دج جبرا للأضرار اللاحقة بهم نتيجة الدعوى التعسفية.

ـ بعد إقفال باب التحقيق وتحرير التقرير من طرف الرئيسة المقررة تم عرض الملف على محافظ الدولة لتقديم التماساته طبقا للمواد 846 و847 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي التمس تطبيق القانون أدرجت القضية في المرافعة لجلسة 31 / 10 / 2017 ثم للمداول لجلسة 07 / 11 / 2017.

** وعليه فإن المحكمة **

ـ بعد الإطلاع على عريضة الدعوى ومقال الجواب والرد وملف الموضوع

ـ بعد الإطلاع على المواد 13-14-406-416-419-800 إلى 900 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ـ بعد المداولة قانونا

ـ من حيث الشكل:

ـ حيث أن المدعى عليهم يدفعون بسقوط حق المدعيتين في طلب استرجاع القطعة الأرضية ب القانون ذلك لأن البلدية لم تتمسك به خلال 05 سنوات من تاريخ انقضاء أجل 03 سنوات.

ـ حيث أن هذا الدفع مردود عليه ذلك لأن المادة 101 ق م تتعلق بالالتزامات بين الأفراد كم التمسك بالقواعد العامة يكون في حالة عدم وجود نص خاص في حين أن العلاقة بين البلدية والمدعى عليهم تحكمها بنود العقد الإداري وشروطه.

ـ حيث أن عريضة افتتاح الدعوى استوفت الشروط الشكلية المقررة قانونا لرفع الدعوى مم يتعين معه قبولها شكلا.

ـ من حيث الموضوع:

ـ حيث أن المدعيتان تلتمسان الحكم بفسخ العقد الإداري رقم المؤرخ في 22 / 10 / 1990 المشهر في 08 / 12 / 1990 مجلد رقم المتضمن التنازل عن قطعة أرض رقم بمساحة 385.56م2 بمنطقة النشاطات " " لفائدة

رقم الجدول: 17/00925
رقم الفهرس: 17/01774

وبالنتيجة إلغاء ترقيم القطعة الأرضية قسم ر ٢ مجموعة ملكية رقم . باسم الم
أحمد وإعادة تسجيلها باسم بلدية .. ر.. وتحميل المدعى عليهم متضامنين المصاري
بما فيها أتعاب المحامي.

– حيث أن المدعى عليهم يلتمسون رفض الدعوى لعدم التأسيس مع إلزام المدعيتين مق
بأدائهما للمدعى عليهم تعويضا ماليا قدره 100.000 دج جبرا للأضرار اللاحقة بهم نتيج
الدعوى التعسفية.

– حيث أن أصل النزاع يتعلق بفسخ عقد إداري للاستثمار وإلغاء الترقيم العقاري.

– حيث ثبت للمحكمة أنه وفي إطار تشجيع الاستثمار بمنطقة النشاطات"1" ببلدية استفاد
مورث المدعى عليهم من قطعة أرضية مساحتها 385.56 م2 لاستغلالها في إنجاز مشروع
محلات حرفية مقابل سعر قدره 66.162.56 دج وفقا للشروط المنصوص عليها في العقد
الإداري.

– حيث أنه وبتاريخ 22 / 10 / 1990 تم إبرام عقد إداري بين المدعية ومورث المدعى عليهم
وتم إشهاره في 08 / 12 / 1990 حجم ٠ رقم ٠ ، وأنه وفقا لبنود العقد الإداري فإن المادة
03 منه تنص على أنه "يتعين على المشتري أن يبني على القطعة الأرضية التي امتلكها
لمشروع الاستثمار الاقتصادي طبقا لدفتر الشروط وأن يشرع في أشغال البناء في مدة لا تتجاوز
03 سنوات ابتداءا من تاريخ الاكتساب وفي حالة عدم تنفيذ الشرط تسترجع البلدية العقار بسعره
الأصلي.

– حيث والثابت أن مورث المدعى عليهم أخل بالتزاماته التعاقدية ولم يحترم الشرط الوارد في
البند الثالث من العقد الإداري ولم يباشر في إنجاز مشروع بناء محلات تجارية إلى غاية اليوم
وهذا ما يثبته محضر المعاينة المؤرخ في 04 / 05 / 2014 وما تثبته دفوع المدعى عليهم من
خلال مذكرتهم الجوابية.

– حيث أن المدعى عليهم يدفعون بالمادة 04 من العقد الإداري التي تنص على أن المالك
يستطيع التصرف في القطعة الأرضية بعد انقضاء مدة 10 سنوات.

– حيث أن الدفع بهذه المادة مرتبط باحترام الشرط الوارد في المادة الثالثة من العقد ذلك لأن
مورث المدعى عليهم المستفيد استفاد بحق الانتفاع وبالتالي فإن مظاهر التملك تتوقف على إنجاز
المشروع لأن سبب التنازل عن القطعة الأرضية هو تشجيع و تطوير الاستثمار مما يجعل
تسجيل القطعة باسم مورث المدعى عليهم تصرف لا يحكمه أساس قانوني.

– حيث واستنادا لما سبق ذكره فإن طلب المدعيتين فسخ وإلغاء العقد الإداري رقم 1116
المؤرخ في 22 / 10 / 1990 المشهر في 08 / 12 / 1990 مجلد رقم ٢ المتضمن
التنازل عن القطعة الأرضية رقم 14 بمساحة 385.56م2 بمنطقة النشاطات "1" ، لفائدة
و إلغاء ترقيم القطعة الأرضية قسم ٥ ، مجموعة ملكية رقم ٠ المسجل
باسم مؤسس وتستجيب له المحكمة.

– حيث أن المصاريف القضائية يتحملها المدعى عليهم.

** لهـذه الأسـباب **

تقرر المحكمة الإدارية ابتدائيا علنيا حضوريا
في الشكل: قبول الدعوى
في الموضوع: الحكم بفسخ العقد الإداري رقم 1116 المؤرخ في 22 / 10 / 1990 المشهر
في 08 / 12 / 1990 مجلد ٠ رقم المتضمن التنازل عن قطعة أرضية المبرم بين
المدعية بلدية ومورث المدعى عليهم ... وبالنتيجة إلغاء الترقيم النهائي
للقطعة الأرضية المسجلة باسم مورث المدعى عليهم ... قسم ٠ مجموعة
ملكية رقم ٠ وإعادة تسجيلها باسم بلدية ...
وتحميل المدعى عليهم المصاريف القضائية.

رقم الجدول: 17/00925
رقم الفهرس: 17/01774

بذا صدر هذا الحكم و أفصح به جهارا و علنيا في اليوم و الشهر و السنة المذكورين أعلاه و وقع على أصله كل من الرئيس و المستشار المقرر وأمين الضبط.

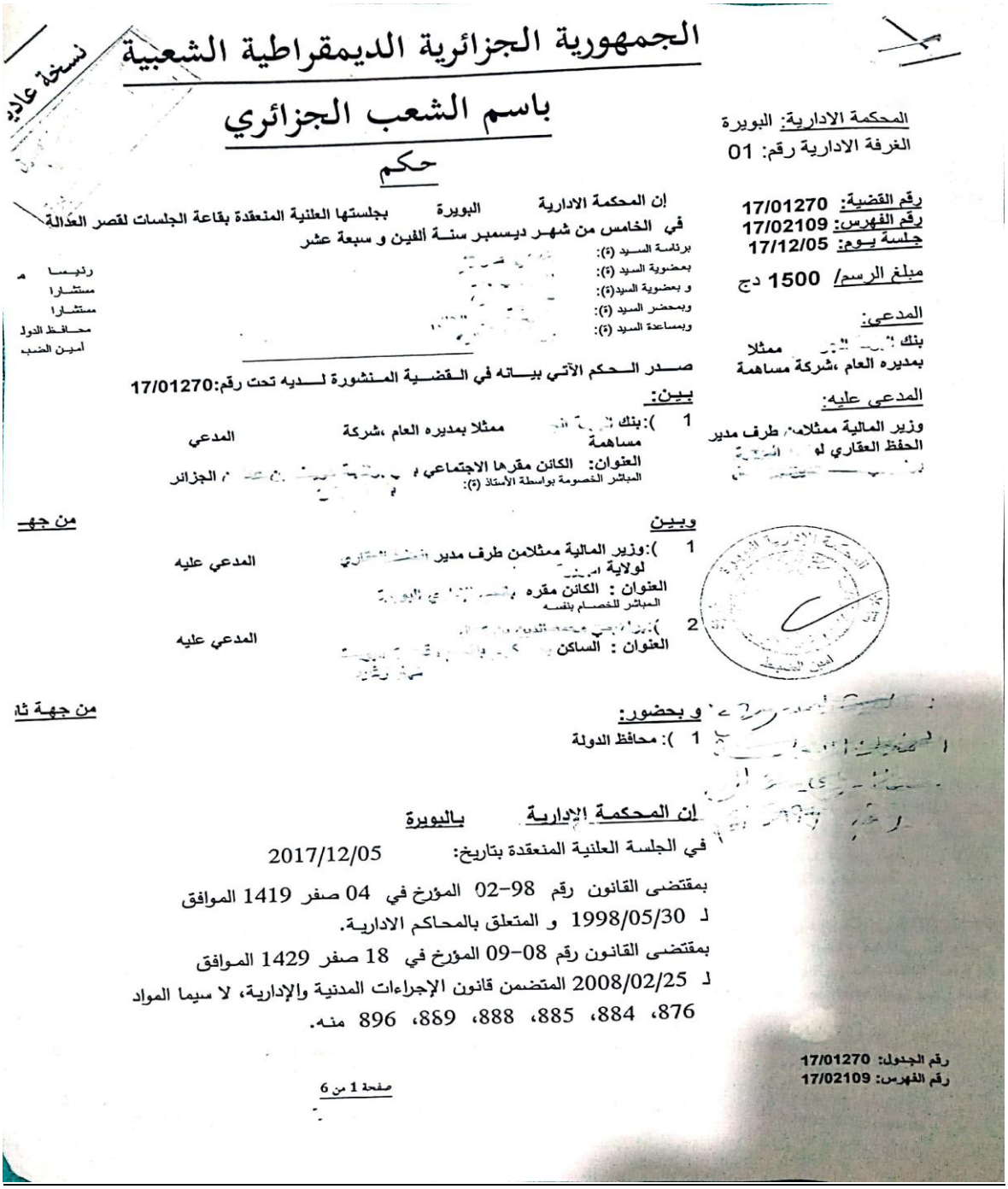
الرئيس(ة) المستشار المقرر أمين الضبط

رقم الجدول: 17/00925
رقم الفهرس: 17/01774

ملحق رقم 11

حكم قضائي صادر عن المحكمة الادارية بالبويرة

قضية رقم:17/01270 فهرس رقم: 17/02109جلسة يوم: 2017/12/05.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

نسخة عادية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: البويرة
الغرفة الادارية رقم: 01

رقم القضية: 17/01270
رقم الفهرس: 17/02109
جلسة يوم: 17/12/05

مبلغ الرسم/ 1500 دج

المدعي:
بنك ... ممثلا بمديره العام ،شركة مساهمة

المدعى عليه:
وزير المالية ممثلامن طرف مدير الحفظ العقاري لو ...

إن المحكمة الادارية البويرة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في الخامس من شهر ديسمبر سنة الفين و سبعة عشر
برئاسة السيد (ة):
بعضوية السيد (ة):
و بعضوية السيد(ة):
وبمحضر السيد (ة):
وبمساعدة السيد (ة):

رئيسا
مستشارا
مستشارا
محافظ الدولة
أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بياته في القضية المنشورة لديه تحت رقم:17/01270

بين:
1):بنك ... ممثلا بمديره العام ،شركة مساهمة المدعي
العنوان: الكائن مقرها الاجتماعي ... الجزائر
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):

من جهة

وبين
1):وزير المالية ممثلامن طرف مدير ... لولاية ... المدعي عليه
العنوان : الكائن مقره ...
المباشر للخصام بنفسه
2):... المدعي عليه
العنوان : الساكن ...

من جهة ثا

و بحضور:
1): محافظ الدولة

إن المحكمة الإدارية بالبويرة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2017/12/05

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

رقم الجدول: 17/01270
رقم الفهرس: 17/02109

صفحة 1 من 6

بعد الاستماع إلى السيد(ة) [illegible] المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) [illegible] محافظ

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة افتتاح الدعوى مودعة لدى امانة ضبط المحكمة الادارية بتاريخ 29/08/2017 تحت رقم 1269/2017 اقام المدعي بنك [illegible] ممثلا من طرف مديريه العام شركة مساهمة المباشر للخصام بواسطة الاستاذ [illegible] ضد وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية [illegible] و [illegible] مدعى عليهما ان المدعي دائن للسيدين [illegible] بمبلغ 600.000.000.00 دينار جزائري كما هو ثابت في الاقرار بدين المحرر من طرف الموثق [illegible] بتاريخ 4/1/2017 والذي التزم بموجبه المذكورين اعلاه بتسديد مبلغ الدين العالق في ذمتهما خلال اجل أقصاه سته (6) أشهر من تاريخ تحرير هذا العقد

انه بموجب عقد كفالة شخصية وتضامنية وفقا لإحكام المادة 644 وما بعدها من القانون المدني محرر من طرف الموثق الاستاذ [illegible] بتاريخ 11/1/2017 فان المدعى عليه [illegible] قد تعهد والتزم بتسديد لفائدة المدعي جزء من الدين العالق في ذمة السيدين [illegible] في حدود مبلغ 92.000.000.00 دج

و بموجب عقد بيع عقار على سبيل الوفاء بمقابل طبقا لإحكام المادتين 285 و 286 محرر من طرف الموثق [illegible] بتاريخ 11/1/2017 فان المدعى عليه [illegible] بصفته كفيل شخصي ومتضامن مع السيدين [illegible] قد باع لفائدة المدعي على سبيل الوفاء بمقابل الجزء من الدين الذي التزم بتسديده بموجب عقد الكفالة المذكور اعلاه قطعة ارضية مساحتها 2630 م² واقعة بإقليم بلدية [illegible] دائرة [illegible] ولاية [illegible] تحمل رقم 16 من مخطط التجزئة كما هو ثابت في شهادة البيع المحررة من الموثق السالف الذكر بتاريخ 12/1/2017 بطلب من المدعي لاستعمالها في حدود ما يسمح به القانون في انتظار اتمام اجراءات تسجيل وشهر عقد البيع

و بتاريخ 12/2/2017 تم ايداع عقد البيع المذكور اعلاه لدى المحافظة العقارية [illegible] بهدف إشهاره لأجل نقل ملكية العقار المباع للمدعي طبقا للقانون

و رغم تحصيل رسم الإشهار إلا أن المحافظ العقاري [illegible] قد اصدر مقرر رفض الايداع المؤرخ في 13/2/2017 المتضمن رفض اشهار عقد البيع المذكور اعلاه بحجة ان العقار محل البيع لفائدة المدعي واقع في منطقة النشاطات ويمنع اشهار عقود تنازل بشأنها حسب مراسلة الوالي المؤرخة في 8/11/2002 تحت رقم [illegible] وكذا بحجة عدم تقديم الدفتر العقاري الخاص بالعقار وفقا للمادة 50 من المرسوم 76/63 لكون العقار واقع في منطقه ممسوحة

حول بيان عدم قانونية و عدم تأسيس مقرر رفض الإشهار:

على اساس ان مراسلة الوالي المحتج بها من طرف المحافظ العقاري مؤرخة في 11/2002/ ان المدعى عليه [illegible] قد اكتسب ملكية العقار المباع للمدعي بموجب عقد بيع محرر من طرف الموثق [illegible] بتاريخ 06/2/2014 ومشهر بالمحافظة العقارية [illegible] بتاريخ 27/3/2014 كما هو ثابت من تأشيرة الاشهار على هذا العقد الذي يمثل اصل ملكية العقار المباع للعارض

و بغض النظر عن عدم قانونية مراسلة الوالي ان وجدت فان اشهار عقد البيع الذي اكتسب

رقم الجدول: 17/01270
رقم الفهرس: 17/02109

بموجب المدعى عليه [redacted] ملكيته العقارية سنة 2014 اي بعد صدور مراسله الوالي سنه 2002 هو اكبر دليل على عدم تأسيس وعدم قانونية السبب الاول الوارد في مقرر رفض الاشهار

انه فضلا عن ذلك فان العقار المباع لفائدة المدعي مملوك ملكية فردية وخاصة للمدعى عليه [redacted] بموجب عقد بيع رسمي وليس بموجب عقد اداري او عقد تنازل عن ارض مملوكة للدولة او عقد امتياز وبالتالي يجوز له التصرف فيه بكافة انواع التصرفات لمن شاء ولا يحق للولي او المحافظ العقاري منعه من التصرف في ملكيته العقارية و في جميع الاحوال فان اكتساب المدعى عليه [redacted] للعقار بموجب عقد بيع مشهر سنه 2014 هو اكبر دليل على ان رفض اشهار عقد بيع نفس العقار للمدعي سنة 2017 بحجة وجود مراسلة صادرة عن الوالي سنة 2002 هو مجرد اجراء اداري تعسفي وغير مؤسس موضوعا وقانونا

و تجدر الإشارة في البداية إلى ان مقرر رفض الاشهار لم يتضمن ما يثبت قيام المحافظ العقاري بالإجراءات المفروضة على عاتقه بموجب نص المادة 50 من المرسوم 76/63 المؤسس عليها مقرر رفض الاشهار

وعملا بإحكام المادتين 46 و 50 من المرسوم رقم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فان المدعى عليه [redacted] هو الملزم بإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية باعتباره المالك القديم لأجل تمكينها من ضبطه والتأثير عليه وتسليمه للمدعي باعتباره المالك الجديد

ان المادة 50 من المرسوم 76/63 قد نصت صراحة على ان المحافظ العقاري هو الملزم بتوجيه انذار بموجب رسالة موصى عليها مع الاشعار بالاستلام للمالك السابق لأجل إيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية في اجل 15 يوم من تاريخ الاشعار بالاستلام وفي حالة بقاء الانذار بدون نتيجة وكان هناك نقل للملكية فان المالك الجديد يمكنه الحصول على دفتر عقاري اخر و تتم الاشارة في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار الى الدفتر العقاري الثاني المحصل عليه و بذلك فان رفض اشهار عقد البيع المحرر لفائدة المدعي بحجة عدم تقديم الدفتر العقاري هو الاخر مجرد اجراء اداري تعسفي مادام المادة 50/6 تنص صراحة على تمكين المدعي من الحصول على دفتر عقاري اخر وليس على الزامه بتقديم الدفتر العقاري كما جاء في مقرر رفض الاشهار

انه تجدر الاشارة الى ان الفقرة الاخيرة من المادة 50 من المرسوم 76/63 قد نصت صراحة على حق المدعي في اللجوء إلى المحكمة لطلب استصدار حكم بإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية مما يتعين معه الاستجابة لطلبات المدعي الواردة ادناه المؤسسة موضوعا وقانونا

وعليه يلتمس المدعي القضاء بإلغاء مقرر رفض الإيداع الصادر عن المحافظ العقاري [redacted] بتاريخ 13/2/2017 تحت رقم 242/2017 المتضمن رفض اشهار عقد البيع على سبيل الوفاء لفائدة بنك الجزائر المودع بتاريخ 12/2/2017 ايداع 46 رقم 1951

وبالنتيجة الزام المدعى عليه مدير الحفظ العقاري لولاية [redacted] بإشهار عقد البيع على سبيل الوفاء بمقابل المبرم بين المدعي بنك البركة الجزائري والمدعى عليه [redacted] امام الموثق [redacted] بتاريخ 11/1/2017 مع تسليم للمدعي بنك [redacted] دفتر عقاري بشأن العقار محل هذا العقد عملا بنص الماد 50/6 من المرسوم 76 /63

احتياطيا جدا القضاء بإلزام المدعى عليه [redacted] بإيداع لدى المحافظة العقارية [redacted] الدفتر العقاري المتعلق بالعقار محل عقد البيع على سبيل الوفاء بمقابل المحر من طرف الموثق الاستاذ [redacted] بتاريخ 11/1/2017 عملا بنص المادة 50/7 من المرسوم 76/63 وذلك في اجل اقصاه 15 يوما من تاريخ تكليفه بالوفاء بمنطوق هذا الحكم و حالة امتناعه عن ذلك يقوم هذا الحكم مقام عقد البيع السالف الذكر

في كلتا الحالتين القضاء بإلزام المدعى عليه [redacted] بدفع للمدعي بنك

رقم الجدول: 17/01270
رقم الفهرس: 17/02109

البركة الجزائري مبلغ 47.500.00 دينار جزائري على اساس تصفية مقدار
القضائية كما هو ثابت في وصولات الدفع المرفقة
تقدم الاستاذ [redacted] بمذكرة جوابة لفائدة [redacted] الدين جاء فيها ان القضية
وقائع خطيرة قدم بصددها شكوى مع ادعاء مدني
ان [redacted] صاحب شركه تنشط في مجال الاعلام الالي
ان السيد [redacted]
ان هذا الاخير [redacted] كانت له علاقات مشبوهة مع بعض من مسؤولي وكالة بنك البركة
رمز 104 بالشراقة و الذين اتفقوا على النصب والاحتيال على المدعى عليه [redacted]
وعائلته (والديه و شقيقه) وعلى [redacted] من اجل الاستيلاء على اموالهم لتغطية ثغرة مالية
في محاسبة البنك تقدر ب 60 مليار سنتيم
من اجل ذلك أوهم مسؤولي البنك المدعي انه سيمضي على عقود ضمان لمدة ثلاثة أشهر لكن
المدعى عليه اكتشف فيما بعد ان العقود التي امضاها هي عقود بيع لممتلكاته و ليست عقود
ضمان وانه ليس هناك ايه اتفاقية قرض تبرر المبلغ المضمون
ان هذه العقود باطلة وقد رفع المدعي شكوى مع ادعاء مدني من اجل النصب والاحتيال
والابتزاز ضد المدعى عليهما وضد [redacted] و مسؤولي البنك وكالة [redacted] المتورطون في
هذه العملية
ان المدعى عليه وبصفته الطبيعية كان قد امضى دون علمه الصحيح وإرادته الحرة حسب ما
جاء في تبيان الوقائع على عقد ضمان للسيد [redacted] لمده 3 اشهر كما اعلمهم الموثق الاستاذ [redacted]
[redacted] بذلك على الساعة قرابة منتصف الليل
ان المدعى عليه بعدها اكتشف انه وقع ضحية نصب واحتيال من طرف المدعي وابتزاز لسلب
لأملاك والتغطية على الاختلاسات التي كانت واردة في وكالة المدعي [redacted]
ان المدعى عليه و بموجب عقد ملكية اصبح مالك لقطعة أرضية واقعة بإقليم بلدية [redacted]
دائرة [redacted] ولاية [redacted] تحمل رقم 16
ان هذه القطعة وفي سنة 2012 ادمجت ضمن منطقة النشاطات المنشئة بالمنطقة
و من المتعارف عليه قانونا ان الاملاك المدرجة ضمن منطقة النشاطات لا يمكن التصرف فيها
إلا بأمر من الوالي شخصيا وهو الامر الذي جعل المحافظ العقاري يمتنع عن شهر البيع المحرر
مع المدعي تطبيقا لقانون
إن المدعى عليه يعتبر أن المحافظ العقاري لم يقم سوى بتطبيق صحيح القانون
إن المدعى عليه ومن جهة أخرى يتعجب من مطالبة المدعي المحكمة الإدارية بإلزامه وهو
شخص طبيعي بتنفيذ طلبات وهو الذي لا يندرج ضمن اختصاصها وحتى بدفع مبالغ مالية غير
مبررة وهو الذي لا يجوز مقاضاته امام القضاء الاداري اصلا
ان ما يقوم به المدعي وما يقدمه من طلبات يؤكد مرة اخرى تصرفاته غير القانونية اتجاهه
وعليه يلتمس
في الشكل: برفض الدعوى لعدم الاختصاص النوعي
في الموضوع: رفض الدعوى لعدم التأسيس

