



جامعة 8 ماي 1945 قالمة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم العلوم القانونية والإدارية



مطبوعة بيداغوجية  
بعنوان

## النظام القانوني للعقار الاستثماري

محاضرات أُلقيت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون أعمال

من إعداد:

الدكتورة: العايب ريمة

السنة الجامعية 2021/2020

## مقدمة:

انتهجت الجزائر في ظل الإصلاحات الاقتصادية سياسات متعددة تهدف في مجملها إلى تحقيق تنمية اقتصادية متكاملة، عملت خلالها على تشجيع الاستثمار بنوعيه المحلي والأجنبي، خاصة بعد سياسة الانفتاح الاقتصادي، وعقب اعتماد هذا النهج اكتسبت خبرة لا يستهان بها في تشريع وتنظيم الاستثمارات ووجهت هذه الأخيرة لثلاث أهداف رئيسية:

- مشاريع خالقة لمناصب شغل " صناعة متوسطة أو صغيرة" بالإضافة إلى الصناعات التقليدية والحرف " توفير مناصب شغل على الأقل 10 مناصب كمشاريع وكالة تشغيل الشباب".
  - مشاريع تحقق التوازن الإقليمي بتحفيز المناطق المراد ترقيتها.<sup>1</sup>
  - تشجيع التصدير إذ يعتبر مصدر العملة الصعبة، وهذا ما جسّد في مختلف قوانين المالية السنوية وقوانين الاستثمار المتعاقبة.
- يختلف استعمال العقار الاقتصادي تبعاً للأغراض والوظائف التي يستخدم فيه، فنجد عقار فلاحي، عقار صناعي، عقار سياحي، ولهذا يعتبر العقار الحلقة الجوهرية والوعاء الأنسب لكل مبادرات الاستثمار.<sup>2</sup>
- إن العلاقة التي تربط العقار بقطاعات مختلفة متداخلة فيما بينها، وتتبادل التأثير والتأثر، فيعتبر البنية التحتية والركيزة الأساسية لانطلاق المشروعات الاقتصادية.

## أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الدراسة في كونها تعالج موضوعاً في غاية الأهمية على الصعيدين العلمي والعملية، لأن موضوع العقار الاستثماري أو الاقتصادي كما درج الفقه على تسميته، من مواضيع الساعة التي تحتل مكاناً هاماً وبارزاً في القانون، في ظل التغيرات الاقتصادية التي بدأت تظهر تحوُّلاً نحو تكريس الاستثمار بما يجسد التنمية، لهذا ازدادت رغبة المشرع في تنظيم العقار باعتباره أحد المكتسبات المالية الثابتة، لكن تنظيمه شهد فوضى تبعاً لتغير السياسات الاقتصادية في البلاد، حيث نتج عنها الكثير من التضارب على مستوى تنظيم حافظة العقار الموجه للاستثمار، وآليات استغلاله المختلفة، ولحل معضلة العقار الاقتصادي جعلت الدولة الامتياز نمطاً للاستثمار حفاظاً على الوعاء العقاري من جهة، وحفظاً لحقوق أطراف عقد الامتياز من جهة أخرى، غير أن تطبيق نمط الامتياز نشبت في كنفه العديد من المنازعات نظراً لتعاقب الأنظمة القانونية المنظمة له.

<sup>1</sup>-منصوري زين، واقع وآفاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، العدد 2، ص 128، 129.

<sup>2</sup>- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة<sup>1</sup>، سنة 2014/2015، ص 1.

كما تبرز أهمية الموضوع العلمية بصورة واضحة في إزالة اللبس والغموض من حيث تحديد آلية استثمار العقار الاقتصادي في النظم القانونية للاستثمار المتعاقبة، والضمانات القانونية المكرسة للمستثمر، لأن تحديد النظام القانوني للعقار الاستثماري الحالي وتمييزه عن بقية النظم السابقة، ليس بالأمر الهين، ناهيك عن المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الاقتصادي حسب اختلاف الأنظمة القانونية.

من جانب آخر نجد أن موضوع هذه الدراسة من المواضيع التي تشغل الرأي العام بوجه عام، والقطاع الصناعي بوجه خاص، إن أهمية النظام القانوني للعقار الاستثماري تنصرف إلى معالجة القصور والغموض المستشف من التطبيقات العملية لعقود الامتياز كنمط للاستثمار، بطريقة قانونية تكفل الضمانات الموضوعية والإجرائية.

وعليه يمكن حصر أهمية الموضوع العملية في نقطتين مهمتين:

**النقطة الأولى:** تتجلى في تمكين المستثمر من استغلال العقار الاقتصادي تشجيعا للاستثمار.

**أما النقطة الثانية:** ينتج عن احترام البنود الواردة في دفتر الشروط تنمية اقتصادية للبلاد، وجذب للرأسمال الخاص المحلي أو الأجنبي، ونظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها النظام القانوني للعقار الاستثماري، تتبلور إشكالية الدراسة فيما يلي:

## هو النظام القانوني لـ في التشريع الجزائري؟

تتبع عن الإشكالية الرئيسية مجموعة تساؤلات فرعية يمكن حصرها فيما يلي:

- ما هو الإطار المفاهيمي للعقار الاستثماري؟
- ما هو النظام القانوني الذي يحكم استثمار وعاء عقاري فلاحية؟
- ما النظام القانوني الذي يحكم استثمار وعاء عقاري سياحية؟
- ما النظام القانوني الذي يحكم استثمار وعاء عقاري صناعية؟

## منهج الدراسة

تستلزم طبيعة موضوع الدراسة الاستناد إلى مناهج معينة في التحليل، فاكتشاف مدى تشبع النصوص القانونية، بأحكام توطر النظام القانوني للعقار الاستثماري، وتقدير مدى الأعمال بها من خلال عقود الامتياز الميدانية، يجعلنا نجمع بين المنهج الوصفي، والتحليلي.

لقد تم اعتماد المنهج الوصفي لتحديد الظاهرة المدروسة كما هي منظمة قانونيا وعمليا، كما تبرز أولوية المنهج التحليلي القانوني للنصوص التشريعية والتنظيمية على الخصوص، نظرا لطبيعة الموضوع، ذلك أن تحليل النصوص لا يكفي أن يحقق النتائج المرجوة من البحث، بل لابد من التطرق للجانب التطبيقي الناتج عن الممارسة، الذي قد يتطابق أو يقترب من النص، كما قد يبتعد عنه إلى تجاوزات للأطر التي رسمها القانون.

من ناحية أخرى تقتضي طبيعة الدراسة الاستعانة بالمنهج التاريخي لتدعيم الدراسة بالأنظمة السابقة، حتى نستشف ما يُميّز وما ينقص منظومتنا القانونية الحالية، ونتوصل بشأن موضوع النظام القانوني للعقار الاستثماري ما يحقق الفعالية المطلوبة.

## أهداف الدراسة:

تبلورت فكرة الاستمرارية في دراسة هذا الموضوع من الغموض والتشعب الذي اكتنف المقياس، وكثرة النصوص القانونية المنظمة له، والتي كانت تثير إشكال حول آليات استثمار أو استغلال العقار الاستثماري في كل حقبة زمنية، لذا تم تحليل النظم القانونية لهذا الموضوع ومحاولة ضبطه.

