



المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي  
معهد العلوم القانونية والإدارية  
قسم الحقوق



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في علوم القانونية والإدارية  
تخصص: قانون عقاري

# النظام القانوني للعقار الصناعي

إشراف الدكتور:

من إعداد الطلبة:  
- خروبي حفيظة  
- سامر نسيمة آمال  
ز عيتر محمد

السنة الجامعية: 2018/2019م



## الشكر

نشكر الله العلي القدير الذي أنعم علينا بنعمة العقل و الدين ، القائل في محكم التنزيل  
"و فوق كل ذي علم عليم " سورة يوسف الآية 76.

و قال رسول الله صلى الله عليه و سلم "من صنع إليكم معروفا فكافنوه ، فإن لم  
تجدوا ما تكافنونه به فادعوا له حتى تروا أنكم كافأتموه" رواه أبو داود .

بداية نتوجه بشكرنا الجزيل و حمدنا الكثير لله سبحانه و تعالى على توفيقه لنا  
لإنجاز هذا العمل المتواضع مصداقا لقوله تعالى : " لئن شكرتم لأزيدنكم". فالحمد  
لله ربنا على ما وهبنا.

لنتوجه بعد ذلك بالشكر و الامتنان للأستاذ المشرف على هذا البحث الذي لم يبخل  
علبنا بنصائحه و توجيهاته القيمة، كما لا يفوتنا أن نتقدم بجزيل الشكر إلى من أمد  
لنا يد العون من قريب أو بعيد.

لنخلص في نهاية هذه الكلمة إلى توجيه الشكر و التقدير إلى جميع المعلمين و  
أساتذتنا بدءا بأولئك الذين لقتونا أول الحروف إلى أن سلمونا الأمانة حتى تكون  
خير خلف لخير سلف.

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى من أمر الله بإحسان إليهما إلى معنى الحب و الحنان إلى بسملة الحياة و سر الوجود إلى من كان دعائهما سر نجاحي و حنائهما بلسم جراحي إلى عين الوفاء و عنوان الروح و عمري في دنياي إلى والديا الكريمين أطل الله في عمرهما.

إلى من قاسموني حنان أمي و شاركوني حب أبي إختوي و أخواتي  
إلى من فرحت لما يفرحني و حزنت لما يصيبني إلى رفيقة الدرب و توأم الروح نسيمة.  
إلى من يسعدني لقاءهم و يحزنني فراقهم من عرفت معهم معنى الصداقة و الحب و الإخلاص أصدقائي جميعا.  
إلى من حضر بقلبي و غاب عن قلبي للذين وسعتهم ذاكرتي و لم تسعهم مذكرتي.

إلى كل من دعا لي بالتوفيق.

## " حفيظة "

## الإهداء.

أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى التي رفع الله مقامها و جعل الجنة تحت أقدامها أول الناس بصحبتني إلى نبع الحنان الصافي ذلك القلب الكبير و تلك النعمة الطاهرة صاحبة الفضل على التي مهما فعلت و قلت و كتبت لي اوافيها حقها لأزلي و لن أرد لها فضلها و الدتي العزيزة حفظها الله و اطل عمرها.

إلى من كلفه الله بالهبة و الوقار إلى من علمني العطاء دون انتظار إلى من أحمل اسمه بكل افتخار أرجو من الله أن يحفظك و يمد في عمرك لثرى ثمارا قد حان قطافها بعد طول انتظار و ستبقى كلماتك نجوم أهدي بها اليوم و الغد وفي المستقبل والذي العزيز .

إلى أجدادي و جداتي و أخص بالذكر أمي الثانية "جازية" رحمها الله و اسكنها فسيح جناته.

إلى من ترعرعت معهم و قاسموني حب أبي و حنان أمي إخوتي و اخوتي .

إلى الأخت التي لم تنجبها أمي إلى من عملت معي بكد بغية إتمام هذا العمل صديقتي و رفيقة دربي حفيظة.

إلى كل الاصدقاء دون استثناء

إلى كل من دعا لنا بالتوفيق و

" نسيمة "

النجاح.

قائمة المختصرات:

ع، ص: العقار الصناعي.

ج، ر: جريدة الرسمية

ج، د، ش: جمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ص: صفحة.

ط: طبعة.

دين: دون الطبعة.

مقدمة

## مقدمة.

يعتبر العقار الصناعي البنية التحتية و الركيزة الأساسية لانطلاق المشروعات الاقتصادية ، لأي بلد و الجزائر على غرار دول العالم يحظى فيها هذا المجال بالاهتمام الكبير من أجل المحافظة عليه و ترقيته ، لذلك تتزايد الرغبة في تنظيمه باعتباره واحد من المكتسبات الثابتة.

ولقد استخدم كمصطلح لتمييزه عن عدة عقارات من بينها العقار الفلاحي و السياحي و السكني و على هذا فهو يعد بمثابة حلقة جوهرية للاستثمار الاقتصادي ، كما يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي ،بالإضافة إلى أنه الوعاء الأنسب لكل المبادرات المتعلقة بالاستثمارات الصناعية ، و بالتالي يعد عاملا هاما من العوامل التي تجعل المؤسسة تزدهر في محيط إيجابي.

لذلك قامت الدولة الجزائرية بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية إلى استقبال هذه المشاريع الاستثمارية على اختلافها ،فكانت في البداية توجه أملاكها سواء كانت عامة أو خاصة للاستثمار بمختلف أشكاله ، عن طريق التنازل عن هذه الأموال لصالح المستثمرين بمقابل لا يمثل في الكثير من الأحيان القيمة الحقيقية لهذه الأملاك ، و كان همها الوحيد هو السير بعجلة التنمية و الاقتصاد إلى الأمام ، إلا أنها تفتنت بعد ذلك إلى توجيه بعض المستثمرين لهذه العقارات إلى غير الأغراض المخصص لها ، أو إعادة بيعها دون إقامة المشروع المتفق عليه ، و أيضا إلى استنزاف الأملاك الوطنية ، فقامت بإلغاء ما يسمى بعقد التنازل و جاءت بألية جديدة و هي عقد الامتياز.

إلا أن المشرع الجزائري و بالرغم من تحديده لمفهوم الأنواع المختلف للعقارات الموجهة للاستثمار فإننا نجد أنه لم يضع تعريفا محدد للعقار الصناعي رغم ما له من أهمية و ما يعود به من فائدة على الاقتصاد الوطني و بالمقابل وضع ترسانة من القوانين و المراسيم التنفيذية و التنظيمية للعقار الصناعي ، و كان أول نص قانوني صدر بهذا الشأن هو المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 1973 02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>1</sup> ، فقد كان العقار الصناعي في البداية يمنح للمستثمر بموجب عقد التنازل ، و استمر الوضع على حاله إلى غاية صدور المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>2</sup> الذي جاء بطريقة جديدة للحصول على العقار الصناعي و الاستفادة منه و هو عقد الامتياز ، و بصدور الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل على

<sup>1</sup> القانون 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية ج.ر.ج.ج. العدد 20 المؤرخة في 1973/03/09.

<sup>2</sup> المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار و يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها ج.ر.ج.ج. العدد 67 الصادر 1994/10/19



الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية جعل  
المشروع هذا الامتياز قابلا للتحويل إلى تنازل بعد الانتهاء من انجاز المشروع الاستثماري  
ليترجع عن ذلك بصدور الأمر 04/08 مؤرخ

في 2008/09/01 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للدولة  
الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تم إلغاء إمكانية التنازل و أبقى على عقد الامتياز كآلية  
وحيدة للاستفادة من العقار الصناعي ، لتتوالى التعديلات عليه منذ صدور هذا الأمر و  
كان آخر تعديل في قانون المالية 2018<sup>2</sup> حيث قدم المشروع تحفيزات أكثر للمستثمر لما  
قام بتخفيض نسبة الاتوات مع اختلاف تقديرها .

و نظرا للأهمية التي يحتلها العقار الصناعي في تطوير الاقتصاد الوطني فإن البحث يقوم  
على دراسة عامة حول العقار صناعي من حيث التعريف به و كيفية تسييره و تنظيمه و  
الحصول عليه و أنه يعود بالنفع على الباحث نفسه ، و على طلبة الحقوق بصفة عامة ، و  
المكتبة الجامعية لما قد ينجر عن دراسته من حلول و استنتاجات.

و بخصوص الأسباب و الدوافع التي أدت إلى اختيار هذا الموضوع هو تخصصنا في  
القانون العقاري فمن الناحية الذاتية هو رغبتنا في تنمية أفكارنا ، و التعرف أكثر على  
مدى مطابقة ما درسناه و ما هو مطبق في أرض الواقع .

أما من الناحية الموضوعية فإن للعقار الصناعي له أهمية كبيرة في تحقيق التنمية  
الاقتصادية و الاجتماعية على حد سواء من خلال ما له من دور في تكوين رؤوس أموال  
و إحداث مناصب شغل و غيرها بالإضافة إلى الكم الهائل من النصوص القانونية التي  
تهدف إلى تأطيره و تنظيمه ، و التي صدرت بشكل مبعثر و متفرق مما دفعا إلى السعي و  
البحث فيها و جمعها في شكل يمثل الإطار العام للعقار الصناعي.

و يمكن حصر إشكالية الموضوع محل البحث في التساؤل التالي:

هل نظم المشروع الجزائري العقار الصناعي بطريقة تسهل الحصول عليه؟.

والتي تتفرع عنه مجموعة من التساؤلات المتمثلة في:

-ما مفهوم العقار الصناعي؟ وماهي مميزاته؟

<sup>1</sup>الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة  
للأملاك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج، ر عدد 53 ملغى بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في  
2008/09/01 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز  
مشاريع استثمارية ج، ر. عدد 49 الصادر في 2008/09/03.  
<sup>2</sup>القانون 18/18 المؤرخ في 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ج، ر . عدد 79 المؤرخ في  
2018/12/30.

-كيف تم تنظيم العقار الصناعي؟

-ماهي اجراءات الحصول على العقار الصناعي في اطار الاستثمار؟

وعليه اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية الخاصة بتنظيم العقار الصناعي الذي يشكل آلية قانونية خاصة.

تطرقنا في الفصل الاول الذي جاء بعنوان الاطار المفاهيمي للعقار الصناعي حيث تناولنا ماهية العقار الصناعي من خلال تعريفه ومميزاته وتميزه عن غيره من العقارات والى الشروط المطلوبة للحصول عليه (المبحث الاول) والى حافطة العقار الصناعي والنظام المؤسسي لضبط العقار الصناعي (المبحث الثاني)

اما الفصل الثاني فكان بعنوان كفاءات الحصول على العقار الصناعي من خلال دراسة كيفية الحصول على العقار الصناعي من خلال عقد التنازل المباشر وعقد الامتياز القابل للتحويل الى عقد تنازل في (المبحث الاول) وكفاءات الحصول على وعاء عقاري طبقا للقانون 04/08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية من خلال عقد الامتياز واجراءات ابرامه وتنظيمه وفقا لقانون المالية في (المبحث الثاني)

# الفصل الأول

## الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

تمهيد

إن تحديد الإطار القانوني للعقار الصناعي يقتضي منا التطرق إليه من خلال معرفة معنى هذا المصطلح و مميزاته ومن هنا يكون ضروري الوقوف على ماهية العقار الصناعي في المبحث الأول وذلك من خلال تعريفه وبيان مميزاته، وتميزه عن ما شابه من العقارات الأخرى ، بالإضافة إلى ذلك نجد المشرع قد رصد له أراضي و مناطق

خاصة تمثل حافظته العقارية ، و أنشأ عدة أجهزة مسيرة له هذا ما سنتناوله في المبحث الثاني بعنوان النظام المؤسسي لضبط العقار الصناعي.

### المبحث الأول:

#### ماهية العقار الصناعي.

حتى نحدد ماهية العقار الصناعي لابد أولاً من البحث عن تحديد تعريف للعقار ص و بيان نطاقه ، و تمييزه عما شابهه.

فإن هذا المبحث يعتبر كتقديم بعض التعاريف ، بالإضافة للاراضي و المناطق الخاصة التي رسدها المشرع المكونة للعقار الصناعي و تمثل حافظته العقارية.

و عليه سنتطرق في المطلب الاول إلى مفهوم العقار الصناعي ، و في المطلب الثاني إلى حافظته العقار الصناعي.

## المطلب الأول:

### مفهوم العقار الصناعي.

لم يحض العقار الصناعي بتعريف محدد رغم صدور العديد من المراسيم والقوانين بشأنه، لذلك في هذا المطلب سوف يتم تحديد العقار الصناعي بدءا بوضع تعريف له، ثم استخلاص مميزاته، وانتهاء بتمييزه عما يشابهه من مفاهيم.

### الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي.

لتعريف العقار الصناعي يستوجب علينا التطرق إلى وضع تعريف لغوي و اصطلاحى يؤطره من كل النواحي وذلك من خلال تحديد تعريف كل من العقار والصناعة لغويا واصطلاحا.

### أولا: التعريف اللغوي للعقار الصناعي.

من اجل التعريف بالشيء يجب التطرق إلى تعريفه لغة، حيث أن العقار الصناعي يستشف من معظم المعاجم اللغوية، كما نجد أنه مفصل من كلمتين وكل كلمة بشتى معانيها.

### ا- تعريف العقار لغة:

تعددت التعاريف اللغوية للعقار واختلفت من فقيه لآخر، ومن قاموس لآخر، ولذلك سنتطرق لتعريف جامع للعقار والذي يحدد كالتالي: «العقار هو جمع عقاير، وهو الدواء، وجمعه يعني العقارات، وهو الأرض وما بباطنها»<sup>1</sup>، ويعرف على أنه كل ما له أصل وقرار كالأرض، والدار، والعقار هو جمع عقارات إذن يتجلى المفهوم اللغوي للعقار كونه قيمة مادية غير قابلة لانتقال، ومتصلة بالأرض، وقد يكون هذا الأخير حسب التعريف اللغوي دائما عقارا أصليا مرتبطا بالأرض، أو عقار بالتخصيص يخدم العقار الأصلي»<sup>2</sup>.

### ب - تعريف الصناعة لغة:

<sup>1</sup> - ولد محمد بيجاد، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في اطار التنمية المستدامة، مذكر لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدينة، 2012، ص: 06.  
<sup>2</sup> - موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الاستثمار، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو، بومرداس، الجزائر، 2009، ص: 04.

إن الصناعة جمع صناعات وصنائع وحرفة صانع، مجمل النشاطات والأعمال الاقتصادية، ومجمل النشاطات الاقتصادية التي تهدف إلى استثمار الثروات المعدنية ومصادر الطاقة، وتحويل المواد الأولية إلى منتجات أو مواد جاهزة للاستعمال ومصطلح الصناعي يعني لغة ذلك التنظيم الاقتصادي الذي يعتمد في المقام الأول على الصناعة الأولية، والتي تعتبر الهدف الرئيسي في المجتمع، لا على الزراعة أو التجارة أو الحرفة اليدوية.<sup>1</sup>

### ثانياً: التعريف الاصطلاحي للعقار الصناعي.

إن العقار الصناعي على اختلاف الأبحاث والدراسات التي تناولته فإنه لا يكاد يعثر له على تعريف شامل، خاصة وأنه لم يعرف من قبل المشرع، إذ نجد أنه عرف العقار و ارتكز فقط على أصناف العقار الصناعي دون التركيز على جوهره، و يمكن تقديم التعريفات الواردة على هذا الأخير على النحو الآتي:

#### أ- العقار اصطلاحاً.

بالرجوع إلى نص المادة 01/683 من القانون المدني فإن العقار هو "كل شيء مستقر بحيزه، و ثابت فيه، ولا يمكن نقله من دون تلف هو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"<sup>2</sup>

و من خلال نص المادة يمكن القول أن العقار هو شيء ثابت في مكان واحد، و غير قابل للانتقال من مكان لآخر دون أن يصيبه تلف<sup>3</sup>، كالبناء لا يمكن نقله من مكان لآخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه أو اقتلاعه، كذلك الأرض بحد ذاتها تعد عقار لا يمكن نقلها لكونها ثابتة، فإذا جاز نقل أجزاءها فيكون ذلك باقتلاع سطحها أو بعض من تربتها و صخورها، و أيضاً الأشجار، و النباتات، و المناجم، و المحاجر، و الجسور و السدود لا يمكن نقلها من مكان لآخر إلا باقتلاعها من مكانها<sup>4</sup>.

#### ب- الصناعة اصطلاحاً.

<sup>1</sup> - عماني خديجة، آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ليل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي الوئشريسي، تيسمسيلت، 2016، ص: 09.  
<sup>2</sup> الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد، 78، المؤرخة في 1975/09/30.  
<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د ط، دار هوما، الجزائر، 2013، ص 14.  
<sup>4</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998 ص: 14.

تعرف الصناعة اصطلاحاً بأنها " تطبيق منهجي للمعارف العلمية و التقنية، و هي تطويع الطبيعة، فبواسطتها تصبح الوسائل التقنية هي الأساليب التي يعتمد عليها الإنسان في عمله على الطبيعة<sup>1</sup>

كما أن الصناعة ماهي إلا تحويل المواد الأولية لإنتاج السلع.

### ثالثاً : تعريف العقار الصناعي .

يعرف على أنه مختلف الاراضي التي وجهت للاستثمار ، و كل ما اتصل بها و ما رصد لخدمتها ، بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها و ما زاد على حاجتها من اصول و التي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها و إنتاجها السلع .

وقد نجد في كثير من الاحيان مصطلح العقار الاقتصادي بدلا من العقار الصناعي فهو مصطلح وارد في المرسوم التنفيذي 119/07 ، إلا أن ما يؤخذ عليه هو كون العقار الاقتصادي اوسع من العقار الصناعي و هذا الأخير لا يمثل سوى جزء بسيط من العقار الاقتصادي الذي يدخل فيه القطاع الفلاحي ، و استغلال الغابات ، الصيد البحري و غيرها .

و يعرف خبراء الجغرافيا العقار الصناعي هو ذلك العقار الذي يظل حيزا جغرافيا ويستقبل المشاريع الاستثمارية، حيث تهيئ فيه المنطقة لوضع التجهيزات الصناعية والإنتاجية، كما يعد العقار الصناعي حيزا ضمن برامج تهيئة الإقليم.

ولاختيار موقع الوعاء الجغرافي يحتاج تحديد الغرض الذي يستخدم لأجله هذا العقار، بالتالي فإنه يمر بعمليتين الأول التوظيف العام أي تحديد مساحة الجغرافية كالجبهة التي ستنجز فيها المشروع، أما الثانية فهي التوطن الخاص أي تحديد الموقع بالضبط، التي ستنجز فيه المنشأة الصناعية<sup>2</sup>.

وأخيرا العامل الثالث، اجتماعي يسعى إلى تحقيق استقرار السكان ورفع مستوى معيشتهم وتحقيق التوازن السكاني والعمراني بين مناطق البلاد، أو تخفيف الضغط عن بعض المراكز الحضرية التي تعاني من الاختناق.

ويعرف علماء الاقتصاد أن العقار الصناعي مرتبط بالمال المخصص للاستثمار أي أنه يتم الاتفاق على الأصول (الأراضي أو المباني) خلال فترة زمنية محددة بقصد زيادة

<sup>1</sup> مغنّب نعيم ،قانون الصناعة ، الترخيص للمؤسسات المصنفة ، د ط ، د دن ، لبنان ، 1996 ، ص 13.  
<sup>2</sup> خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر رسالة دكتوراه في القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، الجزائر، 2014-2015، ص: 15.

إنتاجيتها وإضافة جديدة في ثروة المجتمع<sup>1</sup>، ويعرف كذلك العقار الصناعي بأنه «أصل إنتاجي ثابت يستثمر فيه وتوظف فيه الأموال بقصد التنمية وزيادة رأس المال»<sup>2</sup>.

وتأسيسا على هذا اعتبر فقهاء الاقتصاد العقار الصناعي هو ذلك العقار ص الذي يرتبط بالأصل الثابت سواء كان مبنيا أو غير مبني في استقبال المشاريع الاستثمارية وهو ما يساهم في زيادة الإنتاج وتحقيق الربح.

### الفرع الثاني: مميزات العقار الصناعي.

يتميز العقار الصناعي بمجموعة من المميزات والتي سنذكرها فيما ي

### أولاً من حيث تكون العقار.

العقار الصناعي هو حديث النشأة ولم يتم إنشاؤها إلا بعد الاستقلال وجاء موافقا ومتماشيا للنظام الاقتصادي والسياسي لتلك الفترة، حيث كانت الدولة تركز النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية<sup>3</sup>

### ثانياً: من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي.

يرتبط العقار الصناعي بالاستثمار الذي يركز على فكرة الاستغلال دون التملك، لذا منح المشرع للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي، عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد أن ألغى عقد التنازل، وأيضا عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل كما أنه وضع عدة شروط وإجراءات إدارية يلزم للمستثمر بإتباعها قبل استفادته من عقد الامتياز تحت طائلة رفض منح الامتياز<sup>4</sup>.

وقد عرفه الفقيه عبد الرزاق أحمد السنهوري العقار على أنه الشيء الثابت المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف، والأرض وهي خير مثال للعقار لأنها ثابتة ومستقرة بحيزها، وإذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها أو نزع بعض الأتربة والصخور، وكذلك البناء عقار لأنه ثابت مستقر بحيزه ولا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا بهدمه أو هدم جزء منه،

1- محمد بومخلوف، التوطين الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر، التجربة الأفاق، ط:01، دار الأمة، الجزائر، 2001، ص:74.

2- خوادجية سميجة حنان، المرجع نفسه، ص: 16.

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

4- بودادة نورية، عماري ابتسام، انظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2017، ص:12.



والأشجار والأغراس عقار، ولا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها<sup>1</sup>، وقد توسع القانون الجزائري في مفهوم العقار وذلك بإدخال في دائرته المنقولات المرصدة لخدمة العقار والتي أطلق عليه عقار بالتخصيص<sup>2</sup>.

و إن كان العنصر الأساسي والوحيد لبناء اقتصاد وطني هو الصناعة فهي بذلك العمود الأساسي للتنمية والتطوير، فمصطلح الصناعة لا يمكن فصله عن السياق الذي ينظم إليه، فالصناعة جزء من النشاط الاقتصادي لذلك يمكن ذكر بعض التعاريف للعقار الصناعي أنه: «ذلك الفضاء المخصص للأنشطة والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تمييزاً له عن العقار الفلاحي والسكني<sup>3</sup>.

### ثالثاً: من حيث توزيع المناطق.

يتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة إلى مناطق صناعية، مناطق النشاطات، مناطق خاصة ومناطق حرة، وما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجاتها من أصول<sup>4</sup>.

### الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن ما يشابهه من المفاهيم.

بعد أن تعرفنا على العقار من خلال التعريفات التي جاء بها الفقه والنصوص التشريعية المتعلقة به، سوف نتطرق لبعض المفاهيم القانونية التي يلتبس مفهومها مع مفهوم العقار الصناعي في كونها هي أيضاً محل استثمار، وبالتالي ستميز العقار الصناعي عن ثلاث أنواع من العقارات المشابهة لها.

### أولاً: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي.

حتى نتمكن من التمييز بين العقار السياحي و الصناعي لا بد من تعريفهما.  
**العقار الصناعي:** كما سبق وأن عرفناه هو مجموعة الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بها، فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط موجه لإنتاج السلع عن طريق تحويلها.

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص: 14.

2- المادة 684، الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني.

3- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجستير فرع دولة ومؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2005،

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

**العقار السياحي:** هو ذلك الوعاء العقاري المخصص لإنجاز واحتواء المشاريع والأنشطة السياحية الاستثمارية، مهما كانت طبيعتها، بشرط استقطاب السياح إليها<sup>1</sup>.

عند التمييز بين هاذين العقارين نجد أنهما يكتسبان أهمية كبيرة بالنسبة للاستثمار وكلاهما ينصبان على العقار، وكلاهما قد كرسا لهما القانون حق الشفعة في المادة 30 من القانون رقم 09/16<sup>2</sup> المتعلق بترقية الاستثمار، وان كلاهما يمنح من الأملاك الوطنية الخاصة وهما يشتركان منح الامتياز لكل منهما الذي ينم عن طريق التراضي.

ويختلفان في الوجة المخصص لها العقار السياحي مهياً لاستقبال المشاريع والأنشطة السياحية مهما كانت طبيعتها، والعقار الصناعي مهياً لاستقبال المشاريع الصناعية بقصد الإنتاج.

### ثانياً: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي.

يخضع العقار الصناعي للأمر رقم 01-03<sup>3</sup>، المؤرخ فيك 20 أوت 2001، و المتعلق بتطوير الاستثمار، والى القانون رقم 04/08<sup>4</sup> المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، دون التعرض إلى كل النصوص التي تنظم العقار الصناعي، أما العقار الفلاحي فيرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية، أو التي تكون مخصصة للزراعة سواء كانت محل استغلال أم لا، وتعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه، سواء كانت في سهول أو في الجبال أو في الصحراء.