** وعليه فإن المحكمة **

بناء على المواد 13و14و15و800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
وبعد الاطلاع على ملف الدعوى والوثائق المدرجة فيه
وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر
وبعد تقديم محافظ الدولة لطلباته الرامية إلى تطبيق القانون
وبعد المداولة قانونا
من حيث الشكل :حيث أن الدعوى جاءت وفقا للأشكال المقررة قانونا مما يتعين قبولها شكلا

رقم الجدول: 17/01270
رقم الفهرس: 17/02109

13/2/2017 تحت رقم 2017/ المتضمن رفض إشهار عقد البيع على
بنك الجزائر المودع بتاريخ 12/2/2017 إيداع رقم
وبالنتيجة إلزام المدعى عليه مدير الحفظ العقاري لولاية بإشهار عقد البيع على
الوفاء بمقابل المبرم بين المدعي والمدعى عليه
كمال أمام الموثق بن بتاريخ 11/1/2017 مع تسليم للمدعي بنك
63/ دفتر عقاري بشأن العقار محل هذا العقد عملا بنص المادة 50/6 من المرسوم 76

احتياطيا جدا القضاء بإلزام المدعى عليه بإيداع لدى المحافظة
العقارية الدفتر العقاري المتعلق بالعقار محل عقد البيع على سبيل الوفاء بمقابل المحر
من طرف الموثق الأستاذ بتاريخ 11/1/2017 عملا بنص المادة 50/7 م
المرسوم 76/63 وذلك في اجل اقصاه 15 يوما من تاريخ تكليفه بالوفاء بمنطوق هذا الحكم
حالة امتناعه عن ذلك يقوم هذا الحكم مقام عقد البيع السالف الذكر
في كلتا الحالتين القضاء بإلزام المدعى عليه بدفع للمدعي بنك
مبلغ 47.500.00 دينار جزائري على أساس تصفية مقدار المصاريف
القضائية كما هو ثابت في وصولات الدفع المرفقة

حيث أن المدعى عليه التمس في الشكل: رفض الدعوى لعدم الاختصاص
النوعي في الموضوع: رفض الدعوى لعدم التأسيس

حيث أن النزاع يتعلق بإلغاء مقرر رفض الإيداع المتعلق بإشهار العقار على سبيل الوفاء لفائد
بنك المؤرخ في 02/02/2017 رقم 1950

حيث أنه تتلخص وقائع القضية انه تم إبرام عقد بيع عقار على محرر من طرف الموثق بن
بتاريخ 11/01/2017 فإن المدعى عليه بصفته كفيل شخصي
ومتضامن مع السيدين قد باع لفائدة المدعي على س
الوفاء بمقابل الجزء من الدين الذي التزم بتسديده بموجب عقد الكفالة المذكور أعلاه
قطعة أرضية مساحتها 2630م2 واقعة بإقليم بلدية كما هو ثابت في شهادة البيع
المحررة من الموثق السالف الذكر بتاريخ 12/01/2017 بطلب من المدعي

حيث أن المدعي قدم شهادة البيع للإشهار أمام المحافظ العقاري

حيث أن المحافظ العقاري اصدر مقرر رفض الإيداع على أساس إن العقار يقع في منطقة
النشاطات يمنع إشهار عقود تنازل حسب مراسلة الوالي المؤرخة في 08/11/2002 تحت ر
339 بالإضافة إلى ذلك فإن العقار يقع في منطقة ممسوحة يستلزم إيداع الدفتر العقاري
الخاص بالعقار وفق المادة 50 من المرسوم 76/63

حيث أنه ثبت للمحكمة أن مقرر رفض الإيداع تحت رقم 242 /2017 جاء طبقا للقانون ولا
اي من عيوب يخالف المشروعية

حيث ثبت للمحكمة بعد الاطلاع على شهادة البيع المستظهر بها من قبل المدعي لا تتوفر فيه
الشروط المنصوص عليها في القانون المدني المتعلق بشكلية العقود الرسمية ابرامها بعقود البيع
الرسمية وفقا لأحكام المواد 324 وما يليها

حيث أن المدعي لم يثبت إيداع الدفتر العقاري الخاص بالقطعة الأرضية الذي يعتبر سند الملكي
وفقا لقانون 74/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وعليه فإن مقرر رفض الإيداع جاء طبقا
للقانون مما يتعين رفض الدعوى لعدم التأسيس
المصاريف القضائية تتحملها المدعية

** لهـذه الأسـبـاب **

تقرر المحكمة الإدارية ابتدائيا علنيا حضوريا

رقم الجدول: 17/01270
رقم الفهرس: 17/02109

في الشكل: قبول الدعوى
في الموضوع : الحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس
وتحميل المدعية المصاريف القضائية
بذا صدر هذا الحكم و أفصح به جهارا و علنيا في اليوم و الشهر و السنة المذكورين أعلاه و و على أصله كل من الرئيس وأمين قسم الضبط

الرئيس(ة) المقرر

أمين الضبط

2018/07/03

رقم الجدول: 17/01270
رقم الفهرس: 17/02109

صفحة 6 من 6.

ملحق رقم 12

حكم قضائي صادر عن المحكمة الادارية بالبويرة

قضية رقم:19/00049 فهرس رقم: 19/00642 يوم: 2019/04/02.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

نسخة تنفيذية مستخرج من أصول أمانة الضبط المحكمة الإدارية البويرة

كمة الادارية: البويرة
فة الادارية رقم: 01

قضية: 19/00049
فهرس: 19/00642
يوم: 19/04/02

الرسم/ 1500 دج

عى:
، الممثلة من طرف
، المجلس الشعبي البلدي
لة الولائية للتسيير والتنظيم
ريين الحضريين لولاية
الممثلة من طرف مديرها

عى عليه:
ولاية ال

إن المحكمة الادارية البويرة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة

في الثاني من شهر أفريل سنة ألفين و تسعة عشر

برئاسة السيد (ة):
بعضوية السيد (ة):
و بعضوية السيد(ة):
وبمحضر السيد (ة):
وبمساعدة السيد (ة):

رئيسا مقررا
مستشارا
مستشارا
محافظ الدولة
امين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:19/00049

بين:

1): بلدية ، الممثلة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي — المدعي — حاضر
العنوان: الكائن مقرها ،
المباشر للخصام بنفسه

2): الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية الممثلة من طرف مديرها — المدعي — حاضر
العنوان: الكائن مقرها

من جهة

وبين

1): — المدعى عليه — حاضر
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):

2): والي ولاية — المدعى عليه — حاضر
العنوان :
المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالبويرة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/04/02

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) المقرر

صفحة 1 من 8

م الجدول: 19/00049
م الفهرس: 19/00642

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة)

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة افتتاح الدعوى المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ :09/01/2019 مقيدة تحت رقم :49/19 أقامت المدعية بلدية الممثلة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي- الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية ا مؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري الممثلة من طرف مديرها بواسطة محاميهم الأستاذ : دعوى إدارية ضد المدعى عليها: بحضور والي ولاية جاء فيها: أن والي ولاية ا اصدر بتاريخ 14/04/2013 قرار تحت رقم 1054 يتضمن الترخيص لمنح الامتياز عن عقار لفائدة المدعى عليه لانجاز مشروع مركب حليب الصوجا.

أن القرار الولائي يلزم المدعى عليه بموجب مادته الرابعة إيداع ملف طلب رخصة البناء في اجل لا يتعدى 03 أشهر ابتداءا من تاريخ تسليم عقد منح الامتياز و الشروع في انجاز الأشغال في مدة 06اشهر من تاريخ تسليمه رخصة البناء و الانتهاء من الأشغال و تقديم شهادة المطابقة خلال الآجال المحددة بدفتر الشروط.

و تنفيذا لهذا القرار استفاد المدعي بثلاث قطع أرضية بمنطقة النشاطات ببلدية مساحتهم الاجمالية تقدر ب 16.049.29م2 المسجلة في القسم مجموعة ملكية رقم و بموجب عقد منح حق الامتياز معد من طرف مديرية أملاك الدولة لولاية ا بتاريخ 01/07/2013 تحت رقم من العقود الإدارية لسنة 2013 مشهر لدى المحافظة العقارية بـ بتاريخ 28/07/2013 مجلد رقم مرفق بدفتر الشروط.

أن المدعى عليه استلم رخصة البناء بتاريخ 07/08/2013 بموجب قرار صادر عن بلدية بـ تحت رقم 63/

أن المدعى عليه بعد حصوله على رخصة البناء أهمل انجاز المشروع مخالفة للشروط المحددة في المادة 4 من القرار الولائي رقم المذكور أعلاه و كذا شروط منح حق الامتياز مما أدى بالوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين إلى إعذاره عن ذلك مرتين على التوالي بتاريخ 03/02/2014 و 03/06/2014 مع الإشعار بالاستلام.

أن المدعى عليه لم يرد على هذين الإعذارين .

أن الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين التمست بتاريخ 27/09/2015 من مدير الصناعة و المناجم لولاية ا إلغاء مشروع الاستثمار.

أن والي ولاية البويرة قام بتاريخ 08/02/2016 بمعاينة منطقة النشاطات وقرر بالنسبة للمدعى عليه دعوة هذا الأخير للشروع في انجاز مشروعه المتوقف و في حالة ما ألزم الأمر سيتم الشروع في إلغائه.

و بتاريخ 15/03/2016 انتقلت اللجنة الولائية المكلفة بمتابعة انجاز مشاريع الاستثمار و تطهيرها إلى منطقة النشاطات ببشلول و عاينت تخلي المدعى عليه عن مشروعه و حررت محضر عن ذلك المبلغ للمدعية الوكالة الولائية بتاريخ 21/03/2016.

وبتاريخ 25/07/2016 تم تحرير وضعية مشروع المدعى عليه من قبل مديرية الصناعة و المناجم لولاية ا لوحظ بموجبه أن المشروع بقي في حالة توقف رغم ما سبق من الإعذارات.

و بتاريخ 07/08/2016 تقرر استرجاع الوعاء العقاري الممنوح للمدعى عليه بعد معاينة عدم انجاز مشروع الاستثمار.

أن والي ولاية ا اصدر قرار مؤرخ في 06/09/2016 تحت رقم 2533 يتضمن إلغاء القرار رقم 1054 المؤرخ في 14/04/2013 المتضمن الترخيص لمنح الامتياز عن عقار

جدول: 19/00049
فهرس: 19/00642

لفائدة المدعى عليه.
و بموجب المادة 2 من القرار كلفت الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين اتخاذ كل الإجراءات الضرورية لاسترجاع القطعة الأرضية الممنوحة للمدعى عليه.
أن المدعى عليه طعن في هذا القرار و أسفر عنه عن صدور حكم بتاريخ 17/01/2017 قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس.
و بعد ثبوت صحة القرار الولائي المتضمن إلغاء القرار المتضمن الترخيص لمنح امتياز عن عقار لفائدة المدعى عليه لجأت المدعيتان لمحكمة الحال بتاريخ 30/05/2017 من اجل فسخ عقد منح الامتياز لفائدة المدعى عليه.
و على اثر مرافعة المدعى عليه التزم هذا الأخير بإنجاز المشروع.
و تأسيسا على ما التزم به المدعى عليه تنازلت المدعيتان على الخصومة و التي أسفرت عن صدور حكم مؤرخ في 07/11/2017 قضى بالإشهاد للمدعيتان بتنازلهما عن الخصومة .
أن المدعى عليه لم تف بالتزاماتها إذ أن اللجنة الولائية المكلفة بمتابعة و مراقبة مشاريع الاستثمار عاينت ميدانيا إهمال المدعى عليها لمشروعه و حررت محضر عن ذلك بتاريخ 10/04/2018 المبلغ للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين بتاريخ 23/04/2018.
أن المدعيتين مضطرتين في هذه الحالة الموقرة مستأنفتان دعواهما الرامية إلى فسخ عقد الامتياز للقطعة الأرضية المخصصة للمدعى عليه لانجاز استثماره الذي لم يتم تجسيده منذ أكثر من 05 سنوات.
و عليه يلتمس المدعيان الحكم بفسخ عقد منح الامتياز المؤرخ في 01/07/2013 رقم 1107 من العقود الإدارية لسنة 2013 المشهر لدى المحافظة العقارية بـ [illegible] بتاريخ 28/07/2013 مجلد [illegible] رقم [illegible] المتضمن منح حق الامتياز عن القطع الأرضية التي تحمل بيانات المسح العام قسم [illegible] مجموعات ملكية رقم [illegible] ببلدية [illegible] لفائدة المدعى عليه

أجاب المدعى عليه والي ولاية [illegible] بمذكرة جوابية، جاء فيها أن والي ولاية [illegible] اصدر فعلا في شان هذه القطع الأرضية المخصصة لانجاز استثمار من طرف المدعى عليه قرار مؤرخ في 06/09/2016 تحت رقم 2533 يتضمن إلغاء قرار الترخيص لمنح الامتياز عن القطع الأرضية لفائدة المدعى عليه مع الأمر باسترجاعها من طرف الوكالة المدعية.
أن المدعى عليه سبق له و أن طعن في القرار الولائي أمام محكمة الحال و أسفر طعنه عن صدور حكم مؤرخ في 17/01/2017 قضى برفض دعواه لعدم التأسيس و بالتالي القرار الولائي المؤرخ في 06/09/2016 أصبح شرعي و في هذه الحالة المدعية مؤسسة في طلبها الرامي إلى استرجاع العقار تنفيذا للقرار الولائي.
و على اثر مرافعة المدعى عليه التزم هذا الأخير بإنجاز مشروعه و تأسيسا على التزامه تنازلت المدعيتان عن الخصومة قصد منحه فرصة لاستكمال و الانطلاق في المشروع و التي صدر فيها حكم بتاريخ 07/10/2017 قضى بالإشهاد للمدعيتان بتنازلهما عن الخصومة.
و أمام إهمال المدعى عليه للمشروع رغم المساعدات المقدمة له هذا ما اضطرت المدعيتان لمرافعته مرة ثانية.
و عليه يلتمسان المصادقة على طلبات المدعية.
أجاب المدعى عليه شرماط جمال بمذكرة جوابية بواسطة الأستاذ [illegible] مفادها: أن الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و باعتبارها مؤسسة ذات طابع صناعي تجاري تهدف إلى تحقيق الربح و ليست بشخص إداري من أشخاص القانون العام بل هي شخص معنوي يخضع في منازعاته للقانون الخاص و من هذا المنطق فهي لا تملك حق رفع الدعوى الحالية أمام محكمة الحال بصفتها مدعية ضد شخص طبيعي خاضع هو الآخر للقانون الخاص أن الاختصاص النوعي في هذه الحالة يؤول إلى جهة القضاء العادي و هو ما يخالف من جهة أخرى مقتضيات المادة 800من ق.إ.م.إ.
أن المدعية الثانية بلدية [illegible] و وكيلتها " الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين تفتقران لشرط المصلحة في رفع الدعوى الحالية و هذا بالنظر إلى الطلب المقدم فيه

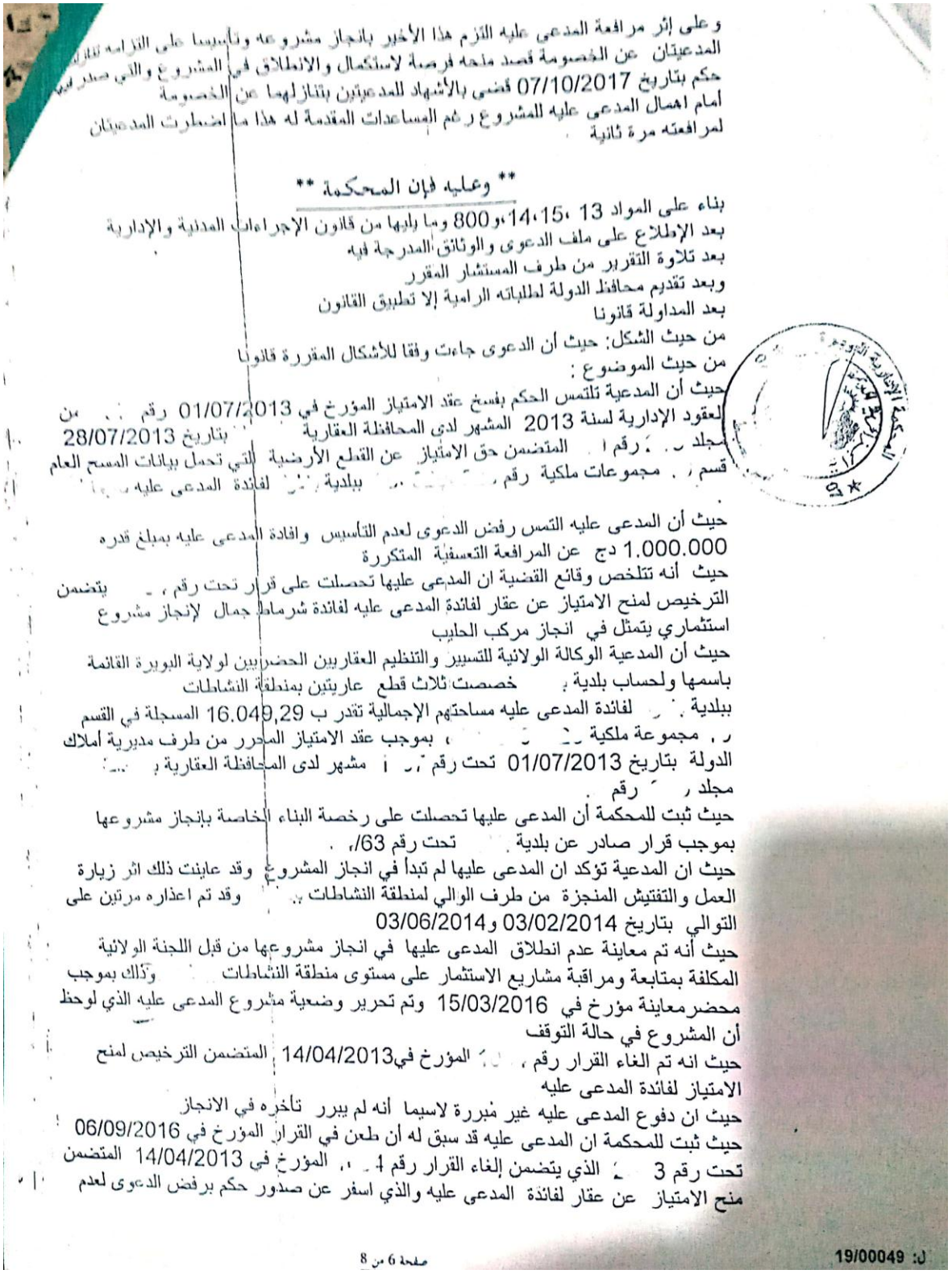
الجدول: 19/00049

ذلك أن انطلاق المشروع من عدمه لا يلحق أي ضرر بالمدعيتين ما دام أن المدعى عليه بجميع التزاماته التعاقدية معهما سيما فيما يخص الوفاء بالأتوات الستوية و عدم مخالفة شر العقد مما يجعلها تفتقدان لشرط المصلحة و وفق مدلولها القانوني في الدعوى الحالية.
و بالرجوع إلى بنود العقد المبرم بين المستفيد و المدعية بلدية : بواسطة وكيلتها الوكالة الولائية نجد أن الإخلال بالشروط و الأعباء المنصوص عليها في العقد يعتبر منعدما في قضية الحال بمعنى أن المدعي لم يقم بارتكاب أي مخالفة للالتزامات و الأعباء و الشروط و الشروط المحددة في بنود العقد.
أن المدعى عليه مازال ملتزما بالقطع الممنوحة له في إطار المشروع الذي ينوي إقامته و المتمثل في إنشاء مركب لإنتاج مادة حليب الصوجا كما انه لم يقم باستغلال العقار الممنوح له في أي نشاط آخر كليا أو جزئيا كما تشير إليه شروط العقد كما انه لم يقم بالتنازل عن العقار الممنوح له للغير أيا كان هذا الغير و بالتالي لا يوجد أي إخلال من طرف المدعى عليه بأي بند من بنود العقد أو أي التزام من الالتزامات الواقعة على عاتقه و عليه و في ظل انعدام أي إخلال أو مخالفة للالتزامات التعاقدية و الحال هذه فأين وجه المطالبة بالفسخ إذن
و عليه مادام أن العقد شريعة المتعاقدين حيث لا يجوز نقضه و لا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يحددها القانون و في ظل انعدام أسباب الفسخ و عدم إخلال العارض ببنود العقد فالطلب الرامي إلى فسخ عقد الامتياز لا يعدو أن يكون مجرد طلب تعسفي لا يستند إلى أي أساس قانوني و من شانه أن يلحق اشد الأضرار بالمدعى عليه طبقا للمضمون المادة 124 مكرر من القانون المدني الجزائري.
و تزعم المدعيتان إهمال المدعى عليه لمشروعه بناء على محضر حررته اللجنة الولائية المكلفة بمتابعة و مراقبة مشاريع الاستثمار و هو المحضر المؤرخ في 10/04/2018 و الذي بلغ لهذه الأخيرة الوكالة الولائية بتاريخ 23/04/2018.
أن المدعى عليه يؤكد لعدالة المحكمة الإدارية الموقرة بان أشغال انجاز المشروع الاستثماري تتقدم يوما بعد يوم بالتدريج و بخط ثابتة.
أن المدعى عليه يقدم محضر معاينة منجز من طرف المحضر في 03/02/2019 و يتجلى بوضوح وجود بناية شارفت على الانتهاء و هي تمثل مركز إدارة المشروع و كذلك اكتمال انجاز السياج الإسمنتي الخارجي للمؤسسة بنسبة 100 بالمائة، علما بان أشغال تهيئة الأرضية لوحدها و المتمثلة في الحفر على عمق 05 أمتار من اجل الوصول إلى التربة الصلبة و قد استغرقت هذه الأشغال فترة زمنية معتبرة و نفقات قدرت بالملايين الدينارات، فهل يعقل أن يتخلى عن مشروعه و قد انفق فيه من الأموال و الجهد و الوقت الشئ الكثير.
كما يتجلى سوء نية اللجنة من خلال خروجها إلى الميدان، بعد نهاية ساعات العمل أي بعد انصراف العمال من الورشة، و أن حدث و أن انتقلت في أوقات العمل يتعمدون الامتناع عن الدخول إليها من اجل الاطلاع عن قرب على وضعية الأشغال و التحدث إلى العمال .
و تحاول المدعيتان وضع المدعى عليه في صور المتهرب من التزاماته و العاجز عن المواجهة و أن ما تذهب إليه المدعية الثانية " الوكالة الولائية.." على وجه الخصوص حول عدم قيام المدعى عليه بالرد على مراسلاتها هو ادعاء باطل و مناف للواقع بدليل أن هذا الأخير قام بمراسلتها عن طريق البريد المضمون الذي تسلمته بتاريخ 02/05/2018 و ذلك ردا على مراسلتها الحاملة رقم..) المؤرخة في 22/04/2018 تضمنت الرد على التحفظات التي أوردتها هذه الأخيرة حول عدم الانطلاق في الأشغال بحيث أكد المدعى عليه بان الأشغال حينها كانت قد وصلت إلى ما نسبته من 15 إلى 20 بالمائة، كما أن الوكالة الولائية و من خلال المراسلة المشار إليها قد طلبت من المدعى تدعيم الورشة بالوسائل المادية و البشرية من اجل إنهاء المشروع مما يفيد ضمنيا أن المشروع كان يسير و يتقدم يوم بعد يوم.
و ما يؤكد زيف ادعاءات الوكالة الولائية من جهة أخرى هو محضر المعاينة المعد من طرف المحضر القضائي الأستاذ المؤرخ في 14/03/2016 الذي يؤكد انطلاق الأشغال و تهيئة الأرضية للبناء و حفر الأساسات و جدار السند و هو ما يعد حسب المعايير