إن عدم مطابقة النص القانوني مع الواقع، بسبب كثرة الإشكالات المطروحة بشأن العقار الاستثماري، يدفع بعد التفكير الدقيق إلى معالجة علمية، تحليلية وموضوعية لمحاولة إرساء قواعد ضابطة لهذا النظام وإزالة كل غموض يعتريه، خاصة بعد التعديلات الكثيرة الصادرة بشأن هذا الموضوع، حيث أجريت عليه تعديلات قانونية جوهرية على كافة الأصعدة سواء في قوانين الاستثمار المتعاقبة، أو القوانين التي تبين سبل أو طرق استغلال العقار الاستثماري و المراسيم التنفيذية لها، كما لا ننسى قوانين المالية المتعاقبة المنظمة لهذا الموضوع آخرها، قانون المالية لسنة 2020.

بناء على ما تقدم يمكن أن نلخص أهداف الدراسة في:

تكمّن الأهداف المتوخاة من هذه الدراسة فيما يلي:

محاولة تمكين طلبة القانون من مرجع جديد يخص مجال الاستثمار العقاري يعنى بكل أطره الشائكة.

ج) الاطلاع على النظام القانوني الذي يحكم تداولات العقار الاستثماري.

ج) إيجاد آلية لفض النزاعات بشأن العقار الاستثماري.

لكي نتمكن من الإحاطة بموضوع الدراسة قسم الموضوع إلى ثلاث فصول تشدهم مقدمة وخاتمة.

فصل تمهيدي موسوم ب: الإطار المفاهيمي للعقار الاستثماري، قسم إلى مبحثين:

ج) المبحث الأول: تعريف العقار الاستثماري

ج) المبحث الثاني: التصنيف الجغرافي للاستثمار وعوائقه.

الفصل الأول معنون ب: النظام القاني لاستثمار العقار الفلاحي

المبحث الأول: آليات استغلال العقار الفلاحي قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي

أما المبحث الثاني: الامتياز آلية استغلال العقار الفلاحي (بعد صدور القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي المعترف بالامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي) والقانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة

المبحث الثالث: منازعات العقار الفلاحي

الفصل الثاني: النظام القانوني لاستثمار العقار السياحي

المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي

المبحث الثاني: آليات استثمار العقار السياحي

الفصل الثالث: النظام القانوني لاستثمار العقار الصناعي

المبحث الأول: مكونات العقار الصناعي

المبحث الثاني: آليات استثمار العقار الصناعي

المبحث الثالث : منازعات العقار الصناعي.

## الفصل التمهيدي: الإطار المفاهيمي للاستثمار العقاري

أول ما تجب الإشارة إليه هو تسمية المقياس: "النظام القانوني للعقار الاستثماري"، وحسب وجهة نظرنا الأصح هو استعمال عبارة "النظام القانوني للاستثمار العقاري"، كون الاستثمار ينصب على العقار بأنواعه: فلاحي، سياحي، صناعي، كما أن أغلب الباحثين تباينوا في استعمال المصطلح بالنسبة للنوع الأخير، فبعضهم استعمل مصطلح العقار الصناعي والبعض الآخر استعمل مصطلح العقار الاقتصادي للدلالة على نفس المعنى، وهذا لا يستقيم من الناحية الاصطلاحية لأن **العقار الاقتصادي** أوسع فهو يشمل العقار **الفلاحي، الصناعي، السياحي**، وبالرجوع إلى تعريف منظمة الأمم المتحدة<sup>1</sup> يشير مصطلح الصناعة إلى فئة من فئات التصنيف **الصناعي** الدولي الموحد لجميع الأنشطة الاقتصادية، بما في ذلك الزراعة، الأنشطة المنتجة للخدمات في الاقتصاد، وهي بذلك **أوسع** نطاقا من مصطلح الصناعة الذي يعرفه العامة بمختلف أنشطة الصناعة التحويلية، ليتوسع أحيانا ليشمل قائمة من الأنشطة مثل الإنشاءات والتعدين، وأمام هذا الغموض وصعوبة الفصل بين ما هو **صناعي** وما هو **اقتصادي**، نعتد المصطلح الوارد في الأمر 04/08 **العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية** وبالتالي يتم هنا الإحالة إلى مدلول الاستثمار، ومدلول العقار كما يلي:

### المبحث الأول: تعريف العقار الاستثماري

يتكون هذا المصطلح من كلمتين: العقار، والاستثمار.

عرف المشرع الجزائري العقار في نص المادة 683 ق م ج: كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول "العقار بالطبيعة".

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصد على خدمة هذا العقار واستغلاله، يعتبر عقارا بالتخصيص.

أما العقار بحسب الموضوع ورد في المادة 684 ق م ج: يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

وسنتناول فيما يلي تعريف الاستثمار، ومناخ الاستثمار

<sup>1</sup> - لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، أطروحة دكتوراه علوم، قانون خاص، جامعة باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2017-2018، ص 83.

## المطلب الأول: تعريف الاستثمار

كفل المشرع الجزائري حرية الاستثمار في دساتيره المتعاقبة، وأكد على ذلك مؤخرا بموجب المرسوم الرئاسي 442 /20 الذي يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020<sup>1</sup> في المادة 61: «حرية التجارة والاستثمار والمقاوله مضمونة تمارس في إطار القانون».

### الفرع الأول: التعريف اللغوي للاستثمار:

اسْتَمَرَ، ثَمَرَ الشَّجَرَةَ: فَكَّهَتْهَا، الْجَمْعُ، ثَمَارٌ وَأَثْمَارٌ ثِمَارُ الْأَرْضِ: خَيْرَاتُهَا ثِمَارُ الْمَالِ: مَا يُنتَجُهُ فِي أَوْقَاتٍ دَوْرِيَّةٍ.

اسْتَمَرَ: فَعْلٌ، اسْتَمَرَ يَسْتَمِرُّ، اسْتِمَارًا، فَهُوَ مُسْتَمِرٌّ، وَالْمَفْعُولُ مُسْتَمَرٌّ اسْتَمَرَ أَمْوَالَهُ: اسْتَعْلَمَهَا وَجَعَلَهَا تُثْمَرُ<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: التعريف التشريعي للاستثمار:

عُرِفَ الاستثمار بالأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>3</sup> حسب المادة 1:

1/ اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة.

2/ المساعدة في رأسمال مؤسسة في شكل مؤسسات نقدية أو عينية.

3/ استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية.

في حين عرّف القانون 09/16<sup>4</sup> المتعلق بترقية الاستثمار في نص المادة 2 للاستثمار:

1/ اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/ أو إعادة التأهيل.

2/ المساهمات في رأسمال شركة.

وصدرت العديد من النصوص التنظيمية لهذا القانون نذكر من بينها: المرسوم التنفيذي 17 /104<sup>5</sup> ، 19 /166<sup>6</sup>.

<sup>1</sup>- مرسوم رئاسي رقم 442/20 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020 ، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج 82.