وقد عرفته المادة 04 من قانون رقم 25/90، المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>5</sup> للأراضي الفلاحية بأنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً، أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله، أما العقار الصناعي فهي أراضي تم تخصيصهما لإنجاز مشروع استثمار صناعي إنتاجي، والعقار الفلاحي ينظمه القانون 03-01 المؤرخ في 15-08-2001 والذي يحدد شروط استغلال

<sup>1</sup> - ماقري حسبية، حالبس نعيمة، آليات استغلال العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون العقاري، قسم القانون الخاص، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت، 2017 ص 16.

<sup>2</sup> القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 2016/08/30 ج،ر،ج،ج، عدد 46 المؤرخ في 03 أوت 2016

<sup>3</sup> - الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 17/فبراير 2003، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم: 47 بتاريخ: 22 أوت 2001.

<sup>4</sup> - الأمر رقم: 04/08، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج.د.ش. عدد 49 الصادر بتاريخ 2008/09/03.

<sup>5</sup> - المادة 04، من قانون 25-90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم جريدة رسمية 50، في 19 نوفمبر 1990.

الأراضي الفلاحية النابعة للأملاك الخاصة لدولة والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة و كذلك القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.

فيما يخص تدخل المستثمر الأجنبي فيعتبر الاستثمار الأجنبي جد فعال لكونه يقوم بجلب رؤوس أموال الأجنبية، كذلك جلب التطورات الحديثة لهذا فقد جاء الأمر 03-01 بمجموعة القواعد التي تنظم الاستثمار أما فيما يخص الاستثمار في العقار الفلاحي فقد استبعد المستثمر الأجنبي سواء كان عام ويكون بالشراكة مع مواطن جزائري أو خاص حتى وإن كانت الشراكة الجزائرية ذات فروع وأصول<sup>1</sup>، أما عن كيفية استغلاله يستغل العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز لمدة 33 سنة قابلة لتجديد مرتين، أما العقار الفلاحي فيستعمل عن طريق الامتياز المشهر في الحافظة العقارية تمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويكون لمدة 20 سنة قابلة لتجديد مقابل دفع إتاوة ومع عدم إمكانية تحوله إلى تنازل.

### ثالثا : تميز العقار الصناعي عن السكني.

إن أهم مرسوم تشريعي صدر في إطار العقار السكني هو لقانون رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري<sup>2</sup>، والقانون 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية<sup>3</sup>، ثم القانون رقم 87-03، المتضمن التنمية العمرانية<sup>4</sup>، كذلك القانون رقم 93/12<sup>5</sup> الملغى بالأمر 03/01 الذي يطبق على العقاريين السكني و الصناعي و القانون 04/11 المتضمن للترقية العقارية<sup>6</sup> إلا أن كلا العقاريين يطبق عليهما القانون 90-29 المتضمن قواعد التهيئة والتعمير<sup>7</sup>، خاصة البنيات المنجزة فوقها، أما عن طريق استغلاله فقد أشرنا إلى العقار الصناعي أنه يستغل بموجب عقد

1- ولد علي محمد بيجاد، مرجع سابق ، ص:08.

2- مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 1 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري ج-ر-ج-جعدد: 1، صادر في 03 مارس 1993.

3- قانون رقم 86-07، مؤرخ في 04 مارس 1986، متعلق بالترقية العقارية، ج-ر-ج-ج-د-ش، عدد: 05، صادر في مارس 1986.

4- قانون رقم 87-03، مؤرخ في 27 جانفي 1987، متضمن التنمية العمرانية، ج-ر-ج-ج-د-ش عدد 05 صادر في 28 جانفي 1987.(ملغى).

5 مرسوم تشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار و يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها ج ، ر ، ج ، د ، ش . عدد 67 الصادر في 19/10/1994 .

6 - قانون رقم 04/11، مؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج-ر-ج-ج-د-ش، عدد: 14، صادر في مارس 1986.

7- قانون 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير ، ج-ر-ج-ج-د-ش، عدد 552، صادر في 1990، معدل، ومتمم.

امتياز أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقيين العقاريين، الذين يمتلكون حق في شراء قطعة ترابية أو جزء من أراضي البلدية، أما عن طريق التراضي، أو يحدده التنظيم.

وفيما يخص تدخل المستثمر الأجنبي فإن العقار السكني يختلف تماما عن عقار الصناعي لكون المشرع الجزائري من خلال قانون الترقية العقارية استبعد المستثمر الأجنبي كليا من هذا المجال واشترط الجنسية الجزائرية في المرقيين العقاريين الذين يساهمون إلى جانب الدولة إلى تحسين السكن.

### المطلب الثاني:

#### حافطة العقار الصناعي.

يمكن تصنيف حافطة العقار الصناعي إلى ثلاث أصناف تتمثل في المناطق المهيأة و العقارات المؤسسات العمومية الاقتصادية، و المناطق في إطار قوانين ترقية و تطوير الاستثمار. وهو ما سنتطرق له في هذا المطلب المقسم إلى ثلاث فروع.

#### الفرع الأول: بالنسبة الفرع للمناطق المهيأة .

##### أولا: المناطق الصناعية.

لم يرد في التشريع الجزائري تعريف محدد للمناطق الصناعية، إلا أنها تعرف عموما على أنها المناطق المقامة خصيصا من أجل احتواء المشاريع الصناعية، ويتم تحديدها من قبل أدوات التهيئة والتعمير<sup>1</sup>، إذ عرف خبراء منظمة الأمم المتحدة للتنمية وصناعة المناطق الصناعية بأنها<sup>2</sup> «عبارة عن مساحة أرضية مهيأة ومخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ بقرار من رئيس البلدية، ويتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق، وقنوات التوزيع بالإضافة إلى سعر الأرض، داخل المنطقة ذاتها»، و كان أول ظهور لهذه المناطق في الجزائر سنة 1973، وذلك بصدور المرسوم التنفيذي 45-73 مؤرخ في 28-02-1973<sup>3</sup>، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية فحدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على إقليم البلديات والولايات عبر كامل التراب الوطني، وقد تم تحديد شروط إدارتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 56-84

<sup>1</sup> - معيني لعزیز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، عدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2006، ص: 132.

<sup>2</sup> - ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج المعهد الوطني للقضاء الجزائر 2009، ص: 15.

<sup>3</sup> - المواد 1 و 2 من القانون 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ج ر ج د ش عدد 20، المؤرخة في 09/03/1973.

مؤرخ 1984/03/03. المتضمن تنظيم المؤسسات المناطق الصناعية<sup>1</sup>، ويتم إنشاؤها بقرار من وزير الأشغال والبناء تحت وصاية (cadat) "صندوق التهيئة العمرانية"، حيث يقوم باكتساب العقارات بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية، والتي يجب أن تكون تحت إدارة أملاك الدولة و عملت على انجاز مناطق صناعية في البلدية والروبية ووهران، وإدارتها من قبلها.

خلال فترة الثمانينات في إطار الإصلاحات تم حل هذه الهيئة سنة 1980 ونقلت اموال الصندوق وتوزيع مهام التي كانت موكلة اليه الى هيئتين، الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (anat)، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 277/80، والمركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني، (neru)، الذي أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 276/80، هذا الأخير الذي اوكلت اليه مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى جانب مؤسسة تسيير المناطق الصناعية (EGZL)، والتي تقوم بعد اكتساب المناطق بتجزئتها الى عقارات وتهيئتها ومن ثم التنازل عنها بواسطة عقود موثقة ومشهورة للمستثمرين، بعدها شركة تسيير مساهمات المناطق الصناعية وشركات التسيير العقاري<sup>2</sup>.

وللحد من تعدد المتصرفين في المناطق الصناعية، التي طالها الفساد الإداري، فيما يخص تحويل الأراضي المتواجدة فيها عن مهمتها الأساسية، أعادت السلطة ترتيب الأوضاع من خلال إسناد<sup>3</sup> تسيير قطع الأراضي المتوفرة التي بقيت ملك للهيئة المالكة للمنطقة الصناعية والمتمثلة في الهيئات المتعده بالترقية العقارية الى الوكالة

الوطنية للوساطة والضبط العقاري ثم صدر المرسوم التنفيذي 153<sup>4</sup>/09، المؤرخ في 02/ ماي 2009، ملغيا المرسوم التنفيذي 122/07.

وفي سنة 2006، صدر المرسوم 355/06، المؤرخ في 2006/10/09، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني وتشكيله وتنظيمه وسيره الذي نص على مجموعة من التدابير الواجب اتخاذها لتشجيع الاستثمار ثم صدور المرسوم التنفيذي رقم 176/12،

1- المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 1984/03/03، المتضمن إدارة المناطق الصناعية ج ر ج د ش، عدد: 10، الصادر في 06 مارس 1984، وكذا المرسوم التنفيذي 56/84، المؤرخ في 1984/03/03، متضمن تنظيم المؤسسات المناطق الصناعية، ج ر ج د ش، عدد: 10، مؤرخة في 1984/03/06، ص: 311.

2- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، طبعة الأولى، دتر هوما للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، ص 05.

3- خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 60.

4 المادة 20 المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 2007/04/23، المحدد لشروط وكيفيات التسيير الأصول العارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعي ج ر عدد 27، 2007، والغى بموجب المرسوم التنفيذي 153/09، المؤرخ في 02/ماي/2009، ج ر عدد 27، 2009.

المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات<sup>1</sup> عن طريق ثلاث هيئات تقوم بإنشائها منطقة صناعية تابعة للقطاع العام تتكفل بإنشائها الدولة أو جماعاتها الإقليمية، ومنطقة صناعية مختلطة، يقوم بإنشائها القطاع الخاص بواسطة مساعدات مالية تقدمها الدولة في شكل قروض طويلة المدى، ومناطق صناعية تابعة للقطاع الخاص، تنجزها تعاونية أو جمعية أو شركة خاصة<sup>2</sup>، و بصدور الأمر 04/08 أغي الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وأصبح استغلال المناطق الصناعية عن طريق الامتياز بالإضافة الى المراسيم التنظيمية اللاحقة للقانون رقم 04/08 السابق الذكر<sup>3</sup>، وفي سنة 2016 بصدور قانون المالية 18/15، سعت من خلاله السلطات العمومية لوضع مجموعة من الإجراءات البسيطة لتسهيل حصول المتعاملين الاقتصاديين على العقار الصناعي.

### ثانيا: مناطق النشاط.

لم يعرف المشرع الجزائري مناطق النشاط zak، لذلك استندنا الى تعريفها على تقرير وزارة المساهمة وترقية الاستثمار رقم 533 مؤرخ في ماي 2006 كالاتي:

مناطق النشاط ومساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطان ذات طابع محلي او نشاطات متعددة الخدمات وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين، الملاك الشاغلين، بالإضافة الى تقرير مناطق النشاط التي تم إنشاؤها بمبادرة البلديات في اطار تطبيق الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية<sup>4</sup>، وفي تقرير آخر لنفس الوزارة رقم 78 المؤرخ في 12 جانفي 2008 التي عرفت بأنها مساحات لترقية وتنمية نشاطات اقتصادية بصفة عامة، بخلاف النشاطات الصناعية المنتجة التي تقع في المناطق الصناعية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 176/12، المؤرخ في 11/06/2012، المتضمن التصريح بالمنطقة العمومية المتعلقة بانجاز

مناطق صناعية في بعض الولايات ج ر ج د ش ن عدد: 23، مؤرخة في 22/04/2015. ص: 10

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص: 62 و 63.

<sup>3</sup> - عماني خديجة، بوراس حليلة، مرجع سابق، ص: 22.

<sup>4</sup> - المادة 10 من الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ج ر ج

د ش عدد 19، سنة 1974 (ملغي).

<sup>5</sup> - معيفي لعزیز، مرجع سابق، ص: 133.



أنشأت قبل الإصلاحات الاقتصادية بمبادرة محلية، تستند البلديات في انشاءها على مخططات التعمير وتستند على المساحات المؤقتة للتعمير في حالة غيابها من طرف المجلس الشعبي البلدي بمساعدة لجنة تقنية وفي حالة غياب كلاهما يستند على رأي لجنة اختيار القطع الأرضية المنشأة بموجب المرسوم 304/82 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 02/82، المؤرخ في 1982/10/09، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة.

وبموجب المادة 02 فقرة 10 من المرسوم التنفيذي 20/10<sup>1</sup>، المؤرخ في 2010/01/12، المتضمن تنظيم لجنة مساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها يمكنها من اقتراح إنشاء مناطق جديدة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به وفي ظل النظام الاشتراكي فكانت مناطق النشاط تدخل في أملاك الجماعات المحلية فهي ملك الدولة باعتبار الدولة المخول الوحيد لتملك وسائل الإنتاج حيث استخدم رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية، الذي أدمج فيه جميع الأراضي الواقعة في الحدود العمرانية مهما كانت طبيعتها القانونية كوعاء لإنشاء مناطق النشاط<sup>2</sup>، ثم اوكلت هذه المهمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07، المتعلق بالوكالة العقارية المحلية إلى وكالات محلية إلى غاية صدور قانون 25/90 متضمن التوجيه العقاري بمناسبة تحرير سوق العقارية أصبحت صلاحيات التسيير تقوم بها الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم والتسيير العقاريين<sup>3</sup>، بموجب المرسوم التنفيذي رقم

405/90 المؤرخ في 1990/12/22، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين<sup>4</sup>، صلاحية حيازة العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية ونقل الملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية، وكذا إمكانية القيام بتهيئة الأراضي المخصصة للنشاطات طبقاً لوسائل التعمير والتهيئة المقررة، تعدل هذا المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05.

### الفرع الثاني: بالنسبة لعقارات المؤسسات العمومية الاقتصادية.

من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني و تسيير عجلة التنمية تم الاعتماد على عدة مؤسسات تعمل من أجل هدف واحد، و من أهم هذه المؤسسات ما يسمى بالمؤسسة العمومية الاقتصادية و تعد من مكونات الحافظة العقارية المنصوص عليها في التعليم رقم 4420

1- المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

2- خواديجية ميمة حنان، مرجع سابق، ص: 70.

3- عماني خديجة، بوراس حليلة، مرجع سابق، ص: 24.

4- المرسوم التنفيذي 408/03، المؤرخ في 2003/11/05، ج ر عد 68، لسنة 2003، حلت الوكالات الولائية محل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية<sup>1</sup>، ثم تناولتها النصوص التنظيمية المتعاقبة و هذا ما سنتطرق له بالتفصيل في هذا الفرع.

### أولاً: المؤسسات العمومية الاقتصادية.

لقد تم تعريف المؤسسة العمومية الاقتصادية في كل من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>2</sup> والقانون التجاري الجزائري الأحكام الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>3</sup>

عرفت هذه المؤسسات على أنها أشخاص معنوية تخضع لقواعد القانون التجاري إلا إذا نص صراحة على أحكام قانونية خاصة، و تؤسس هذه المؤسسات في شكل مساهمة أو في شكل شركة مسؤولية محدودة.

كما تشكل في إطار التنمية الوسيلة المفضلة لإنتاج المواد و الخدمات و تراكم رأس المال، حيث تعمل في خدمة الأمة و التنمية وفق الدور و المهام لمنوط بها، و من خلال هذا المفهوم فإنها تتميز عن الهيئات العمومية بصفاتها أشخاص خاضعة للقانون العام، و مكلفة بتسيير الخدمات العمومية<sup>4</sup>.

و عليه سوف نتطرق إلى خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية .

### أ- خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية.

بسبب فشل إعادة الهيكلة الصناعية في تحقيق الأهداف المسطرة لها على مختلف المستويات وجدت الدولة نفسها أمام ضرورة تبني إصلاحات جديدة، بحيث ارتبطت قرارات الإصلاح في هذه المرحلة بظروف سياسية معينة التي كانت الدافع الأساسي إلى إعادة النظر في النظام القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية، أين ظهر مصطلح الخصوصية على الساحة الوطنية فاعتبرت نقطة تحول في علاقة الدولة بمؤسساتها العمومية، حيث تحولت الدولة المالكة لرأس المال المؤسسات العمومية الاقتصادية عن طريق صناديق المساهمة، و ليست مسيرة للمؤسسة.

### 1- تعريف الخصوصية.

<sup>1</sup> - التعليم الصادر عن المدير العام للأملاك الوطنية الى مديري أملاك الدولة والحفظ العقاري رقم 4420 المؤرخة في 2007/06/11.

<sup>2</sup> القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسة العمومية الاقتصادية، ج. ر عدد 02 لسنة 1988.

<sup>3</sup> القانون 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري ج.ر. رقم 78 المعدل و المتمم بموجب القانون 02/05 المؤرخ في 06/02/2005 ج.ر. عدد 11 لسنة 2005.

<sup>4</sup> المواد 02 و 03 و 04 من القانون رقم 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسة العمومية الاقتصادية.



حسب نص المادة 14 من القانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1998 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي أخضعت هذه الأخيرة إلى ضرورة إصدار قرار إداري من السلطة الإدارية المختصة حيث تأخذ شكل شركة المساهمة SPA ، و شركة ذات مسؤولية المحدودة SARL ، تخضع للقانون التجاري ، و تكون ملكية رأسمالها لصندوق المساهمة ، و بعد ذلك صدر الأمر 22/95 المؤرخ في 26/08/1995 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية و التي عرفت الخصوصية على أنها<sup>1</sup> " تعني القيام بمعاملة أو معاملات تجارية تتجسد في :

- إما تحويل كل الأصول المادية أو المعنوية في مؤسسة عمومية أو جزء منها ، أو كل رأس مالها أو جزء منها ، لصالح أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص.

-إما تحويل تسيير مؤسسات عمومية إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص ، و ذلك بواسطة صيغ تعاقدية يجب أن تحدد كفاءات تحويل التسيير و ممارسة شروطه.

تم تعريفها في الأمر 04/01 المؤرخ في 21/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها على أنه يقصد بالخصوصية كل صفقة تتجسد في نقل الملكية إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية و تشمل هذه الملكية على :

-على رأس مال المؤسسة أو جزء منها ، تحوزه الدولة مباشرة أو غير مباشرة ، أو الأشخاص المعنويون الخاضعون للقطاع العام ، و ذلك عن طريق التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية ، أو اكتساب لزيادة رأس المال.

-الأصول التي تشكل وحدة استغلال مستقلة في المؤسسات التابعة للدولة<sup>2</sup>.

من خلال القوانين المنظمة للخصوصية نجد أن المشرع الجزائري قد أعطي أهمية بالغة لها ، و أورد عدة طرق للخصوصية منها .

## 2- طرق الخصوصية:

بالنسبة للأمر 22/95 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية فإن للخصوصية طريقتين أساسيتين:

<sup>1</sup>الأمر 22/95 المؤرخ في 26/08/1995 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية ، ج.ر عدد 48 المؤرخ في 03/09/1995.

<sup>2</sup>المواد 03 و 01 من الامر 04/01 المؤرخ في 21/08/2008 المتمن تنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ج.ر عدد 47 المؤرخة في 23/08/2001.

- إما طريق معاملات قانونية تجارية تؤدي إلى تحويل ملكية كل الأصول المادية أو المعنوية في المؤسسة جزء أو كلا لصالح أشخاص طبيعيين خاضعين للقانون الخاص.
- إما عن طريق معاملات تؤدي إلى تحويل تسيير المؤسسة العمومية إلى شخص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص.
- أو عن طريق معاملات تؤدي إلى تحويل تسيير المؤسسة العمومية إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص<sup>1</sup>.

بالنسبة للأمر 04/01 المؤرخ في 2001/08/21 المتضمن تنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ، فلم تتم الإشارة إلى الخوصصة التسيير عن طريق صيغ تعاقدية محددة ، و إنما اقتصر على نقل الملكية لأشخاص تابعين للقانون الخاص ، و تتم خوصصة رؤوس أموال المؤسسات العمومية من خلال التنازل عن أسهم و حصص اجتماعية أو الاكتتاب لزيادة رأس المال عموما و يمكن تحديد طرق الخوصصة.

## 1/2 طرق خوصصة لا تنهي ملكية الدولة: تتمثل في

-خوصصة التسيير تهدف إلى رفع كفاءة المؤسسات العمومية من خلال تحسين إدارتها ، و تأخذ أشكالا عديدة ، تمثل مرحلة انتقالية لأنها عملية الدولة و من بينها عقد الإدارة ، عقد التأجير ، عقد الامتياز.

-خوصصة تقسيم المؤسسة إلى وحدات صغيرة ، حيث يقصد بها إعادة هيكلة المؤسسة تمهيدا لخوصصتها و تعتبر عملية التقسيم في حد ذاتها أسلوب من أساليب الخوصصة ، كونها تنطوي على بيع الأصول التي لا بد من التخلص منها و الذي يعني الخوصصة الجزئية من المؤسسة.

## 2/2 طرق تنهي ملكية الدولة تتمثل في.

-**خوصصة من خلال بيع الأصول:** أين يقوم هذا الأسلوب على بيع أصول المؤسسة بشكل مباشر للتخلص من الخسائر ، و يعد نوعا من التصفية التي تستهدف التخلص من خطوط الإنتاج التي لا تتلاءم مع باقي الأنشطة ، كما يأخذ البيع صورة أخرى تسعى فيه الحكومة إلى إنشاء شراكة مع القطاع الخاص<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> محمد زرقون ، انعكاسات استراتيجية الخوصصة عن الوضعية المالية للمؤسسة الاقتصادية ، دراسة حالة بعض المؤسسات الاقتصادية الجزائرية ، مجلة الباحث ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، العدد السابع 2010 ص 155.  
<sup>2</sup> بهلول سمية ، النظام القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية في التشريع الجزائري ، مذرة لنيل شهادة ماستر في القانون الإداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة بسكرة ، 2012/2013 ص 34.

-**خصوصة عن طريق البيع :** و يمكن تنفيذ الخصوصية بالمناقصات أو التراضي أو عن طريق أي نمط يهدف إلى ترقية طريق التنظيم و يكون:

-**التنازل عن الأسهم و الأصول بموجب مناقصة:**بناء على المرسوم التنفيذي 195/98 المؤرخ في 1998/06/07 المتضمن قائمة المجموعة الأولى من المؤسسات العمومية القابلة للخصوصة و عمليات التنازل عن طريق المناقصة و المزايدة العلنية ، و يقصد بالأصول هنا كل موجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية ، الأمر الذي أدى إلى ظهور إشكالية الملكية العقارية.

-**التراضي:** يتم اللجوء إليه في حالة فشل المناقصة على مدى مرتين متتاليتين إلا أن هذا النوع من التنازل عن الأصول طرح إشكالا حول تحويل ملكية مؤسسات عمومية هامة ، و تصديا لأي نوع من الأخطار أنشأ المشرع السهم النوعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 352/01 المحدد لشروط ممارسة السهم النوعي و كيفيات ذلك<sup>1</sup>

-**الخصوصة الكلية أو الجزئية لصالح الأجراء:** يقصد بها إعادة شراء المؤسسة كليا أو جزئيا من طرف العمال المعنيين ، و هذا بالنسبة للمؤسسات التي تكون غير مؤهلة للبيع بالطرق السابقة ، يتم هذا التنازل بموجب قرار من مجلس الدولة باستعادة أجزاء مؤسستهم العمومية لبناء على تقرير مفصل من طرف الوزير المكلف بالمساهمات ، و ذلك طبقا للخطوات و ذلك طبقا للخطوات و الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 353/01 المحدد لشروط استعادة أجزاء مؤسستهم العمومية الاقتصادية و كيفيات ذلك<sup>2</sup>.

-**طرح الأسهم للاكتتاب العام و ذلك ببيع كل أسهم الدولة أو جزء منها للجمهور من خلال سوق الأوراق المالية و يكون أما**

-**عرض بيع الأسهم و القيم المنقولة الأخرى:** تتجسد هذه الصورة في اللجوء إلى الإعلان الرسمي للمستثمرين لبيع أسهم المؤسسة عن الأسهم المنقولة فقط عن طريق إجراء مزايدة وفق شروط و إجراءات.

-**العرض العلني لبيع الأسهم بسعر ثابت:** و تتم هذه العملية كذلك في البورصة، الأمر الذي يسمح بتزويد السوق بكمية من السندات بسعر بيع محدد ، و هذا باتباع إجراءات معينة و محددة بموجب القانون.

<sup>1</sup>المادة 02 من المرسوم التنفيذي 352/01 المؤرخ في 2001/11/10 المحدد لشروط ممارسة حق السهم النوعي ، ج.ر عدد 52 المؤرخة في 2001/11/10.

<sup>2</sup>المادة 01 من المرسوم التنفيذي 353/01 المؤرخ في 2001/09/10 المحدد لروط استعادة أجزاء من مؤسستهم العمومية الاقتصادية و كيفيات ذلك ج.ر. عدد 51 صادر في 2001/09/12.