جدول: 19/00049
فهرس: 19/00642

المعتمدة في تقييم نسب تقدم الأشغال ما نسبته 20 بالمائة.
أن المدعيتين قد أقحمت والي ولاية [illegible] في الدعوى الحالية بغرض استصدار حكم من محكمة الحال يلزم هذا الأخير بوضعه في موضع الإحراج بإلغاء قرار منح حق الامتياز الذي استفاد منه المدعى عليه و هو ما يعد سابقة فريدة من نوعها أن تلزم الإدارة باتخاذ قرار إداري بغير إرادتها الحرة المنفردة هذا من جهة.
و من جهة أخرى قد صدر فعلا قرار من الوالي بتاريخ 06/09/2016 تحت رقم [illegible] يتضمن إلغاء قرار القرار رقم [illegible] المؤرخ في 14/04/2013 المتضمن الترخيص لمنح حق الامتياز لفائدة المدعى عليه".
و انه إعمالا " لقاعدة توازي الأشكال" التي تشترط لصحة القرار الإداري أيا كانت الجهة التي أصدرته فان القرار الولائي رقم 2533 المؤرخ في 06/09/2016 و أن كان يجوز من حيث المبدأ أن يلغي القرار رقم [illegible] المؤرخ في 14/04/2013، غير أن القرار [illegible] الذي تم على أساسه إبرام العقد رقم [illegible] من العقود الإدارية لسنة 2013 يكون قد رتب عمليا آثاره القانونية في الواقع و التي تتمثل قبل كل شيء في إبرام العقد نفسه و بالتالي أصبح من المتعذر قانونا إلغاء عقد إداري بموجب القرار المشار إليه أعلاه احتراما لمبدأ المشروعية.
أن المدعيتان قد أشارتا إلى حصول اتفاق بينهما بين المدعى عليه و أسفر عن التنازل عن الخصومة القضائية بموجب حكم مؤرخ في 07/11/2017 رقم القضية في الجدول 832/17، فهرس 1796/17، و هو الحكم الذي يقر به المدعى عليه الثاني والي ولاية في جوابه المقدم لجلسة 05/02/2019.
أن الحكم المشار إليه قد ترتب عليه إعطاء فرصة أخرى للمدعى عليه من اجل مواصلة الأشغال و انجاز المشروع كما هو ثابت في عريضة المدعيتان و كذا في جواب المدعى عليه الثاني هذا الاتفاق يعتبر ضمنيا قد ألغى جميع الإجراءات السابقة عليه و المتخذة من كافة الجهات المعينة، سواء من طرف المدعيتان أو من طرف الجهات الإدارية التابعة للولاية.
أن المدعى عليه يتمسك من جهة أخرى أن التسليم الفعلي للقطع الأرضية [illegible] قد تم رسميا و فعليا بتاريخ 23/07/2017 و محضر تحديد و تسليم قطعة ارض" المقدم من طرف مدير الوكالة الولائية يؤكد ذلك.
و عليه فان الاحتجاج بكل هذه الإجرّاءات و المعاينات يعتبر في غير محله إذ العبرة في مطالبة المدعى عليه بالانطلاق أو الإسراع في انجاز المشروع إنما تبدأ من تاريخ تسلمه الفعلي للقطع الأرضية محل الاستفادة بموجب عقد امتياز و زوال كل العراقيل الإدارية، و هو ما تنص عليه المادة 19 من دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز الذي تحتج به المدعيتان، و المستمد من المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02/05/2009، الذي يحدد شروط و بنود منح الامتياز عن طريق التراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المعدل بالقانون 11-11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2011، حيث تنص المادة 19 على انه: تجسد عملية حيازة و بدء الانتفاع من طرف المستفيد من حق الامتياز على الأصل العقاري الممنوح عن طريق محضر تعده الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية [illegible] بعد تسليم عقد الامتياز"
و عليه يلتمس المدعى عليه الحكم برفض دعوى المدعيتين لعدم التأسيس.
وإفادة المدعى عليه بتعويض قدره 1.00.000دج مليون دينار جزائري نظير المرافعة التعسفية المتكررة.
تحميل المدعيتان بالمصاريف القضائية.
أجاب المدعى عليه والي ولاية [illegible] المباشر للخصام بنفسه ان المدعى عليه قد سبق للمدعى عليه أن طعن في القرار الولائي أمام محكمة الحال وأسفر طعنه عن صدور حكم مؤرخ في 17/01/2017 قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس وبالتالي القرار الولائي المؤرخ في 06/09/2016 أصبح شرعي وفي هذه الحالة المدعية مؤسسة في طلبها إلى استرجاع العقار تنفيذا للقرار الولائي

الجدول: 19/00049
الفهرس: 19/00642



وعلى إثر مرافعة المدعى عليه التزم هذا الأخير بانجاز مشروعه وتأسيسا على التزامه تنازل
المدعيتان عن الخصومة قصد منحه فرصة لاستكمال والانطلاق في المشروع والتي صدر فيه
حكم بتاريخ 07/10/2017 قضى بالأشهاد للمدعيتين بتنازلهما عن الخصومة
أمام اهمال المدعى عليه للمشروع رغم المساعدات المقدمة له هذا ما اضطرت المدعيتان
لمرافعته مرة ثانية

** وعليه فإن المحكمة **

بناء على المواد 13، 14، 15، و800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
بعد الإطلاع على ملف الدعوى والوثائق المدرجة فيه
بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر
وبعد تقديم محافظ الدولة لطلباته الرامية إلا تطبيق القانون
بعد المداولة قانونا
من حيث الشكل: حيث أن الدعوى جاءت وفقا للأشكال المقررة قانونا
من حيث الموضوع :
حيث أن المدعية تلتمس الحكم بفسخ عقد الامتياز المؤرخ في 01/07/2013 رقم ... من
لعقود الإدارية لسنة 2013 المشهر لدى المحافظة العقارية ... بتاريخ 28/07/2013
مجلد ... رقم ... المتضمن حق الامتياز عن القطع الأرضية التي تحمل بيانات المسح العام
قسم ... مجموعات ملكية رقم ... ببلدية ... لفائدة المدعى عليه ...

حيث أن المدعى عليه التمس رفض الدعوى لعدم التأسيس وافادة المدعى عليه بمبلغ قدره
1.000.000 دج عن المرافعة التعسفية المتكررة
حيث أنه تتلخص وقائع القضية ان المدعى عليها تحصلت على قرار تحت رقم ... يتضمن
الترخيص لمنح الامتياز عن عقار لفائدة المدعى عليه لفائدة شرماط جمال لإنجاز مشروع
استثماري يتمثل في انجاز مركب الحليب
حيث أن المدعية الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية البويرة القائمة
باسمها ولحساب بلدية ... خصصت ثلاث قطع عاريتين بمنطقة النشاطات
ببلدية ... لفائدة المدعى عليه مساحتهم الإجمالية تقدر ب 16.049,29 المسجلة في القسم
... مجموعة ملكية ... ، بموجب عقد الامتياز المحرر من طرف مديرية أملاك
الدولة بتاريخ 01/07/2013 تحت رقم ... مشهر لدى المحافظة العقارية ...
مجلد ... رقم ...
حيث ثبت للمحكمة أن المدعى عليها تحصلت على رخصة البناء الخاصة بإنجاز مشروعها
بموجب قرار صادر عن بلدية ... تحت رقم 63/... .
حيث ان المدعية تؤكد ان المدعى عليها لم تبدأ في انجاز المشروع وقد عاينت ذلك اثر زيارة
العمل والتفتيش المنجزة من طرف الوالي لمنطقة النشاطات ... وقد تم اعذاره مرتين على
التوالي بتاريخ 03/02/2014 و03/06/2014
حيث أنه تم معاينة عدم انطلاق المدعى عليها في انجاز مشروعها من قبل اللجنة الولائية
المكلفة بمتابعة ومراقبة مشاريع الاستثمار على مستوى منطقة النشاطات ... وذلك بموجب
محضر معاينة مؤرخ في 15/03/2016 وتم تحرير وضعية مشروع المدعى عليه الذي لوحظ
أن المشروع في حالة التوقف
حيث انه تم الغاء القرار رقم ... المؤرخ في14/04/2013 المتضمن الترخيص لمنح
الامتياز لفائدة المدعى عليه
حيث ان دفوع المدعى عليه غير مبررة لاسيما أنه لم يبرر تأخره في الانجاز
حيث ثبت للمحكمة ان المدعى عليه قد سبق له أن طعن في القرار المؤرخ في 06/09/2016
تحت رقم 3 ... الذي يتضمن إلغاء القرار رقم ... المؤرخ في 14/04/2013 المتضمن
منح الامتياز عن عقار لفائدة المدعى عليه والذي اسفر عن صدور حكم برفض الدعوى لعدم

صفحة 6 من 8

ل: 19/00049

التاسيس وذلك بأن المدعى عليه قد خالف بنود عقد الامتياز لتاخره في انجاز مشروعه
أكثر من ثلاث سنوات
حيث أنه سبق للمدعيين ان قاما برفع دعوى ضد المدعى عليها من أجل فسخ عقد الامتياز
حيث ان المدعى عليه التزم بانجاز المشروع فتنازل المدعيين عن الخصومة
حيث ان المدعى عليه لم يفي بالتزاماته المتعلقة بمتابعة ومراقبة مشاريع الاستثمار وان اللجنة
الولائية عاينت ميدانيا إهمال المدعى عليها لمشروعها وحررت محضر عن ذلك بتاريخ
10/04/2018 المبلغ للمدعية الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين
حيث ان مخالفة المدعى عليه لدفتر الشروط ثابت من خلال محاضر المعاينة المذكورة أعلاه
وعليه يتعين الحكم بفسخ عقد الامتياز المؤرخ في 01/07/2013 رقم [illegible] من العقود
الإدارية لسنة 2013 المشهر لدى المحافظة العقارية [illegible] بتاريخ 28/07/2013 مجلد
[illegible] رقم [illegible] المتضمن حق الامتياز عن القطع الأرضية التي تحمل بيانات المسح العام قسم
[illegible] مجموعات ملكية رقم [illegible] ببلدية [illegible] لفائدة المدعى عليه [illegible]
حيث أن المصاريف القضائية تتحملها المدعى عليها

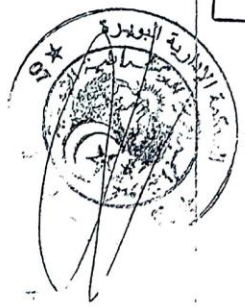
** لهذه الأسباب **

تقرر المحكمة الإدارية ابتدائيا علنيا حضوريا
في الشكل : قبول الدعوى شكلا
في الموضوع : الحكم بفسخ عقد الامتياز المؤرخ في 2013/07/01 رقم [illegible] المشهر
بالمحافظة العقارية [illegible] بتاريخ 2013/07/28 مجلد [illegible] رقم [illegible] المتضمن حق الامتياز
عن القطع الأرضية التي تحمل بيانات المسح العام قسم [illegible] مجموعات ملكية رقم [illegible]
[illegible] ببلدية [illegible] لفائدة المدعى عليه [illegible]
المصاريف القضائية يتحمله المدعى عليه
بذا صدر الحكم وافصح به جهرا في الجلسة المنعقدة بالتاريخ اعلاه ، ووقع اصل الحكم كل من
الرئيس والمستشار المقرر وامين الضبط .

أمين الضبط

الرئيس(ة) المقرر

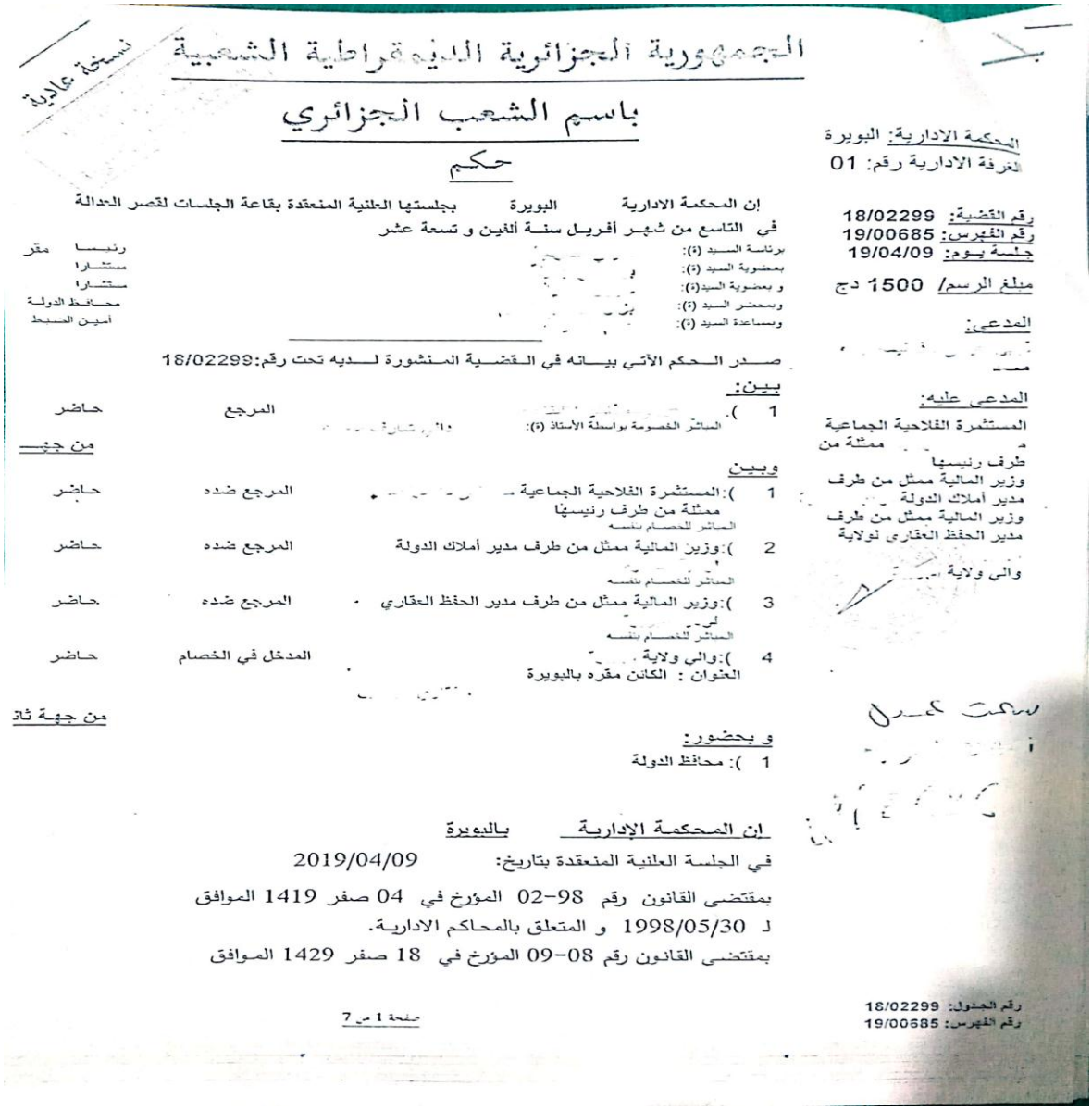
نسخة مطابقة للأصل
بتاريخ: 25 AVR. 2019
أمين الضبط



ملحق رقم 13

حكم قضائي صادر عن المحكمة الادارية بالبويرة

قضية رقم:18/02299 فهرس رقم: 19/00685 يوم: 2019/04/09.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

نسخة عادية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: البويرة
الغرفة الادارية رقم: 01

رقم القضية: 18/02299
رقم الفهرس: 19/00685
جلسة يوم: 19/04/09

مبلغ الرسم/ 1500 دج

المدعي:

المدعى عليه:
المستثمرة الفلاحية الجماعية
ممثلة من
طرف رئيسها
وزير المالية ممثل من طرف
مدير أملاك الدولة
وزير المالية ممثل من طرف
مدير الحفظ العقاري لولاية
والي ولاية

إن المحكمة الادارية البويرة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في التاسع من شهر أفريل سنة ألفين و تسعة عشر

برئاسة السيد (ة): رئيسا
بعضوية السيد (ة): مقر
و بعضوية السيد(ة): مستشارا
وبمحضر السيد (ة): مستشارا
وبمساعدة السيد (ة): محافظ الدولة
أمين المحضر

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:18/02299

بين:
1). المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): المرجع حاضر

من جهة

وبين
1): المستثمرة الفلاحية الجماعية ممثلة من طرف رئيسها المباشر للخصام بنفسه — المرجع ضده — حاضر
2): وزير المالية ممثل من طرف مدير أملاك الدولة المباشر للخصام بنفسه — المرجع ضده — حاضر
3): وزير المالية ممثل من طرف مدير الحفظ العقاري المباشر للخصام بنفسه — المرجع ضده — حاضر
4): والي ولاية العنوان : الكائن مقره بالبويرة — المدخل في الخصام — حاضر

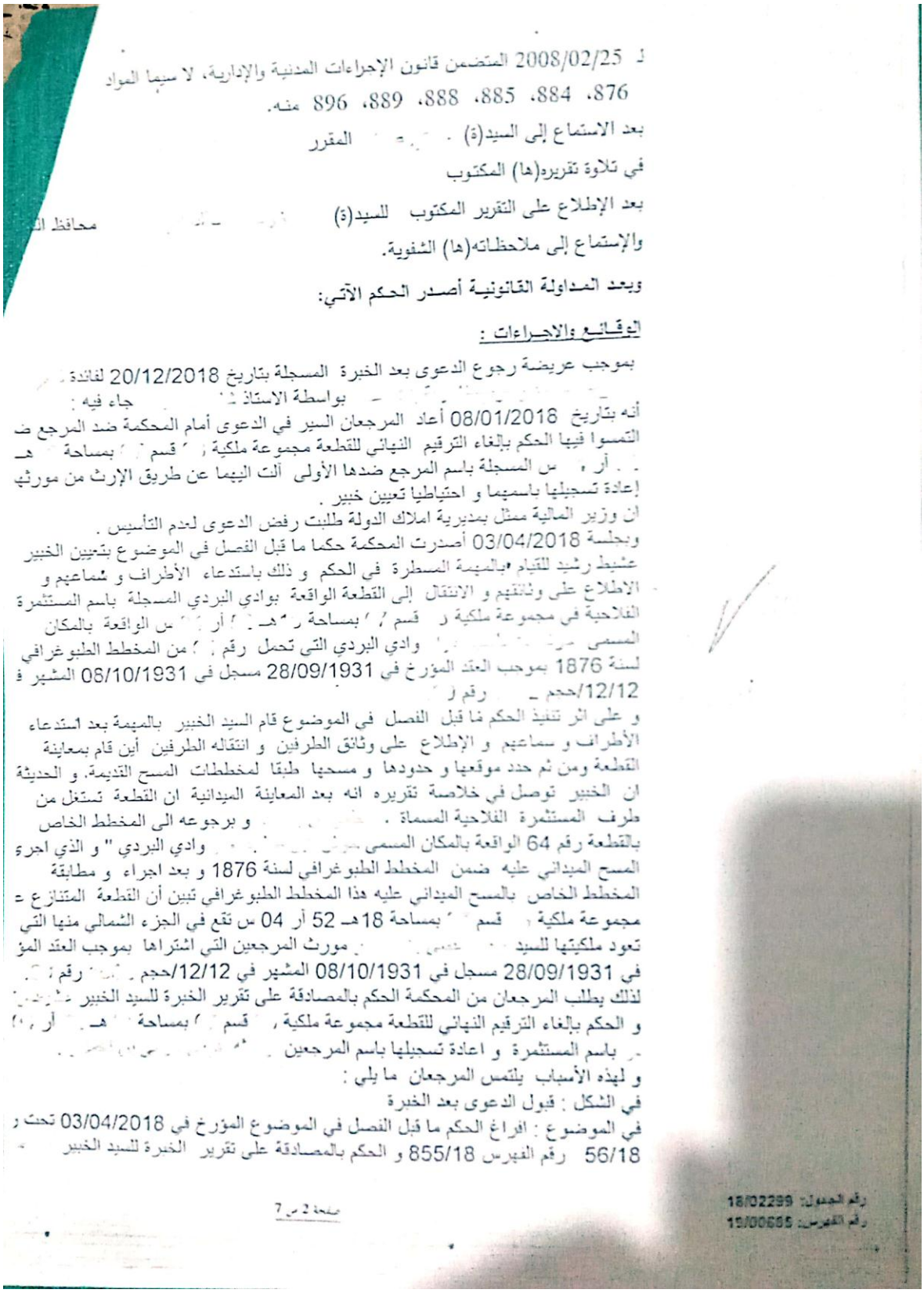
من جهة ثانية

و بحضور:
1): محافظ الدولة

إن المحكمة الإدارية بالبويرة
في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/04/09
بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.
بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

صفحة 1 من 7

رقم الجدول: 18/02299
رقم الفهرس: 19/00685



ـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد
876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) ... المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) ... محافظ الـ

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

ويعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة رجوع الدعوى بعد الخبرة المسجلة بتاريخ 20/12/2018 لفائدة ... بواسطة الاستاذ ... جاء فيه :

أنه بتاريخ 08/01/2018 أعاد المرجعان السير في الدعوى أمام المحكمة ضد المرجع ض التمسوا فيها الحكم بإلغاء الترقيم النهائي للقطعة مجموعة ملكية ... قسم ... بمساحة ... هـ ... أر ... س المسجلة باسم المرجع ضدها الأولى آلت اليهما عن طريق الإرث من مورثه إعادة تسجيلها باسمهما و احتياطيا تعيين خبير .

ان وزير المالية ممثل بمديرية املاك الدولة طلبت رفض الدعوى لعدم التأسيس .