تاريخ الولوج للموقع : 19 جانفي 2021 على الساعة 21: https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar<sup>2</sup>

<sup>3</sup>- لأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، المؤرخ في 20 أوت 2001، عدد الجريدة الرسمية 47.

<sup>4</sup>- القانون 09 /16 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 3 أوت 2016، عدد الجريدة الرسمية 46.

<sup>5</sup>- يتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبه المؤرخ في 5 مارس 1017، عدد الجريدة الرسمية 16.

<sup>6</sup>- المرسوم التنفيذي 19 /166 المؤرخ في 29 ماي 2019 يتضمن تشكيل لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها عدد الجريدة الرسمية 37.

### الفرع الثالث: التعريف الفقهي:

عرف صندوق النقد الدولي الاستثمار الأجنبي ب:

الاستثمار في مشروعات داخل بلد ما يسيطر عليه مقيمون في بلد آخر بنسب معينة. وعرف أيضا: الاستثمار هو ذلك الجزء المقتطع من الدخل القومي والمسمى بالادخار والموجه إلى تكوين طاقات إنتاجية قائمة وتجديدها بهدف مواجهة تزايد الطلب ويكون المستثمر مستعدا لتحمل درجة معينة من المخاطر.

وعرف أيضا بأنه: عقد بين طرفين المستثمر والدولة قصد تحقيق مصلحة مشتركة. وعرف أيضا: إضافة طاقات جديدة أو التوسع في مشروعات قائمة، وأو تجديد مشروعات انتهى عمرها الافتراضي<sup>1</sup>.

يمكن استخراج عناصر تعريف الاستثمار كما يلي:

-عنصر الشخص المستثمر سواء أكان وطني أو أجنبي، عنصر الأموال، عنصر المدة الزمنية المحددة سواء طويلة أو قصيرة، عنصر تحقيق الربح، ضرورة احترام القوانين الخاصة بالاستثمار<sup>2</sup>

:

إن التنمية الاقتصادية مرهونة بمدى استقرار وجذب الاستثمارات خاصة الأجنبية من جهة، والزامية توفير الأوعية العقارية المخصصة لهذه المشاريع من جهة أخرى.<sup>3</sup>

يعرف مناخ الاستثمار بأنه: "مجمّل الأوضاع القانونية والاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي تكون البيئة الاستثمارية التي يتم على أساسها اتخاذ قرار الاستثمار".

1- أونيسي العياشي، مناخ الاستثمار و أهميته في جذب الاستثمارات، مجلة الحقوق والحريات، العدد 3 ديسمبر 2016، ملتقى دولي حول الضمانات القانونية للاستثمار في الدول المغاربية 22 ، 23 فيفري 2016 ، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 442ص 471.

2- بلحارث ليندة ، محاضرات في قانون الاستثمار، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثانية ماستر ق أعمال، جامعة أكلي محمد أولحاج ، جامعة البويرة، الجزائر، 2019/ 2020، ص 12.

3- تيشوش فاطمة الزهراء، سعادة فاطمة الزهراء، دور العقار في التنمية وترقية الاستثمار، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار تليجي، الاغواط، العدد 1، ص 121.



يدل مصطلح مناخ الاستثمار على مجموعة القوانين والسياسات والمؤسسات والخصائص الهيكلية المحلية والاقتصادية والسياسية والاجتماعية والتي تؤثر في ثقة المستثمر بتوجيه استثماراته إلى بلد دون آخر<sup>1</sup>.

فقد تطور المصطلح إلى أن أصبح يشمل على توليفة مركبة من العوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي تسعى من خلالها الجهات الوصية إلى الترويج للبلد والفرص الاستثمارية به، فهذا المفهوم المركب دائم التطور لمواكبة التغييرات السياسية والتكنولوجية والتنظيمية<sup>2</sup>.

من خلال التعريفات السابقة نستنتج مكونات هذا المناخ:

✓ المنظومة المؤسساتية الاقتصادية.

✓ المنظومة القانونية والقضائية.

✓ السياسة وحالة الأمن في البلاد.

✓ المنظومة القيمية والسلوكية في المجتمع المعني.

✓ المؤشرات الكمية والنوعية لحالة الاقتصاد الوطني<sup>3</sup>

وقد استقر تعريف مناخ الاستثمار وفقا لما ذهب إليه المؤسسة العربية لضمان الاستثمار على انه «مجملة الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والقانونية التي تؤثر في توجهات رأس المال»، هذه الظروف تترجم في مجملها إلى عوامل جذب أو حجب لرأس المال الأجنبي<sup>4</sup>.

يعبر المناخ المؤسساتي عن نوعية المؤسسات في البلد ويتعلق الأمر بحقوق الملكية وسيادة القانون والمستويات الأساسية للدخل، تعتبر المؤسسات حجر الزاوية في تحقيق التنمية على المدى الطويل قياسا بنصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي، إذ أثبتت دراسة لصندوق النقد الدولي أن إختلاف مداخيل الأفراد حول العالم ترتبط بشكل وثيق باختلاف نوعية المؤسسات<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>- لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 245.

<sup>2</sup>-صبيحي شهيناز، مناخ الاستثمار في الجزائر، دراسة تحليلية تقييمية، مجلة الحوار الفكري، مخبر الدراسات الافريقية للعلوم الانسانية والعلوم الاجتماعية، المجلد 11، العدد 12، 2016/12/30، ص 178.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص 179.

<sup>4</sup>- محمد سارة، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، دراسة حالة أوراسكوم، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009، ص 2.

<sup>5</sup>- فايزة بولعجين، تقييم مناخ الاستثمار في الجزائر من وجهة نظر مؤسساتية وانعكاسه على استقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر بالمقارنة مع بعض الدول العربية، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المركز الجامعي عبد الحميد الصوف ميلة، المجلد 6، العدد 2، ديسمبر 2020، ص 408.

## المبحث الثاني: التصنيف الجغرافي للاستثمار وعوائقه:

يمكن تصنيف الاستثمار بحسب المعيار المعتمد إلى عدة أشكال، فقد يكون التصنيف حسب مجاله أو حسب الشخص القائم به، و قد يتم تصنيفه حسب مدته<sup>1</sup>، أو الهدف منه مثل ما هو موضح في المرسوم التنفيذي 101 /17 الذي يحدد القوائم السلبية و المبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا و كفاءات تطبيق المزايا على مختلف الاستثمارات<sup>2</sup>، غير أن الاستثمارات تقسم حسب معيار التثويب الجغرافي إلى نوعين:

- ✓ استثمارات محلية.
- ✓ استثمارات دولية أو أجنبية.