ثانياً: الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

من خلال هذا الفرع سيتم التطرق إلى الأصول المتبقية عن المؤسسات العمومية المحلة ثم الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

1-الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة والغير مستقلة المحلة:

حسب مفهوم المادة 2 من المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009<sup>1</sup>، كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة وبهذا المعنى تمثل الأصول المتبقية كل الأملاك العقارية التي لم يتنازل عنها في إطار أشغال التصفية وبموجب المرسوم التنفيذي 122/07<sup>2</sup>، المؤرخ في 23/04/2007، حيث جاء في المادة 04 منه لا يمكن للمصفي المؤسسات العمومية المحلة التصرف بالتنازل عن الأصول العقارية المتبقية أو بإيجارها ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم يليه قانونا لمالية التكميلي لسنة 2009، الصادر بموجب الأمر 01/09، المؤرخ في 22/ يوليو 2009، متضمنا منح شركات التسيير مساهمة الدولة SGD من تعيين مصفين من بين المهنيين والمحاسبة عند تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية التابعة لحافظتهم، والإشكالية الثانية تتعلق بتحويل بعض الأصول المتبقية عن وجهتها.

أما من حيث أصل الملكية العقارية للأصول العقارية المتبقية فيجب النظر في طبيعة المؤسسات العمومية ما إذا كانت مؤسسة عمومية محلية (epi) ذات طابع صناعي أو تجاري (epic) أو مؤسسة عمومية اقتصادية. (E.P.E) حيث تعتبر المؤسسات العمومية المحلية ملكا للدولة<sup>3</sup>، وأدمجت الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة غير المستقلة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الصناعية والتجارية المحلة<sup>4</sup>.

1- المرسوم التنفيذي 153/09، المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز عن الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية والمستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها. ج.ر عدد 27 لسنة 2009

2- المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 23/04/2007، المحدد لشروط وكيفيات التسيير الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعي ج ر عدد 27، 2007، والغي بموجب المرسوم التنفيذي 153/09، المؤرخ في 02/ماي/2009، ج ر عدد 27، 2009.

3- المادة 108 من قانون المالية لسنة 1993، ج ر ج د ش، عدد 04،

4- المادة 181 / 01 من المرسوم التشريعي رقم: 18/93 المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 1994 ج ر ج د ش عدد 88 الصادر في 21/12/1993.

## ب-الأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

هي العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي بقيت في حالة نشاط، أي المؤسسات التي لم يتم خوصصتها أو تصفيتها ، حيث تعد الأصول الفائزة عقارات غير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية ، بمعنى أنها زائدة عن حاجات و متطلبات المؤسسة ، و قد عملت الدولة منذ مدة على استرجاعها و طرحها في السوق العقارية بحيث كانت أولى المبادرات للقيام بذلك ما تضمنه نص المادة 85 من قانون المالية لسنة 2015<sup>1</sup>

و بصور المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المحدد لشروط و كفاءات تسيير الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الاصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، و من بعده المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الاصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>2</sup> أين تم تحديد هذه العقارات و تقرر استرجاعها رسميا من قبل الدولة و قد أسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري .

و نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 الاملاك العقارية التي تعد زائدة عن متطلبات المؤسسة العمومية حيث تعد أصول فائضة و غير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية لاسيما :

-الاملاك العقارية غير المستغلة و التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند صدور المرسوم التنفيذي 153/09.

-الاملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة

<sup>11</sup> جلال عبد الحميد ، التنظيم القانوني للعقار الصناعي و دوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون اقتصادي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة طاهري المولاي ، سعيدة ، 2015، ص

19

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 153/09 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الاصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها

**الفرع الثالث: بالنسبة للمناطق الخاصة و الحرة و المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:**

من خلال هذا الفرع سيتم تحديد الأراضي الداخلة في تكوين العقار الصناعي وهي الأراضي الخاصة المقسمة الى مناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي وتحديد المناطق الحرة والمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

### **أولاً: الأراضي الخاصة. ZONNE SPECIFIQUE.**

تم تقسيم المناطق الخاصة الى نوعين من المناطق وهما مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي، واول ما ظهرت المناطق الخاصة كان في القانون رقم 12/33 المتعلقة بالترقية الاستثمار، وكان إلزاما على المشرع يهدف تنظيم هذه المناطق استصدار المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 المتضمن تطبيق احكام المادة 24 من القانون رقم 12/93.

#### **1-المناطق المطلوب ترقيتها. ZAP.**

قام المشرع الجزائري بإدماج مفهوم المناطق المحرومة، الجنوب، أقصى الجنوب، المعزولة وأيضا المناطق التي يجب ترقيتها كلها في جملة واحدة وهي المناطق التي يجب ترقيتها<sup>1</sup>، وتنظيم هذه المناطق وتضبط حدودها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14/سبتمبر 1991، الذي عرفها على أنها البلديات التي تعرف تأخيرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني أو المستوى الولائي في إشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز في مستوى المداخل، أيضا القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية على أنه وحدات ترابية تحتاج الى تنمية وتقتضي منح تدابير تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي اجتماعي وضريبي في اطار قوانين المالية، والمخططات الوطنية للتنمية ويتم تحديد البلديات المطلوب ترقيتها بموجب قرار مشترك من السلطات المكلفة بالتهيئة العمرانية، وكذلك السلطات المكلفة بالجماعات المحلية والمالية بعد أخذ رأي الهيئات المحلية.

#### **ب- مناطق التوسع الاقتصادي. ZEE.**

<sup>1</sup> - مشتى آمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010، ص: 42.

هي مناطق تتمتع بخصائص اجتماعية و اقتصادية متكاملة أي تتمتع بهياكل قاعدية و ثروة بشرية التي تسعى الدولة إلى ضمها بهدف رفع إمكانياتها للمساهمة في تطوير الأنشطة الاقتصادية باستثناء

-المناطق المطلوب ترقيتها

- الاقطاب الصناعية و الحواضر و التجمعات السكانية الكبرى المحددة في القانون و التنظيم لاسيما القانون رقم 30/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990

-الأماكن المخصصة لتقديم خدمات عمومية مثل الموانئ و المطارات

- مواقع المركبات السياحية و الاستجمامية الكبرى .

و يعين بقرار وزراي مشترك من سلطات المكلفة بالمالية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية و التخطيط بعد اقتراح من جماعات المحلية و بعد أخذ رأي الاتحادات و الجماعات البتي يهملها الامر و تجدر الإشارة أن هذه المناطق ليس لها وجود في الميدان .

### ثانيا : المناطق الحرة..FREE ZONNE

أول ظهور لهذه المناطق كان في المرسوم التشريعي رقم 12/93 لتنظيمها جاء المرسوم التنفيذي رقم 320/94 إذ يقصد بها مساحات محددة إقليميا و إداريا تمارس فيه أنشطة صناعية أو خدماتية أو تجارية و تخضع لنظام جبائي خاص بها يسمح بتشجيع الاستثمار و تستحدث هذه المنطقة بموجب المرسوم التنفيذي يكون بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية و تدخل جميع الأملاك العقارية المتمثلة في الاراضي و المباني داخل المناطق الحرة ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة كما يمكن أن تشمل المناطق الحرة على مطار أو ميناء أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار و قد أنشئت هذه المناطق لتشجيع التصدير حيث أن نشاطات الإنتاج في المنطقة تكون موجهة نحو التصدير ، فتتسم إجراءاتها الإدارية بالبساطة و السهولة و ذلك لتمكين المستثمرين من إقامة مشاريعهم كتزويد المنطقة بالمياه و الكهرباء و كل ما هو ضروري لممارسة نشاط استثماري مثل البنوك و قاعة الاجتماعات ... الخ

و يتم تسيرها من قبل المستغل الذي هو شخص معنوي عام و تمويل من قبل الدولة،و قد يكون شخص معنوي خاص (البنوك.... إلخ ) و يقع تحت مسؤولية المستغل المحافظة

<sup>1</sup>- المادة 02-03 من المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بالمناطق الحرة ج.ر.ج.د.ش عدد 67 الصادر 19 أكتوبر 1994.



على البيئة و حمايتها داخل المنطقة و في مداخلها و يقبض المستغل مقابلا على ما يقدمه من إيجار للمنقولات و عقارات أيضا على ما يقدمه من خدمات و للإشارة أنه في أرض الواقع لم يتم إنشاء مناطق حرة باستثناء منطقة بلارة بولاية جيجل و التي تم إلغاؤها في سنة 2004 بعد ما تم ملاحظة عدم تحقيقها للأهداف المسطرة لها<sup>1</sup>

### ثالثا: المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.

جعل المشرع المعيار الأساسي في تحديد المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة التي تستفيد من نظام الاستثنائي للاستثمار و تتسم هذه المناطق بأنها تعرف تخلفا مما يتطلب دعم الدولة لإعادة هيكلتها و تنشيط قواعدها للإنتاج و خدمات.

و يتولى المجلس الوطني للاستثمار CNI المنشأ بموجب المادة 18 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم .

لتنظيم و تحديد هذه المناطق يقوم المجلس بما يأتي يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التقييم أن تستفيد من النظام الإاستثنائي المنصوص عليه الأمر 03/01 .

يحدد المجلس المناطق من ناحية الجغرافيا على ضوء المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT و تشكل المخططات الجهوية لتهيئة و الإقليم SRAT و مخططات تهيئة إقليم الولاية توفر الدولة حاليا عدة مزايا ذات طابع مالي و جبائي موجهة لترقية الاستثمارات المباشرة المنتجة للوظائف في هذه المناطق<sup>2</sup>.

تستفيد الاستثمارات في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة من مزايا خاصة طبقا للمادة 10 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 بشرط أن لا تكون نشاطاتها مستثناة<sup>3</sup> حيث يستفيد بعنوان الاستثمار من :

-الإعفاء من دفع حقوق نقل الملكية فيما يخص كل المقننات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار.

-تطبيق حق التسجيل بنسبة منخفضة قدرها اثنان في ألف فيما يخص العقود التأسيسية لشركات الزيادات في رأس المال .

<sup>1</sup> - فسيح حمزة، المرجع السابق، ص39.

<sup>2</sup> - خواجية سميجة حنان، مرجع سابق، ص78.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 107/14 المتمم للمرسوم التنفيذي 08/07 المؤرخ في 11 يناير 2007، المحدد لقائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة بالمزايا المحددة بالأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم ل ج.ر العدد 15 المؤرخ في 2014/03/05.



-تكفل الدولة جزئيا أو كليا بالمصاريف بعد تقييمها من الوكالة فيما يخص الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار.

- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع و الخدمات المنشئة من المزايا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.

-الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة و غير المنشئة من المزايا التي تدخل مباشرة في إنجاز المشروع.

### المبحث الثاني: نظام تسيير العقار الصناعي

قام المشرع برصد عدة مؤسسات ، و هيئات تقوم بتسيير و تهيئة المناطق الصناعية ، هو ما يتم شرحه من خلال هذا المبحث المقسم للمطلبين حيث يضم المطلب الأول المؤسسات الوطنية لتسيير العقار الصناعي ، أما المطلب الثاني المؤسسات المحلية على مستوى الولاية المسيرة للعقار الصناعي.

#### المطلب الأول:

#### المؤسسات الوطنية لتسيير العقار الصناعي.

بهدف التسيير الحسن للعقار الصناعي الموجه للاستثمار أوجد المشرع الجزائري مجموعة من الهيئات و الأجهزة المركزية تتكفل بتسييره و تنظيمه هو ما سنشرحه في هذا المطلب الذي يضم مجلس الوزراء و مجلس الوطني للاستثمار في الفرع الأول و الوزير المكلف بترقية الاستثمار في الفرع الثاني أما الفرع الثالث يكون للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و الوكالة و الوطنية لتطوير الاستثمار.

#### الفرع الأول: الوكالات المسيرة للعقار الصناعي.

تعتبر هذه الوكالات من المؤسسات المسيرة للعقار الصناعي على المستوى المركزي و التي تتمثل في الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار. و هو ما سنتطرق له

## أولاً: الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري. ANIREF.

تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و ضبط العقاري كهيئة مركزية عمومية ذات طابع صناعي تتمتع بشخصية المعنوية و استقلال المالي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المتضمن تنظيمها و سيرها و تحديد القانون الأساسي لها المعدل و المتمم<sup>1</sup> في سنة 2012 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 12 مارس 2012 المدعمة بمديريات محلية تتمثل وظيفتها في تنفيذ وظائف الوكالة على مستوى المحلي الخاضعة لرقابة الوزير المكلف بالاستثمار.

و قد أوكل إليها المشرع عدة مهام إذ يمكن أن يتولى مهمة التسيير و الترقية و الوساطة و الضبط العقاري للأمالك الخاصة للدولة المتواجدة ف المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و في كل مكان يتواجد فيه العقار الاقتصادي<sup>2</sup>

-تسيير الأمالك الزائدة عن حاجات المؤسسات العمومية الاقتصادية، و ما تبقى منها بعد حلها.

- تولي مهام الوساطة العقارية بالسعي إلى تقريب وجهات نظر المالكين للعقار الموجهة للاستثمار<sup>3</sup> و المستثمرين بهدف انجاز مشاريعهم.

-إن الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري تتمتع بصفة المرقى العقاري ، و لذلك لها القدرة في تهيئة الاوعية العقارية لإنجاز المناطق الصناعية ، و مناطق النشاطات و كل فضاء مخصص لنشاط الاقتصادي ، ثم تقوم بتهيئتها و إنجاز بنايات ذات طابع صناعي و تجاري و مكاتب و أيضا ذات طابع حرفي بما هو ضروري كذا تقوم بتسييرها<sup>4</sup>.

يقوم بتسيير الوكالة مجلس إدارة يديرها مدير عام، و تجتمع في حالات استثنائية بطلب من رئيسه أو من مدير العام للوكالة أو بناء على اقتراح ثلثي أعضائه، و في حالة عدم الحضور 3/2 من أعضائه فلا تصح المداولة.

<sup>1</sup>المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 02 أفريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ج.ر.ج.د.ش عدد 27 الصادر في 25 أفريل 2007 المعد و المتمم.

<sup>2</sup>المواد 12 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19/03/2012 المتضمن إنشاء وكالة وطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي ج.ر.ج.د.ش. عدد 17 الصادر في 25/0/2012.

<sup>3</sup>معيفي لعزیز ، مرجع سابق ، ص134.

<sup>4</sup>المادة 04 المرسوم التنفيذي رقم 126/12 مرجع سابق.

تعد الوكالة عن كل سنة مالية ميزانية السنة الموالية و التي تشمل عبئ الحويلة و حسابات نتائج المحاسبية التقديرية و أيضا برنامج المالي للإنجازات في مجال العقار الصناعي<sup>1</sup>.

### ثانيا: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI.

تعتبر من المرافق العامة ذات طابع وطني لارتباطها بشخص معنوي عام هو الدولة<sup>2</sup> و هذا ما نصت عليه المادة 21 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار على: " تنشأ لدى رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الاستثمار تدعي في صلب النص الوكالة ". كما نصت المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار تنظيمها و سيرها على " تنشأ لدى رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الاستثمار تدعى في صلب النص الوكالة" و حسب ما جاء في المادة 21 من الأمر رقم 03/01 فهي تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي أما المرسوم التنفيذي رقم 356/06 أضاف من خلال المادة 01 منه أنها ذات طابع إداري و حسب المادة 02 من نفس المرسوم فمقر الوكالة يقع في مدينة الجزائر كما لها هياكل غير مركزية على مستوى المحلي

### أ-مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

تم تحديد جملة من المهام منصوص عليه في الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار و أخرى منصوص عليها في مرسوم التنفيذي 356/06 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تنظيمها و سيرها

#### 1-المهام المنصوص عليها في الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

-ضمان ترقية الاستثمار تطويرها و متابعتها.

-استقبال المستثمرين المقيمين و غير المقيمين و إعلامهم و مساعدتهم .

-منح مزايا مرتبطة بالاستثمار.

-تأكد من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون<sup>3</sup>

#### ب-المهام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 355/06.

<sup>1</sup>بودادة نورية. عماري ابتسام ، مرجع سابق ، ص 34.  
<sup>2</sup>عبد القادر بابا ، سياسة الاستثمارات في الجزائر و تحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة ، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، فرع التخطيط ، كلية العلوم الاقتصادية في علوم التسيير جامعة الجزائر ، 2014 .  
<sup>3</sup>المادة 21 من الامر 03/01 متعلق بتطوير الاستثمار.

وهنا يتحدث عن الوكالة التي جاءت بعنوان المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي و هي:

-إعلان المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية.

-ضمان تسيير الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار.

-تجميع كل المعلومات المفيدة لفائدة بنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار.

-تمثل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي<sup>1</sup>

**الفرع الثاني: مجلس الوزراء و مجلس الوطني للاستثمار.**

سننظر في هذا الفرع إلى تسيير العقار الصناعي من قبل أعلى هيئة سياسية بالدولة و هو مجلس الوزراء و كذا المجلس الوطني لتطوير الاستثمار ذو تشكيل وزارى أيضا، و هو ما سننظر له.

**أولا: مجلس الوزراء.**

يترأسه رئيس الجمهورية طبقا للصلاحيات المحددة في دستور، يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المكون من جميع الوزراء المشكلين للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي.

و يبت المجلس فيس جميع القضايا و الملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية و من بين تلك الملفات و القضايا منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، إذ أن الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي يكون بناء على قرار مجلس الوزراء الذي يعتبر شرطا وجوبي و هذا حسب 06 من الأمر 04/08 و المشاريع التي تكون محلا لمنح الامتياز عن طريق التراضي هي تلك التي لها طابع الأولوية تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن و المحدثه لمناصب الشغل أو القيمة المضافة و تساهم في تنمية المناطق المحرومة و يكون الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء و بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>المادة 05 المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 المتضمن صلاحية الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ج.ر. ج.د.ش عدد 64 الصادر في 2006/10/11.  
<sup>2</sup>جلال عبد الحميد ، مرجع سابق ، ص 21.

### ثانيا: مجلس الوطني للاستثمار.

تم إنشاؤه بموجب الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار والتي نصت عليه المواد من 18 و 20 منه حيث جاء في المادة: " ينشأ المجلس الوطني للاستثمار يدعى في صلب النص المجلس يرأسه رئيس الحكومة "

و تم تعديل الأمر رقم 03/01 بموجب الأمر 08/06 المتعلق بتطوير الاستثمار الذي ألغى المادتين 19 و 20 من الامر 03/01 و عدل المادة 18 السابقة الذكر و التي أصبحت تنص بعد التعديل على أنه: "ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مجلس وطني للاستثمار ... و يوضع تحت سلطة و رئاسة رئيس الحكومة " .

و تم تنظيم المجلس الوطني للاستثمار بالمرسوم التنفيذي رقم 355/06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيلته وتنظيمه و سيره الذي جاء تماشيا مع محتوى الأمر رقم 08/06 المتعلق بتطوير الاستثمار .

يتكون المجلس من عدة أعضاء حددتهم المادة 04 من المرسوم التنفيذي 355/06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيلته و تنظيمه و سيره و يجتمع المجلس مرة كل ثلاث أشهر على الأقل و يمكن استدعاؤه عند الحاجة بناء على طلب من رئيسه و بطلب أحد أعضائه و تتوج أعمال المجلس بقرارات و توصيات و آراء طبقا لنص المادة 06/05 من نفس المرسوم .

و تتمثل مجمل مهام المجلس الوطني للاستثمار بكونه :

- يقترح استراتيجية بتطوير الاستثمار و أولويته .
- يدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار و يوافق عليه و يحدد الاهداف في مجال تطوير الاستثمار.
- يقترح ملائمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة.
- يدرس مقاييس تحديد المشاريع و يوافق عليها.
- يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من نظام الاستثنائي.
- يقترح على الحكومة التدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار و تشجيعه.
- بحث على إنشاء و تطوير المؤسسات و أدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار.
- و يشجع على ذلك و يعايش كل مسألة أخرى متعلقة بالاستثمار.

### الفرع الثالث: الوزير المكلف بترقية الاستثمارات و الوزارات المختلفة.

#### أولاً: الوزير المكلف بترقية الاستثمار.

يمارس الوزير سلطة سياسية و يعتبر مسؤولاً عنها أمام رئيس الجمهورية في ظل الدستور الحالي، و هو يرأس إدارة الوزارة، بهذه الصفة يمارس نشاطاً إدارياً واسعاً و هو الممثل القانوني لدولة التي يبرم باسمها العقود، و يقوم بكل عمل أمام القضاء سواء كمدعي و مدعي عليه، و هو الأمر الرئيسي بصرف النفقات العمومية أي أنه يعطي الأمر بالدفع داخل وزارته.

و قد حدد المرسوم التنفيذي 16/11 المؤرخ في 25 يناير 2011 صلاحيات وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار<sup>1</sup>

حيث نصت المادة الأولى منه: " في إطار السياسة العامة للحكومة، يمكن لوزير الصناعة و ترقية الاستثمار اقتراح عناصر السياسة الوطنية في المجال الصناعي و ترقية الاستثمار، كما يتابع و يراقب تطبيق هذه السياسة. طبقاً للقوانين المعمول بها".

حيث تنص المادة 09 من نفس المرسوم أنه :

- يسهر على تناسق مجموع التدابير و الأجهزة المحفزة على تطوير الاستثمار كما يقترح التحسينات الضرورية .
- يقترح أي نشاط و إجراء يرمي إلى تطوير السوق المالي و وضع وسائل للتمويل تكون مكيفة مع الاستثمار.
- يضمن متابعة المشاريع الاستثمارية الكبرى.
- يشارك في تحسين شروط الحصول على العقار.
- يسهر على وضع مؤسسات و هيئات الوساطة و تنظيم السوق العقاري و السير الحسن لها.
- يشجع على خلق مناطق صناعية جديدة و مناطق النشاط لها علاقة بتطوير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة.

#### ثانياً: الوزارات المختلفة.

يوجد العديد من الوزارات التي تسيير العقار الصناعي، فمن بينهم وزارة الصناعة التي تحتفظ بسجل يضم جميع المناطق الصناعية، ووزارة المساهمة و ترقية الاستثمار

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 16/11 المؤرخ في 25 يناير 2011 يتضمن صلاحيات وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة المتوسطة و ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد رقم 05 بتاريخ 26 يناير 2011.

التي تقوم بتقديم اقتراحات فيما يخص العقار الصناعي، وزارة الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار التي جاءت محل وزارة الصناعة و ترقية الاستثمار، و التي كانت مهمتها استشارية فيما يخص العقار الصناعي، وزارة المالية و التي تعتبر أهم وزارة كونها تمثل إدارة أملاك الدولة فيما يخص أملاك الدولة الخاصة و منها الموجهة للاستثمار في التسيير و التصرف و الاستئجار<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني:

### الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة للعقار الصناعي.

سنتطرق في هذا المطلب إلى الهيئات المسيرة للعقار ص على المستوى المحلي من أجل السير الحسن لها و التقليل من الإجراءات الإدارية الصعبة على رأسها نجد والي الولاية ثم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار ثم مديريتي أملاك الدولة و الحفظ العقاري.

#### الفرع الأول: الوالي.

يعتبر حلقة وصل بين السلطة المركزية و اللامركزية مما يجعل دوره ذا أهمية بالغة بين السلطتين معا، يتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 78 فقرة 9 من الدستور و يمثل الوالي في تنظيم الإداري الجهاز لعدم التركيز إذ يعمل باسم السلطة المركزية و يتخذ القرارات باسم الوزراء<sup>2</sup>. أما فيما يخص دوره في تسيير حافظة العقار الصناعي فإنه و فيما يخص الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية و الأراضي الفائضة المسترجعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فإن الوالي في إطار صلاحياته ممثل للدولة على مستوى الولاية فإنه يترأس لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار<sup>3</sup> و هو المخول قانونا بالترخيص بمنح الامتياز بالتراضي بموجب قرار ممضي من طرفه و هذا مانصت عليه المادة 5 من الامر الأمر 04/08 باقتراح من لجنة المساعدة و ترقية الاستثمار و الضبط العقاري، و ذلك فيما يخص الأراضي التي تخرج من اختصاص الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، و أراضي العقار السياحي و أيضا الداخلة ضمن محيط المدينة الجديدة لأن الترخيص بمنح من قبل الوزراء المختصين<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 120 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

<sup>2</sup> خواجية حنان، مرجع سابق ص 138.

<sup>3</sup> المادة 03 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 122/7 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يحدد شروط و كفايات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير المستقلة المحلة للأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية

<sup>4</sup> ساسي سليم، مرجع سابق، ص 49.



**الفرع الثاني: لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار.**  
يكلف مدير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار، تحت سلطة الوالي بأمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ضبط العقار و ترقية الاستثمار، التي تملك بنك معلومات مكون من مجموعة معطيات مستخرجة من طرف مصالح أملاك الدولة و الصناعة و الاجهزة المكلفة بالعقار (في تشكيلة و سير اللجنة أنظر المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 ) و تدرس اللجنة اقتراح منح الامتياز بالتراضي و بالدينار الرمزي للمتر المربع من خلال بنك المعلومات الذي تمتلكه اللجنة يمكنها القيام بعدة مهام كاقترح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على الأراضي كذلك تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية و غيرها من المهام .