وبجلسة 03/04/2018 أصدرت المحكمة حكما ما قبل الفصل في الموضوع بتعيين الخبير عشيط رشيد للقيام بالمعينة المسطرة في الحكم و ذلك باستدعاء الأطراف و سماعهم و الاطلاع على وثائقهم و الانتقال إلى القطعة الواقعة بوادي البردي المسجلة باسم المستثمرة الفلاحية في مجموعة ملكية ر ... قسم ... بمساحة ر ... هـ ... أر ... س الواقعة بالمكان المسمى ... وادي البردي التي تحمل رقم ... من المخطط الطبوغرافي لسنة 1876 بموجب العقد المؤرخ في 28/09/1931 مسجل في 08/10/1931 المشهر ف 12/12/حجم ... رقم ر

و على اثر تنفيذ الحكم ما قبل الفصل في الموضوع قام السيد الخبير بالمعينة بعد استدعاء الأطراف و سماعهم و الإطلاع على وثائق الطرفين و انتقاله الطرفين أين قام بمعاينة القطعة ومن ثم حدد موقعها و حدودها و مسحها طبقا لمخططات المسح القديمة. و الحديثة ان الخبير توصل في خلاصة تقريره انه بعد المعاينة الميدانية ان القطعة تستغل من طرف المستثمرة الفلاحية المسماة ... و برجوعه الى المخطط الخاص بالقطعة رقم 64 الواقعة بالمكان المسمى ... وادي البردي " و الذي اجرى المسح الميداني عليه ضمن المخطط الطبوغرافي لسنة 1876 و بعد اجراء و مطابقة المخطط الخاص بالمسح الميداني عليه هذا المخطط الطبوغرافي تبين أن القطعة المتنازع ـ مجموعة ملكية ... قسم ... بمساحة 18هـ 52 أر 04 س تقع في الجزء الشمالي منها التي تعود ملكيتها للسيد ... مورث المرجعين التي اشتراها بموجب العقد المؤ في 28/09/1931 مسجل في 08/10/1931 المشهر في 12/12/حجم ... رقم ... لذلك يطلب المرجعان من المحكمة الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة للسيد الخبير ... و الحكم بإلغاء الترقيم النهائي للقطعة مجموعة ملكية ... قسم ... بمساحة ... هـ ... أر ... باسم المستثمرة و اعادة تسجيلها باسم المرجعين ...

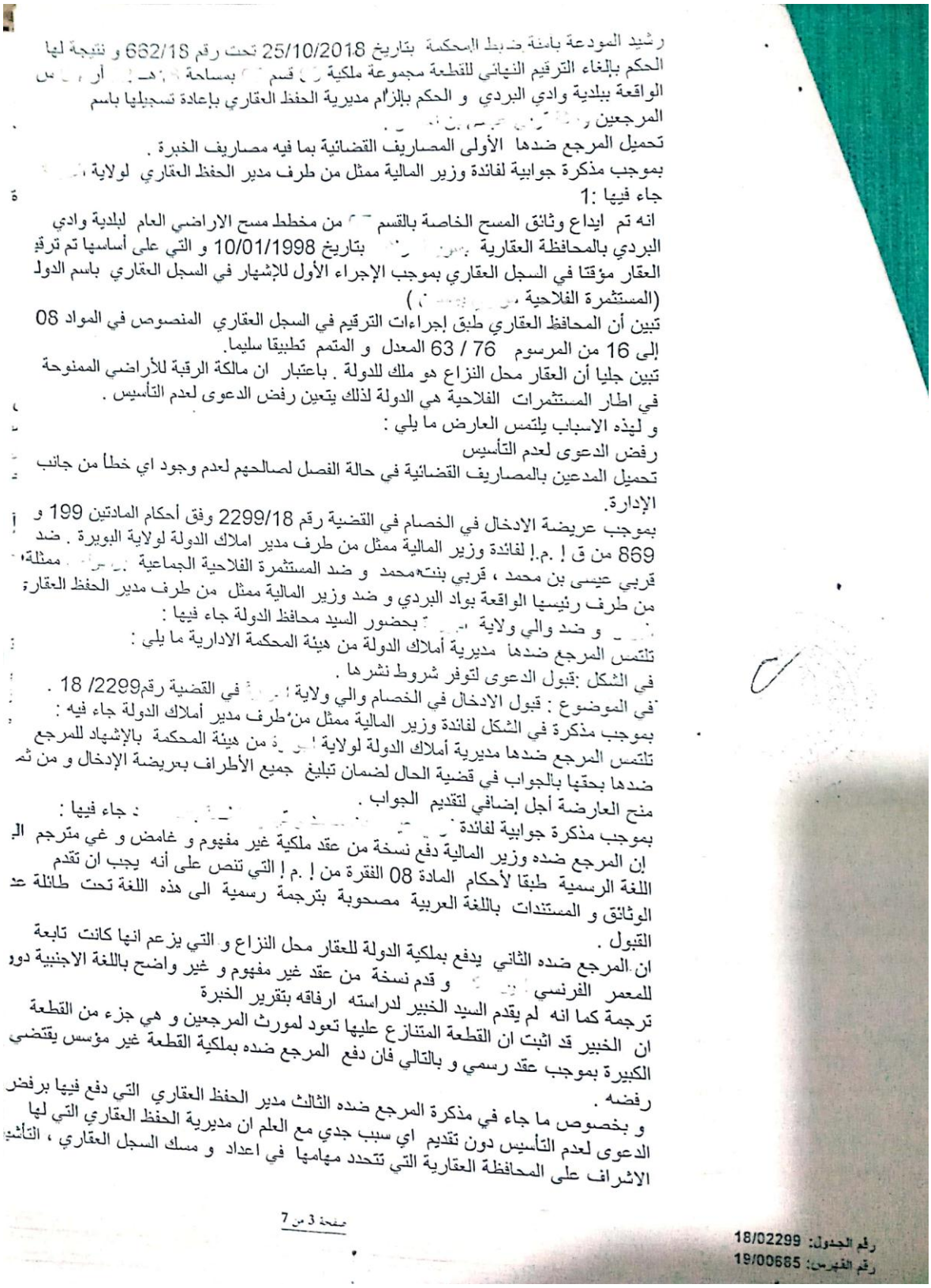
و لهذه الأسباب يلتمس المرجعان ما يلي :

في الشكل : قبول الدعوى بعد الخبرة

في الموضوع : افراغ الحكم ما قبل الفصل في الموضوع المؤرخ في 03/04/2018 تحت ر 56/18 رقم الفهرس 855/18 و الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة للسيد الخبير ...

صفحة 2 من 7

رقم الجدول: 18/02299
رقم الفهرس: 19/00695



رشيد المودعة بامنة ضبط المحكمة بتاريخ 25/10/2018 تحت رقم 662/18 و نتيجة لها
الحكم بإلغاء الترقيم النهائي للقطعة مجموعة ملكية رقم قسم بمساحة هـ أر س
الواقعة ببلدية وادي البردي و الحكم بإلزام مديرية الحفظ العقاري بإعادة تسجيلها باسم
المرجعين
تحميل المرجع ضدها الأولى المصاريف القضائية بما فيه مصاريف الخبرة .
بموجب مذكرة جوابية لفائدة وزير المالية ممثل من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية
جاء فيها :1
انه تم ايداع وثائق المسح الخاصة بالقسم من مخطط مسح الاراضي العام لبلدية وادي
البردي بالمحافظة العقارية بتاريخ 10/01/1998 و التي على أساسها تم ترقيم
العقار مؤقتا في السجل العقاري بموجب الإجراء الأول للإشهار في السجل العقاري باسم الدولة
(المستثمرة الفلاحية)
تبين أن المحافظ العقاري طبق إجراءات الترقيم في السجل العقاري المنصوص في المواد 08
إلى 16 من المرسوم 76 / 63 المعدل و المتمم تطبيقا سليما.
تبين جليا أن العقار محل النزاع هو ملك للدولة . باعتبار ان مالكة الرقبة للأراضي الممنوحة
في اطار المستثمرات الفلاحية هي الدولة لذلك يتعين رفض الدعوى لعدم التأسيس .
و لهذه الاسباب يلتمس العارض ما يلي :
رفض الدعوى لعدم التأسيس
تحميل المدعين بالمصاريف القضائية في حالة الفصل لصالحهم لعدم وجود اي خطأ من جانب
الإدارة.
بموجب عريضة الادخال في الخصام في القضية رقم 2299/18 وفق أحكام المادتين 199 و
869 من ق إ .م.إ لفائدة وزير المالية ممثل من طرف مدير املاك الدولة لولاية البويرة . ضد
قربي عيسى بن محمد ، قربي بنت محمد و ضد المستثمرة الفلاحية الجماعية ممثلة
من طرف رئيسها الواقعة بواد البردي و ضد وزير المالية ممثل من طرف مدير الحفظ العقاري
و ضد والي ولاية بحضور السيد محافظ الدولة جاء فيها :
تلتمس المرجع ضدها مديرية أملاك الدولة من هيئة المحكمة الادارية ما يلي :
في الشكل :قبول الدعوى لتوفر شروط نشرها .
في الموضوع : قبول الادخال في الخصام والي ولاية في القضية رقم2299/ 18 .
بموجب مذكرة في الشكل لفائدة وزير المالية ممثل من طرف مدير أملاك الدولة جاء فيه :
تلتمس المرجع ضدها مديرية أملاك الدولة لولاية من هيئة المحكمة بالإشهاد للمرجع
ضدها بحقها بالجواب في قضية الحال لضمان تبليغ جميع الأطراف بعريضة الإدخال و من ثم
منح العارضة أجل إضافي لتقديم الجواب .
بموجب مذكرة جوابية لفائدة جاء فيها :
إن المرجع ضده وزير المالية دفع نسخة من عقد ملكية غير مفهوم و غامض و غي مترجم الى
اللغة الرسمية طبقا لأحكام المادة 08 الفقرة من إ .م إ التي تنص على أنه يجب ان تقدم
الوثائق و المستندات باللغة العربية مصحوبة بترجمة رسمية الى هذه اللغة تحت طائلة عدم
القبول .
ان المرجع ضده الثاني يدفع بملكية الدولة للعقار محل النزاع و التي يزعم انها كانت تابعة
للمعمر الفرنسي و قدم نسخة من عقد غير مفهوم و غير واضح باللغة الاجنبية دون
ترجمة كما انه لم يقدم السيد الخبير لدراسته ارفاقه بتقرير الخبرة
ان الخبير قد اثبت ان القطعة المتنازع عليها تعود لمورث المرجعين و هي جزء من القطعة
الكبيرة بموجب عقد رسمي و بالتالي فان دفع المرجع ضده بملكية القطعة غير مؤسس يقتضي
رفضه .
و بخصوص ما جاء في مذكرة المرجع ضده الثالث مدير الحفظ العقاري التي دفع فيها برفض
الدعوى لعدم التأسيس دون تقديم اي سبب جدي مع العلم ان مديرية الحفظ العقاري التي لها
الاشراف على المحافظة العقارية التي تتحدد مهامها في اعداد و مسك السجل العقاري ، التأشير

صفحة 3 من 7

رقم الجدول: 18/02299
رقم الفهرس: 19/00585

على الدفاتر العقارية ، تبليغ المعلومات و اعلام الجمهور عن محفوظاتها و تح
الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري .
و لهذه الاسباب : يصمم المرجعان على ما ورد في عريضة رجوع دعواهما بعد ان
مطالب مشروعة .
بموجب مذكرة جوابية لفائدة وزير المالية ممثل من طرف مدير املاك الدولة لولاية البويرة
فيها :
الثابت في قضية الحال ان الدولة اكتسبت هذا العقار موضوع النزاع بموجب القانون و هو
احدى طرق اكتساب الملكية و الذي يحمل مراجع مسح الآتية : مجموعة ملكية [illegible] قسم 07
بمساحة [illegible] و هو جزء من عقار أكبر حامل للرقم 64 من مخطط دوار
وادي البردي التي تحمل رقم 64 من مخطط دوار البردي و الذي آل للدولة بموجب الامر
66/102 المؤرخ في 06/05/1996 حيث كان تابع سابقا للمعمر [illegible] B [illegible] E و
اكتسبه من المدعو احمد [illegible] الملقب بـ [illegible] و هذا تاريخ 06/1912
و كما هو ثابت في العقد .
ان هذا العقار محل النزاع كان مستثمر من طرف المستثمرة الفلاحية ه [illegible]
بموجبي عقود امتياز ثم تم ضمها للمنطقة الصناعية بواد البردي .
ان المرجعين لا يحوزون الصفة لرفع الدعوى الاصلية باسمهم الشخصي و من ثمة كان ي
مباشرتها باسم مورثهم الذين يزعمون بأنه مالك للعقار محل النزاع و بصفتهم ورثة له و
ليس باسمهم كما هو ثابت في ديباجة العريضة و هو ما يتعين معه رفض الدعوى شكلا
لانعدام الصفة .
ان المرجعون لم يثبتوا صفتهم كورثة لمورثهم و ذلك لعدم تقديم شهادة نقل الملكية طبق
لمقتضيات احكام القانون المدني ولاسيما المادتين 165 و 793 كما انهم لم يقدموا شه
سلبية لإثبات عدم وجود تصرفات لاحقة على العقار سواء من طرف مورثهم المزعوم ا
طرف احد ورثته و هو ما تغاضى عنه الخبير في البحث عنه بحيث اكتفى بالعقد المستخ
من المرجعين و الذي يعود تاريخه الى بدايات القرن الماضي .
ان الخبير و في الصفحة 06 اشار الى وجود عملية نزع الملكية و ان العقار موضوع
يعتبر من القطع المستحدثة في اطار توسيع الوعاء العقاري للمنطقة الصناعية غير ان
يتعمق في تقريره و لم يوضح كيف تمت عملية نزع الملكية و من الهيئة التي قامت بها
متى.
و لهذه الاسباب تلتمس العارضة مديرة املاك الدولة لولاية البويرة من هيئة المحكمة الاد
ما يلي :
في الشكل : رفض كل من الدعوى الاصلية و دعوى الارجاع شكلا لانعدام الصفة في
المرجعين طبقا للمادتين 13 و 67 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .
في الموضوع : الحكم برفض الخبرة المنجزة من قبل عشيط رشيد لتناقضها و عدم موض
الحكم برفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس .
احتياطيا : تعيين خبير عقاري تراه هيئة المحكمة مناسبا و ذلك للقيام بالمهام الآتية الانتق
للقطعة الأرضية محل النزاع و اسقاط عقد المعمر الفرنسي في الميدان و الذي اكتسبت به
العقار الذي آل اليهما بموجب الامر 66/102 المؤرخ في 06/05/1966 التي خضع لـ
و هو في حوزة مالكه أي المرجع ضده
تحميل المرجعين المصاريف القضائية .
بموجب مذكرة جوابية لفائدة والي ولاية [illegible] القائم في حقه الاستاذ [illegible] ج
إن الدعوى ترفع من ذي صفة على ذي صفة طبقا لنص المادتين 13 و 67 من ق.إ.م.إ
بالرجوع الى الدعوى الاصلية للمرجعين فان صفتهما منتفية بدعوى الحال الثابت من
الحكم الصادر عن المحكمة الادارية بالبويرة في القضية رقم 1264 /17 الذي قضى
الفصل بتعيين خبير و هي الدعوى محل الارجاع المسجلة بالمحكمة الادارية بالبويرة
طرف المرجعين الحاليين رقم 2299/18 اين تولت السيدة الخبيرة الى عدم وجود اي

صفحة 4 من 7

رقم الجدول: 18/02299
رقم الفهرس: 19/00685

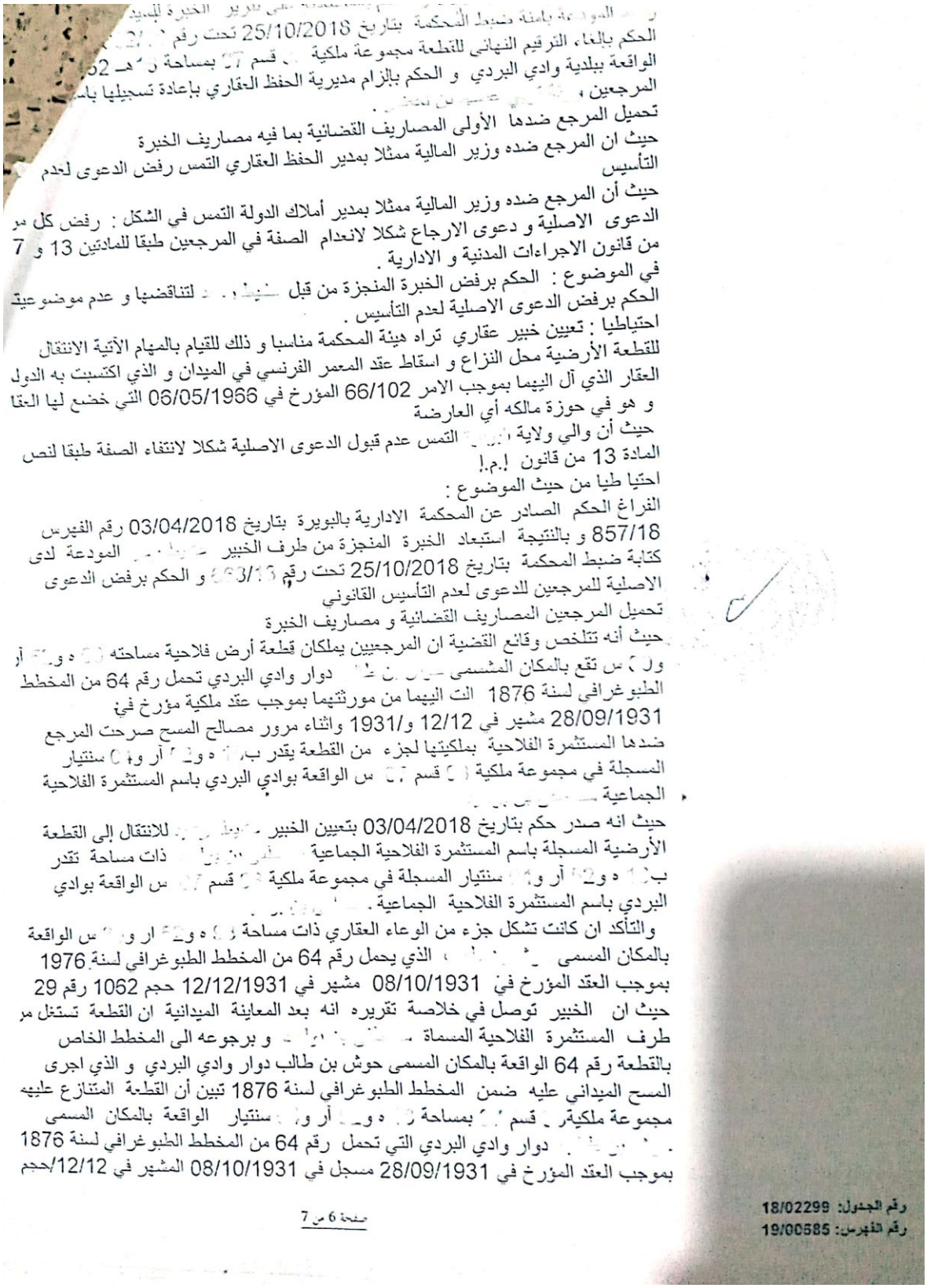
امتلاك المرجعين للعقار محل النزاع كونه ملك خاص لأملاك الدولة
التمس المرجعين للدعوى بطلبتهما افراغ الحكم الصادر عن المحكم الادارية بالبويرة بتاريخ 03/04/2018 رقم الفهرس 7/[illegible] و المصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير [illegible] المودعة لدى كتابة ضبط المحكمة بتاريخ 25/10/2018 تحت رقم 663/18 و تأسيسا عليها الحكم بإلغاء الترقيم النهائي الخاص بالقطعة الارضية ببلدية وادي البردي التي تشكل مجموعة ملكية رقم [illegible] للقسم [illegible] ذات مسح مقدرة ب [illegible] هكتار و 83 آر و 33 س و إعادة تسجيلها باسم المرجعين حسب زعمها و عليه .
ان بموجب قرار نزع الملكية رقم 2222 الصادر بتاريخ 14/01/2010 و في اطار مشروع نزع الملكية لتزويد بعض من بلديات ولاية [illegible] بالمياه الصالحة للشرب و ذلك انطلاقا من سد تلزديت انبثقت هذه القطعة من القطعة الاصل قسم [illegible] مجموعة ملكية [illegible] و اشهر بتاريخ 14/01/2010 حجم [illegible] رقم [illegible] .
ان تضن نزع الملكية للمنفعة العمومية للأملاك العقارية و الحقوق الضرورية لصالح مديرية الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار لكلية العقار باسم الدولة .
ان العقار محل النزاع هو ملك للدولة باعتبار ان الاراضي الممنوحة في اطار الاستثمارات الفلاحية هي الدولة الثابت من خلال عقود الامتياز و ان الدعوى الاصلية للمرجعين تعسفية محضة يستوجب رفضها لعدم التأسيس القانوني .
و عليه يلتمس والي ولاية [illegible] من هيئة المحكمة اصلا من حيث الشكل :
- عدم قبول الدعوى الاصلية شكلا لانتفاء الصفة طبقا لنص المادة 13 من ق .إ.م.إ
-احتياطيا : من حيث الموضوع افراغ الحكم الصادر عن المحكمة الادارية بالبويرة بتاريخ 03/04/2018 رقم الفهرس [illegible] و بالنتيجة استبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير [illegible] المودعة لدى كتابة ضبط المحكمة بتاريخ 25/10/2018 تحت رقم [illegible] و الحكم برفض الدعوى الاصلية للمرجعين للدعوى لعدم التأسيس القانوني تحميل المرجعين المصاريف القضائية و مصاريف الخبرة
و عليه يلتمس والي ولاية [illegible] ما يلي :
اصلا في الشكل : عدم قبول الدعوى الاصلية شكلا لانتفاء الصفة طبقا لنص المادة 13 من قانون إ.م.إ
احتيا طيا من حيث الموضوع :
الفراغ الحكم الصادر عن المحكمة الادارية بالبويرة بتاريخ 03/04/2018 رقم الفهرس 857/18 و بالنتيجة استبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير [illegible] المودعة لدى كتابة ضبط المحكمة بتاريخ 25/10/2018 تحت رقم 663/18 و الحكم برفض الدعوى الاصلية للمرجعين للدعوى لعدم التأسيس القانوني
تحميل المرجعين المصاريف القضائية و مصاريف الخبرة

** وعليه فإن المحكمة **

بناء على المواد 13 ،14،15،و800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
بعد الإطلاع على ملف الدعوى والوثائق المدرجة فيه
بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر
وبعد تقديم محافظ الدولة لطلباته الرامية إلا تطبيق القانون
بعد المداولة قانونا
من حيث الشكل: حيث أن الدعوى جاءت وفقا للأشكال المقررة قانونا مما يتعين قبولها شكلا
في الموضوع:
حيث ان المرجعين يلتمسان
في الشكل : قبول الدعوى بعد الخبرة
في الموضوع : افراغ الحكم ما قبل الفصل في الموضوع المؤرخ في 03/04/2018 تحت ر