وتعتبر الاستثمارات الأجنبية محل جذب الدول النامية لأنها تحقق لها تنمية اقتصادية إلا ان العديد من العوائق تواجه هذه الاستثمارات وهذا ما سنتطرق اليه فيما يلي بالترتيب:

### المطلب الأول: تعريف الاستثمارات المحلية والدولية:

توجد مجموعة من أنواع الاستثمار التي تُصنّف وفقاً لعدة معايير مُحددة، و المعيار الجغرافي إلى: استثمارات محلية، وطنية واستثمارات دولية أجنبية، حيث تعتبر عائدات الاستثمار الأجنبي من أهم مصادر التمويل للأسباب التالية:

- يتم الاعتماد عليها في نقل التكنولوجيات والخبرة التسويقية والإدارية،
- يساهم في ارتفاع مستوى الإنتاجية،

لهذا تسعى معظم الدول النامية و المتقدمة إلى وضع السياسات التي تساعد على جذب الاستثمار الأجنبي:

### الفرع الأول: الاستثمارات المحلية

تشمل كافة ما تم استثماره داخل الوطن من طرف كل الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين سواء كانوا عموميين أو خواص شريطة أن يكونوا مقيمين داخل هذا الوطن، بغض النظر عن الأداة الاستثمارية المستخدمة في العملية الاستثمارية سواء كانت مالية أو حقيقية<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup>- لعماري وليد، محاضرات في قانون الاستثمار موجهة لطلبة السنة أولى ماستر قانون عقاري، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، الجزائر، سنة 2019 /2020، ص 8.

<sup>2</sup>- المرسوم التنفيذي 101 /17 المؤرخ في 5 مارس 2017، الذي يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكفاءات تطبيق المزايا على مختلف الاستثمارات، عدد الجريدة الرسمية 16.

<sup>3</sup>- عماروش سميرة، محاضرات في قانون الاستثمار ألقيت على طلبة الماستر 2 قانون أعمال، جامعة محمد لميد دباغين، جامعة سطيف، الجزائر، سنة 2016/2017، ص 16.

## الفرع الثاني: الاستثمارات الدولية

تشمل جميع الفرص المتاحة لتوظيف الفوائض النقدية في الأسواق الأجنبية سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة، فالاستثمار يكون مباشرا إذا قام المستثمر الأجنبي بامتلاك رأسمال المشروع الانتاجي وتولى إدارته. أما الاستثمار غير المباشر عندما تكون العملية مجرد شراء أسهم في المشروعات القائمة<sup>1</sup> وهو ما يعرف ب" حيث انصب اهتمام رجال القانون على الجانب الشكلي للاستثمار كون جانبه الموضوعي حكر على السياسة الاقتصادية والقانونية البحثة لكل بلد، إذن يوجد من الناحية العملية شكلان قانونيين للاستثمار هما: الاستثمار المباشر، والاستثمار غير المباشر<sup>2</sup>.

حيث عرفت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية الاستثمار الأجنبي المباشر بأنه «النشاط الذي يتموقع بواسطته المستثمر الأجنبي في بلد غير بلد إقامته ويقوم فيه بتحقيق علاقات طويلة الأجل لجلب فوائد دائمة، وذلك بإنشاء شركة أو فروع أو توسيعها أو المساهمة في شركة جديدة أو قائمة من قبل والتأثير في تسييرها<sup>3</sup>.

## المطلب الثاني: العوائق التي تواجه الاستثمار في الجزائر

تؤثر عدة عوامل على خيارات المستثمر وتعتبر السبب في تدفق الاستثمار الأجنبي المباشر نحو بلد ما دون غيره، تصنف هذه العوامل إلى: عوامل تقليدية، عوامل غير تقليدية. العوامل التقليدية: تتمثل في حجم السوق، مستوى الدخل، مستوى اليد العاملة. العوامل غير التقليدية: تتمثل في نوعية المؤسسات للدول المستقبلية أو المستضيفة.

حيث خلص اجتماع الحكومات لمؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية في جنيف (جوان 2003) لما يلي: «من أجل جذب الاستثمارات يجب أن تستمر الدول في السعي لخلق إطار قانوني ومستقر وتخصيص

<sup>1</sup> - حنان شناق، تأثير الاستثمارات الأجنبية في قطاع الأدوية على الاقتصاد الجزائري، دراسة حالة شركة الكندي لصناعة الأدوية، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008-2009، ص 6.

<sup>2</sup> - محمد سارة، المرجع السابق، ص 1.

<sup>3</sup> - فايزة بولعجين، المرجع السابق، ص 407.

آليات لتنفيذ العقود و إحترام حقوق الملكية وأن تكون سياسات الاقتصاد الكلي مصممة بشكل يؤثر على التنمية من خلال إعادة النظر في اللوائح التنظيمية والقضاء على الفساد»<sup>1</sup>.

تنوعت العوائق التي تواجه الاستثمار في الجزائر وتصنف إلى:

- ✓ عوائق قانونية حيث
- أ- القيود القانونية للاستفادة من المزايا.
- ب- عدم الاستقرار التشريعي والاقتصادي.
- ✓ غموض السياسة الاقتصادية للبلاد.
- ✓ القيود الإجرائية للاستثمار والذي يتلخص في سوء تطبيق القانون.
- ✓ مضمون نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر عائقا قانونيا في وجه الاستثمار الأجنبي،<sup>2</sup> وورد أيضا بالمادة 60 فقرة 2 من التعديل الدستوري لسنة 2020: لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف.

تؤثر المؤشرات في مناخ الاستثمار طردا على عملية الاستثمار، ويتم تقييم المناخ المؤسسي في الجزائر بالاعتماد على:

- ✓ مؤشر الحرية الاقتصادية
- ✓ مؤشر حقوق الملكية الدولية.
- ✓ مؤشر الحوكمة.

### الفرع الأول: مؤشر الحرية الاقتصادية

يدر سنويا من طرف معهد هيرتاج وصحيفة دول تسريت، وقد تم اعتماده سنة 1995 يقيس درجة تدخل الدولة في الاقتصاد وتأثير ذلك على الحرية الاقتصادية للأفراد، يهدف إلى تقديم صورة عامة حول مناخ الاستثمار في البلد لأنه يأخذ بعين الاعتبار كافة التطورات المتعلقة بالعوائق الادارية والبيروقراطية والحواجز على التجارة الخارجية ومدى سيادة القانون، وينطوي تحت لواء هذا المؤشر:

- ✓ سيادة القانون.
- ✓ الكفاءة التنظيمية (حرية الأعمال)

<sup>1</sup>-فايزة بولعجين، المرجع السابق، ص 408.

<sup>2</sup>- ولد عمر الطيب، بلقنيشي الحبيب، مدى فعالية الحوافز المتعلقة بالاستثمار في ظل التطور التشريعي بالجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والادارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، المجلد 3، العدد 5، جوان 2018، ص 173.

✓ انفتاح السوق (حرية الاستثمار، التجارة)<sup>1</sup>

## الفرع الثاني: مؤشر حقوق الملكية الدولية:

يصدر من مؤسسة Property Rightd Alliance مقرها بواشنطن منذ عام 2007، ويعتبر المؤشر عنصر جذب ثقة المتعاملين ويدعم حظوظ الدول في الاستثمار الأجنبي، ويستند المؤشر في تصنيفه لمجموعة من المعايير والبيئة القانونية والسياسة، حيث يوضح قدرة الدولة على تنفيذ القانون لحماية حقوق الملكية من خلال استقلال النظام القضائي، استقرار النظام السياسي والسيطرة على الفساد، وقوة القانون، حماية حقوق الملكية العينية، حماية حقوق الملكية الفكرية<sup>2</sup>.