غير أن المشرع طبقا للمادة 48 من الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23 جويلية 2015/المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 التي تعدل المادة 05 من الأمر 04/08 تم التخلي عن هذه اللجنة و صدرت في هذا الشأن التعليمة الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 اوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ الأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة لدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

### الفرع الثالث: الشباك الوحيد.

يعتبر الهيكل المحلي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و الجهة الوحيدة بتقليل من الإجراءات الإدارية ، تم إنشاؤه بموجب الامر 03/01، يهدف إلى توفير الخدمات الإدارية الضرورية لتحقيق الاستثمار الأجنبي موضوع التصريح، فتدخل ضمنها كل الإدارات و الهيئات المعنية بالمشروع الاستثماري ،و ذلك لتجنب إضاعة الوقت و الجهد في التنقل بين مختلف المرافق الإدارية<sup>1</sup>، حيث نجد المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها قد تناوله و ذلك من خلال المواد 21 إلى 29 منه ، و الذي من خلاله نجد أنه يوجد عدة شبابيك وحيدة لامركزية على مستوى المحلي فتتمثل في الجزائر العاصمة ، البلدية ، وهران ، قسنطينة ، عنابة ، ورقلة ، أدرار<sup>2</sup>.

أنشأ هذا الشباك على مستوى الولاية ، يشمل على ممثلين محليين للإدارة التي تتدخل فيها ، أي تشمل على ممثلي المركز الوطني لتسجيل التجاري و الضرائب ، و أملاك الدولة و

<sup>1</sup>ديب كريمة، خباش نجوى، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص ، تخصص قانون الخاص للأعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل ، 2015 ، ص 136.

<sup>2</sup>مدور أمال ، الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر ، مذكرة للتخرج من المدرسة الوطنية للإدارة ، البلدية ، 2006 ، ص 62.



الجمارك ، و التعمير و تهيئة الإقليم و البيئة ، و العمل و مأمور المجلس الشعبي البلدي ، و لكل ممثل له مهمة خاصة مرتبطة بطبيعة الإدارة التي يمثلها ، فهم مكلفين بالتدخل لدي مصالح المركزية ، و المحلية لإدارتهم أو هيئاتهم الأصلية لتذليل الصعوبات المحتملة التي يلاقونها المستثمرون .

بالنسبة للمستثمر غير المقيم ، يخضع لحماية قانونية خاصة من قبل مدير الشباك الوحيد اللامركزي ، و يكون على اتصال مباشر مع المستثمر غير المقيم ، و يرافقه في تقديم الاعتماد، تصريح الإيداع للاستثمار و قرار منح الامتياز أيضا الأخذ بعين الاعتبار الملفات المدروسة من طرف أعضاء الشباك الوحيد ، و ضمان استكمالها بنجاح ، و ذلك بمجرد ربطها بالإدارات ذات الصلة<sup>1</sup>.

#### الفرع الرابع: مديرتي أملاك الدولة و الحفظ العقاري،.

تعتبر المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية الخاضعة للسلطة السلمية لوزير المالية ، و يمارس الوالي سلطة رئاسية عليها بصفته ممثلا لدولة بناء على القانون المتعلق بالولاية و بصفته ممثل الحكومة على مستوى الولاية .

حيث منح وزير المالية تفويضا من مدير الولائي للأملاك الدولة على مستوى الولاية لإدارة أملاك الدولة إقليميا بما فيها الموجهة للاستثمار حيث تنص المادة 183 من مرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط و كفاءات إدارة و تسير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة لدولة على مايلي: "يمكن لوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 02 و 03 من المادة 120 من قانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي للأملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة لدولة و إعطائها الطابع الرسمي وسهر على حفاظها".

و تقوم مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية بمهمة إعداد العقود الإدارية المتضمنة منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار مرفقا بدفتر الشروط المحدد لبرنامج الاستثمار لاعتباره الآلية الوحيدة للحصول للعقار الصناعي بعد صدور الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 إلى جانب ذلك يكلف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا باتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة عند إخلال المستفيد بالتزاماته و هو ما أكدته المادة 12 من الأمر 04/08 المذكور أعلاه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عماري ابتسام ، مرجع سابق ، ص 41.

<sup>2</sup> - جلال عبد الحميد، مرجع سابق ، ص30.

### خلاصة الفصل.

من خلال هذا الفصل الذي تطرقنا فيه إلى ماهية العقار الصناعي و تنظيمه، لقد توصلنا من خلال هذه الدراسة أن المشرع الجزائري رغم أنه لم يضع تعريفاً محدد للعقار الصناعي أو ما يسمى العقار الموجه للاستثمار، إلا أنه وجه لخدمته مناطق واسعة و شاسعة من أملاك الدولة الخاصة، كما كون هيئات و مؤسسات تسييرها و التي لم تصل إلى تحقيق الأهداف المرجوة منها لكثرتها و عدم فعاليتها ، لذلك وجه اهتمامه في الآونة الأخيرة إلى الوكالة الوطنية للوساطة و ضبط العقار.

## الفصل الثاني

# كيفية الحصول على عقار صناعي

### تمهيد:

نظم المشرع الجزائري كيفية الحصول على العقار الصناعي بوضع عقود للاستثمار، فكان أول أسلوب اتبع هو التنازل سواء عن طريق التراضي أو المزاد العلني حسب الحالة ، و بعدها جاء أسلوب الامتياز الذي يعود ظهوره إلى المرسوم التشريعي 12/93 حيث استمر العمل بكلا العقدين إلى غاية صدور الأمر 11/06 الذي غير من صفة

الامتياز فأصبح عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل ثم بعد مرور سنتين أصدر الأمر 04/08 الذي قام بإلغاء التنازل كلياً و جعل من الامتياز أسلوب وحيد للحصول على العقار الصناعي إلى غاية يومنا هذا ، مدعماً بقانون المالية لسنة 2011 الذي بدوره كرس الامتياز عن طريق التراضي كوسيلة وحيدة لمنح الامتياز في العقار الصناعي .

من هذا المنطلق سوف تتمحور دراستنا إلى أساليب الحصول على العقار الصناعي قبل صدور الأمر 04/08 في المبحث الأول ، أما المبحث الثاني إلى أسلوب الحصول على العقار الصناعي بعد صدور الأمر 04/08 .

### المبحث الأول:

#### صيغ الحصول على العقار الصناعي قبل صدور الأمر 04/08

تنوعت عقود الحصول على العقار الصناعي عبر مراحل الاستثمار في الجزائر فكان عقد التنازل أول عقد عرفه العقار الصناعي و تم إلغاءه بنوع آخر من العقود للحصول على عقار صناعي المتمثل في عقد المنح بالامتياز حيث تم العمل بهذا المبدأ أي التنازل المباشر ثم عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل .

و من هذا المنطلق سنتناول في المطلب الأول مفهوم عقد التنازل المباشر ، و في المطلب الثاني الذي سنتطرق فيه إلى عقد الامتياز قابل للتحويل إلى عقد تنازل.

## المطلب الأول:

### عقد التنازل المباشر

عرف العقار الصناعي أولى العقود للحصول عليه وتتمثل هذه العقود في عقد التنازل، لهذا سوف نتناول في هذا المطلب عقد التنازل المباشر بالتطرق إلى تحديد مفهومه وخصائصه في الفرع الأول أما في الفرع الثاني دراسة تنظيمه القانوني منذ ظهوره في إطار القانون المتعلق بالاحتياطات العقارية وهذا لغاية 1992 أما الفرع الثالث إجراءات عقد التنازل عن العقار ص.

### الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل.

سيتم ضمن هذا الفرع التطرق إلى تعريف عقد التنازل (أولا) وإلى خصائصه (ثانيا).

#### أولا : تعريف عقد التنازل.

عقد التنازل هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي (البيع)<sup>1</sup> أو بعبارة أخرى هو عبارة عن نقل ملكية لصالح المشتري بصفة كلية و شاملة وهذا العقد ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و يشترط في هذا التنازل أن تكون هذه الأملاك غير مخصصة أي متوفرة وغير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية<sup>2</sup>

تجدر الملاحظة أن تعريف عقد التنازل في مجال الاستثمار الصناعي يتمتع بنفس خصائص التنازل المنصوص عليه في القانون المدني إلا أنه يتميز باحتوائه مراعاة للمصلحة العامة وضرورة المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة على بعض الشروط غير مألوفة و الاستثنائية كالتنازل على أساس شرط فاسخ أو التنازل عن طريق "دفتر شروط" معد مسبقا من طرف الإدارة وهذا ما يجعله يتمتع بخصائص ينفرد بها عن عقد التنازل المنصوص عليه في القانون المدني<sup>3</sup>.

#### ثانيا : خصائص عقد التنازل

يتمتع عقد التنازل بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

#### أ/ الطابع الإداري لعقد التنازل :

<sup>1</sup> - تعريف وارد في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري [www.aniref.dz](http://www.aniref.dz)

<sup>2</sup> - بوجردة مخلوق، مرجع سابق، ص62.

<sup>3</sup> - البيع في القانون المدني الجزائري نصت عليه المادة 351 منه التي تنص: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيئا وحقا ماليا آخر في متقابل ثمن نقدي.

تنص المادة 800 مكرر من قانون إجراءات مدنية<sup>1</sup> على أن كل عقد أو تصرف تكون الإدارة طرفاً فيه سواء كانت الدولة أو الولاية البلدية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يرجع الاختصاص فيه للجهات القضائية الإدارية وهذا ما يعرف بالمعيار العضوي لكن اعتماد هذا المعيار لوحده غير كاف لإضفاء الطابع الإداري على عقد التنازل ذلك أن وجود شخص معنوي عام طرفاً في العقد وإن كان العقد يعقد الاختصاص للقضاء الإداري لا يعني إطلاقاً أنه عقد إداري لذلك ظهرت الحاجة إلى البحث في محتوى العقد ذاته فظهر ما يسمى بالمعيار المادي وقد جاء بهذا المعيار القضاء وكرسه الفقه في فرنسا ويتمثل هذا المعيار في البند غير المؤلف والذي يتمثل في :

وجود داخل العقد بنود أو شروط غير معروفة ولانجدها عادة في العقود المبرمة طبقاً للقانون المدني و تتمثل هذه البنود لاسيما في سلطة الإلغاء للعقد من طرف دون اعدار مسبق وبدون تعويض سلطة التعديل المنفرد سلطة فرض وتوقيع العقاب بالإضافة إلى سلطة الإدارة والمراقبة والمتابعة .

المرفق العام فإذا كان موضوع العقد بهدف إلى تحقيق مهمة مرفق عام فهو عقد إداري وتوفر معيار واحد كان لاعتبار أن العقد هو إداري

لذلك يمكن القول عقد التنازل هو عقد إداري ذلك أنه يحتوي في أغلبيته على شروط تنظيمية تقع على المستفيد وهي شروط غير مألوفة في العقود العادية والتي تخضع لقواعد القانون خاصة توجد هذه الشروط في دفتر الشروط الذي يلحق بالعقد ذاته والذي يحدد الشروط والالتزامات الواقعة على المستفيد من التنازل والتي تجسد امتياز السلطة العامة التي تتمتع بيها الإدارة والتي تكون المصلحة العامة أساسها.

لقد فصل المشرع في الطابع الإداري لعقد التنازل خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في فيفري 1992 حيث نص في البند 18 من دفتر الشروط الملحق بالقرار يتولى تحديد العقد الإداري المتضمن نقل الملكية القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً<sup>2</sup>

### ب: الرسمية كركن عقد التنازل

أن محل التنازل هو نقل ملكية عقارية لهذا وطبقاً لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني فإنه يجب وتحت طائلة البطلان إفراغه في شكل رسمي حيث تنص المادة

<sup>1</sup> - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر. عدد 21 صادر بتاريخ 2008/04/23.

<sup>2</sup> - تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، بن عكنون، سنة 2014-2015، ص 77.

324 مكرر 1 "العقد الرسمي يثبت فيه الموظف او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته و اختصاصهما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن" لا يمكن نقل الحقوق العينية العقارية إلا بموجب عقود رسمية

باعتبار ان المادة قد جاءت بشكل عام ولم تخصص العقود المدنية أو الإدارية او املاك الدولة او الخواص والتي تعتبر في تكوين العقد

وتستشف هذه الشكلية ايضا من المادة 16 من الامر 74/75 "إن العقود الادارية و الاتفاقية التي ترمي الى انشاء او نقل او تصريح او تعديل او انقضاء حتى عيني لا يكون لها اثر حتى بين الأطراف الا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"<sup>1</sup>.

كما تنص المادة 2/16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 "أنه يتمتع المشتري بالملكية التامة للعقار ابتداء من تاريخ اشهار العقد " اي أن المادتين نصت على الشهر ومدى وجوبه لنقل الملكية وضرورة استيفاءه طبقا للقوانين المعمول بها والمنظمة لإجراءات الشهر ويجب ان يقدم كل عقد يكون موضوع شهر في شكل رسمي وهذا ما اكدته المادة 61 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري<sup>2</sup> حيث تنص "كل عقد يكون موضوع اشهار في المحافظة عقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي "و منه فالشكلية هي ركن في عقد التنازل الإداري و عليه فالعقد الإداري المتضمن التنازل عن القطع الارضية لصالح المستثمر هو عقد رسمي تحرره مصلحة املاك الدولة بصفتها موثق الدولة .

و اخيرا فقد تم التأكيد على الرسمية كشرط لوجود العقود الإدارية طبقا للمنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 08 سبتمبر 1989 المتضمن تحديد كيفية و شروط تطهير العقار الصناعي.

### الفرع الثاني: الإطار القانوني لعقد التنازل.

في هذا الفرع سوف يتم التطرق لمختلف أنماط الأطر القانونية لعقد التنازل في ضوء الاحتياطات العقارية البلدية ، و في المناطق الصناعية و الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص ، و أخيرا المناطق المطلوب ترقيتها.

### أولا : عقد التنازل في إطار الاحتياطات العقارية.

<sup>1</sup> الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.  
<sup>2</sup> الأمر 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 ، المؤرخ في 19 ماي سنة 1993.

لقد نصت المادة 10 من الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية على أنه "تخصص الاحتياطات العقارية البلدية أساس استثمارات الدولة و الجماعات العمومية لكل نوع ، و فيما يخص جميع الاستثمارات غير التي تقوم بها البلدية المعنية ، فإن البلدية تتنازل عن الارض لقاء عوض على اساس تقدير مصلحة أملاك الدولة مع الأخذ بعين الاعتبار للنفقات من كل نوع التي تتحملها البلدية " .

كذلك نصت المادة 11 منه ، على أنه يكون التنازل بالنسبة للاستثمارات التي تقوم بها الخواص على خلاف الاستثمارات العمومية التي تخصص لها قطعة الارضية ، حيث التنازل عنها يكون علنيا و يتم البيع عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي على اساس قائمة تتضمن المترشحين لشراء و تفتح للجمهور قصد الاطلاع عليها<sup>1</sup> .

ما يلاحظ من خلال نص المادة 10 و 11 أن أراضي الاحتياطات العقارية التابعة للبلدية و المخصصة لإنجاز الاستثمارات تخصص بصفة مباشرة لصالح الدولة أو الجماعات المحلية إذا كانت البلدية هي صاحبة الاستثمار ، طبقا للإجراءات إدارية الداخلية ، أما إذا تعلق الأمر بمشاريع خاصة محتكرة من طرف الدولة أو أحد الهيئات المحلية فيتم الحصول على أراضي الأساس عن طريق التنازل بمقابل تحدده أملاك الدولة و عليه فقد تم التأكيد على الرسمية كشرط لوجود العقود الإدارية<sup>2</sup> .

### ثانيا : عقد التنازل عن العقار الصناعي في المناطق الصناعية.

من خلال المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية نجد المادة 06 فقرة 02 تنص على أنه "..... يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته في مجال ما يأتي :

#### -تسيير الاستثمار

- شراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة و بيعها " .

كما تنص المادة 07 منه على أنه " تسخر المؤسسة زيادة على ذلك في حدود اختصاصها و طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها بجميع الوسائل المنقولة و العقارية لتحقيق الأهداف المسطرة لها"

1- المادة 10 من الأمر 26-74 المؤرخ في 01 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية .  
2 - بوشليق إيمان- منح العقار الصناعي في إطار الاستثمار في الجزائر، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال سنة 2016-2017 ص67 و 68.



وعليه عملية تحويل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية لفائدة مؤسسات التهيئة المختصة لتهيئة هذه المناطق عن طريق التخصيص او بموجب إجراءات إدارية تخضع للقانون العام فإذا ما اكتسبتها هذه الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية فإنها تقوم بتجزئتها و الحصول على رخصة التجزئة تم التنازل عليها لصالح المستثمرين أو المستفيدين بواسطة عقود توثيقية رسمية و مدنية<sup>1</sup>.

### ثالثا : عقد التنازل عن العقار الصناعي في إطار الاستثمار الخاص.

بصدور القانون 11/82 المؤرخ في 21 أبريل 1982 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص و الذي مكن المستثمر الخاص وطني كان أم أجنبي شخص طبيعي أو معنوي و المعتمد من طرف إدارة للاستفادة من عقد تنازل على عقار الصناعي.

حيث نصت المادة 2 منه أنه: " يخضع كل مشروع استثماري يقل مبلغه عن ثلاثين دينار جزائري يبادر به شخص أو عدة أشخاص طبيعيين ذو الجنسية الجزائرية و مقيمون بالجزائر لأحكام هذا القانون و ينجز وفقها".

و أضيفت المادة 03 منه على أنه يقصد بالمشاريع الاستثمارات في نظر هذا القانون الاستثمار المزمع انجازها على يد القطاع الخاص الوطني في مجالات النشاط ذات النفع الاقتصادي و الاجتماعي<sup>2</sup>

قد حدد هذا القانون كذلك:

-توسيع القدرات الانتاجية ،خلق مناصب شغل ، تحقيق التكامل مع القطاع الاشتراكي و المشاركة في تحقيق التنمية المتوازنة

-ضرورة حصول المستثمر على الاعتماد المسبق من طرف الجهات المختصة وفقا الاشكال المحددة في نص المادة 14 و 15 من نفس القانون

-حصول المستثمر المعتمد على ضمانات و الامتيازات المرتبطة بالاعتماد .

-حدود الاستثمارات المعتمدة و النشاطات المرتبطة بإنجازها على التوجيه و متابعة العقوبات المقررة بهذا الاطار<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص63-62-69.

<sup>2</sup> - المادة 02 و 03 من القانون 82-11 المؤرخ في 21-07-1982 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص،

ج.ر.ع 34 الصادرة بتاريخ 24-07-1982.

<sup>3</sup> - تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 83.

و المادة 151 من القانون 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 التي تنص على "يجوز لإدارة الأملاك الوطنية و العقارات أن تتنازل بمقابل و لفائدة المبادرين المعنين عن الاراضي العارية (الغير مبنية) التابعة لدولة الواقعة خارج المساحات المخصصة لتعمير التي اعترفت بضرورتها لإنجاز مشاريع للاستثمارات الخاصة المعتمدة قانوناً".

و لا يمكن أن يتم التنازل إلا بعد أخذ الرأي المطابق لوزير الفلاحة أو ممثليه المؤهلين قانوناً تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم<sup>1</sup>.

#### رابعاً: عقد التنازل عن عقار الصناعي في المناطق المطلوب ترقيتها.

أنشئت هذه المناطق بموجب القانون 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن إنشاء هذه المناطق المعدل و المتمم بموجب المادة 51 منه حيث عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل أو البيع طبقاً للقانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية نجد من خلال نص المادة 89 منه و التي نصت على إمكانية بيع هذه الأملاك بشرط إلغاء تخصيصها و ذلك في حالة عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية وفقاً للشروط و الكيفيات المحددة في القانون<sup>2</sup>.

و بغية ترقية الاستثمار في هذه المناطق صدر قانون المالية رقم 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 الذي أكد من خلال نص المادة 161 منه على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التراضي لأول مرة و التي نصت على أنه " مع مراعاة المخططات الرئيسية لتهيئة و التعمير يمكن التنازل عن العارية المتوفرة التابعة للأملاك الدولة الخاصة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المستثمرون المقيمون أو غير المقيمون بالتراضي و بمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنين و ذلك على أساس دفتر الشروط يحدد شروط انجاز التنازل و كيفية إلغاء في حالة عدم الوفاء المتنازل له بالتزامه .

يطبق تخفيض القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها لفائدة الاستثمارات في النشاطات المعترف بأولويتها في المخططات الوطنية السنوية أو نشاطات التصدير و ذلك حسب النسب التالية:

80 بالمئة عندما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب ترقيتها.

<sup>1</sup> المادة 151 من القانون 21/84 المؤرخ في 24/12/1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ج ، ر العدد 72 الصادرة بتاريخ 1984/12/31.

<sup>2</sup> - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 65.

25 بالمئة عندما تكون خارج المناطق المشار إليها أعلاه و تحدد شروطو كيفية تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم<sup>1</sup>

كذلك بصدور المرسوم التنفيذي 454/91 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الوطنية الخاصة و العمومية التابعة للدولة و تسيرها و يضبط كيفية ذلك و الذي أقر كقاعدة عامة و أصلية أن التنازل يكون إما عن طريق البيع بالمزاد العلني أو عن طريق التراضي .  
أ- عن طريق البيع بالمزاد العلني.

نصت المادة 10 من المرسوم 44/91 سابق ذكره على أنه " يكون البيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي ألغى تخصيصها و فيما إذا لم تعد صالحة للمصالح و المؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني إلا إذا كان هناك قوانين خاصة تمنع ذلك<sup>2</sup>

تكون المزايدة علنية على أساس دفتر الشروط تعده مصالح الأملاك الوطنية مطابق لنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية ، يقوم الوالي بإعطاء إذن بالبيع بالمزاد العلني بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية ، يتم إعلان عنها بواسطة ملصقات و إعلانات في الصحافة و ذلك قبل 20 يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد العلني على أن يتم تحديد السعر لهذه العقارات من طرف مصلحة أملاك الوطنية<sup>3</sup>.  
ب- التراضي.

إن قانون مالية لسنة 1992 حيث أكدت المادة 161 منه على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة لفائدة الجماعات الإقليمية و الهيئات و المؤسسات العمومية و المتعاملين العموميين الخواص أو تعاونية عقارية<sup>4</sup> و يتم التنازل إلا بشروط هي :

- أن يتم التنازل بواسطة دفتر الشروط النموذجي الملحق بقرار المشترك  
- يتم التنازل بصفة رضائية لفائدة كل مستثمر جزائري ، بغض النظر عن صفته أكان مقيما أو غير مقيم سواء شخص طبيعي أو غير طبيعي.  
- يحدد ثمن التنازل على أساس سعر السوق.

<sup>1</sup> - القانون 91-25 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية عدد 95 الصادرة بتاريخ 18-12-1991.

<sup>2</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 454-91 المؤرخ في 23-11-1991 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة العمومية التابعة للدولة و يسيرها و يخطط كيفية ذلك ، ج.ر. عدد 60 لسنة 1991.

<sup>3</sup> - بوشليق إيمان، مرجع سابق، ص72.

<sup>4</sup> - المادة 161 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

### المطلب الثاني:

#### تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل .

سنتطرق في هذا المطلب إلى عقد الامتياز القابل لتحويل إلى عقد التنازل في إطار قوانين الاستثمار و في إطار قوانين المالية للسنة المتعاقبة و في ظل الأمر 06/11 المتعلق بتحديد شروط و كيفية منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة لدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الاستثمارية.

#### الفرع الأول: قابلية تحويل إلى عقد التنازل في إطار قوانين الاستثمار.

أول ظهور لفكرة عقد الامتياز في مجال الاستثمار كان تطبيقا لنص المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتضمن تطوير الاستثمار المعدل و المتمم إذ تنص المادة 23 منه " يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازيه قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي التابعة للأماكن الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة"<sup>1</sup>.

كما أضافت المادة 24 منه تعيين المناطق الخاصة وتضبط حدودها عن طريق التنظيم و اضافت المادة 34 انه تحدد شروط و كيفية تعيين المناطق الحرة وضبط حدودها و امتيازاتها و تيسرها بنصوص لاحقة.

وفي سنة 1994 و تطبيقا لنص المادة 24 السالفة الذكر صدر مرسوم تنفيذيين يتعلق الاول بالمرسوم التنفيذي رقم 320/94<sup>2</sup> والثاني يتعلق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94<sup>3</sup> المؤرخين في 17 أكتوبر 1994 والذين حداد عقد الامتياز وشروطه و كيفية ابرامه بالنسبة للمناطق الحرة التي تشكل جزئ من املاك الدولة الخاصة وقد حددا المرسومين التنفيذيين عقد امتياز وشروطه و كيفية ابرامه في هذه المناطق وفي سنة 2001 تم تعديل القانون المتعلق بالاستثمار 12/93 بموجب الامر 03/01 الذي جاء بقواعد جديدة و عليه سوف نتطرق الى عقد الامتياز القابل لتحويل الى عقد تنازل في اطار قوانين الاستثمار .

#### أولا عقد الامتياز في اطار قانون الاستثمار 12/93 المعدل والمتمم .

نص القانون المتعلق بالاستثمار المعدل والمتمم 12/93 على عقد الامتياز وامكانية تحويله الى عقد التنازل على ان تحدد كيفية هذا التحويل عن طريق التنظيم وطبقا لهذا

<sup>1</sup> - المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز الأراضي للأماكن الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار ج. ر. ع. 67 لسنة 1994.