صفحة 5 من 7

رقم الجدول: 18/02299
رقم الفهرس: 19/00685



الحكم بالغاء الترقيم النهائي للقطعة مجموعة ملكية قسم بمساحة
الواقعة ببلدية وادي البردي و الحكم بالزام مديرية الحفظ العقاري بإعادة تسجيلها باسم
المرجعين ،
تحميل المرجع ضدها الأولى المصاريف القضائية بما فيه مصاريف الخبرة
حيث ان المرجع ضده وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري التمس رفض الدعوى لعدم التأسيس
حيث أن المرجع ضده وزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة التمس في الشكل : رفض كل من الدعوى الاصلية و دعوى الارجاع شكلا لانعدام الصفة في المرجعين طبقا للمادتين 13 و 7 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .
في الموضوع : الحكم برفض الخبرة المنجزة من قبل لتناقضها و عدم موضوعية
الحكم برفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس .
احتياطيا : تعيين خبير عقاري تراه هيئة المحكمة مناسبا و ذلك للقيام بالمهام الآتية الانتقال للقطعة الأرضية محل النزاع و اسقاط عقد المعمر الفرنسي في الميدان و الذي اكتسبت به الدولة العقار الذي آل اليهما بموجب الامر 66/102 المؤرخ في 06/05/1966 التي خضع لها العقار و هو في حوزة مالكه أي العارضة
حيث أن والي ولاية التمس عدم قبول الدعوى الاصلية شكلا لانتفاء الصفة طبقا لنص المادة 13 من قانون إ.م.إ
احتيا طيا من حيث الموضوع :
الفراغ الحكم الصادر عن المحكمة الادارية بالبويرة بتاريخ 03/04/2018 رقم الفهرس 857/18 و بالنتيجة استبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير المودعة لدى كتابة ضبط المحكمة بتاريخ 25/10/2018 تحت رقم و الحكم برفض الدعوى الاصلية للمرجعين للدعوى لعدم التأسيس القانوني
تحميل المرجعين المصاريف القضائية و مصاريف الخبرة
حيث أنه تتلخص وقائع القضية ان المرجعيين يملكان قطعة أرض فلاحية مساحته و آر و س تقع بالمكان المشمى دوار وادي البردي تحمل رقم 64 من المخطط الطبوغرافي لسنة 1876 الت اليهما من مورثتهما بموجب عقد ملكية مؤرخ في 28/09/1931 مشهر في 12/12 و/1931 واثناء مرور مصالح المسح صرحت المرجع ضدها المستثمرة الفلاحية بملكيتها لجزء من القطعة يقدر بـ ه و آر و سنتيار المسجلة في مجموعة ملكية قسم س الواقعة بوادي البردي باسم المستثمرة الفلاحية الجماعية
حيث انه صدر حكم بتاريخ 03/04/2018 بتعيين الخبير للانتقال إلى القطعة الأرضية المسجلة باسم المستثمرة الفلاحية الجماعية ذات مساحة تقدر بـ ه و آر و سنتيار المسجلة في مجموعة ملكية قسم س الواقعة بوادي البردي باسم المستثمرة الفلاحية الجماعية .
والتأكد ان كانت تشكل جزء من الوعاء العقاري ذات مساحة ه و ار و س الواقعة بالمكان المسمى الذي يحمل رقم 64 من المخطط الطبوغرافي لسنة 1976 بموجب العقد المؤرخ في 08/10/1931 مشهر في 12/12/1931 حجم 1062 رقم 29
حيث ان الخبير توصل في خلاصة تقريره انه بعد المعاينة الميدانية ان القطعة تستغل من طرف المستثمرة الفلاحية المسماة و برجوعه الى المخطط الخاص بالقطعة رقم 64 الواقعة بالمكان المسمى حوش بن طالب دوار وادي البردي و الذي اجرى المسح الميداني عليه ضمن المخطط الطبوغرافي لسنة 1876 تبين أن القطعة المتنازع عليه مجموعة ملكية قسم بمساحة ه و آر و سنتيار الواقعة بالمكان المسمى دوار وادي البردي التي تحمل رقم 64 من المخطط الطبوغرافي لسنة 1876 بموجب العقد المؤرخ في 28/09/1931 مسجل في 08/10/1931 المشهر في 12/12/حجم

صفحة 6 من 7

رقم الجدول: 18/02299
رقم الفهرس: 19/00585

حيث ان الخبير أكد أن القطعة الأرضية تعود ملكيتها للسيد
مورث المرجعان الذي اشتراها من السيد
المؤرخ في 08/10/1931 المشهر في 12/12/1931
حيث ثبت للمحكمة ان القطعة الأرضية محل النزاع مسجلة باسم المستثمرة الفلاحية
وعليه يتعين المصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير
تسجيلها باسم المرجعين
حيث ان المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة تتحملها المرجع ضدها المستثمرة
الفلاحية

** لهذه الأسباب **

تقرر المحكمة الإدارية ابتدائيا علنيا حضوريا
في الشكل : قبول اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة
في الموضوع : افراغا للحكم الصادر بتاريخ 03/04/2018 تحت رقم 18/ رقم الفهرس
855/18 و الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة للسيد الخبير المودعة بأمانة ض
المحكمة بتاريخ 25/10/2018 تحت رقم 662/18 و بالنتيجة الحكم بالزام والي ولاية
بتعديل القرار الولائي رقم 175 المؤرخ في 15/09/1992 المتضمن انشاء المستثمرة الفلاح
والزام وزير المالية ممثلا بمدير املاك الدولة بتعديل عقود الامتياز
المتضمن حق الانتفاع المسجل في مجموعة ملكية قسم في حدود مساحة
س الواقعة ببلدية وادي البردي على التوالي : عقد الامتياز رقم 1702 مسجل في العقو
الادارية لسنة 2013 المشهر في 27/04/2014 حجم رقم ، عقد الامتياز رقم
17 المسجل في العقود الادارية لسنة 2014 مشهر في 27/04/2014 حجم رقم
، عقد الامتياز رقم 1701 مسجل في العقود الإدارية لسنة 2013 مشهر في
27/04/2014 حجم رقم ، عقد الامتياز رقم 16 مسجل في العقود الادارية لسنة
2014 مشهر في 27/04/2014 حجم رقم ، عقد الامتياز رقم 129 مسجل في
العقود الادارية لسنة 2014 مشهر في 27/04/2014 حجم رقم ، عقد الامتياز
رقم مسجل في العقود الادارية لسنة 2013 مشهر في 27/04/2014 حجم رقم
1454 والزام وزير المالية ممثل بمدير الحفظ العقاري بإعادة تسجيلها باسم المرجعين

المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة المقدرة ب100,000.00 مائة ألف دينار
تتحملها المستثمرة الفلاحية الجماعية.
بذا صدر هذا الحكم و أفصح به جهارا و علنيا في اليوم و الشهر و السنة المذكورين أعلاه و
وقع على أصله كل من الرئيسة المقررة وأمين قسم الضبط

الرئيس(ة) المقرر أمين الضبط

رقم الجدول: 18/02299
رقم الفهرس: 19/00585

ملحق رقم 14

وضعية احصائية للمناطق الصناعية لولاية البويرة موقوفة إلى غاية 30 جوان 2018

تعيين المنطقة الصناعية	الوضعية القانونية للقطعة			المساحة الكلية للقطعة			عدد القطع	مراجع رخصة التجزئة	الوضعية القانونية الحالية					ملاحظات
	مسوّاة	غير مسواة	المالك	هكتار	آر	سنتيار			عدد القطع المنشأة	عدد القطع المسوّاة	عدد القطع غير المسوّاة	عدد القطع الممنوحة	عدد القطع غير ممنوحة	
واد البردي(1)	×	/	الدولة	231	31	90	157	حجم 65 رقم 80	157	101	56	101	56	/
واد البردي(1) التوسعة	×	/	الدولة	189	60	31	218	حجم 386 رقم 33	218	132	86	132	86	/
المجموع	02	00		430	03	01	375	/	375	233	142	233	142	/

ملحق رقم 15

وضعية احصائية لمناطق النشاط لولاية البويرة موقوفة إلى غاية 30 جوان 2018

تعيين المشروع	الوضعية القانونية للقطعة			المساحة الكلية للقطعة			مراجع رخصة التجزئة	الوضعية القانونية الحالية					ملاحظات
	مسوّاة	غير مسوّاة	المالك	هكتار	آر	سنتيار		عدد القطع المنشأة	عدد القطع المسوّاة	عدد القطع غير المسوّاة	عدد القطع الممنوحة	عدد القطع غير ممنوحة	
92 قطعة عين بسام	×	/	بلدية عين بسام	08	88	64	حجم 59 رقم 129	92	69	23	69	23	/
150 قطعة سور الغزلان	×	/	بلدية سور الغزلان	23	33	52	حجم 198 رقم 121	150	150	00	150	00	/
86 قطعة ديرة	×	/	بلدية ديرة	09	54	30	حجم 125 رقم 142	86	05	81	05	81	/
42 قطعة الهاشمية	×	/	بلدية الهاشمية	19	13	20	حجم 225 رقم 15	42	29	13	29	13	/
69 قطعة الهاشمية	×	/	بلدية الهاشمية	42	68	05	حجم 381 رقم 133	69	25	44	25	44	/
الاخضرية	×	/	بلدية الاخضرية	07	45	00	حجم 10 رقم 138	37	37	00	37	00	/
عمر	×	/	بلدية عمر	01	55	80	حجم 61 رقم	18	15	03	15	03	/

						09						
مشدالة	×	/	بلدية مشدالة	29	30	40	حجم 72 رقم 122	13	09	04	09	04	/
بشلول	×	/	بلدية بشلول	10	18	50	حجم 204 رقم 121	30	20	10	20	10	/
الاصنام	×	/	بلدية الاصنام	01	90	97	حجم 11 رقم 16	13	12	01	12	01	/
32 قطعة البويرة	×	/	بلدية البويرة	09	99	24	حجم 93 رقم 158	32	32	00	32	00	/
46 قطعة البويرة	×	/	بلدية البويرة	01	48	62	حجم 62 رقم 50	46	45	01	45	01	/
26 قطعة تاغزوت	×	/	بلدية تاغزوت	05	38	50	حجم 110 رقم 115	26	26	00	26	00	/
المجموع	**13**	**00**	/	**237**	**06**	**04**	/	**654**	**474**	**180**	**474**	**180**	/

قائمة المراجع

أولا: باللغة العربية:

I- الكتب:

1. **أحمد ابن عبد العزيز العميرة**، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، دار الايمان للنشر والتوزيع، الرياض، 2011.
2. **أحمد محمود جمعة**، اختصاص القضاء الإداري، دار المعارف، الإسكندرية، 1988.
3. **أحمد محيو**، المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
4. **أعمر يحياوي** ، منازعات أملاك الدولة، دار هومه، الجزائر، 2004.
5. ـــــــــــ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه، الجزائر،2001.
6. ـــــــــــ ، القانون الإداري للأملاك، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو الجزائر، 2012.
7. **باية سكاكني**، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2006.
8. **جمال بوشنافة**، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
9. **جمال سايس**، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
10. **حسين طاهري**، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية،الجزائر،2005.
11. **حكيمة كحيل**، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 10-03، دار هومه، الجزائر،2013.
12. **رشيد خلوفي**، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2004.

13. **رشيد واضح**، المؤسسة في التشريع الجزائري بين النظرية والتطبيق، دار هومه، الجزائر،2003.
14. **سامي جمال الدين محمود**، القضاء الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006.
15. **سمية لنقار بركاهم**، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة _ في مجال الملكية والتسيير_، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،2004.
16. **صحيح البخاري**، عالم المعرفة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، القاهرة، 2014.
17. **عبد الرزاق السنهوري** ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ،الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
18. ـــــــــــــــــ، الوسيط في شرح القانون المدني: الجزء الرابع العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث العربي، لبنان، دون سنة.
19. **عبد العظيم سلطاني**، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر،2010.
20. **عبد الغني بسيوني عبد الله**، القضاء الإداري، الدار الجامعية، بيروت، 1993.
21. **علي خطار الشنطاوي**، موسوعة القضاء الإداري : الجزء الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر ،2004.
22. **عمار بوضياف**، عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الادارة المحلية والقطاع الخاص، الأكاديمية العربية المفتوحة بالدانمارك، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الدراسات العليا، دون سنة.
23. ـــــــــــــــــ، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية: دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
24. **عمار عوابدي**، القانون الاداري، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.

25. **عمر حمدي باشا**، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا)، دار هومه، الجزائر، 2004.
26. **عمر حمدي باشا وليلى زروقي**، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشرة، دار هومه، الجزائر، 2009.
27. **عمر حمدي باشا**، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2009.
28. **فارس حاتم الطعان**، الاستثمار أهدافه ودوافعه، مطبوعة ، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة بغداد، العراق ،2006.
29. **فيصل الوافي** ، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر،2010.
30. **ليلى طلبة**، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2010.
31. **مجيد خلفوني**، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
32. **مجيد خلفوني**، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر،2012.
33. **محفوظ لعشب**، سلسلة القانون الاقتصادي(المنظمة العالمية للتجارة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
34. **محمد الصغير بعلي** ، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
35. **محمد رفعت عبد الوهاب**، القضاء الإداري(مبدأ المشروعية وتنظيم القضاء الإداري، الاختصاص القضائي لمجلس شورى الدولة)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005.
36. **محمد علي عوض الحرازي**، الدور الاقتصادي للمناطق الحرة في جذب الاستثمارات دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.
37. **مخلوف بوجردة** ، العقار الصناعي، دار هومه، الجزائر،2006.

38. **مسعود شيهوب،** المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، نظرية الاختصاص، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2013.
39. **كمال قربوع عليوش** ، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2005.
40. **ناصر لباد،** الوجيز في القانون الإداري، لباد، الجزائر، 2006.

II/ الرسائل و المذكرات الجامعية:

أ/ الرسائل الجامعية:

1. **الزين منصوري،** آليات تشجيع وترقية الاستثمار كأداة لتمويل التنمية الاقتصادية، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2006.
2. **إلهام نعيم،** استخدام نموذج البرمجة بالأهداف في نمذجة النظم الصناعية، رسالة دكتوراه في بحوث العمليات وتسيير المؤسسات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.
3. **حميد شاشوة،** دور المناطق الحرة الصناعية للتصدير في جلب الاستثمارات الأجنبية المباشرة والرفع من مستوى الصادرات الجزائرية مع دراسة استرشادية بتجربة المناطق الحرة الأردنية، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2015.
4. **حنان سميحة خوادجية،** النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، قسنطينة،2015.
5. **رضوان عايلي،** مردودية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، الجزائر،2015.
6. **سميشة ثلجون،** التشريعات المنظمة للاستثمار الاجنبي المباشر في دول المغرب العربي، رسالة دكتوراه دولة في العلوم، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو،2017.

7. **عبد الرحمان عزاوي**، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2007.
8. **عبد القادر عوينان**، السياحة في الجزائر الامكانيات والمعوقات (2000_2025) في ظل الاستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2025 ، رسالة دكتوراه في القانون، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر 3 ، 2013.
9. **عمر بوجادي**، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو،2011.
10. **غنية سطوطح**، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون نظام « ل.م.د»، جامعة يحي فارس، كلية الحقوق، المدية،2017.
11. **مراد بلكعيبات**، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق، بسكرة،2011.
12. **مليكة أوبابة**، المعاملة الادارية للاستثمار في النشاطات المالية وفقا للقانون الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ،2016.
13. **ناجي بن حسين**، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة منتوري ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسنطينة،2007.
14. **نادية حسان**، أسباب فشل الأمر رقم 03_02 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار_ مقاربة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة_، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2006.
15. **نادية والي**، النظام القانوني الجزائري للاستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، رسالة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ،2015.
16. **ندير بن هلال**، معاملة الاستثمار الأجنبي في ظل الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ،2016.

17.**نوارة حسين**، الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ،2013.

ب/ المذكرات الجامعية:

1. **إبراهيم ميمون**، النظام القانوني لحق الامتياز والتصرفات الواقعة عليه في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر،2015.
2. **ابراهيم نائل محمد مصبح**، أهمية المناطق الصناعية على النمو الاقتصادي داخل قطاع غزة، مذكرة ماجستير في الاقتصاد، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، جامعة الأزهر ، غزة، 2012.
3. **أحمد جبوري**، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة،2011.
4. **أسماء منصوري**، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر،2014.
5. **حسان شرفي**، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2006.
6. **حسينة غواس**، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام فرع الادارة العامة، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة،2012.
7. **حمزة فسيح**، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير فرع دولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر ،2004.

8. **خديجة بن سويح**، النظام القانوني للاستثمار في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر،2007.
9. **رزيقة بن يحي**، سياسة الاستثمار في الجزائر: من نظام التصريح إلى نظام الاعتماد، مذكرة ماجستير في القانون فرع القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية،2013.
10. **رضا بوعافية**، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة،2009.
11. **سمية كمال**، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان،2003.
12. **سناء قندوز**، دور الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب في ترقية الاستثمار الخاص الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2005.
13. **صهيب خبابة** ، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الاورومغاربية _ دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر_، مذكرة ماجستير في الاقتصاد فرع الاقتصاد الدولي والتنمية المستدامة ، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف،2012.
14. **عبد الحميد جبار**، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر،2002.
15. **عبد الرحمان محفوظ**، النظام القانوني للاستثمار في المناطق الحرة، مذكرة ماجستير في القانون التجاري، كلية الحقوق، جامعة حلب، سوريا، 2014.

16.**عبد الغاني بركان**، سياسة الاستثمار وحماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2010.

17.**فاطمة تاتولت**، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير في القانون فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر،2015.

18.**فطيمة لبعل**، المناطق الحرة العربية ودورها في تنمية التجارة العربية الحديثة، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة،2012.

19.**محفوظ موهوبي**، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس،2009.

20.**محمد سارة**، الاستثمار الاجنبي في الجزائر_ دراسة حالة اوراسكوم_، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة،2010.

21.**محمد مصطفى محمود القدرة**، أثر الاستثمار في المدن الصناعية في فلسطين على توفير فرص العمل، مذكرة ماجستير في المحاسبة والتمويل، كلية التجارة، الجامعة الاسلامية ، غزة، 2007.

22.**وليد لعماري**، الحوافز والحواجز القانونية للاستثمار الاجنبي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر،2011.

23.**يوسف حفصي**، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة،2005.

24.**يوسف محمد ياسر**، دور المناطق الصناعية في حل مشكلات القطاع الصناعي، مذكرة ماجستير في إدارة السياسة الاقتصادية، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين،2003.

III/ المقالات والمداخلات:

أ- المقالات:

1. أ **بوشنافة و أ تميزار**، «*الاصلاحات الاقتصادية في الجزائر: المناطق الحرة*»، المركز الجامعي ببشار، دون سنة، دون مكان نشر، ص ص 01_13.
2. **أوسرير منور**، « *دراسة نظرية عن المناطق الحرة: مشروع منطقة بلارة*»، مجلة الباحث، جامعة ورقلة، عدد 02، 2003، ص ص40_ 48.
3. **بدر الدين محمدي**، « *الشهر العقاري وأثره في تنشيط الاستثمار ودعم مناخ الأعمال*»، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، عدد 01، 2011، ص ص 85_ 107.
4. **حميدة عبدلي**، « *عراقيل الخوصصة في التجربة الجزائرية...بطء في المسار أم فشل في البرنامج؟*»، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، جامعة بجاية، عدد 02، 2014، ص ص 296_ 324.
5. **حنان سميحة خوادجية**، « *النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر* »، مجلة العلوم الانسانية، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، عدد 41 جوان 2014، ص ص 409_433.
6. **حنان شتوان و نضرة قماري بن ددوش**، « *العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد* »، دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، عدد 15 جوان 2016، ص ص 682_690.
7. **حورية لشهب و مراد بلكعيبات**، « *التقاضي في عقود الامتياز الموجهة للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري* »، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بسكرة، عدد 09، ص ص122_ 136.

8. **حياة كحيل**، « *آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار* »، حوليات جامعة الجزائر 1 ، عدد 30 جزء 1، ص ص 130_152.
9. **راضية بن مبارك**، « سعر العقار الصناعي بين تثمين الأملاك الخاصة للدولة وتحفيز الاستثمار »، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة، عدد 09 ، دون سنة، ص ص 219_234.
10. **ربيعة صبايحي**، « الشروط القانونية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر»، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، عدد 02 ، 2014، ص ص 13_37.
11. **زين منصوري**، « *واقع وأفاق سياسة الاستثمار في الجزائر* »، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا ، جامعة الشلف، عدد 02، ص ص125_ 152.
12. **سعدية قني**، « *دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري* »، مجلة العلوم الانسانية، جامعة بسكرة، عدد 08، 2017، ص ص43_ 56.
13. **سهام مسكر**، « *المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز* »، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة لونيسي علي، البليدة، عدد 11، دون سنة، ص ص344_ 356.
14. **سيدعلي زادي**، « *دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر* »، مجلة معارف، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، عدد 19، 2015، ص ص62_ 98.
15. ـــــــــــــــــ، « *الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر*»، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، عدد 01، 2017، ص ص526_ 541.
16. **صافية ولد رابح اقلولي**، « *مبدأ حرية الصناعة والتجارة في القانون الجزائري*»، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، عدد 02، 2006، ص ص 59_ 74.

17.**صافية ولد رابح اقلولي**، « *عن فعالية المجلس الوطني للاستثمار*»، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، عدد 08، 2017، ص ص 28_ 46.

18.**عائشة بوعزم**، « *الاقتطاعات الاجبارية الناجمة عن استغلال العقار الموجه للاستثمار*»، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، جامعة باتنة، عدد 12، 2018، ص ص309_ 323.

19.**عبد الحكيم غراس**، « *الشفعة في قانون الاستثمار الجزائري بين نزع الملكية وحماية العقار الصناعي* »، مجلة آفاق فكرية، جامعة سيدي بلعباس، عدد 04، 2016، ص ص254_ 267.

20.**عبد العزيز نويري**، « *المنازعة الإدارية في الجزائر: تطورها وخصائصها*»، مجلة مجلس الدولة، عدد 08، 2006، ص ص09_ 114.

21.**عمار بن عيشي**، « *المناطق الصناعية ودورها في تحقيق التنمية الصناعية في الجزائر- دراسة حالة المنطقة الصناعية بسكرة*»، مجلة الباحث الاقتصادي، جامعة سكيكدة، عدد 4، جوان 2017، ص ص 61_ 76.

22.**عمار معاشو**، « *إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري*»، مجلة مجلس الدولة، عدد 8، 2006، ص ص 143_ 164.

23.**علي عباس فاضل و سرمد عباس جواد**، « *الاستثمار في المناطق الحرة في العراق (الفرص والتحديات)* »، وزارة المالية، الدائرة الاقتصادية، 2011، ص ص 01_38.

24.**غريب بولرباح**، «*العوامل المحفزة لجلب الاستثمارات الأجنبية المباشرة وطرق تقييمها دراسة حالة الجزائر*»، مجلة الباحث، جامعة الأغواط، عدد 10، 2012، ص ص 99_103.

25.**فريدة مزياني**، « *دور العقار في التنمية المحلية*»، دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، عدد 6، 2012، ص ص 48_58.

26.**فوزي نعيمي**، « *إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر*»، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، عدد 04، 1999، ص ص 147_ 158.

27.**كريمة باشا شايب**، « *الخوصصة ودورها في وفرة العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر*»، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة، عدد 04، دون سنة، ص ص 128_139.

28.**كمال ايت منصور**، « *الاستثمار في عمليات خوصصة ملكية المؤسسات العمومية الاقتصادية في القانون الجزائري* »، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، جامعة بجاية، عدد 02، 2013، ص ص 07_ 24.

29.**لعزيز معيفي**، « *المعاملة الإدارية للاستثمارات في قانون الاستثمار الجزائري* »، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، عدد 02، 2012، ص ص 245_257.

30.ـــــــــــــ، « *الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر* »، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، عدد 02، 2016، ص ص 124_ 138.

31.**محبوب بن حمودة و إسماعيل بن قانة** ، « *أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي* »، مجلة الباحث ، جامعة الأغواط، عدد 05، 2007، ص ص61_ 68.

32.**محمد اقلولي**، « عن دور المجلس الوطني للاستثمار»، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، عدد 01 ، 2016، ص ص 07_18.

33. **محمد بلفضل**، « السياسة العمرانية في الجزائر بين الريفية والعولمة»، مجلة صوت القانون، جامعة خميس مليانة، مجلد 6، عدد 02 ، 2019، ص ص 425_444.

34.**محمد بوشوشة و عيسى بولخوخ**، « *امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر* »، مجلة الاقتصاد الصناعي ، جامعة باتنة، عدد 12 جوان 2017، ص ص 58_ 76.

35.**محمد حجاري**، « *إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر* »، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، عدد 16، 2012، ص ص 316_ 337.