## الفصل الأول: النظام القانوني لاستثمار العقار الفلاحي:

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر أنماطا عديدة من النصوص القانونية التي جسدت أسلوب الاستغلال الفلاحي للعقار، فصدرت عدة نصوص تشريعية بدايتها كان نظام التسيير الذاتي، ثم تعزز بصدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية<sup>3</sup> الذي وسع ملكية الدولة على حساب ملكية الخواص وعرف ادماج أراضي البلديات والعرش والأراضي الوقفية ضمن صندوق الثورة الزراعية، لكن مع تغير السلطة في الجزائر طرحت فكرة تشجيع الاستثمار في المناطق الصحراوية والأراضي القابلة للاستصلاح من خلال القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية<sup>4</sup>، ثم قانون المستثمرات الفلاحية 19/87، ثم قانون التوجيه العقاري، وصولا إلى حقبة صدور قانون التوجيه الفلاحي رقم 16 /08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، والقانون 03 /10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، النصوص التنظيمية له.

## المبحث الأول: آليات استغلال العقار الفلاحي قبل صدور قانون التوجيه العقاري

تطورت آليات استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري عبر النظم القانونية المتعاقبة المنظمة له، إلا أننا يمكننا تصنيفها إلى مرحلتين باستعمال معلم زمني فاصل بين هذه النظم والمتمثل في زمن صدور قانون التوجيه العقاري 16/08، لأنه أول قانون كرس نظام الامتياز كنمط لاستغلال العقار الفلاحي،

<sup>1</sup> -فايزة بولعجين، المرجع السابق، ص 409.

<sup>2</sup> -المرجع نفسه، ص 411.

<sup>3</sup> -الأمر 73/71 المؤرخ في 8 /11 /1971 المتضمن الثورة الزراعية، عدد الجريدة الرسمية 97.

<sup>4</sup> - القانون 18 /83 المؤرخ في 13 /أوت/ 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، عدد الجريدة الرسمية 34.

تلاه القانون 03 /10 مبينا شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية ولهذا سندرس في هذا المقام كمرحلة أولى تطور آليات استغلال العقار الفلاحي(النظم القانونية من الاستقلال إلى غاية قانون التوجيه العقاري):

### المطلب الأول: نظام التسيير الذاتي:

يعتبر مرحلة الاصلاح الزراعي الذي يهدف إلى تصفية الأراضي بعد الاستقلال، وإقامة نظام تعاوني زراعي وفي سبيل ذلك صدر الأمر 20<sup>1</sup>62 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، والمرسوم 388 /63 المؤرخ في 10/ أكتوبر/1963 الذي جعل المزارع الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الوطنيين والأجانب ملك للدولة، وتم تأميم جميع أراضي المعمرين وإدماجها في إطار نظام التسيير الذاتي الذي تم تجسيده بموجب الأمر 68 /653 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة<sup>2</sup> بعدما كان في بدايته مجرد مرحلة انتقالية من أجل حماية الأملاك الشاغرة، وتضمن هذا النظام أدوات جديدة للتسيير، تمثلت في ظهور جماعة العمال كفلاحين منتجين، بمعنى تطوير وضع العمال، فمُنحوا حق الانتفاع الدائم لمدة غير محددة ، غير قابل للتصرف والحجز، لكن تحت وصاية مدير ممثل للدولة، وهذا ما يعد امتداد للتسيير الإداري في القطاع الفلاحي<sup>3</sup>، حيث تمنح الدولة مجموعة من العمال الجزائريين المشكلين للمزرعة المسيرة ذاتيا و بدون مقابل، استغلال فلاحي مكون من أموال منقولة وعقارية مدرجة ضمن الأملاك الخاصة للدولة في شكل حق انتفاع غير قابل للتنازل والحجز عليه.

نذكر من بين أسباب فشل هذا النظام:

- تدخل الدولة المباشر في التوجيه والمراقبة، ناتج عن هيمنة الإدارة المركزية على نظام التسيير الذاتي.
- تقلص دور الفلاح إلى مجرد عامل في القطاع الفلاحي، أدى إلى انقطاع الصلة بين الأرض والفلاح، وأفضى ذلك الى انخفاض الإنتاج.
- حادثة التجربة وعدم نضج العمال جعلوا فكرة الشخصية المعنوية للمزرعة غير قابلة للتطبيق وحل بدل الاستقلالية انفراد مدير المزرعة بالتسيير لصالح امتداد الوصاية.
- انخفاض الإنتاج بسبب عدم وضوح نظام التسيير.
- تفضيل العمال الاستفادة من السكنات والتجهيزات بدلا عن العمل المنتج<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- الأمر 62 /20 المؤرخ في 24/ أوت/ 1962 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، عدد الجريدة الرسمية 12.

<sup>2</sup>- الأمر 68 /653 المؤرخ في 30/ أكتوبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، عدد الجريدة الرسمية

15.

<sup>3</sup>- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات

القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019، ص 15.

-سوسن بوصبيعات، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، رسالة

دكتوراه، قانون خاص، تخصص قانون عقاري، 2017/2018، جامعة قسنطينة، الجزائر، ص 3.

<sup>4</sup>- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 16 17.

## المطلب الثاني: نظام الثورة الزراعية

وضعت الثورة الزراعية مبادئ جديدة غيرت من نمط وأسلوب الاستغلال الفلاحي عبرت عنها المادة الأولى من الامر 71 / 73 بعبارة الأرض لمن يخدمها<sup>1</sup>، حيث يهدف هذا النظام إلى تأمين وتوزيع عادل وفعلي لوسائل الإنتاج، فبرزت الرغبة في إقامة الملكية الاشتراكية، بوضع ملكية وسائل الإنتاج بيد الشعب، وتثبيت حقوق صغار الفلاحين ومنحهم أراضي وتجهيزها بوسائل الإنتاج، بهدف القضاء على ما يعرف بعمالة الخماسة، وهذا منعا لاستغلال الانسان لأخيه الانسان، بينما احتفظت الملكية الخاصة بدور ثانوي ومحدود<sup>2</sup> نظرا للبعد للسياسي السائد آنذاك فيعتبر هذا القانون أداة لإعلان الاستقلال في شكل آخر<sup>3</sup>.

تجلى أسلوب منح الأراضي الفلاحية في إطار هذا القانون في شكل عقود جماعية أو فردية، واستثناءا بواسطة قرار من طرف الوالي<sup>4</sup>، تُمنح أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية على أساس الانتفاع المؤبد ويمكن انتقالها الى فرع ذكر على عمود نسب مستحق<sup>5</sup>، إلا أن هذا الحق يخضع في هذا القانون لقواعد حماية المال العام الواردة في القانون المدني المادة 689<sup>6</sup> وهي بمثابة تأكيد ملكية الدولة لحق الانتفاع الدائم، وملكية الرقبة التابعة لها بخلاف ماورد في قانون المستثمرات الفلاحية.