المرسوم صدر مرسومين تنفيذيين له تناولوا عقد الامتياز وشروطه في المناطق الحرة وفي المناطق الخاصة.

وفي سنة 2001 تم تعديل القانون المتعلق بالاستثمار 12/93 السالف الذكر هذا بموجب الامر 03/01 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار الذي بدوره نص على عقد المنح بالامتياز ولم يفصل في مسألة امكانية تحويله الى تنازل.

#### أ/ عقد الامتياز في اطار المناطق الحرة :

جاءت هذه المناطق تطبيقا للمادة 34 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتقدم وتطبيقا لذلك تم تنظيم بموجب الامر 320/94 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 المتعلق ب"المناطق الحرة" في اطار ترقية الاستثمار الذي تم ارفاقه بنموذجين للاتفاقية ولدقتر الشروط العام الملحق بالاتفاقية المتضمن امتياز المناطق الحرة<sup>1</sup>

فالمناطق الحرة هي مساحات مضبوطة حدودها وتمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات او تجارية تحدث المنطقة الحرة بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية يحدد موقعها الجغرافيا وحدودها وقوامها ومساحتها وعند الاقتضاء يحدد الأنشطة التي يسمح بممارستها فكل الاملاك العقارية الاراضي والمباني التي تشتمل عليها المنطقة الحرة من مباني وارضيات تصنف ضمن الاملاك الوطنية العمومية للدولة حسب الشروط المحددة في المادة 31 من قانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية كما تشمل المنطقة الحرة ايضا على مطار ومناء

اما فيما يتعلق بالمستثمر فهو ملزم بالمحافظة على المنطقة ومشتملاتها و عقاراتها من خلال تحمله كامل المصاريف الضرورية مع تحمل مسؤوليته فسادها في فترة الامتياز حيث استثنيت حالة القوة القاهرة من مسؤولية المستثمر.

بالإضافة إلى القيام بالتأمين على الأخطار و الحوادث التي يكون سبب فيها أو من هم تحت رقابته كما أنه ملزم بإتمام الأشغال ، و تنفيذ المشروع المتفق عليه في دفتر الشروط ، و الأجل المحددة و إلا تدخلت الادارة لإتمام الأشغال على نفقته ، و هو ملزم بتقديم تقرير سنوي عن أعماله ، و مدى تطابق أشغاله والبرنامج الاستثماري ، و يلزم باتخاذ الاحتياطات الضرورية عند نقله بضاعة أو مواد خطيرة داخل المنطقة.

<sup>1</sup> - تأتولت فاطمة، مرجع سابق، ص92.

و على المستغل المستفيد من الامتياز القيام بكل الأعمال التهيئية و الصيانة و توفير الخدمات المتعاملين داخل المنطقة، و كل ما هو مهم بممارسة مهامهم كما يجب عليه الرقابة من خلال توفير بطاقات لكل داخل و خارج من المنطقة<sup>1</sup>.

ومن جهة اخرى فالإدارة مانحة الامتياز ملزمة بالقيام بكل أعمال التهيئية وربط المنطقة بالمنشآت الاساسية كالطرق، وتزويدها بالغاز والكهرباء، الماء، الهاتف، و كذا شبكات صرف المياه، و كل ما هو ضروري لضمان راحة للمستثمرين وحسن ممارسة مهامهم .

حيث يجب على الادارة عند استصدار تشريع جديد تنقص أو تعفي أو حتى تقيد من الامتيازات و الاعفاءات الممنوحة سابقا للمستثمر في إطار قانون الاستثمار .عدم تطبيق هذا القانون على مستثمر أنجز مشروعه و بدأ في الاستغلال و كل هذا سعيا من الدولة إلى تحقيق الاستقرار التشريعي من جهة و عدم المساس بالامتيازات الضمانات الممنوحة للمستثمر من جهة أخرى<sup>2</sup>.

نستخلص مما سبق أن الامتياز في إطار المناطق الحرة مجرد ترخيص للاستغلال فقط، و بذلك يقع على المستفيد مسؤولية بقاء محل الامتياز من الاراضي و المباني و كل المنشآت الاخرى في حالة جيدة طوال مدة الامتياز و حتى إعادة تسليمه في نهاية المدة ، رغم وجود الاتاوة في عقد الامتياز في إطار المناطق الحرة ، إلا أنه لا يمكن اعتباره عقد إيجاز من نوع خاص ، كما هو الحال بالنسبة للمناطق الخاصة ، بل يبقى مجرد ترخيص فقط<sup>3</sup>.

### ب/ عقد الامتياز في إطار المناطق الخاصة

تنفيذا للمادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93 / 12 المؤرخ في 05/10/1993 المعدل و المتمم صدر المرسوم التشريعي رقم 94 / 322 ليحدد شروط امتياز اراضي الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة لانجاز مشاريع الاستثمار في مناطق خاصة ، فالأراضي التي يمكن أن تكون موضوع امتياز واقعة في المناطق الخاصة هي تلك المصنفة مناطق مطلوب ترقيتها و مناطق التوسع الاقتصادي.

### 1/ المناطق المطلوب ترقيتها .

استجابة لحاجيات الاستثمار و في إطار المرسوم التشريعي 93/12 الذي أحال تكوين مناطق المطلوب ترقيتها و ضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي رقم 91/321

<sup>1</sup> - بودادة نورية، مرجع سابق ص .

<sup>2</sup> - بودادة نورية، عماري إبتسام، مرجع نفسه، ص 21.

<sup>3</sup> - ثاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 94-95.

المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 مع احترام شروط المادة 51 من القانون رقم 87/03 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

تبين أن المناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها و تراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية و السلطة المكلفة بالجماعات المحلية و المالية.

و في هذا الإطار نجد أن المشرع بواسطة و بحكم المرسوم المذكور أعلاه ، استغنى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من القوانين المالية السابقة لصدورها فأدمج مفهوم المناطق المحرومة ، مناطق الجنوب مناطق أقصى الجنوب ، المناطق المعزولة .... في مفهوم واحد هو المناطق الواجب ترقيتها .

## 2/ المناطق التوسع الاقتصادي.

يقصد بها الفضاءات و الأراضي الجيواقتصادية ، التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي و الاجتماعي المتكاملة ، و تزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية أو الهياكل القاعدية ، التي يجب تجميعها و الرفع من قدراتها حتى تسهل من إقامة الأنشطة الاقتصادية<sup>1</sup>.

و عقد الامتياز في المناطق الخاصة يتميز بالخصائص التالية :

-عقد الامتياز يترتب عقد عيني عقاري و الحق العيني العقاري هو سلطة مباشرة يقررها القانون لصاحب الحق على عقار معين ، بحيث يمكنه من استعماله استغلاله دون وساطة .

-عقد الامتياز عقد محدد المدة ، حيث يتراوح ما بين 20 و 40 سنة حسب درجة أهمية المشروع ، و هي قابلة للتجديد

-كما أنه يترتب حق الانتفاع، فيحول لشخص معين منفعة شيء أو حق للغير.

-في إطار هذه المناطق الخاصة نص المشرع على إمكانية تحويله إلى تنازل، حيث نصت المادة 06 منه "يحق لصاحب الامتياز الحصول على ما يأتي طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما شريطة أن ينجز فعلا مشروع الاستثمار حسب الشروط و الأجل المقررة.

-إما تجديد عقد الامتياز عند الاقتضاء

-التنازل بمقابل مالي مجرد انتهاء لمشروع التي تعينه قانونيا السلطة المؤهلة.

<sup>1</sup>- إيثار موسى، بحث متعمق حول العقار الصناعي في الجزائر، مقال منشور في تاريخ 2017/10/02، على الموقع الإلكتروني [www.mohamah.net](http://www.mohamah.net)



نستخلص أنه في حالة ما إذا تم إنشاء المشروع الاستثماري في الآجال و الشروط المقررة يمكن تجديد الامتياز عند انقضائه، و إما تتنازل له الإدارة المعنية بمقابل مالي بعد المعاينة لانتهاء المشروع<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: عقد الامتياز في ظل الأمر 11/06

نص المشرع الجزائري على إمكانية التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الاستثمارية في إطار الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط و كيفية منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية من خلال المادة 03 . التي نصت على ما يلي " يمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ، و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و يشترط احترام قواعد التعمير المعمول بها"<sup>2</sup>.

و باستقراء نص المادة تبين أن هناك طريقتين يتم بهما التنازل عن الامتياز و هما التنازل عن طريق المزاد العلني أو التراضي.

و لقد حددت صيغة المنح من خلال المرسوم التنفيذي 122/07 المحدد لشروط و كيفية تسبير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية الملغى ، الذي كرس المزاد العلني كأصل عام لمنح الامتياز.

-و استثناء التراضي لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص و هذا لمدة أداها 20 سنة قابلة للتجديد بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة.

-و هذا يكون مرفق بدفتر اعباء يحدد برنامج الاستثمار ، كما يخول للمستثمر الحق في الحصول على رخصة البناء ، و إنشاء رهن رسمي لصالح الهيئات القرض .

كما يمكن التنازل بطلب من صاحب الامتياز إتمام المشروع وفقا لدفتر الشروط.

<sup>1</sup>- ثاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص95-96.

<sup>2</sup>- الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30، المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر رقم 53 الملغى بموجب الأمر 04/08 في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة مشاريع استثمارية، ج ر، رقم 49، ل 2008/09/03.



## المبحث الثاني:

### صيغ الحصول على وعاء العقاري بعد صدور الأمر 04/08 :

بعد إلغاء عقد التنازل بموجب عقد الامتياز ،الذي يعتبر ا الأداة الأمتل التي تعتمد عليها الدولة من أجل خلق مشاريع من قبل المستثمرين الصناعيين ،حيث أصدرت مجموعة من الأوامر و المراسيم التنفيذية المنظمة لكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، بداية الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملغى بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

## المطلب الأول:

### عقد الامتياز في إطار الأمر 04/08.

بعد إلغاء عقد التنازل بصفة نهائية جعل المشرع من عقد الامتياز الوسيلة الوحيدة للحصول على العقار الصناعي الذي يندرج ضمن الاملاك الوطنية الخاصة بحماية لها من الاستنزاف ، كما يعتبر من أهم العقود الإدارية التي تكون الإدارة طرفا فيها و من هذا المنطلق سنقوم بتعريف عقد الامتياز و معرفة خصائصه و شروط الواجبة لإبرامه

### الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز و شروط إبرامه في إطار الأمر 04/08.

سننتطرق إلى تعريف عقد الامتياز و خصائصه من جهة و من جهة اخرى إلى شروط إبرامه

### أولا: تعريف عقد الامتياز و خصائصه.

سننتطرق إلى تعريف عقد امتياز العقار الصناعي من جانبين ، جانب فقهي و جانب قانوني من خلال

### أ / التعريف القانوني لعقد الامتياز.

تم تعريف عقد الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 322/94 الذي يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار و ذلك في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة به بأنه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 و المتعلق بترقية الاستثمار<sup>(1)</sup>

نصت المادة 155 من القانون 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2010 المتضمن قانون البلدية على أنه "يمكن المصالح العمومية البلدية المذكورة في المادة 149 أن تكون محل امتياز طبقا للتنظيم الساري .

يخضع الامتياز لدفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم<sup>2</sup>

أما بصدور المرسوم التنفيذي رقم 121/07 فقد قام بتعريف الامتياز في نموذج دفتر الشروط الملحق به على أنه: "الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملك الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي لإنجاز مشروع استثماري " .<sup>(3)</sup>

بالرجوع إلى المادة 10 من الأمر رقم 04/08 فنجدها تنص: «يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود و شروط منح الامتياز"<sup>(4)</sup>، هذا القانون لم يعرف عقد الامتياز لكن ما يفهم من خلال هذه المادة أن عقد الامتياز عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة على أساس دفتر شروط يحدد البنود التي تطبق على منح الامتياز

أما نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152-09 الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية فإنه كان صريحا في تعريفه لعقد الامتياز بأنه: "الاتفاق الذي تخول

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 322-94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز الأراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار.

<sup>2</sup>القانون 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتضمن قانون البلدية، ج ر عدد 37 المؤرخة في 03/07/2011.

<sup>3</sup>- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 يحدد شروط كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

<sup>4</sup>- أمر رقم 04/08 يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من ارضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري "1).

ب- تعريف الفقهي لعقد الامتياز.

لقد عرفه الاستاذ سليمان محمد الطماوي عقد الامتياز بأنه: " عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه و على مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلا عن شروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز "2).

كما عرفه الأستاذ حمدي قبيلات على النحو التالي: " الامتياز هو عقد إداري يتولى بمقتضاه أحد أشخاص القانون الخاص عادة فردا أو شركة تشغيل أحد المرافق العامة الاقتصادية لمدة محددة ، على مسؤوليته و بواسطة عمله أو أمواله مقابل رسوم يدفعها المنتفعون بالمرفق ، أو مقابل مبلغ تدفعه الإدارة"3).

أما الاستاذ عمار بوضياف عرفه على أنه "أحد إدارة المرافق العامة ، بحيث تعهد الإدارة ممثلة في الدولة أو أحد هيئاتها إلى شخص من أشخاص القانون الخاص بإد

ارة مرفق اقتصادي و استغلاله لمدة محددة عن طريق إتاة يقدمها الملتزم ، و في مقابل رسوم يدفعها المنتفع لقاء خدمات المرفق"4).

كما عرفه الاستاذ محمد الصغير بعلي بقوله" يمكن للإدارة العامة مركزية كانت أم لامركزية، أن تلجأ إلى منح أو إسناد عملية تسيير و إدارة مرافقها العامة إلى شخص من أشخاص القانون الخاص حتى يتولى ذلك على نفقته و بأمواله و أعماله ، نظير ما يتقاضاه و يأخذه من رسوم من المنتفعين مقابل ما يقدمه من خدمات "5).

### ثانيا: مميزات عقد امتياز.

من خلال التعاريف السابقة يمكن استخلاص أهم خصائص التي يتمتع بها عقد الامتياز وهي :

1- مرسوم التنفيذي رقم 152/09 مؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراض التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية : ج.ر.ج.د.ش عدد 27 الصادر في 06 ماي 2009 .

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

3 قبيلات حمدي ، القانون الإداري ، ماهية القانون الإداري ، التنظيم الإداري ، النشاط الإداري د .ط ، دار وائل للنشر و التوزيع ، عمان ، 2008 ، ص 324.

4 عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري ، جسور للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، الجزائر 2007.

5 محمد الصغير بعلي ، القانون الإداري ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، طبعة الأولى ، 2013 الجزائر ص 356.

- عقد إداري: تطبيقاً بالمادة 10 من الأمر رقم 04/08 " يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة...." (1).
- عقد يبرم باستعمال أساليب القانون العام عملاً بالمادة 15 من القانون رقم 11-11 في نصها " يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي. ... " (2) بعد أن كان عن طريق المزاد العلني أو التراضي وفق المادة 03 من الأمر رقم 04/08.
- عقد يرد على حق عيني عقاري ( قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة ).

من خلال القانون رقم 90-30 المتضمن قانون للأملاك الوطنية في المادة 02 فإنه: " عملاً بالمادتين 17 و 18 من الدستور تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة...."

وبالرجوع إلى المادتين 17 و 18 من نفس القانون فإنها حددت بدقة تلك الأملاك الخاصة و التي تقع عليها مختلف التصرفات القانونية من بينها عقود الامتياز. (3)

- عقد يرتب حق الانتفاع أو استغلال العقار.

حسب التعاريف الفقهية السابقة فإن المتعاقد مع الإدارة في عقد الامتياز الموجه للاستثمار يقوم بالانتفاع من العقار قصد استخدامه لإنجاز مشروع استثماري .

- عقد بمنح الامتياز لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص. (4)

يبرم عقد الامتياز بين طرفين مختلفين أحدهما ينتمي إلى القانون العام و الآخر خاضع للقانون الخاص عملاً بنموذج دفتر شروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 السالف الذكر ، وعليه فإن منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من الأرضية متوفرة تابعة للأملاك الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو

1-أمر رقم 04-08 يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

2-قانون رقم 11-11 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ج.ر.ج. عدد 40 الصادر في 20 يوليو 2011 معدل ومتمم بالقانون 11-12 المؤرخ في 26/12/2012 يتضمن قانون المالية لسنة 2013 ج.ر.ج. عدد 72 الصادر في 30 ديسمبر 2012 .

3-قانون 30/90 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية.

4-بوشنة ليلى ، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر 04/08 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع القانون العام . التخصيص قانون أعمال ، جامعة عبد الرحمان ميرة – بجاية ، كلية حقوق و العلوم السياسية ، سنة 2013 – ص 13 .

معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنشاء مشروع استثماري لكن بالرجوع إلى المادة الأولى من هذا المرسوم فنجد أن السلطة التنفيذية أخطأت حين أضافت مصطلح الأشخاص الخاضعة للقانون العام و التي لا تستفيد من أسلوب منح الامتياز تطبيقا للمادة 03 من الأمر رقم 04/08 و المعدلة بالمادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (1).

- عقد محدد المادة :

مفاده أن الأراضي التابعة للأمالك و الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح الامتياز لمدة أدناه 33 سنة قابلة لتجديد و أقصاها 99 سنة، وهذا انطلاقا من نص المادة 04 من الأمر رقم 04-08 السالف الذكر.

-عقد يكون مقابل دفع إتاوة.

بالرجوع إلى أحكام المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 " يمنح الامتياز على أرض تابعة للدولة مقابل دفع إتاوة إيجاريه سنوية محددة.." و عملا بالمادة 09 من قانون المالية التكميلي 2011 فإنه تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز .

ثالثا: الطبيعة القانونية عقد الامتياز.

كان هناك اختلاف بين الفقهاء حول طبيعة عقد الامتياز فهناك من اعتبره عقد اداريا و منهم من اعتبره عقدا مدنيا.

قد ذهب جانب من الفقه إلى القول بأن الامتياز عقد إداري على أنه " ذلك الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام، بغرض تسيير مرفق عام ووفق أساليب القانون العام باتصاله بشروط استثنائية غير مألوفة و غير واضحة في القانون الخاص<sup>2</sup>

أما مناصري الاتجاه القائل أنه عقد مدني، فهم يعتبرون أنه عقد مدني لكونه عقد إيجار لأن عقد الإيجار يعد من عقود الإدارة و ليس من عقود التصرف و يتميز بأنه مؤقت ، و لا يرتب حقا عينيا على الشيء المؤجر بل ينشأ لدى كل من المؤجر و المستأجر حقا شخصيا<sup>3</sup>.

و هو بذلك يتفق مع عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم 04/08 في كون كل منهما مؤقت و محدد المدة بمقابل.

أما الرأي الراجح فهو ما نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 04/08 نصت على:" يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز".

<sup>1</sup>-مرسوم التنفيذي رقم 09-152 يحدد شروط و كيفية منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

<sup>2</sup>صوالحي كريمة، تلجون فاطمة زهراء، عقود استغلال العقار الصناعي و المنازل المتعلقة بها في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، جامعة يحي فارس المدية 2013 ، ص 22.

<sup>3</sup> المادة 674 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني.

إذ أن المادة جاءت صريحة وواضحة، و منه لا اجتهاد مع وجود نص قانوني، حيث اعتبرت عقد الامتياز عقد إداري يفرض عليه شكلا خاصا هو الشكلية اللازمة للانعقاد لا للإثبات، لكي يعتبر عقد الامتياز عقدا رسميا يجب:

يحرر من طرف ضابط عمومي مختص.

احترام البنود الواردة في القانون و ذلك من خلال تحريره للعقد.

**رابعاً: شروط إبرام عقد الامتياز العقار ص:**

سنتطرق في هذا الفرع إلى شروط إبرام عقد الامتياز العقار الصناعي و التي يمكن حصرها فيما يلي.

**أ: الشروط المتعلقة بالطلب و بالقطعة الأرضية.**

سنتناول مجموعة من شروط خاصة بإبرام العقد، و التي تتعلق بتقديم الطلب و دراسته من جهة، و من جهة أخرى شروط تتعلق بالقطعة الأرضية.

**1: الشروط المتعلقة بتقديم طلب و دراسته.**

يتم تقديم الطلب إلى وكالة ترقية و دعم الاستثمار ، أو إلى أحد فروعها على مستوى مقر كل ولاية و تسمى اللجنة المحلية لترقية و دعم و متابعة الاستثمار ، والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمترشح المعني و يتضمن الطلب ما يلي:<sup>1</sup>

-مساحة العقار محل الاستثمار

-ضرورة إرفاق الطلب بتصريح يقر فيه أنه : لا يجوز بصفته مالكا في المنطقة المقصودة لقطعة أرضية تسد حاجاته في الاستثمار.

-تقوم الوكالة أو المجلس بإرسال ملف طلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها ليقوم بدراسته.

-يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واحد إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها، غير أن هذه المدة لم تحدد بدقة ميعاد بدايتها و ميعاد نهايتها، و ما هو الأثر المترتب على عدم احترام الوالي لهذا الأجل.

-يبلغ أو يحول مقرر المنح إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي، الذي يقوم بتحرير عقد منح و يشهر بالمحافظة العقارية.

-يجب أن يحتوي "مقرر المنح" على الأجل الممنوح للمستثمر قصد إنجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني.

أما فيما يتعلق بكيفية تقديم الطلب ، و شكلياته ، و كذا دراسته ، و السلطة المكلفة بإصدار قرار منح الامتياز في إطار قانون رقم 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 المصادق للأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار فهي تحدد عن طريق تنظيم لاحق ، حيث تتكفل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة لدى رئاسة الحكومة ، المحددة المهام بموجب نص المادة 07 من الأمر 03/01 المصادق عليه بموجب القانون 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>قرفي ياسين ، ضمانات الاستثمار في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، بجامعة بسكرة 2009 ، ص 111.

<sup>2</sup>بوشليق إيمان ، مرجع سابق ، ص 83.

## 2 / الشروط الواجب توافرها في القطعة الأرضية :

بالرجوع إلى المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 الأوعية العقارية التي يجب أن تكون محل حق امتياز يشترط فيها أن تتوفر على مجموعة من الشروط و هي:

- أن تكون هذه الأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
  - أن تكون غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح العمومية تابعة لدولة لتلبية حاجياتها.
  - أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة لتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تحركها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.
  - و تضيف المادة الأولى من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أن القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز يجب أن تكون موجهة للاستيعاب مشروع استثماري وكل تغيير في وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ منح الامتياز .
  - يجب أن تكون الأراضي التابعة للدولة و المعنية بهذا الجهاز تابعة للأملاك الخاصة للدولة وغير مخصصة و ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية للدولة و يجب أن تكون أيضا واقعة داخل القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير تتم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و القابلة لاحتضان بنايات طبقا لمخططات شغل الأراضي ، ويمكن باستثناء منح الامتياز على الأراضي خارج القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير لصالح المشاريع الاستثمارية التي حسب طبيعتها لا يمكن انجازها في هذه القطاعات (1).
- لقد تم استثناء في هذا الإطار الأراضي التالية و التي تبقى خاضعة للنصوص الخاصة بها وهي:

-الأراضي الفلاحية.

-الأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمية.

-الأراضي الموجهة للترقية العقارية، والتي تستفيد من إعانات الدولة أي ذات الطابع الاجتماعي.

-الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية و الثقافية.(2)

### ب: بداية الانجاز في الامتياز و مدته.

ترخص إدارة أملاك الدولة الشروع في الانتفاع بالقطعة الأرضية بمجرد ما تبلغ الوكالة المعنية مقرر المنح إلى المتعامل الذي يبدأ في الانجاز ابتداء من تاريخ تبليغه مقرر المنح ، و يثبت تاريخ الشروع في الحيازة بمحضر يمثل تاريخ انطلاق عقد الامتياز<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>-المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المحدد لشروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

<sup>2</sup>-المادة 02 من الأمر 04/08 المحدد لشروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.



أما مدة الامتياز فقد تضمن كل من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز و الملحق بالمرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 و المتضمن منح حق الامتياز في المناطق الخاصة فنتراوح المدة ما بين 20 سنة إلى 40 سنة حسب الاتفاق أو دفتر الشروط و تماشياً مع مدة امتلاك الاستثمار. يتم تغيير في المدة المحددة في الحالات التالية. -يمكن لصاحب حق الامتياز عند انقضاء المدة المقررة له أن يطلب تجديدها مرة أخرى أو لمدة تساوي المدة الأولى. -تقديم الطلب يكون قبل ستة أشهر من انقضاء المدة أولى إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي. -يبلغ المدير الولائي للأملاك الوطنية إلى وكالة ترقية الاستثمار للموافقة عليه ، مع تضمينه شرط وفاء صاحب حق الامتياز بكل التزاماته، و خصوصاً المتعلقة بإنجاز المشروع حسب الاتفاق في دفتر الشروط.