36.**محمد عمور**، « الاطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر »، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة تيارت، عدد 09، جوان 2017، ص ص 163_ 179.

37.**محمد كنازة**، « *شهر الدعوى القضائية*»، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2005، ص ص 49_ 62.

38.**محمد معطاالله**، « *المناطق الصناعية وأثرها على واقع الصناعة الجزائرية*»، مجلة آفاق فكرية، جامعة سيدي بلعباس، عدد 2، 2015، ص ص 176_ 188.

39.**مخلوف لكحل**، «*الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي*»، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، عدد 08، 2016،ص ص 383_ 399.

40.**مراد بلكعيبات**، « *الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري*»، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد 23 نوفمبر 2011، ص ص 45_61.

41.**نفيسة عسالي**، « *اختصاصات المجلس الوطني للاستثمار في جانب الاستثمارات الأجنبية*»، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، عدد 1، 2016 ، ص ص 386_ 408.

42.**نوارة حمليل**، « دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ضبط وتسيير العقار الصناعي في الجزائر»، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، عدد 02 ، 2015، ص ص 190_215.

43.**هواري معراج و محمد سليمان جردات** ، « *السياحة واثرها في التنمية العالمية حالة الاقتصاد الجزائري*»، مجلة الباحث، جامعة الأغواط، عدد 1، 2004 ، ص ص 21_ 28.

44.**نادية ملياني**، « *الآثار الاجتماعية والبيئية للمناطق الصناعية في الجزائر*»، حوليات جامعة الجزائر 1، عدد 30 الجزء الأول، دون سنة، ص ص 276_301.

ب-المداخلات:

1. **الكاهنة ارزيل**، « *التعليق على الأمر رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار*»، مداخلة قدمت في إطار اليوم الدراسي حول مناخ الأعمال في الجزائر وأثره على الاستثمارات المنظم من طرف جامعة مولود معمري بتيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، يوم 27 اكتوبر 2016 ، ص ص 22_36.
2. **بن علي بلعزوز و أحمد مداني**، ،« *دور المناطق الحرة كحافز لجلب الاستثمار الأجنبي المباشر_ دراسة حالة المنطقة الحرة بلارة*»، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الدولي حول آثار وانعكاسات اتفاق الشراكة على الاقتصاد الجزائري وعلى منظومة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، أيام 13 و 14 نوفمبر 2006، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سطيف، ص ص 01_17.
3. **حمدون الشيخ_ مديرية الحفظ العقاري لولاية ادرار_**، « *إدارة الحفظ العقاري ودورها الداعم للاستثمار في الجزائر* »، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الدولي حول الاطار القانوني لترقية الاستثمار خارج قطاع المحروقات في الجزائر(الفرص والتحديات) يوم 30 و31 جانفي 2018 ، أدرار، ص ص 01_07.

4. **حمزة عبدلي**، « *الحماية القانونية للبيئة في إطار قانون الاستثمار رقم 01_03 المعدل والمتمم* »، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول رهانات الاتصال البيئي والمشاريع الكبرى يوم 11 ديسمبر 2013 ، الجزائر، ص ص 01_10.
5. **زاهية بن الحاج**، « *تأثير الاصلاحات الجديدة التي جاء بها قانون 16-09 على جذب الاستثمار في الجزائر* »، مداخلة قدمت في إطار اليوم الدراسي حول مناخ الأعمال في الجزائر وأثره على الاستثمارات المنظم من طرف جامعة مولود معمري بتيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، يوم 27 اكتوبر 2016 ، ص ص 362_375.
6. **سامية قايدي**، « *مناخ الأعمال وتأثيره على الاستثمارات البيئية*»، مداخلة قدمت في إطار اليوم الدراسي حول مناخ الأعمال في الجزائر وأثره على الاستثمارات المنظم من طرف جامعة مولود معمري بتيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، يوم 27 اكتوبر 2016 ، ص ص 111_129.
7. **سيدعلي زادي**، « *توفير العقار الصناعي آلية لتحسين مناخ الأعمال وتنمية الاستثمار*»، مداخلة قدمت في إطار اليوم الدراسي حول مناخ الأعمال في الجزائر وأثره على الاستثمارات المنظم من طرف جامعة مولود معمري بتيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، يوم 27 اكتوبر 2016 ، ص ص 85_110.
8. **عبد الجليل هويدي، خليفة عزي، أحمد الشيخ عازب**، « *معوقات ادارة واستغلال العقار الصناعي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر* »، مداخلة ألقيت في إطار الملتقى الوطني حول اشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، يومي 6 و 7 ديسمبر، 2017، ص ص01_ 18.
9. **غالية قوسم**، « *عن فعالية الاطار المؤسساتي المستحدث للاستثمار في تحسين مناخ الأعمال في الجزائر* »، مداخلة قدمت في إطار اليوم الدراسي حول مناخ الأعمال في الجزائر وأثره على الاستثمارات المنظم من طرف جامعة مولود

معمري بتيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، يوم 27 اكتوبر 2016 ، ص ص 318_340.

10. **فوزية زعموش،** « *دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي*»، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول *الإطار القانوني للاستثمار الاجنبي في الجزائر*"، جامعة قاصدي مرباح ورقلة يومي 18 و19 نوفمبر 2015، ص ص 01_25.

11. **مليكة أوباية،** « *عن لا استقرار النظام القانوني للاستثمار في الجزائر*»، مداخلة قدمت في إطار اليوم الدراسي حول مناخ الأعمال في الجزائر وأثره على الاستثمارات المنظم من طرف جامعة مولود معمري بتيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، يوم 27 اكتوبر 2016 ، ص ص 62_84.

12. **نبيل الجداوي،** « *دور المناطق الحرة في التنمية الاقتصادية والتجارة الدولية*»، ملتقى ادارة المناطق الحرة ما بين 14 و18 ماي ، القاهرة 2006، دون ترقيم الصفحات.

IV/ النصوص القانونية:

1/ نص أساسي:

دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (ج ر عدد 76 الصادر بتاريخ 08 ديسمبر 1996)، المعدل بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 ابريل 2002(ج ر عدد 25 الصادر بتاريخ 14 ابريل 2002، المعدل بالقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008(ج ر عدد 63 الصادر بتاريخ 16 نوفمبر 2008)، المعدل بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 (ج ر عدد 14 الصادر بتاريخ 07 مارس 2016). المعدل بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 01 نوفمبر 2020 (ج ر عدد 82 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2020).

2/ النصوص التشريعية:

1. قانون رقم 63-277 مؤرخ في 26 جويلية 1963، يتعلق بالاستثمارات(ج ر عدد 53 الصادر بتاريخ 02 أوت 1963)، ملغى بموجب الأمر رقم 66-284 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966، المتعلق بقانون الاستثمارات(ج ر عدد 80 الصادر بتاريخ 17 سبتمبر 1966)، ملغى بموجب القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني (ج ر عدد 34 الصادر بتاريخ 24 أوت 1982)، الملغى بموجب القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية(ج ر عدد 28 الصادر بتاريخ 13 جويلية 1988) الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار(ج ر عدد 64 الصادر بتاريخ 10 اكتوبر 1993). ملغى بموجب الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار (ج ر عدد 47 الصادر بتاريخ 2001) معدل ومتمم بالأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 يوليو 2006(ج ر عدد 47 الصادر بتاريخ 2006)، الملغى بموجب القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار (ج ر عدد 46 الصادر بتاريخ 03 أوت 2016).
2. أمر رقم 73-45 مؤرخ في 28 فبراير 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية (ج ر عدد 20 الصادر بتاريخ 09 مارس 1973).
3. أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات(ج ر عدد 19 الصادر بتاريخ 05 مارس 1974).
4. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني. معدل ومتمم (ج ر عدد 78 الصادر بتاريخ 30 سبتمبر1975).
5. أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري. معدل ومتمم(ج ر عدد 92 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر1975).

6. قانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 جويلية 1984، يتعلق بالنظام العام للغابات (ج ر عدد 26 الصادر بتاريخ 26 جويلية 1984).
7. قانون رقم 84-21 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984 يتضمن قانون المالية لسنة 1985 (ج ر عدد 72 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1984).
8. قانون رقم 88-01 مؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية(ج ر عدد 02 الصادر بتاريخ 13 يناير 1988).
9. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري(ج ر عدد 49 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990) معدل ومتمم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 (ج ر عدد 55 الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995).
10. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير(ج ر عدد 52 الصادر بتاريخ 02 ديسمبر1990) معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 (ج ر عدد 51 الصادر بتاريخ 15 اوت 2004)
11. قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية(ج ر عدد 52 الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990) معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990(ج ر عدد 44 الصادر بتاريخ 03 أوت 2008).
12. قانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992(ج ر عدد 65 الصادر بتاريخ 18 ديسمبر 1991).
13. مرسوم تشريعي رقم 93-01 مؤرخ في 19 جانفي 1993 يتضمن قانون المالية لسنة 1993(ج ر عدد 04 الصادر بتاريخ 20 جانفي 1993).
14. مرسوم تشريعي رقم 93-18 مؤرخ في 29 ديسمبر 1993 يتضمن قانون المالية لسنة 1994(ج ر عدد 88 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 1993).

15.مرسوم تشريعي رقم 94-08 مؤرخ في 26 ماي 1994 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994(ج ر عدد 33 الصادر بتاريخ 28 ماي 1994).
16.أمر رقم 95-22 مؤرخ في 26 أوت 1995، يتعلق بخوصصة المؤسسات العمومية(ج ر عدد 48 الصادر بتاريخ 03 سبتمبر 1995). ملغى بموجب الأمر رقم 01-04 مؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها (ج ر عدد 47 الصادر بتاريخ 22 أوت 2001)، معدل ومتمم بالأمر رقم 08-01 المؤرخ في 28 فيفري 2008(ج ر عدد 11 الصادر بتاريخ 02 مارس 2008).
17.قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998(ج ر عدد 89 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1997).
18.قانون رقم 2000-03 مؤرخ في 05 أوت 2000 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات (ج ر عدد 48 الصادر بتاريخ 06 أوت 2000).
19.قانون رقم 01-10 المؤرخ في 03 جويلية 2001، يتضمن قانون المناجم (ج ر عدد 35 الصادر في 04 جويلية 2001).
20.قانون رقم 01-20 مؤرخ في 21 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة (ج ر عدد 77 الصادر بتاريخ 15 ديسمبر 2001).
21.قانون رقم 01-21 مؤرخ في 22 ديسمبر 2001 يتضمن قانون المالية لسنة 2002، (ج ر عدد 79 الصادر بتاريخ 23 ديسمبر 2001).
22.قانون رقم 04-21 مؤرخ في 31 ديسمبر 2001 يتضمن قانون المالية لسنة 2005 (ج ر عدد 85 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2004).
23.قانون رقم 02-11 مؤرخ في 24 ديسمبر 2002 يتضمن قانون المالية لسنة 2003، (ج ر عدد 86 الصادر بتاريخ 25 ديسمبر 2002).
24.أمر رقم 03-02 مؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بالمناطق الحرة(ج ر عدد 43 الصادر بتاريخ 20 يوليو 2003). ملغى بموجب الأمر رقم 06-10

مؤرخ في 24 يونيو 2006، (ج ر عدد 42 الصادر بتاريخ 25 يونيو 2006).
25.قانون رقم 03-03 مؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية(ج ر عدد 11 الصادر بتاريخ 19 فيفري 2003).
26.قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة (ج ر عدد 43 الصادر بتاريخ 20 جويلية 2003).
27.قانون رقم 05-07 مؤرخ في 28 ابريل 2005، يتعلق بالمحروقات (ج ر عدد 50 الصادر بتاريخ 19 جويلية 2005).
28.قانون رقم 05-12 مؤرخ في 04 أوت 2005، يتعلق بالمياه(ج ر عدد 60 الصادر بتاريخ 04 سبتمبر 2005).
29.قانون رقم 06-04 مؤرخ في 15 يوليو 2006 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 (ج ر عدد 47 الصادر بتاريخ 19 يوليو 2006).
30.أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 أوت ،2006 يحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ج ر عدد 53 الصادر بتاريخ 30 أوت 2006). ملغى بموجب الأمر 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).
31.قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري(ج ر عدد 15 الصادر بتاريخ 28 فيفري2007).
32.قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية(ج ر عدد 21 الصادر بتاريخ 23 ابريل 2008).
33.قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها(ج ر عدد 44 الصادر بتاريخ 03 أوت 2008).

34.قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي(ج ر عدد 46 الصادر بتاريخ 10 أوت 2008).
35.أمر رقم 09-01 مؤرخ في 22 يوليو 2009 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 (ج ر عدد 44 الصادر بتاريخ 26 يوليو 2009).
36.قانون رقم 09-09 مؤرخ في 30 ديسمبر 2009 يتضمن قانون المالية لسنة 2010 (ج ر عدد 78 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2009).
37.قانون رقم 10-02 مؤرخ في 29 جوان 2010 يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم(ج ر عدد 61 الصادر بتاريخ 31 اكتوبر 2010).
38.قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ج ر عدد 46 الصادر بتاريخ 18 أوت 2010).
39.أمر رقم 10-01 مؤرخ في 26 أوت 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 (ج ر عدد 49 الصادر بتاريخ 26 أوت 2010).
40.قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011 يتضمن قانون البلدية(ج ر عدد 37 الصادر بتاريخ 03 يوليو 2011).
41.قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011(ج ر عدد 40 الصادر بتاريخ 20 جويلية 2011).
42.قانون رقم 11-16 مؤرخ في 28 ديسمبر 2011 يتضمن قانون المالية لسنة 2012 (ج ر عدد 72 الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2011).
43.قانون رقم 12-07 مؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بالولاية (ج ر عدد 12 الصادر بتاريخ 29 فيفري 2012).
44.قانون رقم 12-12 مؤرخ في 26 ديسمبر 2012 يتضمن قانون المالية لسنة 2013 (ج ر عدد 72 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2012).

45.أمر رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015(ج ر عدد 78 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2014).
46.أمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015(ج ر عدد 40 الصادر بتاريخ 23 يوليو 2015).
47.قانون رقم 15-08 مؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016 (ج ر عدد 72 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2015).
48.قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019 (ج ر عدد 79 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2018).
49.قانون رقم 19-14 مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020 (ج ر عدد 81 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2019).
50.قانون رقم 20-07 مؤرخ في 04 جوان 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 (ج ر عدد 33 الصادر بتاريخ 04 يونيو 2020).

3/النصوص التنظيمية:

أ/ مرسوم رئاسي:

مرسوم رئاسي رقم 06-128 مؤرخ في 03 ابريل 2006، يتضمن التصديق على الاتفاق بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة فدرالية روسيا حول الترقية والحماية المتبادلة للاستثمارات الموقع بالجزائر في 10 مارس 2006(ج ر عدد 21 الصادر بتاريخ 05 ابريل 2006).

ب/ مراسيم تنفيذية:

1. مرسوم رقم 63-127 مؤرخ في 19 ابريل 1963، يتعلق بهيكلة وزارة المالية (ج ر عدد 23 الصادر بتاريخ 19 ابريل 1963).
2. مرسوم رقم 71-259 مؤرخ في 19 اكتوبر 1971، يتعلق بتنظيم الادارة المركزية لوزارة المالية (ج ر عدد 90 الصادر بتاريخ 05 نوفمبر 1971).

3. مرسوم رقم 73-45 مؤرخ في 28 فبراير 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية(ج ر عدد 20 الصادر بتاريخ 09 مارس 1973).
4. مرسوم رقم 75-103 مؤرخ في 27 أوت 1975، يتضمن تطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات (ج ر عدد 70 الصادر بتاريخ 02 سبتمبر 1975).
5. مرسوم رقم 76-27 مؤرخ في 07 فيفري 1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياطات العقارية(ج ر عدد 17 الصادر بتاريخ 27 فبراير 1976).
6. مرسوم رقم 76-28 مؤرخ في 07 فيفري 1976، يتضمن تحديد كيفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء(ج ر عدد 17 الصادر بتاريخ 27 فبراير 1976).
7. مرسوم رقم 76-29 مؤرخ في 07 فيفري 1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية البلدية(ج ر عدد 17 الصادر بتاريخ 27 فبراير 1976).
8. مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام(ج ر عدد 30 الصادر بتاريخ 13 ابريل 1976).
9. مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري (ج ر عدد 30 الصادر بتاريخ 13 ابريل 1976) معدل ومتمم بموجب المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 (ج ر عدد 38 الصادر بتاريخ 16 سبتمبر1980). معدل ومتمم بموجب المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 (ج ر عدد 34 الصادر بتاريخ 23 ماي 1993).

10.مرسوم رقم 80-275 مؤرخ في 22 نوفمبر 1980، يتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وانشطته وهياكله (ج ر عدد 48 الصادر بتاريخ 25 نوفمبر1980).

11.مرسوم رقم 82-238 مؤرخ في 17 جويلية 1982، يتعلق بتنظيم الادارة المركزية لوزارة المالية (ج ر عدد 29 الصادر بتاريخ 20 جويلية 1982).

12.مرسوم رقم 84-55 مؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن إدارة المناطق الصناعية (ج ر عدد 10 الصادر بتاريخ 06 مارس 1984).

13.مرسوم رقم 84-56 مؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية (ج ر عدد 10 الصادر بتاريخ 06 مارس 1984).

14.مرسوم رقم 86-05 مؤرخ في 07 جانفي 1986 يحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا كما يحدد كيفيات هذا البيع(ج ر عدد 01 الصادر بتاريخ 08 جانفي 1986).

15.مرسوم تنفيذي رقم 88-214 مؤرخ في 31 اكتوبر 1988 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي(ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 02 نوفمبر 1988).معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 90-409 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 (ج ر عدد 56 الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 1990).والمرسوم التنفيذي رقم 92-402 المؤرخ في 31 اكتوبر 1992 (ج ر عدد 79 الصادرة بتاريخ 02 نوفمبر 1992).

16.مرسوم تنفيذي رقم 90-190 مؤرخ في 23 جوان 1990، يتعلق بتنظيم الادارة المركزية في وزارة الاقتصاد (ج ر عدد 26 الصادر بتاريخ 27 جوان 1990).

17.مرسوم تنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك(ج ر عدد 56 الصادر بتاريخ 26 ديسمبر 1990) معدل ومتمم بموجب المرسوم

التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، (ج ر عدد 68 الصادر بتاريخ 09 نوفمبر 2003).

18.مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري(ج ر عدد 10 الصادر بتاريخ 06 مارس 1991)، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-98 المؤرخ في 04 ابريل 2015(ج ر عدد 18 الصادر بتاريخ 08 ابريل 2015).

19.مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 08 ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك(ج ر عدد 26 الصادر بتاريخ 01 جوان 1991) معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 07 يناير 2006(ج ر عدد 01 الصادر بتاريخ 08 جانفي 2006). ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها(ج ر عدد 07 الصادر بتاريخ 22 فيفري 2015). معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 مؤرخ في 22 نوفمبر 2020(ج ر عدد 71 الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 2020).

20.مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء(ج ر عدد 26 الصادر بتاريخ 01 جوان 1991).

21.مرسوم تنفيذي رقم 91-321 مؤرخ في 14 سبتمبر 1991، يتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 07 فيفري 1989 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن التهيئة العمرانية(ج ر عدد 44 الصادر بتاريخ 25 سبتمبر 1991).

22.مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك. (ج ر عدد 60 الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991). ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة(ج ر عدد 69 الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 2012).

23.مرسوم تنفيذي رقم 94-319 مؤرخ في 17 اكتوبر 1994 يتضمن صلاحيات و تنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، المعدل والمتمم (ج ر عدد 67 الصادر بتاريخ 19 اكتوبر1994).

24.مرسوم تنفيذي رقم 94-320 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن شروط تعيين و ضبط و تسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار(ج ر عدد 67 الصادر بتاريخ 19 اكتوبر 1994).

25.مرسوم تنفيذي رقم 94-321 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها(ج ر عدد 67 الصادر بتاريخ 19 اكتوبر 1994).

26.مرسوم تنفيذي رقم 94-322 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة(ج ر عدد 67 الصادر بتاريخ 19 اكتوبر 1994).

27.مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية(ج ر عدد 15 الصادر بتاريخ 28 فبراير 1996).معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 اكتوبر 2009(ج ر عدد 61 الصادرة بتاريخ 25 اكتوبر 2009)، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-59 المؤرخ في 04 فبراير 2021(ج ر عدد 10 الصادرة بتاريخ 10 فبراير 2021).

28.مرسوم تنفيذي رقم 97-106 مؤرخ في 05 ابريل 1997، يتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة ولاية جيجل (ج ر عدد 20 الصادر بتاريخ 06 ابريل 1997).ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-01 المؤرخ في 03 يناير 2005،(ج ر عدد 04 الصادر بتاريخ 09 يناير 2005).

29.مرسوم تنفيذي رقم 97-321 مؤرخ في 24 أوت 1997 يتضمن تحديد كيفيات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة، (ج ر عدد 57 الصادر بتاريخ 27 أوت 1997).

30.مرسوم تنفيذي رقم 98-70 مؤرخ في 21 فيري 1998 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي(ج ر عدد 11 الصادرة بتاريخ 01 مارس 1998).

31.مرسوم تنفيذي رقم 01-281 مؤرخ في 24 سبتمبر 2001 يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره (ج ر عدد 55 الصادر بتاريخ 26 سبتمبر2001) معدل ومتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 06-185 المؤرخ في 31 ماي 2006(ج ر عدد 36 الصادر بتاريخ 31 ماي 2006). ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره(ج ر عدد 64 الصادر بتاريخ 11 اكتوبر 2006).

32.مرسوم تنفيذي رقم 01-282 مؤرخ في 24 سبتمبر 2001 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها (ج ر عدد 55 الصادر بتاريخ 26 سبتمبر2001) معدل ومتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 06-186 المؤرخ في 31 ماي 2006(ج ر عدد 36 الصادر بتاريخ 31 ماي 2006)

33.مرسوم تنفيذي رقم 01-352 مؤرخ في 10 نوفمبر2001 يحدد شروط ممارسة حقوق السهم النوعي وكيفيات ذلك(ج ر عدد 67 الصادر بتاريخ 11 نوفمبر 2001).

34.مرسوم تنفيذي رقم 01-353 مؤرخ في 10 نوفمبر 2001 يحدد شروط استعادة الاجراء لمؤسستهم العمومية الاقتصادية وكيفيات ذلك(ج ر عدد 67 الصادر بتاريخ 11 نوفمبر 2001).

35.مرسوم تنفيذي رقم 06-132 مؤرخ في 03 أبريل 2006 يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى (ج ر عدد 21 الصادر بتاريخ 05 ابريل 2006).

36.مرسوم تنفيذي رقم 06-161 مؤرخ في 17 ماي 2006 يعلن المنطقة الصناعية لسكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى (ج ر عدد 33 الصادر بتاريخ 21 ماي 2006).

37.مرسوم تنفيذي رقم 06-162 مؤرخ في 17 ماي 2006 يعلن المنطقة الصناعية ارزيو منطقة ذات أخطار كبرى(ج ر عدد 33 الصادر بتاريخ 21 ماي 2006).

38.مرسوم تنفيذي رقم 06-163 مؤرخ في 17 ماي 2006 يعلن قطب عين امیناس منطقة ذات أخطار كبرى (ج ر عدد 33 الصادر بتاريخ 21 ماي 2006).