من بين أسباب فشل هذا النظام نذكر:

- الانتكال على الدولة بإهمال الأراضي.
- التعدي على ملكية الخواص إذ تم الاستيلاء على أراضي الخواص وضمها في صندوق الثورة الزراعية مما دفع الملاك للنظم في المرحلة الأولى، فيما بعد تم استرجاع الملاك لأراضيهم في مراحل موائية.
- هيمنة مركزية التخطيط على تنفيذ قانون الثورة الزراعية<sup>7</sup>.
- تنامي شعور الفلاح بملكية الدولة للأراضي الفلاحية، أثبت فشل التجربة بالنظر إلى الهدف المسطر لها وهو الإنعاش الفلاحي لتحقيق الاكتفاء الذاتي.

---

<sup>1</sup> - عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأمين الملك الخاص إلى حوصصة الملك العام ، د ز ط، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر، 2005، ص 44.

<sup>2</sup> - فقير فائزة، واجب الاستثمار، ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، مذكرة

ماجستير فرع عقود ومسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004/2005، ص 4

<sup>3</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 20.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه ، ص 25.

<sup>5</sup> - المادة 124 من الامر 73/71 المتضمن نظام الثورة الزراعية.

<sup>6</sup> - المادة 689 ق م ج: «لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688، تحدد شروط ادارتها، وعند الاقتضاء عدم التصرف فيها».

<sup>7</sup> - المادة 688 ق م ج: «تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانون لمصلحة عامة أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية».

<sup>7</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 29.

نتيجة الأسباب السالف ذكرها برزت فكرة طرح إيجار أو بيع العقار الفلاحي، وحاولت السلطة توسيع الأراضي الفلاحية فعرضت تملك الخواص للأراضي التابعة لها والواقعة ضمن المناطق الصحراوية مقابل استصلاحها وتعميرها بموجب نظام استصلاح الأراضي.

### المطلب الثالث: قانون استصلاح الأراضي

بهدف توسيع نطاق الأراضي الفلاحية عرضت الدولة على امكانية تملك الخواص للأراضي التابعة لها والواقعة ضمن المناطق الصحراوية مقابل استصلاحها<sup>1</sup> وتعميرها بموجب القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية<sup>2</sup>، ويحدد مجال تطبيق هذا القانون على الأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية، والسهبية بشرط توفر المياه، ولا يطبق على الأراضي التي خضعت للقانون 19/87<sup>3</sup>.

وتمنح للمالك مهلة خمس سنوات باستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج استصلاح أراضي، غير أنه إذا لم يتم الاستصلاح إلا جزئياً عند انقضاء الأجل المشار إليه أعلاه، تتخذ إجراءات خاصة طبقاً لكيفيات تحدد بموجب المرسوم،<sup>4</sup> إذن آلية الاستغلال العقار الفلاحي وفقاً لهذا القانون هي: عقد البيع، التنازل سابقاً تحت شرط فاسخ وهو انجاز مشروع الاستصلاح في أوانه.

من بين أسباب فشل هذا النظام:

- عزوف الفلاحين عن هذا العرض بسبب فشل استغلال العقار الفلاحي في المناطق الخصبة بسبب نقص التمويل، ناهيك عن المناطق الصحراوية، أضف إلى ذلك: الشرط الفاسخ.
- استغلال الإطار القانوني من قبل الانتهازيين في مجال العقار الفلاحي.
- سوء تسيير بعض الصناديق المالية الخاصة بتدعيم القطاع الفلاحي.

### المطلب الرابع: قانون المستثمرات الفلاحية:

صدر القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>5</sup> في ظل التوجه الاشتراكي المجسد في دستور 1976 فألغى الأمر 653/68 المتعلق بالتسيير الذاتي<sup>6</sup> وكذلك المواد من 858 إلى 866 ق م المتعلقة بكيفية استغلال الأراضي

1- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 33.

2- القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، عدد الجريدة الرسمية 34.

3- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 34.

4- المادة 11 من القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

5- القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، عدد الجريدة الرسمية 50.

6- عجة الجليلي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام، د ذ ط، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص 177.



الفلاحية التي تمنحها الدولة، وأتى بنمط جديد للاستغلال في شكل حق الانتفاع الدائم لمدة 99 سنة بمقابل وتمنح بصفة جماعية كأصل، و استثناء بصفة فردية، بواسطة عقد إداري مشهر، من أجل استغلال أمثل ورفع الإنتاج وخدمة الاقتصاد<sup>1</sup>، حيث تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة، مقابل دفع أتاوة من طرف المستفيدين، يحدد وعائها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية.<sup>2</sup>

تمنح الدولة المنتجين الفلاحين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية ماعدا الأرض، ويتم التنازل عن هذا الحق في الملكية، بمقابل مالي<sup>3</sup>.

يتميز حق الانتفاع الدائم باعتباره من الحقوق العينية العقارية الممنوحة على الشيوخ وبالتساوي بين أعضاء الجماعات، وتكون قابلة للنقل والتنازل والحجز<sup>4</sup>، من خلال مفهوم تمثل في المستثمرة الفلاحية كشركة مدنية لها حق استغلال هذه الأراضي التابعة للدولة ثم تغير تكييفها بموجب القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي واعتبرها وحدة إنتاجية، غير أن القانون 19/87 لم يبلغ الأمر 73/71 بينما ألغي بموجب القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

إلا أنه اصطدم بصعوبات ومشاكل أثرت على العقار الفلاحي وبالتبعية على الاستثمار الفلاحي منها:

- ضعف آليات الرقابة، من خلال:
- عدم تفعيل إجراءات الاسقاط والتجريد، وذلك باستبعاد تطبيق أحكام المادة 28 من قانون المستثمرات الفلاحية، والمرسوم 51/90 الذي من المفروض أنه يبين كيفية تطبيق هذه المادة، إلا أنه لم يطبق واقعيًا<sup>5</sup>.
- عدم متابعة المستفيدين المخالفين.
- التقاعس في استعمال حق الشفعة.
- الأراضي المهملة أو التي حولت إلى نشاط غير فلاحي حيث أصبح حق الانتفاع الدائم بموجب هذا القانون قابلا للتنازل عكس النظم السابقة، لهذا أصدر رئيس الحكومة مقرر رقم 01/2005 تتضمن تجميد عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم بالمستثمرات الفلاحية.
- المشاكل الداخلية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.
- تأزم الوضعية المالية والهيكلية للكثير من المستثمرات الفلاحية بتراكم الديون وانسحاب أعضاء المستثمرة الفلاحية أو غيابهم الفعلي.

كل هذه الصعوبات واجهت تحقيق الأهداف المسطرة للقانون 19/87 رغم أنه اعترف للمستفيد بحق الانتفاع الدائم الذي يورث خلافا للقواعد العامة لحق الانتفاع الذي ينتهي بوفاء المنتفع، وبالتالي كان من المفروض التزام المنتفع باستغلال الأرض الفلاحية أو حيازتها لتحقيق تنمية للاقتصاد، ونتيجة تدهور القطاع الفلاحي صدر القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

<sup>1</sup> - فقير فائزة، المرجع السابق، ص 8.

<sup>2</sup> - المادة 6 قانون 19/87.

<sup>3</sup> - المادة 7 قانون 19/87.

<sup>4</sup> - باستقراء المادة 8 من القانون 19/87.