#### ج: ثمن عقد الامتياز.

طبقاً لنص المادة 15 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، يمنح حق الامتياز بالطريقة التالية. -بالدينار الرمزي طوال المدة المحددة لصاحب حق الامتياز لإنجاز مشروع، مقابل دفع إتاوة إجارية طوال المدة المتبقية لإنجاز مشروع، و هذا في حالة إذا لم يتم التعامل بإنجاز مشروع في المدة المحددة في عقد الامتياز ، و طلب مدة إضافية للإنجاز حسب الشروط السابقة الذكر<sup>2</sup> ، و تتم دفع الإتاوة كما يلي. -تدفع الإتاوة الإجارية عن كل المدة المتبقية سنوياً و مقدماً ، و يمكن مراجعتها في إطار التشريع المعمول به فيما يخص الإتاوة . - أما بالنسبة لعقد المقرر بناء على اتفاقية تربط المتعامل مع الدولة مباشرة و ليس عن طريق دفتر شروط فإن تحديد ثمن الامتياز يكون بالدينار الرمزي طوال مدة الاتفاق.<sup>3</sup>

#### د: إعداد عقد الامتياز.

يتم إعداد عقد الامتياز باعتباره عقد إداري يتم بواسطة قيام مدير أملاك الوطنية بإصدار عقد يحدد فيه الامتياز ، و يكون حسب الشروط و الكيفيات المحددة في دفتر الشروط النموذجي حيث يقوم هذا المدير بتسجيل مقرر المنح بالامتياز الصادر عن الوالي و نفس المصلحة التابعة للأملاك الوطنية تتم إجراءات شهره

<sup>1</sup>المادتين 04 و 05 دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز و المادة 05 من الملحق بالمرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17/10/1994، و المتضمن منح حق الامتياز في المناطق الخاصة.

<sup>2</sup>المادة 13 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

<sup>3</sup>المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق في ترقية الاستثمار المعدل و المتمم.



## الفرع الثاني

### أحكام عقد الامتياز العقار الصناعي.

سنتطرق في هذا الفرع إلى مجموع القوانين و المراسيم التنفيذية المنظمة لعقد الامتياز العقار الصناعي منذ ظهوره (أولاً) بالإضافة إلى إجراءات إبرامه وفقاً لما نص عليه القانون (ثانياً) و أخيراً سنتطرق إلى التعديلات التي جاء بها قانون المالية التكميلي.(ثالثاً).  
**أولاً: إطار القانوني لعقد امتياز العقار الصناعي.**

هناك مجموعة من القوانين و المراسيم التنفيذية المنظمة لعقد الامتياز العقار الصناعي منذ ظهوره و هذا ما سنتحدث عليه.

#### أ: قبل صدور الأمر 04/08.

كان أول ظهور لعقد الامتياز من خلال المرسوم التشريعي رقم 12/93 من خلال المادة 23 التي نصت على أنه: " يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازيه ،قد تصل إلى الدينار الرمزي ، تنازلات عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة ". حيث أنه يمكن القول أن الدولة من خلال هذه المادة قد تتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنحصر فقط في المناطق الخاصة.

و تطبيقاً لهذا المرسوم ، صدر مرسومين تنفيذيين ، الأول يتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتعلق بالمناطق الحرة ، الذي لا يسمح بتحويل الامتياز إلى تنازل في المناطق الحرة و إنما يسمح فقط بالاستفادة منه ثم إرجاعه بمجرد نهاية مدة الترخيص ، أما المرسوم الثاني فيتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بمنح الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار ، الذي يمنح من خلاله للمستفيد بعد نهاية مدة الامتياز الحق في تحديد العقد أو أن يطلب الاستفادة من التنازل بمقابل مالي بمجرد انتهاء المشروع و بعد معاينة السلطات المختصة بذلك.

ثم جاء الأمر رقم 03/01 الذي ألغى المرسوم التشريعي 12/93 من خلال نص المادة 10 منه على المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة و أيضاً ألغى إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل من خلال المادة 12 منه ، و أبقى على عقد الامتياز الذي يبرم وفقاً للقواعد العامة ، فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة.

و كذلك جاء بأسلوب الرخصة الممنوحة عن طريق عقد إداري فيما يخص الأملاك الوطنية العامة لكون هذه الأخيرة غير قابلة للاكتساب عن طريق التقادم أو التنازل أو الحجز<sup>1</sup>.

بعدها جاءت قوانين المالية حيث صدر المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 21 ديسمبر 1993 المتضمن لقانون المالية لسنة 1994 ، الذي جاء بدوره لتطبيق الأحكام الواردة في قانون الاستثمار رقم 12/93 فاعتمد كذلك على طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ، كما جاء بجديد حيث وسع من حدود تطبيق الامتياز في العقار الصناعي ، و

<sup>1</sup> عمري ابتسام ، مرجع سابق ، ص 53..

استعمل مصطلح المنح بدلا من استعمال مصطلح الامتياز ، و هذا المنح يشمل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص طابع المنفعة العمومية ، لاسيما إنجاز التجهيزات و الاستثمار المقررة في إطار سياسة تنمية وطنية ، و تلاه بعد ذلك الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 31/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 الذي اعتمد هو الأخير على نظام المنح أو الامتياز لفائدة المستثمر لإنجاز مشاريع استثمارية .

و أما القانون رقم 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 فقد نص من خلال المادة 51 منه على منح عن طريق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية إما عن طريق المزاد العلني ، و عند إنجاز المستثمر للمشروع في الأجل المحددة وفقا لشروط المطلوبة جاز له طلب تحويل الامتياز إلى تنازل ، كما نص على طريقة أخرى و هي التراضي في منح الامتياز بالنسبة للأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، إلا أنه أسند ذلك إلى تنظيم سيصدر لاحقا و هو ما لم يصدر إلى غاية الحين<sup>1</sup>.

و بتاريخ 30 أوت 2006 صدر الأمر رقم 11/06 ، حيث جاء بما يسمى بالامتياز القابل للتحويل إلى التنازل ، بعد قيام المستثمر بإنجازه للمشروع و بدئه في الخدمة<sup>2</sup>. و حسب هذا الأمر فإن المستثمر لح الحق في الحصول على عقد امتياز بمدة 20 سنة قابلة للتجديد مع إمكانية تحويله إلى تنازل بطلب من المستثمر<sup>3</sup> ، و تطبيقا لهذا الأمر صدر مرسومين تنفيذيين رقم 121/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، و المرسوم رقم 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يحدد شروط و كيفية تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية .

و من أجل تسيير العقار الصناعي بصفة عامة صدر المرسومين التنفيذي رقم 119/07 المتعلق بإنشاء وكالة وطنية للوساطة و الضبط العقاري و المرسوم التنفيذي 120/07 المتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار ، إلا أنه بموجب صدور الأمر رقم 04/08 ثم إلغاء كل هذه النصوص و توقف العمل بها لكونها تنصب على كل من عقد التنازل و الامتياز معا ، و حتى الامتياز في ظلها كان قابل للتحويل إلى تنازل و أبقى فقط على عقد الامتياز<sup>4</sup> .

**ب: بعد صدور الأمر 04/08.**

<sup>1</sup>فسيح حمزة ، مرجع سابق ، ص 102.

<sup>2</sup>بن يحي رزيقة ، سياسة الاستثمار في الجزائر من نظام التصريح إلى نظام الاعتماد ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، تخصص قانون الاعمال ، كلية الحقوق و العلوم سياسية جامعة عن الرحمن ميرة بجاية ، 2013 ص 138.

<sup>3</sup>المادة 04 و 10 من الأمر 11/06.

<sup>4</sup>بن يحي رزيقة ، مرجع سابق ص 139.

بموجب هذا الأمر تم إلغاء جميع النصوص القانونية التي سبقته ، و أبقى فقط على عقد الامتياز الممنوحة لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أي 99 سنة ، و الذي يمنح إما عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي<sup>1</sup> ، و بهدف تنفيذ الأمر 04/08 صدر المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المحدد لشروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، و المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المحدد لشروط و كيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ، و استمر الوضع إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2011 حيث قام المشرع بتحديد الأراضي التي يمكن أن يطبق عليها الامتياز ، حيث تشمل الأملاك الوطنية الخاصة بموجب نص المادتين 6 و 7 من المرسوم التنفيذي 152/09 سالف الذكر على إمكانية خضوع الأملاك الوطنية الخاصة الغير الداخلة ضمن الأملاك الوطنية العمومية المحددة ضمن القانون رقم 30/90 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14/08 المتضمن الأملاك الوطنية للمنع عن طريق الامتياز.

بالإضافة إلى إدخال نوع آخر من الأراضي ضمن طائفة العقارات التي يمكن أن تكون محلا لعقد الامتياز ، و هي مناطق النشاطات المنشأة بموجب القانون رقم 11/82 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص و لم يتم التنازل عليها بسبب تحققها لشروط فاسخ ، المتمثل في إدخال المستثمر بالتزامه بإتمام المشروع في الأجل المقررة له<sup>2</sup>. كذلك أدرج المشرع المناطق المكونة للعقار الصناعي ضمن العقارات الخاضعة لعقد الامتياز من خلال الأمر رقم 04/08 حيث صدرت التعليمات بتاريخ 11/06/2007 من المدير العام للأملاك الوطنية التي تحدد العقارات التي تشملها الحافظة العقارية كالاتي:  
-الأصول العقارية الناتجة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية.  
-الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية<sup>3</sup>.

#### ثانيا : إجراءات إبرام عقد الامتياز العقار الصناعي .

لقد نصت المادة 03 من الأمر 04/08، على طريقة المنح الامتياز بقولها " يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أم المقيد أو الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة... " (4)

من خلال نص المادة 03 يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة و استثناء عن طريق التراضي.

#### أ: منح الامتياز عن طريق المزاد العلني .

لقد جعل الأمر 04-08 و المرسوم التنفيذي له 152-09 ، منح الامتياز عن طريق المزاد العلني القاعدة الأساسية لمنح حق الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة الموجهة

<sup>1</sup>المادة 3 و 4 من الأمر 04/08.

<sup>2</sup>صوالحي كريمة ، تلجون فاطمة مرجع سابق ، ص 17.

<sup>3</sup>التعليمات رقم 4420 الصادرة بتاريخ 11 جوان 2007 ، المتضمنة شروط و كيفية تسيير الأملاك الوطنية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و الأصول المتبقية عن تصفية المؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

<sup>4</sup> المادة 03 من الأمر 04/08 الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، وقد حدد نموذج دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 152-09 البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، وبحسب فإن المزاد العلني نوعان :

### 1: المزاد العلني المفتوح.

هو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 152-09 و الذي هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية و ذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة و التعمير المطبقة.

### 2: المزاد العلني المحدود:

نصت عليه المادة 03 منه، وهو عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا و الذي لا يشارك فيه إلا المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل.

يمكن أن يشارك في عملية المزاد العلني كل شخص طبيعي أو معنوي من جنسية جزائرية أو أجنبية، يكون حامل لمشروع استثماري، يثبت موطن أكيد، يثبت سيرة على الوفاء ماليا، يتمتع بكافة حقوق المدنية.

حيث يخصص الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود طبقا لنص المادة 05 من الأمر 04-08 السالف الذكر بقرار من:

-وزير المكلف بالسياحة و باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي، عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل منطقة التوسع السياحي.

-الوزير المكلف بترقية الاستثمارات و باقتراح الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هذه الوكالة.

-الوزير المكلف بتهيئة الإقليم و باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط مدينة جديدة.

-الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة خارج محيطات مناطق التوسع

السياحي و المدن الجديدة و غير تابعة للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني و يكون ذلك عن طريق المزايدات الشفوية و إما

بالتعهدات المختومة و ذلك بإتباع الإجراءات التالية : (1)

يعلن عن المزاد العلني قبل ثلاثين يوما 30 على الأقل باستعمال ملصقات و إعلانات تنشر في يومين وطنيتين مرتين على الأقل ، وبأية وسيلة اشهارية و يتضمن.

-التعيين الدقيق و المفصل لقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق و الثمن الأدنى المعروض وكذا مدة الامتياز.

-مكان إجراء المزاد.

-تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة و كذلك تاريخ هذه التعهدات المختومة.

<sup>1</sup>-بوشليق إيمان ، مرجع سابق - ص 102 .

يجب على كل شخص يريد المشاركة القيام بما يلي :

-إعداد ملف يحتوي على بطاقة تقنية وصفية للمشروع، البطاقة التقنية للأصل العقاري المختار.

-سحب دفتر الشروط على مستوى مديرية أملاك الدولة الموجود في دائرة اختصاصها الأصل العقاري.

-دفع كفالة مالية تمثل 33 من مبلغ السعر الافتتاحي على مستوى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً و يخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسا عليه المزاد من ثمن المزايدات ، أما المزايدتين الأخيرتين يرد لهم المحاسب الكفالة بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله .

-إيداع الملف المكتمل على مستوى المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري المختصة إقليمياً في هذا الصدد ، ورد في تعليمة صادرة عن وزارة المالية مديريةية أملاك الدولة أنه فيما يخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني لقد نص الأمر 04-08 السالف الذكر على أن منح الامتياز الممنوح على القطع الأرضية التابعة لدولة يكون مبدئياً حسب طريقة المزاد العلني المفتوح أو المحدود في هذا الإطار ، لوحظت مواقف مختلفة حيث بعض مديريات أملاك الدولة تختار طريق واحدة إما المزايدة الشفوية أو التعهدات المختومة بينما تقوم مديريات أخرى بضم المزايدة الشفوية و التعهدات المختومة وفي هذه الحالة الأخيرة، طرحت عدة تساؤلات فيما يخص الموقف الواجب اتخاذه المزايدتين عن طريق التعهدات المختومة و هؤلاء الذين يشاركون في المزايدة الشفوية كإمكانيات المحتملة لإعطاء المتعاملين الذين ترشحوا عبر الأظرفة المختومة فرصة المشاركة في المزايدة الشفوية (1).

وعليه يتعين اللجوء إلى وضع حيز التنفيذ حسب التعليمية الوزارة المالية ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مديريةية تميمين الأملاك التابعة للدولة رقم 01258 المؤرخ في 08 مارس 2010 للإجراءات التالية : (2)

إدراج ضمن الإعلانات العمومية التي تنشر وفقاً لأحكام دفتر شروط ( إعلانات واسعة احترام الأجل....إلخ)

-إن منح الامتياز يكون حسب الطريقة المشتركة و المنسقة للتعهدات المختومة و المزايدة الشفوية.

-أثناء حصة المزايدة ، يتم قبل كل شيء القيام بالمزايدة الشفوية مع إعلام كل الحاضرين إن صاحب أحسن عرض سوف يكون له إمكانية اقتراح عرض أخير عن الانتهاء من فتح الأظرفة.

1-بوشليق إيمان ، مرجع سابق – ص 104 .

2-التعليمية الوزارة المالية ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مديريةية تميمين الأملاك التابعة للدولة رقم 01258 المؤرخ في 08 مارس 2010 ، بمذكرات تاتولت فاطمة ، مرجع سابق .

-إن المزايدون عن طريق التعهدات أو ممثلون الشرعيون و الذين يكون حضورهم إجباريا أثناء الحصة لهم الحق في المشاركة في المزايدات الشفوية باقتراح عروض لا سيما عندما يفوق مستوى المزايدات المبلغ الذي تتضمنه تعهداتهم المختومة .  
-عند الانتهاء من المزايدة الشفوية ، تنطلق اللجنة في فتح الأظرفة المختومة ( التعهدات المختومة ) .

-في حالة ما كان أحسن عرض ناتج عن المزايدة الشفوية، يتعين التمسك بها و إن أصحاب التعهدات المختومة لا يحق لهم الاحتجاج ما دام أنه كانت لهم الفرصة لاقت عروض شفوية في الإطار التنافسي الذي يعد المبدأ الطريقة " لصالح أحسن عرض " .  
-وفي حالة ما إذا تبين أن أحسن عرض ناجم عن التعهدات المختومة، فيستلزم إعطاء لصاحب التعهد الأحسن و لأحسن عرض شفوي المعنيين و صفة محدودة و لكن دائما ضمن الحصة العامة إمكانية اقتراح عروض جديدة.

### ب: منح الامتياز عن طريق التراضي.

سننظر إلى معنى الامتياز بالتراضي و شروطه حسب الأمر 04/08 و إلى الجهات التي ترخص بمنح الامتياز بالتراضي.

#### 1: تعريف التراضي.

حيث أن الأمر 04/08 و المراسيم التنفيذية اللاحقة له، اعتبر التراضي كإجراء استثنائي لمنح الامتياز و ذلك في مشاريع ذات الأهمية الوطنية.  
المشاريع ذات الأهمية الوطنية و هي التي تدخل ضمن إحدى الأصناف التالية:  
- التي يكون لها طابع الأولوية و الأهمية الوطنية ، و التي تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني .

- تشارك في تلبية الطلب الوطني على سكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة السكنية
- تكون محدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي و تعكس على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة و التحويل التكنولوجي.
- تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة و التي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.<sup>(1)</sup>

#### 2 : الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي .

يتم الترخيص بمنح الامتياز في حالة التراضي من مجلس الوزراء و باقتراح من مجلس الوطني للاستثمار ، حيث يعرض الوزير المعني أو الوالي المختص إقليميا المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار ، و يشترط في هذه المشاريع أن تكون ذات طابع أولوية و الأهمية الوطنية ، و تشارك في تلبية الطلب الوطني للاستثمار على السكن و محدثة بقوة لمناصب الشغل أو قيمة المضافة ، و تساهم في تنمية المناطق المحرومة عكس ما كان معمول به في الأمر 11/06 الذي

<sup>1</sup>-المادة 07 من الأمر 04/08 ، المحدد لشروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.



كان للمجلس الوطني للاستثمار بمنح الامتياز بناء على قرار لنظام الاتفاقية المنصوص عليها في الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

**ج: إجراءات منح العقار الصناعي في إطار قوانين المالية التكميلية من 2011 إلى 2015.**

نص قانون المالية التكميلي من 2011 إلى 2015 على مجموعة من القواعد و الإجراءات عدلت بعض أحكام الأمر 04/08 المتضمن تحديد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

**1: الإجراءات الجديدة المكرسة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .**  
عدلت المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>1</sup> بعض الأحكام المنصوص عليها في المادة 05 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في الفاتح من سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، بطريقة منح الامتياز و الترخيص به

**1/1: منح الامتياز بالتراضي .**  
بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها.

وعليه فبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم إلغاء صيغة المزاد العلني في منح حق الامتياز على العقار الصناعي الذي لقي استهجانا و انتقادا كبيرا من طرف المستثمرين و أصبح منح الامتياز يتم بصيغة وحيدة وهي منح الامتياز عن طريق صيغة التراضي ، تمنح الدولة حق الامتياز عن طريق التراضي غير القابل إلى تنازل و لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين على الأملاك و الأراضي التالية :

- العقارات أو الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة للاستثمار بما فيها تلك الواقعة بمناطق التوسع السياحي و المدن الجديدة .
- الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة.
- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة النشاط.
- القطع الأرضية المتواجدة في المناطق الصناعية.
- القطع الأرضية المتمركزة في المناطق النشاط التابعة لخدمة المالية للوكالات العقارية للولايات

يرخص منح الامتياز بالتراضي على أساس قرار من الوالي المختص إقليميا و باقتراح من:

<sup>1</sup>المادة 15 من قانون المالية التكميلي لعام 2011 رقم 11/11 التي عدلت المادة 05 من الأمر 04/08 المتضمن تحديد و شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقاري على الأراضي ( الملك المبني أو غير المبني ) التابعة للأملاك الخاصة لدولة أو تابع لمنطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو يمثل أصل متبقي أو أصل فائض
  - الهيئة المسيرة للمدينة الجديدة و بعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية واقعة بداخل محيط مدينة جديدة.
  - الوكالة الوطنية لتطوير السياحة و بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية التابعة لمنطقة التوسع سياحي.(1)
- إن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 حصر منح الامتياز للوالي مع إعطاء دور أكثر للجنة المساعدة على تحديد الموقع و تربيته .

### 2/1: لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار.

حسب القانون المالية التكميلي لسنة 2011 فإن منح الامتياز لا يتم إلا عن طريق التراضي و نص على الترخيص به، حيث جعل لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقاري الجهة الوحيدة لتلقي طلبات الأراضي المخصصة لاحتضان مشاريع أنشئت سنة 1994 أين صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 028 المؤرخة في 1 ماي 1994 التي تتضمن كيفية مساعدة و تسهيل منح الأراضي الأساس لإقامة مشاريع الاستثمار الصناعي و تم إعادة تنظيمها في سنة 2006 ثم في سنة 2009 و أخيرا في سنة 2011.

تنص المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 التي عدلت المادة 05 من الأمر 04/08 حسب هذه المادة يمنح الامتياز على أساس قرار من الوالي المختص إقليميا و باقتراح من لجنة المساعدات على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار عندما يكون الملك المبني أو غير المبني تابع للأملاك الخاصة للدولة أو تابع لمنطقة صناعية أو منطقة النشاطات أو يمثل أصل المتبقي أو أصل فائض .

الهيئة المسيرة للمدينة الجديدة و بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لمنطق التوسع السياحي.

حسب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فإن الوالي هو الذي يمنح قرار الامتياز على العقار الصناعي مع إعطاء دور أكثر للجنة المساعدة على تحديد الموقع و التي أصبحت الجهة الوحيدة لاستقبال طلبات الحصول على العقار الصناعي حيث أنه للحصول على عقار يجب:

إيداع الطلب لدى أمانة لجنة المساعدة التي يترأسها الوالي أو ممثله على مستوى كل ولاية

ينظر في طلب من طرف هذه اللجنة للبت في قبوله.

في حالة الموافقة يعد الوالي أمرا قرار يسمح من خلاله حق الامتياز بالتراضي على العقار.(2)

1-المادة 05 من الأمر 04/08 المعدل و المتمم بالمادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011  
2-تاتولت فاطمة ، مرجع سابق – ص 169 .



## 2: تعديل الأمر 04/08 بموجب القانون رقم 16/11 المتضمن قانون المالية لعام 2012.

حسب نص المادة 34 من قانون المالية لعام 2012 عدلت المادة 05 من الأمر رقم 04/08 السالف الذكر، والتي نصت على ما يلي<sup>1</sup>:

يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي،

-بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

-بناء على اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل حدود المدينة الجديدة و بعد موافقة الوزير المكلف بالتهيئة الإقليم.

-بعد موافقة الوكالة الوطنية لسياحة حول الأراضي التابعة لمنطة التوسع السياحي.

يلاحظ أنه بصدر قانون المالية لعام 2012 تم الإبقاء على نفس الإجراءات المنصوص عليها في قانون المالية التكميلي لسنة 2011، لكن تم إلغاء موافقة الوزير المختص.

و تجدر الإشارة أنه بموجب قانون المالية التكميلي لعام 2011 تم تعديل المواد 03، 05، 08، 09، و إلغاء المادتين 06، 07 من الأمر 04/08 السالف الذكر.

كما تم تعديل المادتين 02، 09، من الأمر 04/08 السالف الذكر بموجب المادتين 61، 62 من قانون المالية رقم 10/14 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

### ج: إجراءات الجديدة المكرسة وفقا لقانون المالية التكميلي لعام 2015.

حسب نص المادة 48 من قانون المالية التكميلي لعام 2015 التي عدلت المادة<sup>2</sup> 05 من الأمر 04/08 السالف الذكر والتي جاءت على ما يلي:

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة

<sup>1</sup> المادة 34 من قانون المالية لعام 2012 رقم 16/11 التي عدلت المادة 05 من الأمر رقم 04/08 المتضمن تحديد شروط و كيفية منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك خاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.  
<sup>2</sup> المادة 48 من قانون المالية التكميلي رقم 01/15 لعام 2015، التي تعدل المادة 05 من الأمر 04/08.

للأملك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

- بناء على اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.
- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

ما يمكن ملاحظته أنه بصدور قانون المالية لسنة 2015 الذي عدل المادة 05 من الامر 04/08 السالف الذكر، تم الإبقاء على أسلوب التراخي ككلية وحيدة للحصول على العقار الصناعي ، وتغيير في إجراءات منح العقار الصناعي .

**د : إجراءات الحصول على العقار الصناعي في إطار التعلية الوزارية المشتركة المؤرخة في 06 أوت 2015.**

جاءت هذه التعلية بهدف تحديد كيفية تطبيق الاحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و المنصوص عليها في المادة 105<sup>1</sup> فقرة 01 من الأمر 04/08 المعدل و المتمم المؤرخ في 01 /سبتمبر 2008.

يقع حق الامتياز بالتراخي على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة ، و الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة ، و غير المستقلة المحلة ، و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الناشطة ، و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

و عليه إن دراسة الملفات المتضمنة طلب الامتياز لمشاريع الاستثمار تتم وفقا للإجراء التالي :

1- يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص و الذي يتقدم بطلب لأجل الحصول على حق الامتياز بالتراخي على أرض أو عقار موجه للاستثمار ، أن يودع ملفا متضمنا طلب مرفوقا بدراسة تقنية و اقتصادية لدى مديرية الصناعة و المناجم المؤهلة إقليميا.

<sup>1</sup> المادة 05 المعدلة بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لعام 2015.

2-توكل مهمة دراسة الطلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار ، يستشير في ذلك كلما اقتضت الضرورة، مديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع.