39.مرسوم تنفيذي رقم 06-356 مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها(ج ر عدد 64 الصادر بتاريخ 11 اكتوبر 2006). معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017(ج ر عدد 16 الصادر بتاريخ 08 مارس 2017).

40.مرسوم تنفيذي رقم 06-357 مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها(ج ر عدد 64 الصادر بتاريخ 11 اكتوبر 2006).

41.مرسوم تنفيذي رقم 07-119 مؤرخ في 23 سبتمبر 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي(ج ر عدد 27 الصادر بتاريخ 25 ابريل 2007)، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 (ج ر عدد 17 الصادر في 25 مارس 2012).

42.مرسوم تنفيذي رقم 07-120 مؤرخ في 23 سبتمبر 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها(ج ر عدد 27 الصادر بتاريخ 25 ابريل 2007)، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010(ج ر عدد 04 الصادر بتاريخ 17 جانفي 2010).

43.مرسوم تنفيذي رقم 07-121 مؤرخ في 23 ابريل 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 لإنشاء مشاريع استثمارية (ج ر عدد 27 الصادر بتاريخ 25 ابريل 2007). ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية(ج ر عدد 27 الصادر بتاريخ 06 ماي 2009).

44.مرسوم تنفيذي رقم 07-122 مؤرخ في 23 ابريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية(ج ر عدد 27 الصادر

بتاريخ 25 ابريل 2007). ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها(ج ر عدد 27 الصادر بتاريخ 06 ماي 2009).

45.مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 08 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية(ج ر عدد 26 الصادر بتاريخ 25 ماي 2008).

46.مرسوم تنفيذي رقم 09-86 المؤرخ في 17 فبراير 2009، يتضمن إنشاء مديريات الولاية للصناعة وترقية الاستثمارات وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 12 الصادر بتاريخ 22 فبراير 2009.

47.مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ج ر عدد 79 الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010).

48.مرسوم تنفيذي رقم 12-176 مؤرخ في 11 ابريل 2012 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات (ج ر عدد 23 الصادر بتاريخ 22 ابريل 2012).

49.مرسوم تنفيذي رقم 15-281 مؤرخ في 26 أكتوبر 2015، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري(ج ر عدد 58 الصادر بتاريخ 04 نوفمبر 2015).

50.مرسوم تنفيذي رقم 17-101 مؤرخ في 05 مارس 2017، يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات(ج ر عدد 16 الصادر بتاريخ 08 مارس 2017).

51.مرسوم تنفيذي رقم 17-102 مؤرخ في 05 مارس 2017، يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به(ج ر عدد 16 الصادر بتاريخ 08 مارس 2017).
52.مرسوم تنفيذي رقم 17-103 مؤرخ في 05 مارس 2017، يحدد مبلغ مستحقات معالجة ملفات الاستثمار وكيفيات تحصيله(ج ر عدد 16 الصادر بتاريخ 08 مارس 2017).
53.مرسوم تنفيذي رقم 17-104 مؤرخ في 05 مارس 2017، يتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة (ج ر عدد 16 الصادر بتاريخ 08 مارس 2017).
54.مرسوم تنفيذي رقم 17-105 مؤرخ في 05 مارس 2017، يحدد كيفيات تطبيق المزايا الاضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة (100) منصب شغل (ج ر عدد 16 الصادر بتاريخ 08 مارس 2017).
55.مرسوم تنفيذي رقم 18-167 مؤرخ في 26 يونيو 2018، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات(ج ر عدد 39 الصادر بتاريخ 04 يوليو 2018).
56.مرسوم تنفيذي رقم 18-168 مؤرخ في 26 يونيو 2018، يتضمن الغاء تصنيف قطع اراضي فلاحية مخصصة لإنجاز مناطق صناعية على مستوى بعض الولايات(ج ر عدد 39 الصادر بتاريخ 04 يوليو 2018).
57.مرسوم تنفيذي رقم 18-335 مؤرخ في 22 ديسمبر 2018، يحدد شروط وكيفيات تطبيق الرسم على قطع الأراضي المهيأة ذات الوجهة الصناعية غير المستغلة(ج ر عدد 77 الصادر بتاريخ 23 ديسمبر 2018).

4/ قرارات وزارية مشتركة:

1. قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 05 مارس 1984، يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية(ج ر عدد 10 الصادر بتاريخ 06 مارس 1984).

2. قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 19 فيفري 1992، يحدد شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات و كيفيات ذلك و بمضمون دفتر الشروط النموذجي(ج ر عدد 25 الصادر بتاريخ 01 ابريل 1992).
3. قرار وزاري مؤرخ في 20 فبراير 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة(ج ر عدد 20 الصادر بتاريخ 24 مارس 1999).
4. قرار وزاري مؤرخ في 29 مارس 2011 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفيات منح الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية (ج ر عدد 34 الصادرة بتاريخ 19 جوان 2011).
5. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 جوان 2016، يحدد شروط وكيفيات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15_281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015(ج ر عدد 62 الصادر بتاريخ 23 أكتوبر 2016).

5/ اتفاقيات:

1. اتفاقية مبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لحساب الدولة الجزائرية و الشركة الجزائري للإسمنت (ACC)، محررة بتاريخ 30 أكتوبر2003 (ج ر عدد 72 الصادر بتاريخ 13 نوفمبر 2003).
2. اتفاقية مبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لحساب الدولة الجزائرية مع شركة الدار الدولية(سيدار) شركة ذات مسؤولية محدودة خاضعة للقانون الجزائري (ج ر عدد 07 الصادر بتاريخ 28 جانفي 2007).

6/ مذكرات وتعليمات ومناشير إدارية:

1. **منشور رقم 01** صادر عن **وزارة المالية** مؤرخ في 09 سبتمبر 1993، يحدد شروط وكيفيات تسوية الوضعية القانونية للأملاك المحازة على سبيل

الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

2. مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 03824 المؤرخة في 19 سبتمبر 1998 تتعلق بمتابعة تحصيل عائدات الأملاك الوطنية.
3. مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 04318 المؤرخة في 27 أكتوبر 1998 تتعلق بتبديد الأملاك الوطنية.
4. مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 219 المؤرخة في 04 ابريل 1999 تتعلق بالأراضي المتنازل عليها في إطار الترقية العقارية وترقية الاستثمار.
5. مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 5045 المؤرخة في 03 أكتوبر 1999 تتعلق بتطهير العقار الصناعي.
6. مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 2558 المؤرخة في 17 ماي 2000 تتعلق بالتنازل عن القطع الأرضية التابعة للدولة في إطار الترقية العقارية وترقية الاستثمار.
7. مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 3177 المؤرخة في 13 جوان 2000 تتعلق بترقية الاستثمار.
8. مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 4202 المؤرخة في 02 أوت 2000 تتعلق بمتابعة أشغال تطهير العقار الصناعي.
9. مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 2401 المؤرخة في 09 ماي 2001 تتعلق بمتابعة أشغال تطهير العقار الصناعي والحضري.
10. مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 2037 المؤرخة في 18 ابريل 2005 المتعلقة بالتنازل و منح حق الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

11.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 8559 المؤرخة في 31 ديسمبر 2005 تتعلق بالتكفل بأصول وخصوم المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.

12.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 2976 المؤرخة في 06 ماي 2006 المتعلقة بإعداد عقود التنازل لفائدة شركات العمال المنبثقة عن المؤسسات العمومية المحلة.

13.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 3726 المؤرخة في 24 ماي 2006 تتعلق بأوجه الأعمال التي تقع على عاتق إدارة أملاك الدولة في إطار تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.

14.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 4166 المؤرخة في 06 جوان 2006 تتعلق بقضية المؤسسة العمومية المسماة ECOTEX.

15.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 4420 المؤرخة في 11 جوان 2007 تتعلق بشروط وكيفيات تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

16.تعليمة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 6508 المؤرخة في 21 أوت 2007، تتعلق بكيفية تمثيل السيد وزير المالية أمام الجهات القضائية.

17.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 07875 المؤرخة في 30 جويلية 2009 المحددة لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار و الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

18.**منشور رقم 02 صادر عن وزارة المالية** المؤرخ في 12 أوت 2009، يتعلق بكيفية تسوية الأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف

المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

19.مذكرة **المدرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 09755 المؤرخة في 13 سبتمبر 2009، تتعلق بالتكفل بالأصول العقارية المشغولة من الغير.

20.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 010646 المؤرخة في 07 أكتوبر 2009 تتعلق بشروط تسوية الأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

21.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 010798 المؤرخة في 12 أكتوبر 2009 تتعلق بتوضيحات بخصوص الإجراءات الواجب اتباعها للتكفل بعملية منح الامتياز للأراضي التابعة للدولة و الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

22.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 8979 المؤرخة في 02 نوفمبر 2010 تتعلق بالجهة القضائية المختصة نوعيا بالفصل في دعاوى إلغاء العقود التوثيقية المرفوعة من طرف إدارة أملاك الدولة.

23.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 02671 المؤرخة في 28 مارس 2011 تتعلق بسير الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

24.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 05632 المؤرخة في 23 ماي 2011 تتعلق بالأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة.

25.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 07982 المؤرخة في 08 أوت 2011 تتعلق بوضع حيز التنفيذ للكيفيات الجديدة لمنح الامتياز على

الأملاك العقارية سيما التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

26.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 12502 المؤرخة في 25 ديسمبر 2011، تتعلق بكيفيات تطبيق تخفيضات على إتاوة منح الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار.

27.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 01254 المؤرخة في 07 فيفري 2012 تتعلق بكيفيات التكفل بالأراضي التابعة للدولة الموجهة للاستثمار.

28.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 01637 المؤرخة في 21 فيفري 2012 تتعلق بإجراءات تنفيذ القرارات المتخذة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

29.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 02993 المؤرخة في 20 مارس 2012 تتعلق بمنح الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للدولة الموجهة للاستثمار.

30.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 04665 المؤرخة في 03 ماي 2012 تتعلق بقضية الصيدليات المشغولة من طرف مؤسسة توزيع الأدوية بالتجزئة(ENDIMED).

31.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 06745 المؤرخة في 26 جوان 2012 تتعلق بتسوية الوضعية القانونية للعقارات المؤممة– قضية شركة سوناطراك–.

32.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 08537 المؤرخة في 23 أوت 2012 تتعلق منح امتياز عن قطع أراضي لفائدة الشركة الهندسية للكهرباء والغاز فرع شركة سونالغاز.

33.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 08996 المؤرخة في 05 سبتمبر 2012 تتعلق بالقطع الأرضية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

34.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 09306 المؤرخة في 13 سبتمبر 2012 تتعلق بمنح وكالات لتهيئة المناطق الصناعية الجديدة.

35.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 02473 المؤرخة في 14 مارس 2013 تتعلق بتحديد كيفيات تطبيق أحكام القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013.

36.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 3138 المؤرخة في 31 مارس 2013 تتعلق بترقية الاستثمار_ إشهار العقود.

37.مذكرة صادرة عن **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 04663 المؤرخة في 12 ماي 2013 تتعلق بمنح العقار الصناعي.

38.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 5793 المؤرخة في 11 جوان 2013 المتعلقة بترقية الاستثمار_ متابعة عملية إعداد وإشهار عقود الامتياز.

39.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 09890 المؤرخة في في 09 اكتوبر 2013 متعلقة بمنح قطعة أرض تقع داخل المنطقة الصناعية الجديدة.

40.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 04979 المؤرخة في 12 ماي 2014 تتعلق بخلق فضاءات جديدة مهيئة موجهة للاستثمار.

41.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 3888 المؤرخة في 22 افريل 2015 تتعلق بتصفية المؤسسات الغير مستقلة المحلة.

42.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 7829 المؤرخة في 13 أوت 2015 تتعلق بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

43.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 4235 المؤرخة في 29 افريل 2015 تتعلق بتخصيص ملك عقاري مبني تابع لمؤسسة محلة لفائدة وزارة الداخلية والجماعات المحلية.

44.تعليمة **وزارة الداخلية والجماعات المحلية** رقم 2144 المؤرخة في 10 سبتمبر 2015 تتعلق بإنعاش الاستثمار الاقتصادي.

45.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 10960 المؤرخة في 23 نوفمبر 2015 تتعلق بالحظائر الصناعية.

46.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 2846 المؤرخة في 10 مارس 2016، تتعلق بتفتيش المصالح– برنامج عمل 2016.

47.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 3760 المؤرخة في 29 مارس 2016، تتعلق بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

48.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 6185 المؤرخة في 25 ماي 2016، تتعلق بعجز المرقين العقارين عن إنجاز مشاريع السكنات الاجتماعية التساهمية.

49.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 07007 المؤرخة في 20 جوان 2016، تتعلق بشهر عقود تدخل في إطار عمليات الترقية العقارية التجارية تخص أراضي تابعة لهيئات مكلفة بالعقار.

50.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 01261 المؤرخة في في 06 فيفري 2017 تتعلق بكيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع ترقوية تجارية في إطار الأمر رقم 08–04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل والمتمم.

51.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 03114 المؤرخة في 27 مارس 2017، تتعلق بكيفية تسوية الذمة العقارية المحازة من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

52.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 05039 المؤرخة في 10 ماي 2017، تتعلق بتسوية الأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف مؤسسة نفطال.

53.تعليمة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 12878 المؤرخة في 10 ديسمبر 2017، تتعلق بتسوية الأوعية العقارية لفائدة البلديات.

54.مذكرة صادرة عن **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 07138 المؤرخة في 02 جويلية 2018، تتضمن الشروع في تطبيق احكام القرار الوزاري رقم 433 المؤرخ في 27 جوان 2018 الذي يحدد مهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

55.**منشور وزاري مشترك** رقم 750 مؤرخ في 18 جويلية 2018 بين وزير المالية ووزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزارة الفلاحية والتنمية الريفية والصيد البحري، تتعلق بتطهير العقار الفلاحي.

56.مذكرة **المديرية العامة للأملاك الوطنية** رقم 02316 المؤرخة في 25 فيفري 2019، تتعلق بالإشهار العقاري و الدعاوى القضائية.

7/ قرارات وأحكام قضائية:

1. مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 3808 مؤرخ في 2002/04/08، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، 2002، ص ص 206_ 208.
2. مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 11950 مؤرخ في 2004/03/09، قضية شركة نقل المسافرين ضد (رئيس بلدية وهران)، مجلة مجلس الدولة، عدد 05، 2004، ص ص 212_ 214.
3. مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 10979 مؤرخ في 2004/04/06، قضية السيد (م.م) ضد (بلدية الشطية والوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري)، مجلة مجلس الدولة، عدد 05، 2004، ص ص 217_ 220.

4. مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 1015 مؤرخ في 2005/10/04، قضية الشركة ذات المسؤولية المحدودة "إكسل" ضد بلدية عين التوتة ومن معها مجلة مجلس الدولة، عدد 07، 2005، ص ص 136_ 138.
5. المحكمة الادارية بالبويرة، الغرفة الادارية رقم 01، قضية رقم 17/00925 فهرس 17/01774 بتاريخ 2017/11/07 بين بلدية البويرة والوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين لولاية البويرة ضد السادة (ورثة ج. أ) و ضد وزير المالية ممثلا في مديرية الحفظ العقاري، حكم غير منشور.
6. المحكمة الادارية بالبويرة، الغرفة الادارية رقم 01، قضية رقم 17/01270 فهرس 17/02109 بتاريخ 2017/12/05 بين بنك البركة الجزائري ضد وزير المالية ممثلا في مديرية الحفظ العقاري و ضد السيد (ب. م)، حكم غير منشور.
7. المحكمة الادارية بالبويرة، الغرفة الادارية رقم 01، قضية رقم 19/00049 فهرس 19/00642 بتاريخ 2019/04/02 بين بلدية بشلول والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية البويرة ضد السيد (ش. ج) ووالي الولاية، حكم غير منشور.
8. المحكمة الادارية بالبويرة، الغرفة الادارية رقم 01، قضية رقم 18/02299 فهرس 19/00685 جلسة 2019/04/09 بين (ق.ع) و (ق.ف) ضد وزير المالية ممثلا في مدير الحفظ العقاري و ضد وزير المالية ممثلا في مدير أملاك الدولة ووالي الولاية، والمستثمرة الفلاحية الجماعية (م.ب) ، حكم غير منشور.

8/الوثائق:

أ_ تقارير:

1. التقرير النهائي، الورشة رقم 05 ،« العقار الاقتصادي»، لقاء الحكومة مع الولاة، نادي الصنوبر 25 جوان 2006.
2. تقرير منتدى رؤساء المؤسسات، من أجل انبعاث الاقتصاد الجزائري، جوان 2015، ص ص 01_61.

3. **تقرير حول وضعية الاستثمار في ولاية البويرة** _ اجتماع المجلس التنفيذي الولائي_، دورة نوفمبر 2015.
4. **تقرير** تحت عنوان "المناطق الحرة في عالم متغير"، اللجنة الاستشارية للمناطق الحرة في الكويت، وزارة الصناعة والتجارة، الكويت، 2016، ص ص 01_07.

ب_ قرار ولائي:

1.قرار ولائي رقم 3541 مؤرخ في 08 اكتوبر 2015 يتضمن إنشاء لجنة ولائية مكلفة بدراسة وضعية تقدم مشاريع الاستثمار المعتمدة، صادر عن والي ولاية البويرة.

ت_ مطبوعات وبحوث:

1. **فارس حاتم الطعان**، الاستثمار اهدافه ودوافعه، مطبوعة ، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة بغداد، العراق ،2006.
2. بحث عن عمل الهيئة العامة للمناطق الحرة معد من طرف السيدة **حليمة خلف بدر**، العراق، 2014، ص ص 01_27.
3. بحث بعنوان المناطق الحرة وإمكانية الاستفادة منها في عملية التحول إلى الاقتصاد الحر معد من طرف الاستاذ **هاشم مرزوك الشمري**، دون سنة ومكان النشر، ص ص 38_77.

ث_ كتيبات:

1. المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، كتيب قانون الأملاك الوطنية، التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، النسخة النهائية، 2006.
2. وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، كتيب القانون العقاري، موجه للمتربصين للتكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، 2007.

ج_ وثائق أخرى:

1. الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني الجزائري، الفترة التشريعية الخامسة، الدورة العادية الرابعة، جلسة الثلاثاء 07 اكتوبر 2003.

2. كلمة السيدة حسيبة مقراوي في إطار فعاليات الملتقى المنظم من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بعنوان النظام القانوني المطبق على الأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار، أدرار ، 26 جانفي 2011، ص ص 01_05.

9/ مواقع الأنترنيت:

www.andi.dz
www.aniref.dz
www.mdipi.gov.dz

ثانيا:باللغة الفرنسية:

I/OUVRAGES :

1. **Ahmed RAHMANI**, droit des biens publics, ITCIS éditions, Alger, 2009.
2. **(A)ZAALANI**, Mini encyclopédie de droit algérien, Notions fondamentales et doctrinales, Berti Edition, Alger, 2009.
3. **Aubril Laure, Traoré Seydou,** Droit de l'urbanisme, Droit de l'environnement, CNFPT Editions, Paris, 2009.
4. **André DELAUBADERE et Yves GAUDMET**, Traité de droit administratif, Tome 2, Droit administratif des biens, 11° édition, Delta édition, Paris, 2002.
5. **Armand COLIN**, Droit administratif des biens, (Domaines, Travaux public, Expropriation) ,6° édition, Dalloz, Paris, 2001.
6. **Chapus René,** Droit administratif général, Montchrestien, 14° édition, Paris, 2000.
7. **Charles DEBBASCH**, Contentieux administratif, 3° édition, Dalloz, Paris, 1981.
8. **Georges VEDEL et Pierre DELVOLVE,** Droit administratif, 12° édition, P.U.F, Paris, 1992.
9. **J .MORAND DEVILLER,** Droit de l'urbanisme, ESTEM Editions, Paris, 1996.
10. **Jean-Pierre Barbier et Jean-Bernard Véron**, les zones franches industrielles d'exportation, Edition Karthala, 1991, p 01.
11. **Jean-Louis BERGEL**, **Marc BRUSCHI** et **Sylvie CIMAMONTI**, Traité de droit civil, Les biens, Delta Edition, Paris, 2000.

12. **Jean-Marie AUBY** et **Robert Ducos Ader**, Droit administratif, Troisième Edition, Dalloz, Paris ,1973.
13. **Jean Paul PASTOREL**, Expertise dans le contentieux administratif, L.G.D.J, Paris, 1994.
14. **NOUREDDINE TERKI**، « L'arbitrage Commercial international en Algérie» ،O.P.U, Alger ،1999.
15. **PH.PHOUCHARD**, **E.GAILLARD, B.GOLDMAN**, « Traite de L'arbitrage Commercial international » LITEC، PARIS، 1996.
16. **Rachid ZOUAÏMIA et Marie Christine ROUAULT**, Droit administratif, Berti Edition, Alger, 2009.
17. **Yves BRARD**, Domaines Public et Privé des personnes publiques, Connaissance du droit, Dalloz, Paris, 1994.

II/Thèses et Mémoires:

A -Thèses

1. **Sophie RANCHY**, « *Le statut juridique des zones industrielles littorale et la pollution des sols : état de la règlementation et prescriptives* », Thèse de doctorat en droit public, Université Lille 2 droit et sante Faculté des sciences juridiques politiques et sociales, Novembre, 2008.
2. **Tahar KHALFOUNE**, Le domaine public, Réalité et fiction, Thèse de doctorat en droit public « *La domanialité public à l'épreuve du droit algérien* », Université jean moulin Lyon, Décembre, 2003.

B - Mémoires

1. **Khaled KHEBBACHE**, « *La problématique du foncier industriel et son impact sur la création et l'extension des entreprises : cas des entreprises de la commune de Bejaia* », Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Magistère, Université Abderrahmane mira Bejaia, Faculté des sciences économiques de gestion et de Sciences commerciales, 2010.
2. **Mokhtar TALHA**, Le prix du foncier industriel en Algérie « *Etude sur l'Ouest de l'Algérie*», Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Magistère, Université d'Oran, Faculté des sciences économiques de gestion et de Sciences commerciales, Juillet, 2013.
3. **Walid AYADI**, les zones franches en Afrique du nord dans le secteur de textile « *impacts commerciaux et juridique*», mémoire présente comme exigences partielle de le maitrise en droit international, Université du Québec à Montréal, juin, 2009.

III/ Articles :

1. **Ahmed Benaissa**, « *L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différentes modes d'accès à la propriété foncière* », Cadastre in the méditerranéen, 2 eme Conférence Régional, Marrakech, Maroc, décembre, 2003, pp 01_10.
2. **Chabane BENAKEZOUH**, « *Les mutations des contrats publics en droit algérien : de la concession au contrat complexe de partenariat (positions théoriques et cas pratiques)* », Revue Algérienne des Sciences juridiques et économiques et politique, N°01, 2011, pp 73_88.