<sup>5</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 60.

### المطلب الخامس: قانون التوجيه العقاري

تخلى القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم<sup>1</sup> عن السياسة الفلاحية المنتهجة، وألغى الأمر 71/73 المتعلق بالثورة الزراعية، وتم استحداث أسلوب وآليات جديدة مغايرة تماما للأساليب السابقة في ظل التسيير الذاتي، كما ألغى هذا القانون الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية، حيث تسير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار أحكام المادة 271<sup>2</sup>، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها.

يعتبر القانون 25/90 الإطار المرجعي لتنظيم العقارات الفلاحية وكيفية استعمالها واستغلالها والتصرف فيها، وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية، وأورد التصنيف القانوني للملكية العقارية حيث صنفها إلى أراضي وقفية، وأملاك خاصة وأملاك وطنية<sup>3</sup>.

#### الفرع الأول: الأملاك الوطنية:

تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها<sup>4</sup>.

تدخل الأملاك العقارية والحقوق العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية، وتتكون الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة
- الأملاك العمومية والخاصة للولاية
- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية<sup>5</sup>.

#### الفرع الثاني: الأملاك الخاصة:

الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري وأو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها<sup>6</sup> ويضمن الدستور والأمر 58/75 المتضمن القانون المدني

<sup>1</sup>- ق 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، عدد الجريدة الرسمية 49.

- الأمر 95/26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري 25/90، عدد الجريدة الرسمية 55.

<sup>2</sup>- المادة 71 من القانون 25/90، ينشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف الظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية.

<sup>3</sup>- المادة 23 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

<sup>4</sup>- المادة 25 من القانون 25/90.

<sup>5</sup>- المادة 24 من القانون 25/90.

<sup>6</sup>- المادة 27 ق 25/90.

المعدل والمتمم الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري<sup>1</sup>، لكن بشرط أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون.

### الفرع الثالث: الأملاك الوقفية:

هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء أكان التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور.<sup>2</sup>

وعرفت الأملاك الوقفية أيضا بالقانون 91 / 10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم<sup>3</sup> على أنه: «الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير».

بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية، يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو انجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية<sup>4</sup>، حيث يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي<sup>5</sup>، إذ يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما<sup>6</sup>، وتعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين متعاقبين على الأقل<sup>7</sup>، وتعين هيئة معتمدة خاصة عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية تسمى " لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية"، وإذا ما ثبت عدم استثمار أرض فلاحية، يندر المستثمر ليستأنف استثمارها خاصة إذا كانت خصبة جدا، وإذا بقيت غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته سنة<sup>8</sup> تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض " الديوان الوطني للأراضي الفلاحية" بما يأتي:

1- المادة 29 من الق 25/90.

2- المادة 31 من الق 25/90.

3- القانون 91 / 10 المؤرخ في 8 ماي 1991، المتضمن قانون الأوقاف، عدد الجريدة الرسمية 21.

4- المادة 33 من الق 25/90.

5- المادة 48 ف1 من الق 25/90.

6- الفقرة 2 من المادة 48 من القانون 25/90.

7- المادة 49 من الق 25/90.

8- المادة 51 من الق 25 / 90.

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.
- أو عرض الأرض للتأجير.
- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

بالنسبة للجزائين الأول والثاني المنصوص عليه في المادة 51 ق 25/90 فيطبقان في الحالة التي يكون فيها المالك عاجزا مؤقتا لأسباب قاهرة عن استغلال الأراضي، ويمكن أن يطرأ هذا الاجراء بمجرد تبليغ الإنذار وفي جميع الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع، كما يمكن أن يتقدم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لشراء هذه الاراضي ممارسا حقه في الشفعة<sup>1</sup>.

نستخلص من خلال دراستنا لهذا القانون أنه:

- حدد القوام التقني والنظام القانوني للأملك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية<sup>2</sup>.
- اعترف القانون 25/90 بحق الملكية الخاصة عكس النظم القانونية السابقة، لكنها ملكية مقيدة، حيث نص قانون التوجيه العقاري على ارجاع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين، كما كانت أراضي العديد من المستثمرات محل ارجاع، مما شكك المستفيدين في قيمة الحقوق الممنوحة لهم لتتحول قضية هؤلاء من التعامل مع الأرض ووسائل الإنتاج إلى البحث عن وسيلة لتملك الأرض<sup>3</sup>.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري حدد كيفية استغلال العقار الفلاحي الوقفي كصنف من أصناف الملكية العقارية، فقد خصّ الأراضي الصالحة للزراعة بعقد المزارعة الذي عرف في نص المادة 26 مكرر 01 ق 07/01 مؤرخ في 25 ماي 2001 المعدل للقانون رقم 10 /91 المتعلق بالأوقاف<sup>4</sup>، وهذا العقد يستثمر به الملك الوقفي إذا كان هذا الملك أرضا زراعية خالية من الزرع أو الشجر، أما الأراضي المغروسة بالأشجار فخصّها بعقد المساقاة الذي عُرّف في الفقرة 2 من المادة 26 مكرر 01 من القانون 07/01، ويرجع مصدر هذين العقدين إلى الشريعة الإسلامية وهي عبارة عن إيجارات فلاحية ذات طبيعة خاصة،

<sup>1</sup>- المادة 52 من الق 25/90.

<sup>2</sup>- المادة 1 من الق 25/90.

<sup>3</sup>- سوسن بوصبيعات ، المرجع السابق، ص 4، 5.

<sup>4</sup>- 07/01 المؤرخ في 25 ماي 2001 المعدل للقانون رقم 10 /91 المتعلق بالأوقاف، عدد الجريدة الرسمية

أما الأراضي الفلاحية البور فخصها بعقد الحكر<sup>1</sup>، إلا أن هذا الصنف لا يدخل في نطاق تطبيق عقد الامتياز كما سيلي توضيحه.

أثبت الواقع من خلال ما تم إفادته في ثنايا هذه النظم القانونية، أن مشكل العقار الفلاحي المملوك للدولة يكمن في الاستغلال، ولا علاقة له بمن يملك الأرض، حيث توجد دول عريقة بقيت هي المالكة للأراضي الفلاحية لكن تم استغلالها من قبل الغير في إطار منظم، لذا تم التفكير في قانون جديد تحافظ على ضوئه الدولة على الملكية، وتم تكريس الامتياز كنظام بديل وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

عرّف القانون 25/90 المعدل والمتمم الأراضي الفلاحية أو العقارات ذات الوجهة الفلاحية بموجب المادة 4 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري: «الأرض الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله»، وقد أُنْتَقَدَ في كونه أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي، وأورد مصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي.<sup>2</sup>

خصائص العقارات الفلاحية:

- إن الأراضي الفلاحية أراضي منتجة، فالأراضي غير المنتجة لا تعد أراضي فلاحية.
- يجب أن تنتج بتدخل الانسان، عن طريق الحرث، الغرس، السقي.
- إن العقارات الفلاحية يكون إنتاجها سنويا أو خلال عدة سنوات، ولها دور اقتصادي يتمثل في إشباع حاجيات الانسان والحيوان.