- بعد استشارة المديريات الولائية ، تلتزم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى 08 أيام ، وفي غياب ذلك يعتبر إيجابيا.

-بعد تشكيل الملف ، وفق الإجراءات المشار إليها ، يرسل هذا الأخير إلى الوالي مرفوقا بتقرير تقييمي مبرر لا يتعدى 08 أيام ابتداء من تاريخ الحصول على آراء المديريات المعنية .

3-يبت الوالي في طلب باتخاذ القرار منح حق الامتياز بالتراضي

-يبلغ الوالي دون أجل قرار منح الامتياز بالتراضي إلى المستثمر، و يرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة.

-قرار القبول المتخذ من قبل الوالي يحوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة.

4-تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإمضاء مع المستثمر لدقتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للاستثمار و كذا شروط وبنود منح حق الامتياز المعدلة وفقا للسياسة الاقتصادية الوطنية ، في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف ، و منه إعداد عقد منح الامتياز مسجلا خلال 15 يوم الموالية .

5-و مهما يكن في أمر ، فإن أجل إعداد قرار حق الامتياز لا يمكن أن يتجاوز شهر ابتداء من تاريخ استقبال الملف المرسل من قبل الوالي.

يلتزم السادة الولاة ، مديري أملاك الدولة ، الصناعة و المناجم و المصالح اللامركزية للدولة بالتطبيق الصارم للإجراءات الجديدة و للأجال المحددة بموجب هذه التعليمات ، و كذا احترام قواعد الشفافية في دراسة الملفات و متطلبات ذلك بالوتيرة اللازمة لمعالجة الملفات الموكلة إليهم.

تم التوقيع على هذه التعليمات من قبل وزير الداخلية و الجماعات المحلية ، وزير المالية ، وزير الصناعة و المناجم.

وعليه يتم منح العقار الصناعي بموجب هذه التعليمات بناء على تقديم طلب لدى مديرية الصناعة و المناجم المؤهلة إقليميا ، و توكل المهمة دراسة طلبات الحصول على

حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار، و يمنح الامتياز بقرار صادر من الوالي، و تقوم إدارة أملاك الدولة بمنح حق الامتياز.

بالإضافة إلى إلغاء مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار التي تم تنظيمها بالمرسوم التنفيذي 20/10<sup>1</sup>

### ثالثا: تعديلات القانونية على الاتاوى الاجبارية.

بعد أن تم إلغاء أسلوب المزاد العلني و أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي و ذلك لعدة خلفيات أهمها القضاء على المضاربة، و بهدف تشجيع الاستثمار، حاول المشرع الجزائري تقديم حوافز و تسهيلات إجرائية للاستثمارات الوطنية و الأجنبية لم تتضمنها النصوص التشريعية الموجهة خصيصا للاستثمار، بل تضمنتها قوانين المالية بغية تحقيق أهداف المسطرة لا سيما من ناحية إنشاء مناصب الشغل و رفع الانتاج الوطني و التي تتغير نسبتها حسب تموقع المشروع الصناعي.

تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز . و تقرر تخفيض من مبلغ الأتاوى السنوية المحددة في الأمر 04/08 و هذه التخفيضات الجديدة تتغير نسبتها حسب تموقع المشروع الصناعي .

- 90% خلال فترة إنجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة (1) واحدة إلى ثلاث (3) سنوات.

- 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة (1) واحدة إلى ثلاث (3) سنوات

- بالدينار الرمزي للمتر المربع (م2) خلال فترة خمسة عشر (15) سنة و ترتفع بعد هذه المدة إلى 18% من مبلغ الإتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب و الهضاب العليا .

- بالدينار الرمزي للمتر المربع (م2) خلال فترة خمسة عشر (15) سنة و ترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير أن تطبيق نسبة التخفيض يكون حسب موقع العقار موضوع منح الامتياز ( الهضاب العليا ، الجنوب ، الجنوب الكبير ) وفق

<sup>1</sup>نور الدين ندري ، التطور التشريعي المتعلق بآليات منح العقار الصناعي بعد عام 2008 ، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى المنظم من قبل كلية الحقوق جامعة ابن خلدون تيارت سنة 2017.

التقسيم المحدد لقابلية الاستفادة من الصندوقين المخصصين لتنمية مناطق الجنوب و الهضاب العليا (1) .  
و تجدر الإشارة إلى أن الولايات التي تمثل الجنوب الكبير هي أدرار ، تندوف ، إليزي و تمنراست .  
إن المزايا ( التخفيضات ) تطبق أيضا على المشاريع الاستثمارية التي استفادت من منح الامتياز على أساس قرارات مجلس الوزراء ولو قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

تحدد مدة الاستفادة من التخفيض من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و يجب ذكرها في قرار والي الولاية وكذا في عقد الامتياز .  
تمنح أعلى نسبة من التخفيض للمشاريع المنجزة بمناطق الجنوب ، و مناطق الهضاب العليا و تعادل قيمة الإتاوة الإيجارية في هذه المناطق 1 دج كسعر رمزي للمتر المربع خلال مدة 10 سنوات لتنتقل الى 50% من قيمة العقار بعد انتهاء مدة 10 سنوات .  
تهدف الدولة من خلال هذا الإجراء إلى إعادة التوازن و تحقيق التنمية المستدامة لهذه المناطق من جهة ، وتخفيض الضغط على مناطق الشمال و إحداث مناصب الشغل و خلق الثروات في هذه المساحات التي تعاني من مشاكل طبيعية مختلفة من جهة أخرى .  
و هذا ما يسمح أيضا باستقرار السكان المحليين و إعادة هيكلة المناطق الساحلية و التلية التي تعرفان اكتظاظا كبيرا .

و من جهة أخرى يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار و بعد قرار من مجلس الوزراء من تخفيض إضافي على مبلغ الأتاوى الإيجارية السنوية التي سبقت الإشارة إليه في المادة 09.(2)  
و بغية مرافقة المستثمر و تخفيف العبء المالي المرتبط بعملية منح الامتياز، نص قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على إمكانية تقسيم دفع حقوق التسجيل و كذا رسم الشهر العقاري بمناسبة إعداد عقد منح الامتياز لأملاك الدولة. حيث تسدد الحقوق و الرسوم سنويا طيلة مدة عقد منح الامتياز حتى في حالة عدم استفادة المستثمر من الامتيازات المنصوص عليها في الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المعدل و المتمم و المتعلق بترقية الاستثمار.(3)

كما عدل قانون المالية لسنة 2015 أحكام المادة 09 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك

1- المادة 09 من الأمر 04/08 المعدل و المتمم بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011،

2- المادة 08 من الأمر 04/08 المعدل و المتمم بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، سالف ذكر .

3- المادة 18 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 المعدل بالمادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 .

للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، المعدل بموجب المادة 15 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و تحرر كما يلي " تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة الإيجارية التي تمثل 1/33 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز.

كما يستفيد من هذه التدابير ، بدون استرداد مبالغ الأتاوى الإيجارية السنوية التي قامت مصالح أملاك الدولة بتحصيلها سابقا ، حقوق الامتياز الممنوحة لصالح مشاريع الاستثمار في إطار الأمر رقم 04/08 مؤرخ في أول سبتمبر 2008 وذلك قبل صدور هذا القانون" (1).

فالمشرع بتعديله المادة 09 و الرفع من الإتاوة الإيجارية السنوية التي كانت تمثل 20/1 فأصبحت تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية لم يحترم مدة 11 سنة المحددة من نفس المادة عند إجراء كل تغيير إلا أنه حاول احترام ضمان حق المستثمر بعدم تطبيق القانون بأثر رجعي بالنسبة لمبالغ الأتاوى الإيجارية السنوية المحصلة قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 .

إن هذه التعديلات لقوانين المالية التي أجريت على نصوص قانونية المطبقة للأمر 04/08 و قانون الاستثمار 03/01 أدخلت إجراءات جذرية لم تتضمنها النصوص التشريعية السالفة الذكر و الموجهة خصيصا للاستثمار ، بل تضمنتها قوانين المالية مما يخل بمبدأ الاستقرار التشريعي الذي يعتبر ركيزة جلب و تحفيز المستثمر الأجنبي .

و يحاول المشرع الجزائري تقديم حوافز و تسهيلات إجرائية جديدة للاستثمارات الأجنبية و الوطنية ، عند إبرام العقد تحقيقا لكل ذلك ، إذ نصت المادة 60 من قانون المالية الصادر مؤخرا في سنة 2015 على ما يلي : " تعفى العقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة و المتضمنة منح الامتياز على الأملاك العقارية المبنية و غير مبنية في إطار الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل و المتمم من حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية مع مراعاة التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (2)

بالإضافة إلى قانون المالية سنة 2016 الذي اقترح بدوره إجراءات تحفيزية لتشجيع الاستثمار خاصة المنتجة و تلك التابعة للصناعات الناشئة ، و لعل أهمها حصول المتعاملين الاقتصاديين على العقار لإنجاز مشاريع استثمارية ، بالسماح للمتعاملين الخواص خلق و تهيئة تسيير مناطق النشاط أو مناطق صناعية عبر التراب الوطني

<sup>1</sup> - القانون رقم 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ج.ر. 78 لسنة 31-12-2014 .

<sup>2</sup> - القانون رقم 10-14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015.

شريطة ألا تتواجد فوق أراضي فلاحية ، على أن تكون هذه العمليات على أساس دراسات مسبقة مع الأخذ بعين الاعتبار الاحتياجات المتعلقة بتهيئة الاقليم حيث نصت المادة 58 منه على أنه " يمكن الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من القطاع الخاص ، إنشاء و تهيئة و تسيير مناطق النشاط و مناطق صناعية على أراضي فلاحية".  
دون الإخلال بالتشريع و التنظيم المتعلقين بالاستثمار و البيئة ، يخضع إنشاء و تهيئة و تسيير هذه المناطق لدفتر شروط تعدده الوزارة المكلفة بالاستثمار طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم<sup>1</sup>.

و بصور آخر تعديل لقانون المالية لسنة 2018 بالنسبة لدفع الاتاوة ، نجد أن المادة 46 منه نصت على تخفيضات مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية بالنسبة للحضائر التكنولوجية ، فتستفيد المشاريع الاستثمارية الواقعة ضمن محيط هذه الحضائر من التخفيضات مثل ماهي محددة في الأمر 04/08 الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و يتم تكييف هذه التخفيضات وفق و بحسب الموقع الجغرافي للمشروع :

بالنسبة لولايات الشمال:

95- % خلال فترة إنجاز المشروع التي يمكن أن تمتد من سنة (1) واحدة إلى ثلاث (3) سنوات.

80- % خلال فترة الاستغلال لمدة سبع (7) سنوات يعد إنجاز المشروع.  
بالنسبة لولايات الهضاب العليا:

-بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشر (10) سنوات ، و يرتفع بعد هذه المدة إلى 90% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات المعتمدة لتنفيذ برامج الهضاب العليا.  
بالنسبة لولايات الجنوب:

-بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة خمس عشرة (15) سنة ، و يرتفع بعد هذه المدة إلى 95% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات المعتمدة لتنفيذ برامج الجنوب<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>شتوان حنان ، طالبة سنة ثانية دكتوراه مداخله بعنوان العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي و دعم الاقتصاد ، كلية حقوق و العلوم سياسية ، مستغانم ، مخبر القانون العقاري و البيئة ، 15/06/2016. ص 688.  
<sup>2</sup>قانون 18/18 المؤرخ في 27/12/2018 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2018 الجريدة الرسمية عدد 79 الصادر سنة 2018/12/30.



## المطلب الثاني:

### آثار عقد الامتياز.

عقد الامتياز باعتباره عقدا يترتب على منحه حقوقا و التزامات تقع على طرفا العقد، على عاتق المستفيد من جهة، و على عاتق الإدارة المانحة كطرف ثاني في العقد و هذا ما سنتطرق له ، من جهة أخرى عقد الامتياز كغيره من عقود ينتهي نهاية طبيعية ، بانتهاء المدة المحددة له ، أو نهاية غير طبيعية إذا أخل أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية ، فيفسخ العقد حينها في أي وقت ، كما يمكن الاتفاق على إنهاء العقد.

### الفرع الأول: آثار عقد الامتياز للمستفيد.

تطبيقا للأمر 04/08 و المراسيم التنفيذية له نصت على مجموعة من الحقوق و الالتزامات التي تقع على عاتق صاحب الامتياز.

### أولاً: حقوق صاحب الامتياز.

من أهم الحقوق المقررة لصاحب الامتياز وفق القواعد العامة هي الحق في اقتضاء رسوم المنتفعين من المرفق العام ، و لكون الامتياز في مجال العقار الصناعي و هو ملك عقاري من الأملاك الخاصة للدولة و في هذه الحالة يترتب حقوقا نص عليها الأمر 04/08 الذي يحدد شروط كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و المراسيم التطبيقية له ثلاث حقوق و هي الحق في الحصول على رخصة البناء، الحق في ترتيب رهن رسمي ، الحق في تنازل عن ملكية البنايات المنجزة.<sup>1</sup>

### أ- الحق في الحصول على رخصة البناء.

حسب المادة 11 من الأمر 04/08 السابق الذكر على مايلي: " يخول منح الامتياز لمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز و كذا على البنايات المقرر إقامتها على الأرض محل الامتياز و ذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط".

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف رخصة البناء في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير إلا أنه في المجال الفقهي ورد لها عدة تعريفات من بينها " هي الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي ، في إقامة أي بناء جديد مهما كان أهميته ، حتى لو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي

<sup>1</sup>منصور أسماء ، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي ، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، الجزائر ، 2014 ، ص 58.



أو تعليمة أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة مع المصالح التقنية لمديرية التعمير أو توسيع بناء المعمارية و بناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية.

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

كما حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين لهم الحق في الحصول على هذه الرخصة حسب نص المادة 50 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم التي نصت على "حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع احترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ، و هذا الحق يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم".

نستخلص من خلال المادة أن المشرع الجزائري قد ربط حق البناء بملكية الأرض ، غير أنه و بصور المرسوم التنفيذي رقم 176/19 المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة ،شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك و على وجه الخصوص من خلال المادة 34 منه التي نصت على أنه : "ينبغي أن يتقدم طلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو وكيله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الحائز أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.."<sup>1</sup>

إن المشرع و من خلال هاته المادة قد وسع من نطاق الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء من مالك الأصل للعقار إلى الأشخاص آخرين و هم على وجه التحديد كل من الحائز ، المستأجر المرخص له قانونا و الوكيل و الهيئة صاحبة التخصيص.

نستخلص أن المشرع قد نظم حق الحصول على رخصة البناء في إطار الاستثمار خارج النصوص القانونية الخاصة بالتعمير و البناء حيث أن المادة 11 من الأمر 04/08 قد منح لصاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء و قبلها في المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 أين منح لصاحب الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء<sup>2</sup>.

#### ب-الحق في إنشاء الرهن الرسمي.

<sup>1</sup>أفلولي ولد رباح صافية، قانون العمران الجزائري ،أهداف الحضري ووسائل قانونية ،بدون رقم الطبعة ، دار هوما للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2014 ، ص 139.  
<sup>2</sup>جلال عبد الحميد ، مرجع سابق ، ص 49.

إلى جانب رخصة البناء يحق لصاحب الامتياز في ترتيب و إنشاء رهن رسمي عقاري على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالإضافة على البنائات المشيدة على الأرض الممنوح امتيازها و ذلك من أجل ضمان القروض الممنوحة من قبل هيئات القرض لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط<sup>1</sup>.

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

إن المشرع الجزائري قد خول لصاحب حق الامتياز رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز طبقا للمادة 11 من الأمر 04/08.

### ج- الحق في تنازل عن ملكية البنائات المنجزة.

حسب المادتين 13 و 14 من الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 200 الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل و المتمم ، على أنه عند إتمام مشروع الاستثماري ، تكرر إجباريا ملكية البنائات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير و بعقد موثوق<sup>2</sup>.

### ثانيا: التزامات صاحب الامتياز.

يترتب على عاتق صاحب الامتياز جملة من الالتزامات، و أهم التزام يقع على عاتق المستثمر هو التزام باحترام ما ورد في دفتر الشروط الذي يرفق العقد الإداري، و المتمثل في احترامه لقواعد التهيئة و التعمير ، إذ يستوجب عليه أن ينطلق في انجاز مشروعه الاستثماري و أن يحترم المدة المتفق عليها في العقد ، خاصة فيما يتعلق باستصدار رخصة البناء و شهادة المطابقة من أجل إثبات مطابقة هذه البنائات ، و أيضا يجب أن يحترم القواعد التي تهدف إلى حماية البيئة الناجمة عن الأحكام المعمول بها ، و المطابقة على المنطقة المقصودة<sup>3</sup>.

جاء في قانون البيئة طبقا للمادة 45 التي تنص " تخضع عمليات بناء و استغلال و استعمال البنائات و المؤسسات الصناعية و التجارية... إلى مقتضيات حماية البيئة و تفادي أحداث التلوث الجوي و الحد منه ". كما يجب على الوحدات الصناعية اتخاذ كل التدابير اللازمة للتقليل أو الكف عن استعمال المواد السامة.

<sup>1</sup> خليفة جميلة ، مرجع سابق ، ص 56.

<sup>2</sup> بوشليق إيمان ، مرجع سابق ، ص 109.

<sup>3</sup> بوشنة ليلي ، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الامر رقم 04/08 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، الجزائر ، ص 89.

إلى جانب الإتاوات السنوية الملزمة على المستثمر بدفعها أضاف المشرع عدة مصاريف محل الضرائب مثل مصاريف الإعلان و الإشهار و الرسوم المختلفة، كرسوم التسجيل و الملحقات المشتركة و رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع و حقوق التسجيل و شهر العقد.

و قد نص دفتر الشروط النموذجي المحلق بالمراسيم التنفيذي للأمر رقم 04/08 على ضرورة شهر عقد الامتياز ، على الرغم من أن الأمر 04/08 لم يشر إلى ذلك و لم يلزم به المستثمر<sup>1</sup>، و إذ تم و اكتشف المستثمر أي قيمة أثرية عند تنفيذه لمشروعه ، فإنه ملزم بإبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً ، و هو بدوره يقوم بإعلام مدير الثقافة للولاية بخصوص أي اكتشاف على القطعة الأرضية محل الامتياز ، و ذلك قصد تسجيلها ، و من ثم تصنف ضمن قائمة الأملاك الثقافية للدولة.

نصت المادة 14 من الأمر 04/08 على إمكانية التنازل فور الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري ، و البدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة ، فالمستفيد من الامتياز يمكن له التنازل عن امتيازه و الحقوق العقارية العينية المنجزة عنه ، غير أنه ملزم أولاً بالإنجاز الفعلي للمشروع ، و البدء في النشاط ، و هذا ما ينطبق أيضاً على التأجير من الباطن ، أو استعمال جزء من المشروع أو كل القطعة لأغراض غير التي منح لأجلها الامتياز حسب المرسوم التنفيذي رقم 152/09 .

و فصل في ذلك أكثر المرسوم التنفيذي رقم 153/09 و ميزت بين الأرض العارية التي يجب أن يتضمن عقد الامتياز المنصب عليها تحت طائلة البطلان ، منع أي تنازل أو تأجير من الباطن قبل إنهاء المشروع ، و بين العقار المبني الذي يمنع فيه أيضاً المستثمر من التنازل عن حق الامتياز لمجمل العقار لمدة 05 سنوات.

كما يتحمل صاحب الامتياز الارتفاقات التي تنقل الأصل العقاري مهما كانت هذه الأخيرة إيجابية أو سلبية ظاهرة أو خفية ، دائمة أو محل الامتياز<sup>2</sup>.

### الفرع ثاني: آثار عقد الامتياز للإدارة المانحة.

سنتمحرور دراستنا حول كل ما على الإدارة من حقوق، و ما عليها من التزامات، التي تكون معظمها واردة في دفتر الشروط كما هو الحال في باقي عقود الامتياز.

### أولاً: حقوق الإدارة.

تتمتع الإدارة المانحة لعقد الامتياز بمجموعة من الحقوق الواردة في دفتر الشروط ، و التي يجب على المستثمر احترامها و هذا ما سبق التطرق إليه في شق السابق ، و منه فإن

<sup>1</sup>جبوري أحمد ، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون العقاري ، قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة سعد دحلب ، البلدة ، 2011 .  
<sup>2</sup>عماري ابتسام ، مرجع سابق ، ص 70.

حقوق الإدارة تتمحور حول دفع الإتاوة الإيجارية السنوية و ذلك مقابل الانتفاع بالأرض محل العقد ، تحدد هذه الاتاوى ب 05 بالمئة من القيمة التجارية للأصل العقاري المحدد من قبل إدارة أملاك الدولة ،حيث أن هذه الاتاوات تخضع أيضا إلى تخفيضات و ذلك بنسبة 90 بالمئة خلال فترة انجاز الاستثمار لمدة 3 سنوات ، و كذا 50 بالمئة بالنسبة لفترة استغلال و لنفس المدة أيضا و هي 3 سنوات.

وفيما يخص تحيين الإتاوة فتكون 11 سنة،إذا لم يحدد عقد الامتياز، و قد جاء قانون المالية 2015 بتعديل طفيف فيما يخص تقدير قيمة الإتاوات فجعلها 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز بدلا من 20/1.

أما قانون المالية لسنة 2017 فقد قام بتعديل نص المادة 58 من الأمر رقم 18/15 حيث خفض من مبلغ الامتياز حسب الموقع الجغرافي للمشروع كالاتي :ولاية الشمال التي تستفيد بتخفيض يقدر بنسبة 95 بالمئة و ذلك خلال فترة إنجاز الاستثمار و التي تتراوح ما بين سنة إلى غاية 05 سنوات ، كما تستفيد بتخفيض 75 بالمئة خلال استغلال هذه القطعة إلى غاية انقضاء مدة العقد.

أما ولاية الهضاب العليا و الجنوب فهي الأخرى تستفيد من التخفيضات و ذلك بقيمة 90 بالمئة و بعد انتهاء المدة و بالنسبة للمشاريع المتواجدة في الولايات المعنية ببرنامج الجنوب و الهضاب العليا ، ولايات الجنوب الكبرى كذلك تستفيد بتخفيض بنسبة 95 بالمئة من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بعد انتهاء المدة فيما يتعلق بالمشاريع المتواجدة في ولاية الجنوب الكبير.

كما يجوز للإدارة فسخ عقد الامتياز في حالة تخلف الطرف المتعاقد معها عن تنفيذ ما ورد من بنود في دفتر الشروط ، بحيث منح القانون الإدارة الممثلة بمديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا الحق في فسخ العقد كعقوبة للمستثمر على إغفاله التنفيذ الكلي ، أو الجزئي للعقد ، أو تعديله للعقد بإرادته كإدخاله لنشاطات غير متغف عليها، أو غير مرخص بها ، و سحب الامتياز يكون بنفس طريقة منحه من قبل مديرية أملاك الدولة<sup>1</sup>، كما يجوز الإدارة توقيع العقاب على المستثمر كالعقوبات المالية دون اللجوء إلى القضاء<sup>2</sup>.

كما لها حق الرقابة و تعديل العقد حسب ماهو منصوص عليه في المادة 14 من الأمر 04/08 التي تنص " ... بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة " . و منه فإن

<sup>1</sup>بوشنة ليلي ، مرجع سابق ، ص 98.

<sup>2</sup>بوحوم خديجة ، الطبيعة القانونية للامتياز في إطار استغلال العقار ص ، دراسة مقارنة بين قواعد العامة و قواعد استغلال العقار الصناعي ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص القانون ع ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس المدية ، الجزائر ، 2013 ص 73.

المشروع قد منح للإدارة قد منح الإدارة الحق في الرقابة و متابعة مدى تطبيق المستثمر للشروط المتفق عليها و المحددة في دفتر الشروط، و أيضا سمح المشروع للإدارة بتعديل العقد ، كأن تقوم بفرض التزامات جديدة لم يتم الإشارة إليها من قبل في دفتر الشروط تحقيقا للمصلحة العامة ، و ضمانا لسير المرفق العام

و بالمقابل يجوز للمستثمر في حالة ارهاقه بما أضافته الإدارة من التزامات إن أدت إلى الإخلال بتوازيه المالي أن يطالب بتعويض مناسب أو فسخ العقد<sup>1</sup>.

### ثانيا: التزامات الإدارة.

تتمثل التزامات الإدارة المانحة لحق الامتياز في مجال العقار الصناعي ، على الأراضي الوطنية الخاصة في منح القطعة الأرضية الواقع عليها الامتياز، بهدف ممارسة المستثمر لنشاطه ، و تجسيد مشروعه ،السعي إلى تطوير الاستثمار ، من خلال تجييع المستثمر و توفير الظروف و الشروط الضرورية و تقديم ضمانات و امتيازات كتخفيض نسبة الإتاوات ، كما يكون على الإدارة الالتزام باحترام عقد الامتياز و تنفيذه ، تمديد آجال انطلاق و تنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط في حالة وجود سبب قاهر حال دون انطلاق الأشغال<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: نهاية عقد الامتياز العقار الصناعي.