3. **Chabane BENAKEZOUH**, « *la problématique du foncier industriel : approche juridique* », Revue Algérienne des Sciences juridiques, économiques et politique, N°01, 2008, pp 127_150.
4. **Christian LAVAILLE, «***Le juge administratif et l'exception de propriété* **», R.F.D.A,** 2004, p p 497_ 513.
5. **Elise Panier** « *Les zones franches d'exploitation dans les pays en développement* », Jurisdoctoria, N°10, 2013, pp 127_148.
6. **Hanene Samiha KHOUADJIA,** « *Le foncier Industriel en Algérie* », revue des Sciences Humaines, N°43, 2016, pp 49_62.
7. **Jugurta NEKMOUCHE,** « *Le droit et l'immobilier en Algérie : les réalités structurelles et les limites juridiques*», revue des recherches Scientifiques dans la législation environnemental, N°05, 2015, pp 313_332.
8. **Mohamed BOUHEZZA**, « *La privatisation de l'entreprise publique algérienne et le rôle de l'État dans ce processus* », revue des sciences économiques et de gestion, N°03, 2003, pp 79_94.
9. **Mouloud SADOUDI**, «*L'investissement prive en Algérie : des frustrations passées aux entraves présente*», Les cahiers du MECAS, N°02, 2006, pp 71_80.
10. **Mustapha CHRIF**, « *zone industrielle et développement local : Quelle articulation ?* », revue du chercheur, N°08, 2010, pp 49_58
11. **Mustapha LAMROUS**, « *Les litiges fonciers* », EL_MOUHAMET, N°04, 2006, pp 08_16.
12. **Nour-Eddine TERKI**, « *Les aspects juridiques de la privatisation des entreprises publiques économiques* », Revue Algérienne des

Sciences juridiques, économiques et politique, N°03, 2008, pp 05_34.

13. **Rachid ZOUAÏMIA**, « *Le cadre juridique des investissements en Algérie : Les figures de la régression* », Revue Académique de la Recherche Juridique, N°02, 2013, pp 05_22.
14. **Theirry MAYER**, « *Les effet de (re)localisation des zones franches* », laboratoire interdisciplinaire dévaluation des politiques publiques (LIEPP), France, N°04, 2012, pp 01_08.

4/ Circulaire et notes :

1. **Circulaire interministérielle** relative aux modalités et conditions d'assainissement du foncier industriel du 08 septembre 1999.
2. **instruction N°199 du 30 mars 2011** portant fonctionnement du guichet unique de l'agence nationale du développement de l'investissement (Andi).(Secrétaire général du ministère de l'intérieur et des collectivités locales).
3. **note de la direction générale du domaine national** n° 00417 du 14 janvier 2015 relative à l'amélioration du climat de l'investissement.
4. **instruction interministérielle** N° 001 du 06 aout 2015 portant modalités de mise en œuvre des nouvelles dispositions relatives à la concession des biens immobiliers relevant du domaine prive de l'Etat destines a la réalisation de projets d'investissements**. (**Ministre de l'intérieur et des collectivités locales/ ministre des finances / ministre de l'industrie).
5. **note de la direction générale du domaine national** n° 05830 du 16 Mai 2016 portant la décision du conseil national de l'investissement n° 06_78 du 24 Mars 2016 concernant le projet portant réalisation d'une unité de traitement de sable siliceux et dérivé par la SPA

ADWAN CHEMICALS COMPANY au niveaux de la commune d'Elgor wilaya de Tlemcen.

6. **note de la direction générale du domaine national** n° 01180 du 04 février 2020 portant la Mise en œuvre des dispositions de l'article 118 de la loi n° 14_19 du 12 Décembre 2020 portant la loi de finances 2020.

5/ Documents :

1. **Ministère de l'économie des finances et de l'industrie Française**, Dossier réalisé en collaboration avec DIAL**,** « Les zones franches d'exportation », Octobre 2002.
2. **Ministère délègue auprès de chef du gouvernement chargé de la participation et de la promotion de l'investissement**, conseil des participations de l'État**,** « Résolution de la 16éme session du conseil des participations de l'État », juillet 2003.
3. **Rapport** établie le 17 juillet 2004 par le conseil national économique et social portant la configuration du foncier en Algérie « Une contrainte au développement économique » 24eme session plénière, Alger 2004.
4. **MANUAL De Droit Foncier**, Unité centrale de formation, direction générale du domaine national**,** ministère des finances, septembre 2007.
5. **MANUAL De Droit Domanial**, Unité centrale de formation, direction générale du domaine national**,** ministère des finances, septembre 2007.
6. **Signature de la convention de gestion** entre la DGDN et l'ANIREF, Hôtel EL Aurassi , Alger , Juin 2008.
7. **Rapport** N° 1151 établie le 20 décembre 2008 par la direction des mines et de l'industrie a monsieur le wali de la wilaya de Bouira portant situation de la zone industrielle de sidi khaled .
8. **Intervention** *de Mme* **Hassiba Mokraoui Directrice générale de** l'ANIREF**,** *dans un Séminaire sur le foncier économique*, Alger le 09 juin 2010.

9. **Bilan des opérations de mise en concession réalisé** *(,1 mars- 15* juillet *2010),* **Rapport** établie par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, juillet 2010.
10. **Entretien avec monsieur Mohamed benmeradi** , « *la diversification de notre économie au cœur de nos préoccupation*», industrie Algérie, publication trimestrielle du ministère de l'industrie, de la petite et moyenne entreprise et de la promotion de l'investissement, n 01 janvier 2011.
11. **Bilan des opérations de mise en concession réalisé** *(octobre 2009, mars 2011),* **Rapport** établie par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, avril 2011.
12. **Séminaire régional d'Annaba** *(11 avril 2012),* « *Foncier et investissement, vecteurs de développement*» **Rapport** établie par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, juin 2012.
13. **Bulletin d'information édité** par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, n 16 Déc. 2012.
14. **Ministère de l'industrie de la petite et moyen entreprise et de la promotion de l'investissement,** consultation restreinte (cahier des charges)**,** « appui à la mise en œuvre de la stratégie industrielle et à la promotion des investissements », mai 2013.
15. **Bulletin d'information édité** par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, n 19 sept 2013.
16. **Rapport** établie le 29 janvier 2014 par **Mme Eveline Duhamel** sur «***les zones franches urbaines***» avis du conseil économique et social environnemental française, France 2014.

17. **Bulletin d'information édité** par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, n 21 Edition spéciale, mai 2014.
18. **Bulletin d'information édité** par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, n 23, décembre 2014.
19. **Entretien avec monsieur Achouri Nadjib** , directeur du développement de l'industrie et de la promotion de l'investissement de la wilaya de Bouira « *l'investissement se porte bien*», publication trimestrielle éditée par la chambre de commerce et de l'industrie Tidjda Bouira, , n 01 mars 2015.
20. **Bulletin d'information édité** par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, n 27, décembre 2015.
21. **TELEGRAMME n° 114 du 11 février 2016, Ministère des Finances, Direction General du domaine National,** destinée pour information a (les Directeur des Domaines, Directeur de la Conservation foncière, les Inspecteurs Régionaux des Domaine et de la conservation foncière toute Wilaya), portant modalités de prise en charge des demandes de changement de statut de certains concessionnaires notamment de personne physique a personne morale.
22. **Rapport** établie le 06 décembre 2016 par **Mme Mariéme KOUATE** sur «***les zones d'activité économique***» chambre de commerce et d'industrie, France 2016.
23. **Ministère de l'habitat de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace marocaine,** direction de l'urbanisme **Rapport** établie par Bureau d'étude «**sciences urbaines et de développement**» étude relative a l'intégration urbaine des zones d'activités, Maroc.

الموضوع	ص
مقدمة.....	03
الباب الأول: **الاطار القانوني المنظم للعقار الصناعي الموجّه للاستثمار في الجزائر**	
الفصل الأول: **أنظمة العقار الصناعي الموجّه للاستثمار**	14
المبحث الأول: العقارات الصناعية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية المعتمدة قبل الاصلاحات الاقتصادية.....	15
المطلب الأول: المقصود بالعقار الصناعي الموجّه للاستثمار.....	16
الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي الموجّه للاستثمار.....	16
أولا: تعريف العقار	17
1: تعريف العقار لغة.....	17
2: تعريف العقار اصطلاحا.....	18

ثانيا: تعريف الصناعة.....	20
1: تعريف الصناعة من الجانب الشكلي.....	20
2: تعريف الصناعة من الجانب الموضوعي.....	21
ثالثا: تعريف الاستثمار.....	22
1: تعريف الاستثمار من الناحية الفقهية.....	22
2: تعريف الاستثمار في الاتفاقيات الدولية.....	24
3: تعريف الاستثمار من الناحية التشريعية.....	25
رابعا: تعريف مستخلص للعقار الصناعي الموجّه للاستثمار.....	28
الفرع الثاني : تمييز العقار الصناعي عن بعض الانظمة المشابهة له.....	29
أولا: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي.....	29
1: من حيث التعريف.....	30
2: من حيث اجراءات منحه.....	31
3: من حيث الأهمية الاقتصادية.....	32
ثانيا: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي.....	35
1: من حيث التعريف وكيفية الاستغلال.....	35
2: من حيث اجراءات منحه.....	36
3: من حيث الأهمية الاقتصادية.....	38
ثالثا: تمييز العقار الصناعي عن العقار الحضري.....	40

1: من حيث التعريف.....	40
2:من حيث الأهمية الاقتصاوية.....	42
المطلب الثاني: تحرير الأنظمة العقارية الصناعية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.....	46
الفرع الأول: نظام المناطق الصناعية المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الضخمة.....	46
أولا: المناطق الصناعية من الناحية النظرية.....	47
1: ماهية المناطق الصناعية.....	47
أ: تعريف المناطق الصناعية.....	48
ب : نشأة المناطق الصناعية.....	52
2: إدارة المناطق الصناعية.....	56
أ: تهيئة المناطق الصناعية.....	56
ب: تسيير المناطق الصناعية.....	59
- تسيير المناطق الصناعية من طرف مؤسسات عمومية اقتصاوية.....	59
- تسيير المناطق الصناعية من طرف شركات تسيير مساهمات الدولة S.G.P.....	63
- تسيير المناطق الصناعية من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF).....	65
ثانيا: وراسة تطبيقية للمناطق الصناعية في الجزائر (المنطقة الصناعية سيري خالد ولاية البويرة كنموذج).....	69
1: البطاقة التقنية للمنطقة الصناعية سيري خالد.....	69
2: الاستراتيجية الجريرة المتبعة في المنطقة الصناعية سيري خالد.....	70

ثالثا: تقييم نظام المناطق الصناعية ودورها في تطوير الاستثمار.....	73
1: إيجابيات المناطق الصناعية.....	73
2: سلبيات المناطق الصناعية.....	76
الفرع الثاني: نظام مناطق النشاطات المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الخفيفة	79
أولا: سلطة البلديات في إنشاء مناطق النشاطات.....	80
ثانيا: إنهاء سلطة البلديات في إنشاء مناطق النشاطات.....	84
الفرع الثالث: الأصول العقارية الصناعية الناتجة بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية.....	89
أولا: أساليب تطهير العقار الصناعي المستغل من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية.....	91
1: تطهير العقار الصناعي في إطار الخوصصة.....	92
2: تطهير العقار الصناعي عن طريق التصفية.....	97
ثانيا: إجراءات تطهير العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية.....	99
1: تطهير العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية في إطار قوانين المالية.....	99
2: تطهير العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009.....	103
المبحث الثاني: أنظمة العقارات الصناعية المعتمرة بعد الاصلاحات الاقتصادية ذات التحفيزات الخاصة.....	105
المطلب الأول: نظام المناطق الخاصة.....	105

الفرع الأول: المناطق المطلوب ترقيتها.....	106
الفرع الثاني: مناطق التوسع الاقتصادي.....	110
المطلب الثاني: نظام المناطق الحرة.....	114
الفرع الأول: دور نظام المناطق الحرة في ترقية الاستثمار.....	116
أولا: نظام المناطق الحرة لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار.....	116
1: عدم وجود تعريف موحد للمناطق الحرة.....	116
2: الاطار القانوني لإنشاء المناطق الحرة في الجزائر.....	122
3: خصوصية الاجراءات والامتيازات في المنطقة الحرة.....	128
ثانيا: دراسة تطبيقية للمناطق الحرة في الجزائر (مشروع منطقة بلارة كنموذج).....	133
1: تعريف المنطقة الحرة "بلارة" بولاية جيجل.....	133
2: إلغاء المنطقة الحرة "بلارة".....	134
الفرع الثاني: تقييم نظام المناطق الحرة	139
أولا: ايجابيات نظام المناطق الحرة.....	140
ثانيا : أسباب فشل نظام المناطق الحرة.....	144
الفصل الثاني الأجهزة المكلفة بالإشراف على الاستثمار وضبط العقار الصناعي	148

المبحث الأول: أجهزة الاشراف على الاستثمار وضبط العقار الصناعي ذات الطابع الوطني.....	149
المطلب الأول: المجلس الوطني للاستثمار هيئة عليا لتحرير استراتيجية تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي.....	150
الفرع الأول: تعريف المجلس الوطني للاستثمار.....	151
الفرع الثاني: مهام المجلس الوطني للاستثمار	153
أولا: مهمة إعداد التقارير الخاصة بملفات الاستثمار.....	154
ثانيا: مهامه عند ممارسة الدولة حقها في الشفعة.....	159
المطلب الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار : هيئة إدارية لتسهيل تنفيذ المشاريع الاستثمارية وضبط العقارات الصناعية.....	162
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.....	162
الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.....	165
أولا: مهام الوكالة باعتبارها سلطة ادارية.....	165
ثانيا: مهام الوكالة باعتبارها مرفق مساعد في مجال الاستثمار.....	167
المطلب الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: أداة للإدارة وضبط العقار الصناعي.....	171
الفرع الأول: تنظيم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....	172

الفرع الثاني: مهام الوكالة في مجال منح العقار الصناعي من أجل الاستثمار.....	176
أولا: مهام الخدمة العمومية.....	176
ثانيا: مهام تجارية.....	178
المبحث الثاني: أجهزة الإشراف على الاستثمار وضبط العقار الصناعي على المستوى الولائي.....	181
المطلب الأول: دور الادارات المحلية في الإشراف على الاستثمار وضبط العقارات الصناعية.....	183
الفرع الأول: صلاحيات الوالي في مجال العقار الصناعي.....	183
الفرع الثاني: مديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق وخبير للدولة.....	188
الفرع الثالث: **دور** مديرية الحفظ العقاري في دعم الاستثمار من خلال عملية الشهر العقاري.....	192
المطلب الثاني: الهيئات المحلية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار	196
الفرع الأول: الشباك الوحيد كهيئة لامركزية للوكالة.....	196
الفرع الثاني: استحداث مراكز للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.....	201
أولا: مركز تسيير المزايا.....	202
ثانيا: مركز استيفاء الاجراءات.....	204
ثالثا: مركز الدعم لإنشاء المؤسسات.....	206
رابعا: مركز الترقية الاقليمية.....	207

الباب الثاني

مدى نجاعة آليات تنظيم استغلال العقار الصناعي الموجّه للاستثمار في الجزائر

الفصل الأول آليات استغلال العقار الصناعي الموجّه للاستثمار في الجزائر	211
المبحث الأول: فشل عقد التنازل كآلية سابقة للحصول على العقار الصناعي الموجّه للاستثمار...	212
المطلب الأول: مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي الموجّه للاستثمار	212
الفرع الأول: تعريف عقد التنازل	213
الفرع الثاني: خصائص عقد التنازل	214
أولا: عقد التنازل عقد إداري.....	214
ثانيا: عقد التنازل عقد شكلي	216
المطلب الثاني: الأطر القانونية لعقد التنازل في مجال العقار الصناعي الموجّه للاستثمار.....	217
الفرع الأول: الإطار القانوني لعقد التنازل قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 91-454.....	218
الفرع الثاني: الإطار القانوني لعقد التنازل بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 91-454.....	223
أولا: مرحلة ما قبل صدور قانون الاستثمار لسنة 2001	223
ثانيا: مرحلة ما بعد صدور قانون الاستثمار لسنة 2001	227

المبحث الثاني: عقد الامتياز الآلية الوحيدة حاليا للحصول على العقار الصناعي الموجّه للاستثمار	237
المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....	238
الفرع الأول: الأساس القانوني لعقد الامتياز.....	238
أولا: تعريف عقد الامتياز.....	239
ثانيا: خصائص عقد الامتياز.....	242
1: خاصية القانون العام في عقد الامتياز(عقد اداري شكلي).....	242
2: خاصية القانون الخاص في عقد الامتياز (حق عيني عقاري).....	244
الفرع الثاني: أركان عقد الامتياز.....	247
أولا: الرضا بين أطراف عقد الامتياز.....	247
1: تقديم المستثمر طلب الحصول على العقار.....	248
2: ترخيص الإدارة بمنح الامتياز.....	254
ثانيا: منح العقار و دفع الاتاوة الايجارية السنوية محلا لعقد الامتياز.....	256
1: شروط العقار محل عقد الامتياز في اطار الاستثمار.....	256
أ : أن يكون العقار قابلا للاستثمار.....	256
ب:ضرورة احترام قواعد التهيئة و التعمير.....	260
ج: واجب احترام مقاييس حماية البيئة و الثروات.....	263
2: دفع الإتاوة الايجارية لفائدة الخزينة العمومية محل التزام المستثمر.....	268
ثالثا: حماية الرصيد العقاري وانجاز المشروع الاستثماري كسبب لعقد الامتياز.....	271

1: حماية الرصيد العقاري.....	272
2: شرط انجاز المشروع الاستثماري بالنسبة للمستثمر.....	273
رابعا: الشكلية ركن أساسي في عقد الامتياز.....	276
المطلب الثاني: كيفيات منح الامتياز.....	278
الفرع الأول: منح الامتياز عن طريق المزاد العلني سابقا.....	278
أولا: في ظل الأمر المحرد لشروط منح الامتياز لسنة 2006.....	279
ثانيا: في ظل الأمر المحرد لشروط منح الامتياز لسنة 2008.....	281
الفرع الثاني: منح الامتياز بالتراضي.....	284
أولا: في ظل الأمر المحرد لشروط منح الامتياز لسنة 2006 و 2008.....	285
ثانيا: في ظل قوانين المالية ابتداء من سنة 2011.....	286
الفرع الثالث: استثناءات تطبيق مبدأ نظام منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.....	290
أولا: تسوية العقارات المحازة من طرف المؤسسات العمومية طبقا للأحكام المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993.....	291
ثانيا: تسوية العقارات المحازة من طرف المؤسسات العمومية طبقا للأحكام المنشور الوزاري رقم 2 المؤرخ في 12 أوت 2009.....	292

الفصل الثاني تحرير مدى نجاعة التنظيم القانوني الخاص باستغلال العقار الصناعي الموجّه للاستثمار	298
المبحث الأول: اشكالات استغلال العقارات الصناعية.....	299
المطلب الأول: اشكال ضعف التنظيم القانوني للمناطق الصناعية.....	300
الفرع الأول: الدور السلبي للعنصر البشري في تسيير وتمركز المناطق الصناعية.....	301
الفرع الثاني: إشكال تعدد أجهزة الاشراف وضبط العقار الصناعي الموجّه الاستثمار	307
أولا: تعدد الهيئات المكلفة بإنشاء وإدارة المناطق الصناعية.....	308
ثانيا: تعدد الهيئات المشرفة على ضبط العقار الصناعي الموجه للاستثمار.....	313
المطلب الثاني: كثرة المنازعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي.....	318
الفرع الأول: منازعات قبل الحصول على العقار الصناعي.....	318
الفرع الثاني: منازعات بعد الحصول على العقار الصناعي.....	324
المبحث الثاني: الحلول الرقابية للحد من اشكالات استغلال العقارات الصناعية.....	330
المطلب الأول: تفعيل الرقابة الادارية على كيفيات استغلال العقارات الصناعية.....	331
الفرع الأول: ضرورة اتباع سياسة تخطيط استراتيجية عند انشاء وتهيئة العقارات الصناعية....	331
الفرع الثاني: وضع آليات رقابة بعدية إدارية جدّية على المشاريع الاستثمارية المنجزة فوق العقارات الصناعية.....	339
المطلب الثاني: رقابة الجهات القضائية على منازعات العقارات الصناعية.....	343
الفرع الأول: رقابة القضاء الإداري أصلا.....	343
أولا: معايير تحديد اختصاص القضاء الإداري.....	344

ثانيا: الدعاوى المطروحة أمام القضاء الإداري.....	346
1: دعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق بمنح أو رفض الامتياز.....	346
أ: شروط رفع دعوى الغاء القرار الإداري المتعلق بمنح أو رفض الامتياز.....	347
ب: كيفيات تأسيس دعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق بمنح أو رفض الامتياز.....	351
2: دعوى مديرية أملاك الدولة من أجل سحب الامتياز.....	358
أ: الأشخاص المؤهلون قانونا للتقاضي باسم الدولة.....	358
ب: موضوع دعوى سحب الامتياز.....	361
الفرع الثاني: رقابة القضاء العادي استثناءً.....	368
أولا: حالة مباشرة البنوك والمؤسسات المالية إجراءات الحجز	369
ثانيا: حالة المنازعات التي تنشأ بين مؤسسات تهيئة أوتسيير المناطق الصناعية والغير.....	370
ثالثا: مدى اختصاص جهات التحكيم الخاصة.....	373
خاتمة.....	378
ملاحق.....	387
قائمة المراجع.....	437
فهرس الموضوعات.....	488

ملخص:

إدراكا من السلطات الجزائرية لأهمية ودور العقار الصناعي الموجه للاستثمار في استقطاب المستثمرين حاملي المشاريع الاستثمارية ذات التكنولوجية العالية التي من شأنها تحقيق التنمية الاقتصادية ودفع عجلة الاستثمار نحو تحقيق الأهداف المحددة للتحرر من التبعية للمحروقات، تم تشريع منظومة قانونية عقارية متميزة واعتماد برامج اصلاح اقتصادية هامة تهدف في مجملها إلى توفير وتهيئة وإنجاز مواقع عقارية صناعية متنوعة سواء داخل المناطق الحضرية أو خارجها من أجل استقبال المشاريع الاستثمارية.

غير أن تلك المنظومة القانونية تميزت بالكثرة وعدم الاستقرار، ما ترتب عنه مشاكل قانونية وإدارية و تقنية أبرزها ثقل وتعدد إجراءات الحصول على الوعاء العقاري من أجل إنجاز مشروع استثماري، رغم وضع المشرع الجزائري لإطار مؤسساتي هام للإشراف على العملية الاستثمارية، الأمر الذي جعله في بحث مستمر عن الآليات ذات الفعالية لتسهيل العملية الاستثمارية.

Conscient de l'importance et du rôle du foncier industriel orienté à l'investissement, afin d'attirer les opérateurs économiques porteurs de projets d'investissements émergents permettant le développement économique du pays, et promouvoir la libération de la dépendance aux hydrocarbures ; les pouvoirs publics ont mis en place un véritable dispositif juridique opérationnel pour la gestion du foncier industriel, ainsi que l'adoption d'un vaste programme de réforme économique, visant à la création et à la réhabilitation des zones d'activités et industrielles, à l'intérieur et à l'extérieur des périmètre urbains, en raison de l'importance que revêt l'investissement pour le développement local et son apport en matière de création de richesses et de postes d'emplois.

Cependant, le système juridique instauré à cet effet, a été confronté à des obstacles d'instabilité juridique et pratique, qui n'ont cessé de freiner l'émergence de l'investissement, ce qui a engendré d'énormes problèmes juridique_ administratif et techniques, auxquels elles renvoient à l'inefficacité du mécanisme mis en place, notamment au niveau de l'intervention répétée des dispositions législatives dans les différentes lois ; et à la lenteur pour l'obtention d'une assiette foncière susceptible de facilité l'accès à l'investissement, ce qui a conduit le législateur à la recherche contenue d'un remodelage de la législation et de la réglementation, afin de simplifier et faciliter les procédure d'accès au processus d'investissement.