إن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي كغيره من العقود الأخرى الإدارية ، ينتهي بانقضاء المدة المحددة له ، لكون عقد الامتياز يرتبط بعنصر الجوهري و هو الزمن فينتهي إما نهاية طبيعية كانتهاء المدة المحددة في العقد ، و إما نهاية غير طبيعية عن طريق الفسخ أو الإسقاط.

### أولاً: النهاية الطبيعية لعقد الامتياز العقار الصناعي.

يعتبر الزمن عنصر جوهري في عقد الامتياز ، و هو ما يميز عقد الامتياز عن غيره من العقود و إن نهايته تحل بانقضاء المدة المحددة لتنفيذه ، و عليه فإن القانون و بموجب الأمر 04/08 المحدد لشروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الموجه لمشاريع استثمارية حدد مدة العقد و هي 33 سنة و يمكن تجديدها مرتين و سمح القانون بتجديد عقد الامتياز مرتين ليصل إلى 99 سنة كأقصى حد له ، و تسترجع الدولة العقار محل الامتياز بانتهاء المدة المحددة لتنفيذه.

### ثانيا:نهاية الغير طبيعية لعقد الامتياز العقار الصناعي.

<sup>1</sup>المادة 12 و 14 من الأمر 04/08.

<sup>2</sup>بوشليق إيمان ، مرجع سابق ، ص 115.

تتمثل النهاية الغير الطبيعية لعقد الامتياز العقار الصناعي في إسقاط عقد الامتياز أو فسخه و هو ما سنتطرق له.

#### أ- إسقاط حق الامتياز.

حسب الأمر 04/08 و المراسيم اللاحقة به 152/09 و 153/09 فقد أجاز المشرع إسقاط حق الامتياز في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية، حيث يترتب على كل إخلال يقوم به المستفيد من الامتياز اتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة ، و بمباردة مديرية أملاك الدولة المختص إقليميا.

حيث تدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الامتياز ، تعويضا مستحقا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على الملك العقاري من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد ، و سعر اليد العاملة المستعملة في الاقتصاد نسبة 10 بالمئة على سبيل التعويض و هذا ما أكدته المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تحدد منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 و المادة 10 من الملحق الثاني نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير مستقلة المحلة و الأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/06 الذي يحدد منح الامتياز للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>1</sup>.

#### ب-فسخ عقد الامتياز.

و قد يتم انهاء عقد الامتياز قبل نهاية مدته باتفاق الطرفين أي اتفاق الإدارة مع صاحب الامتياز ،قد أشار دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسومين رقم 152/09 و 153/09 على إمكانية فسخ الامتياز عن طريق الاتفاق بين الطرفين .

كما تضمن دفاتر الشروط الملحقة بالمرسومين التنفيذيين 152/09 و 153/09 حالات فسخ عقد المنح بحيث يفسخ في حالة:

-انجاز البناءات من قبل صاحب الامتياز دون مطابقتها للبرنامج المحدد أو لرخصة البناء.

<sup>1</sup>بوشليق إيمان ، مرجع سابق ، ص 119

-قيام صاحب الامتياز بتغيير وجهة الأصل العقاري الممنوح له كله أو جزء منه لأغراض غير التي منح لأجلها.

-في حالة قيام صاحب الامتياز بتنازل أو تأجير من الباطن حق الامتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله عندما يكون موضوع منح الامتياز قطعة أرض شاغرة.

-في حالة تنازل المستفيد عن حق الامتياز على مجمل الأصل العقاري خلال مدة خمس سنوات عندما تكون موضوع الامتياز أصلاً عقارياً.

كما يفسخ عقد الامتياز و بمبادرة أحد الطرفين في حالة وجود خطأ فتعين الحدود أو المساحة المعلنة للقطعة الأرضية محل الامتياز.

### خلاصة الفصل.

من خلال هذا الفصل توصلنا إلى أنه كان الحصول على العقار الصناعي بموجب عقد التنازل إلا أنه بعد إلغاء الأمر 11/06 بموجب الأمر 04/08 المحدد لشروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، انتهجت الدولة سياسة تعميم منح الامتياز عن طريق التراضي ، باعتبار عقد الامتياز من العقود الإدارية طويلة المدة ، لا ينصب سوى على الأملاك الخاصة للدولة على خلاف باقي العقود ، و يتم بين الإدارة و الدولة سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا خاضع للقانون الخاص عن طريق التراضي من أجل إنجاز مشروع استثماري على أراضي خاصة للدولة ، فيقع على عاتق كل من الإدارة مانحة للامتياز و على عاتق كل من المستثمر حقوق و التزامات .

و ينتهي عقد الامتياز العقار ص بنفس طرق في العقود العادية ، فتكون نهاية طبيعية بانتهاء المدة ، و نهاية غير طبيعية من خلال الاسقاط أو الفسخ.



# خاتمة

## الخاتمة.

من خلال دراستنا هذه إلى موضوع النظام القانوني للعقار الصناعي الذي يمثل أداة مهمة في تطوير و تنمية الاقتصاد الوطني ، عن طريق جلب المستثمر و تحفيزه لإقامة مشاريع استثمارية لذلك نجد أن المشرع الجزائري قد أحاط العقار الصناعي الموجه للاستثمار ، بمنظومة قانونية و حدد توزيعه كما حدد تسييره و إدارته إلى أجهزة و مؤسسات.

وجعل المشرع الجزائري في بداية الأمر منح العقار الصناعي عن طريق التنازل الذي يتم عن طريق التراضي أو المزاد العلني بالنسبة لنوعين من الأصول العقارية التي تحويها هاته الحافظة و المتمثلة في الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، إضافة إلى الأصول المبنية المتبقية عن المؤسسات الاقتصادية المحلة ، إلا أنه بعد إلغاء الأمر 11/06 بموجب الأمر 04/08 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، انتهجت الدولة سياسة تعميم منح الامتياز على كافة الأصول العقارية الموجهة للاستثمار عن طريق التراضي بعد إلغاء المزاد العلني ، وتم اعتماد أسلوب منح الامتياز لأنه وسيلة توفق بين مصلحة الدولة في حماية أراضيها من التلاعب و المحافظة عليها و استعمالها وفق للغرض المخصصة له.

ويمكن أن نوجز أهم النتائج التي تم التوصل إليها على النحو الآتي :

من خلال استقراء النصوص القانونية اتضح لنا ان العقار الصناعي يعتبر من أساسيات الاستثمار في المجال العقاري وان العقار الموجه للاستثمار يعتبر مجموعة من الأراضي المهيئة لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية .

بسبب العراقيل والصعوبات التي عرفها العقار والتي أدت دون تحقيق التنمية ومع ظهور الإصلاحات وتغير منظومة سياسة البلاد شهد العقار تدهورا كبيرا مما أدى إلى توقف الاستثمارات التنموية التي كانت من المفروض تنجز عليه فنتج عن ذلك عدم تطهير وتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي.

الامتياز وضع حد للاستنزاف الذي مس الأراضي الخاصة للدولة بسبب اعتمادها أسلوب التنازل.

منح الامتياز لمدة 33 سنة قابلة لتجديد مرتين لمدة تصل إلى 99 سنة و بذلك منح المشرع للمستثمر ضمانات هامة تمثل دافعا مهما للمستثمر ، و هي الاستقرار في الاستفادة من هذه القطعة ، و كذلك التخلص من الأعباء المالية في حالة فرض قوانين جديدة أو ضرائب جديدة .

الإبقاء على منح الامتياز عن طريق التراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، و تقريب المستثمر من الإدارة العامة مع إعطاء المزيد من التسهيلات و التحفيزات سواء من طرف الإدارة أو تلك التي كرسست بموجب قوانين المالية المتتالية.

بالرغم من الجهود المبذولة التي قام بها المشرع الجزائري من اجل تنظيم عملية منح العقار الصناعي فانه لازال مشوبا بالغموض وتخوف المستثمرين منه ناتج لعدم

وجود قانون واحد منظم للعقار الصناعي ، إذ يجد المستثمر نفسه أمام كم هائل من النصوص القانونية التي لا يعرف أي منها سارية المفعول و أيها سيطبق عليه نظرا إلى الإلغاء المستمر واصل إصدار نصوص أخرى جديدة منذ سنة 1973 إلى يومنا هذا.

و لتطوير الاقتصاد الوطني و تدعيم سياسة الدولة في تنظيم العقار و تحسين مستوى الاستثمار نقتراح:

توفير الأمن و الاستقرار السياسي لتشجيع المستثمر على الخوض في إنجاز مشروعه ، و العمل على تسهيل إجراءات الحصول على العقار الصناعي .

تقوية الهياكل الإدارية المعنية عن طريق الوسائل البشرية و المادية.

التخلي عن الإلغاء و التعديل المستمر بموجب قوانين متعافية ما ينتج عنه كم هائل من القوانين دون أية فائدة ، الأمر الذي يجعل المستثمر في حالة خوف دائم من الاقدام على إنجاز مشروعه .

القيام بدراسة مسبقة لمشاريع و تقييمها من قبل المتخصصين ،التي تعود بالفائدة سواء على الدولة أو المستثمر.

تشديد الرقابة من جهة الهيئات المسؤولة على تسيير العقار الصناعي و منح الامتياز عليه بشكل دائم و مستمر ، و من جهة أخرى على الشخص المستثمر لتفادي وقوع العقار ضحية متاجرة و استغلال.

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع:

أولا/ الكتب:

- 01-محمد بومحلف ، التوطين الصناعي و قضايا التنمية في الجزائر ، التجربة و الآفاق ، الطبعة الأولى ، الجزائر ، سنة 2001.
- 02-عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء الثامن ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 1998.
- 03-بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، الطبعة الاولى ، دار هوما ، الطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر.
- 04-أقلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، أهداف الحضري ووسائل قانونية ، بدون رقم الطبعة ، دار هوما للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2014.
- 05- عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، التنفيذ ، المنازعات في ضوء أحدث أحكام مجلس الدولة ووفقا لإحكام المناقصات و المزادات ، د ط ، دار الفكر الجامعي ، مطابع الولاء الحديثة ، الاسكندرية ، 2005.
- 06-سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة ، الطبعة الخامسة ، مطبعة جامعة عين الشمس ، مصر ، 1991.
- 07-قبيلات حمدي ، القانون الإداري ، ماهية القانون الإداري ، التنظيم الإداري ، النشاط الإداري ، د ط ، دار وائل لنشر و التوزيع ، عمان 2008.
- 08- محمد الصغير بعلي ، القانون الإداري ، دار العلوم لنشر و التوزيع ، طبعة الأولى 2013 الجزائر.
- 09- عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري ، جسور لنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، الجزائر 2007.

#### ثانيا/ التشريعات:

#### 01-القوانين.

01/ القانون 25/90 المؤرخ في 18/

1990/11 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم ج. ر. العدد 50 صادر في 1990/11/19.

- 02/ القانون 07/86 المؤرخ في 1984/03/04 المتعلق بالترقية العقارية ج. ر. العدد 05 صادر في مارس 1986.
- 03/ القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتضمن التنمية العمرانية ج. ر. العدد 05 صادر في 1987/01/28 (ملغى).
- 04/ القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر. ج. ج. العدد 14 صادر في مارس 1986.
- 05/ القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج. ر. ج. ج. العدد 552 صادر في 1990 /12/01 المعدل و المتمم بالمرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، و بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 ج. ر. ج. ج. عدد 51 المؤرخة في 2004/08/19.
- 06/ القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج. ر. ج. ج. د. ش. عدد 52 المؤرخة في 1990/12/02، المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 ج. ر. ج. ج. عدد 44 مؤرخ في 2008/08/03.
- 07/ القانون رقم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ج. ر. ج. ج. عدد 20 المؤرخة في 1973/03/09.
- 08/ القانون رقم 01/88 المؤرخ في 1988/01/12. المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي ج. ر. ج. ج. عدد 02 المؤرخة في 1988/01/13.
- 09/ القانون المالية لسنة 1993 ج. ر. ج. ج. عدد 04. المؤرخة في 1994/11/28.
- 10/ القانون 09/08 المؤرخ في فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ج. ر. ج. ج. عدد 21 الصادر في 2008/04/23.
- 11/ القانون رقم 11/82 المؤرخ في 1982/07/21 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص ج. ر. ج. ج. عدد 34 الصادر بتاريخ 1982/07/24.
- 12/ القانون 21/84 المؤرخ في 1984/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ج. ر. عدد 72 الصادر بتاريخ 1984/12/31.
- 13/ القانون 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1991 ج. ر. عدد 95 الصادر بتاريخ 1991/12/18.

14/ القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون مالية تكميلي لسنة 2011 ج.ر.ج. عدد 40 الصادر في 20 يوليو 2011 المعدل و المتمم بالقانون 11-12 المؤرخ في 26/12/2012 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2013 ج.ر.ج. عدد 72 صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2012.

15/ القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ج.ر. عدد 78 لسنة 2014/12/31.

16/ القانون 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم بالقانون رقم 02/05 المؤرخ في 26/02/2005 ج.ر.ج. عدد 78.

17/ القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27/12/2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ج.ر. عدد 79 المؤرخ في 30/12/2018.

## 02-الأوامر.

01/الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78 المؤرخة في 1975/09/0.

02/الأمر 03/01 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم، ج.ر.، العدد رقم 47 بتاريخ 22/08/2001.

03/الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ج.ر.ج. عدد 19 سنة 1974 (ملغى).

03/الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج. عدد 49 المؤرخة في 03/09/2008.

04/ الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خصصتها ج.ر.ج.ع. 47 الصادر في 22/08/2001.

06/ الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.



07/الأمر 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ،المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19.

08/ الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الاراضي التابعة للأملاك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ،ج.ر عدد 53 ملغى بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج.ر عدد 49 الصادر في 2008/09/03.

09/ الأمر 09/01 المؤرخ في 2009/07/22 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ج.ر.سنة 2009.

10/ الأمر 22/95 المؤرخ في 1995/08/26 المتعلق بخصوصة المؤسسات العمومية، ج.ر. عدد 48 المؤرخ في 1995/09/03

11/الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ج.ر. عدد 40 مؤرخ في 2015/07/23.

### 03-المراسيم التشريعية.

01/المرسوم التشريعي رقم 03/93 مؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري ج. ر. ج. ج. العدد 1 الصادر 1993/03/03.

02/ المرسوم التشريعي رقم 12/93 مؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار و يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها، ج. ر. ج. ج. العدد 67 الصادر 1994/10/19.

03/المرسوم التشريعي رقم 415/94 المؤرخ في 1994/11/28 المحدد لكفاءات تطبيق المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 08/94 المؤرخ في 1994/05/26 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994 ج.ر.ج.ج. عدد 80 المؤرخ في 1994/10/07.

### 04- المراسيم التنفيذية.

01/المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 1984/03/03 المتضمن إدارة المناطق الصناعية ج.ر.ج.ج. عدد 10 الصادر في 1984/03/06

02/المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المؤرخ في 1984/03/03 المتعلق بتنظيم المؤسسات المناطق الصناعية ج.ر.ج.ج. عدد 10 مؤرخ في 1984/03/06.

03/المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 23/04/2007 المحدد بشروط و كفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، ج.ر.ج.ج. عدد 27 مؤرخ في 25/04/2007 الملغى و ألغى بموجب المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02/05/2009 ج.ر. عدد 27. صادر في 2009.

04/ المرسوم التنفيذي رقم 176/12 المؤرخ في 11/06/2012 المتضمن التصريح بالمنطقة العمومية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات ج.ر.ج. عدد 23 مؤرخ في 22/04/2015.

05/المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 12/01/2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار.

06/المرسوم التنفيذي 153/09 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز عن الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ج.ر.ج. عدد 27 المؤرخة 06/05/2009.

07/المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بالمناطق الحرة ج.ر.ج. عدد 67 الصادر في 19/10/1994.

08/المرسوم التنفيذي رقم 107/17 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 08/07 المؤرخ في 11/يناير 2007 المحدد لقائمة النشاطات و السلع و الخدمات المستثناة بالمزايا المحددة بالامر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم ج.ر. العدد 15 المؤرخ في 05/03/2014.

09/المرسوم التنفيذي رقم 16/11 المؤرخ في 25/يناير 2011 المتضمن صلاحيات وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المؤسسات المتوسطة و ترقية الاستثمار ، ج.ر. عدد 05 صادر في 26 يناير 2011.

10/المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 02/04/2007 المتضمن إنشاء وكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ج.ر.ج. عدد 27 الصادر في 25/04/2007. المعدل و المتمم.

11/المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19/03/2012 المتضمن إنشاء الوكالة وطنية للوساطة و الضبط العقاريو تحديد قانونها الأساسي ج.ر.ج. عدد 17 الصادر في 25/03/2012.

12/ المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 المتعلق شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة العمومية التابعة للدولة و و كفيات ضبط ذالكج.ر.ج. عدد60 لسنة 1991.

13/المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بمنح امتياز الأراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار ج.ر. ع. 67 الصادر في 14/10/1994 (ملغى).

14/المرسوم التنفيذي 152/09 مؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج.ر.ج. عدد 27 الصادر في 06/05/2009.

15/المرسوم التنفيذي 353/01 المؤرخ في 10/09/2001 المحدد لشروط استعادة أجزاء من مؤسستهم العمومية الاقتصادية و كفيات ذلك ج.ر. عدد 51 الصادر في 12/09/2001.

16/ المرسوم التنفيذي 352/01 المؤرخ في 10/11/2001 المحدد لشروط ممارسة حق السهم النوعي ج.ر. عدد52 الصادر في 10/11/2001.

#### التعليمات:

01-التعليمة رقم 4420 المؤرخة 11/06/2007.المتضمنة شروك و كفيات تسيير أملاك الوطنية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الأصول المتوفرة لي مستوى المناطق الصناعية.

02- التعليمة الوزارة المالية ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مديرية تامين الأملاك التابعة للدولة رقم 01258 المؤرخ في 08/03/2010.

03-التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/08/2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

ثالثا / الرسائل والمذكرات الجامعية:

1- رسائل الدكتوراه.

1/-خوادجية سميحة حنان ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة دكتوراه في القانون الخاص ، قسم القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 1 ، الجزائر 2015/2014.

02-شايب باشا كريمة ، الآليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص ق عقاري ، قسم الق الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2013.

03- عبد القادر بابا ، سياسة الاستثمارات في الجزائر تحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة ، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، فرع التخطيط ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر 2014.

02-مذكرات الماجستير.

01- موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور الاستثمار ، رسالة ماجستير ، فرع قانون أعمال ، كلية الحقوق بود واو ، جامعة بومرداس ، الجزائر ن 2009 .

02-فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، رسالة ماجستير ، فرع دولة و مؤسسات العمومية ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، 2005.

03- مشتى أمال ، العقار الصناعي كألية محفزة للاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2010.

04- بوشنة ليلي ، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر 04/08 مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون العام ، تخصص قانون أعمال ، جامعة عبد الرجمان ميرة ، بجاية كلية الحقوق و العلوم السياسية سنة 2013.

05-منصوري أسماء ، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال عقار ص ، رسالة ماجستير ، فرع القانون خاص ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 سنة 2014.

06- جبوري أحمد ، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ، مذكر لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة سنة 2011.

07-تاتولت فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري ، جامعة الجزائر 01 كلية الحقوق بن عكنون ، 2015.

### 03-مذكرات الماستر

01-ولد علي محمد بيجاد ،النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة ،مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس المدية ، 2012 .

02-عماني خديجة ، آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، معهد العلوم القانونية و الإدارية ، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريس ، تيسمسيلت 2016/2017.

03-كريد محمد ، مشوش مصعب ، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل ، 2015.

04-بودادة نورية ، عماري ابتسام ، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم سياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2017.

05-ماقري حسبية ، حالييس نعيمة ، آليات استغلال العقار السياحي في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون العقاري ، قسم القانون الخاص ، معهد العلوم القانونية و الإدارية ، مركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي ، تيسمسيلت ، 2017.

06-خليفة جميلة ، النظام القانوني لاستغلال حافظة العقار في مجال العقار الصناعي ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة يحي فارس المدية ، 2013.

07- جلاجل عبد الحميد ، التنظيم القانوني للعقار الصناعي و دوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون اقتصادي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة طاهري المولاي سعيدة ، سنة 2015.

08- بوشليق إيمان ، منح العقار الصناعي في إطار الاستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون أعمال سنة 2017.

09- بوحوم خديجة ، الطبيعة القانونية للامتياز في إطار استغلال العقار ص ، دراسة مقارنة بين قواعد العامة و قواعد استغلال العقار الصناعي ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون ع ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس المدية سنة 2013.

10- ديب كريمة ، خباش نجوى ، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون خاص للأعمال ، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل 2015.

11- بهلول سمية النظام القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الإداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة بسكرة 2013/2012 ص 34

#### رابعاً-مذكرات التخرج من المدرسة العليا للقضاء.

01- ساسي سليم ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة تخرج المعهد الوطني للقضاء الجزائر 2009.

02- مدور آمال ، الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر ، مذكرة للتخرج من المدرسة الوطنية للإدارة ، البليلة 2006.

#### خامساً/المقالات و المجالات:

01- معيفي لعزیز ، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 14 ، عدد 02 كلية الحقوق و العلوم سياسية ، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية 2006.

02- محمد زرقون ، انعكاسات الخصخصة عن الوضعية المالية للمؤسسة الاقتصادية ، مجلة الباحث ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، العدد السابع 2010

03- شتوان حنان ، مداخلة بعنوان العقار الصناعي كآلية لانعاش الاستثمار المحلي و دعم الاقتصاد ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، مستغانم ، مخبر القانون العقاري و البيئة ، 2016/06/15.

04- ندرى نورالدين ، التطور التشريعي المتعلق بآليات منح العقار الصناعي ، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الوطني المنظم من قبل كلية الحقوق.

#### المواقع الإلكترونية:

01- بحث متعمق حول العقار الصناعي في الجزائر، مقال منشور في تاريخ 2017/0/02 على الموقع الإلكتروني [www.mohamah.net](http://www.mohamah.net).

02- تعريف وارد في موقع الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري [www.aniref.dz](http://www.aniref.dz).



# قائمة الملاحق



# الفهرس

الفهرس

3 ..... الشكر

4 ..... الإهداء.

أ	مقدمة.....
4	الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقار الصناعي .....
4	تمهيد.....
5	المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي.....
6	المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي.....
6	الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي.....
9	الفرع الثاني: مميزات العقار الصناعي.....
10	الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن ما يشابهه من المفاهيم.....
13	المطلب الثاني: حافطة العقار الصناعي.....
13	الفرع الاول: بالنسبة الفرع للمناطق المهيأة.....
16	الفرع الثاني: بالنسبة لعقارات المؤسسات العمومية الاقتصادية.....
	الفرع الثالث: بالنسبة للمناطق الخاصة و الحرة و المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:.....
23	المبحث الثاني: نظام تسيير العقار الصناعي.....
26	المطلب الأول: المؤسسات الوطنية لتسيير العقار الصناعي.....
26	الفرع الأول: الوكالات المسيرة للعقار الصناعي.....
32	المطلب الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة للعقار الصناعي.....
32	الفرع الأول: الوالي.....
33	الفرع الثالث: الشباك الوحيد.....
34	الفرع الرابع: مديريتي أملاك الدولة و الحفظ العقاري،.....
35	خلاصة الفصل.....
36	الفصل الثاني: كيفيات الحصول على عقار صناعي.....
36	تمهيد:.....
37	المبحث الأول: صيغ الحصول على العقار الصناعي قبل صدور الأمر 04/08.....
38	المطلب الأول: عقد التنازل المباشر.....
38	الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل.....
40	الفرع الثاني: الإطار القانوني لعقد التنازل.....

المطلب الثاني:تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل .	45
الفرع الأول: قابلية تحويل إلى عقد التنازل في إطار قوانين الاستثمار.	45
الفرع الثاني: عقد الامتياز في ظل الأمر 11/06	49
المبحث الثاني: صيغ الحصول على وعاء العقاري بعد صدور الأمر 04/08 :	50
المطلب الأول:عقدالامتياز في إطار الأمر 04/08.	50
الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز و شروط إبرامه في إطار الأمر 04/08.	50
رابعا: شروط إبرام عقد الامتياز العقار ص:	55
الفرع الثاني: أحكام عقد الامتياز العقار الصناعي.	58
أولا: إطار القانوني لعقد امتياز العقار الصناعي.	58
ثانيا : إجراءات إبرام عقد الامتياز العقار الصناعي .	60
2: تعديل الأمر 04/08 بموجب القانون رقم 16/11 المتضمن قانون المالية لعام 2012.	66
ثالثا: تعديلات القانونية على الاتاوى الايجارية.	69
المطلب الثاني:آثار عقد الامتياز.	73
الفرع الأول: آثار عقد الامتياز للمستفيد.	73
الفرع ثاني: آثار عقد الامتياز للإدارة المانحة.	76
الفرع الثالث: نهاية عقد الامتياز العقار الصناعي.	78
خلاصة الفصل.	81
خاتمة	82
قائمة المصادر والمراجع	85
قائمةالملاحق	96
الفهرس	98