### المبحث الثاني: الامتياز آلية استغلال العقار الفلاحي

تميّزت المرحلة الثانية لتطور النظام القاني لاستثمار العقار الفلاحي بصدور القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي المعترف بالامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي، والقانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- درار عبد الهادي، دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية، مجلة القانون والمجتمع والسلطة، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، مجلد 08، عدد 2، 2019، ص 39.

- سوسن صبيعات، المرجع السابق، ص 142.

<sup>2</sup>- درار عبد الهادي، المرجع السابق، ص 34.

<sup>3</sup>- القانون 03 /10 المؤرخ في 15 /08 /2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، عدد الجريدة الرسمية 46.

إن أول قانون كرس الامتياز كأداة لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، هو **قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08**<sup>1</sup> بموجب المادة 17 منه: «يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة»، ويعتبر من أبرز الوسائل القانونية التي عول عليها المشرع كتقنية إدارية عقدية مرنة تبرم بين **الفلاح المستثمر** والإدارة المانحة لهذه الأراضي تحت مراقبة مباشرة للدولة عبر آليات الرقابة الإدارية، لاسيما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وباقي المؤسسات الرقابية<sup>2</sup>، وأورد **القانون 08/16** بموجب المادة 47 **تعريفا للمستثمر الفلاحي**: «يعتبر في مفهوم هذا القانون المستثمر الفلاحي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا ويشارك في تسيير المستثمرة و يستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي تترتب عن ذلك»، و أحال إلى تشريع لاحق يحدد شروط و كفيات الاعتراف بصفة المستثمر الفلاحي، وهو النص التنظيمي الذي لم يصدر، ناهيك أن القانون 03/10 لم يشترط بطاقة المستثمر الفلاحي و لا بطاقة الاعتراف بصفة الفلاح.<sup>3</sup>

أكد القانون 03/10 بموجب المادة 03 منه أن الامتياز يشكل نمط استغلال الأراضي الفلاحية، لأن القانون 16/08 أحال إلى النص التشريعي "03/10"، بينما ورد **تعريف حق الامتياز** بموجب المادة 4 من القانون 03/10: «الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص **المستثمر صاحب الامتياز**، **حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة** و كذا الأمالك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفيات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية»، وأكدت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10 على مدة عقد الامتياز المحدد ب 40 سنة قابلة للتجديد.

#### **المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها في المستثمر للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة:**

ينص القانون على مجموعة من الشروط الواجب توافرها في المتقدم للاستفادة من الامتياز سواء كان مخاطبا بصفته مستثمرا جديدا أو بصفته محولا لحق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز، كما توجد شروط يجب توافرها في الوعاء العقاري محل عقد الامتياز، لأن القانون 03/10 يخاطب صنفين من المستفيدين:

- أن يكون شخصا طبيعيا.
- أن يكون جزائري الجنسية.<sup>4</sup>
- أن لا يكون قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - الق رقم 16 /08 المؤرخ في 03 /08 /2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، عدد الجريدة الرسمية 46.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 88.

<sup>3</sup> - سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 156.

<sup>4</sup> - حسب المادة 4 من القانون 03/10.

<sup>5</sup> - المادة 19 من القانون 03 /10.

شملت كذلك المادة 2 من القانون 03/10 مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/87.

تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

يمنح الامتياز أيضا لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 و الحائزين على:

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية.

- أو قرار من الوالي.

يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورين أعلاه، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 19/87.<sup>1</sup>

يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المذكورين في المادة 5 أعلاه، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>2</sup>، بهدف ذلك يُمنح المستثمرون أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا<sup>3</sup>.

بينت المواد 2، 3، 5، 6، 7، 8، 9 من المرسوم التنفيذي 326 /10 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة<sup>4</sup>، طريقة دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بالتفصيل.

باستقراء المادة 5 من القانون 03/10 نجد نوعين من العقود المشهورة: عقود توثيقية مشهورة، وعقود إدارية مشهورة، ويقودنا هذا إلى طرح تساؤل حول العقود الرسمية غير المشهورة التي تحرر لدى موثق وليس بإشراف إدارة أملاك الدولة، ما مصير استفادة أصحاب هذه العقود في ظل أحكام القانون 03/10؟ إذا علمت أنه يقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص:

- الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 2 أعلاه أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/ أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

1- المادة 5 من القانون 03/10.

2- المادة 9 فقرة 1 من القانون 03/10.

3- المادة 30 فقرة 1 من القانون 03/10: «يمنح المستثمرون أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية».

4- المرسوم التنفيذي 326 /10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، عدد الجريدة الرسمية 79.

- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء،
- الذين ألغى الولاية قرارات استنفادتهم<sup>1</sup>.

نصت التعليمية رقم 16 المؤرخة في 18 / 01 / 2005 على تجميد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 19/87، إذن ما مصير العقود التوثيقية التي أبرمت قبل هذا التاريخ والتي لم تشهر أو كان التنازل بموجب عقود عرفية؟ رغم أن القانون 03/10 يقصي من الاستفادة الحائزين لعقود خرقا للقانون حسب استقرائنا للمادة 7 منه، غير أن بعض الفلاحين أثبتوا في الواقع جدارتهم في خدمة الأرض، لهذا حرصت الدولة على تسوية وضعيتهم بإصدارها تعليمية مشتركة رقم 454 بتاريخ 11 ديسمبر 2012 عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية المتعلقة بمعالجة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية المستحدثة بموجب القانون 03/10 ، وفي هذا الاطار يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل.

نستنتج أن التعليمية عارضت كل النصوص القانونية التي تنص على رسمية المعاملات العقارية وشهرها في المحافظة العقارية وهنا مخالفة لقاعدة توازي الأشكال.

باستقراء أيضا المادة 5 من القانون 03 / 10 نجدها تستلزم حيازة العقد الإداري المشهر فموجبه يثبت حق الانتفاع الدائم، في حين أن قرار الوالي ما هو إلا إجراء أولي يسبق إعداد العقد الإداري، ويعتبر رخصة استغلال فقط<sup>2</sup>، بل أن الجهات القضائية رفضت الاعتراف بقرارات الاستفادة في حالة النزاعات إذ يجب الاثبات بعقد رسمي.

### **المطلب الثاني: إعداد عقد الامتياز:**

تنص القاعدة القانونية : لا يمكن أيا كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني. إلا أن الاستثناء يقضي ب: غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد أكثر لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ويقصد في مفهوم هذا القانون ب " المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة" كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- المادة 07 من القانون 03/10.

<sup>2</sup>- سوسن بوضييعات، المرجع السابق، ص 161.

<sup>3</sup>- المادة 16 من القانون 03/10.



## الفرع الأول: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز. وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ بحصص متساوية<sup>1</sup>. وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني: منح الامتياز عن طريق الترشيح:

تمنح إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية<sup>3</sup> المتوفرة بأي صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه، وتعطى الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و / أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

- تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم<sup>4</sup>.

وتطبيقا لذلك نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10 على: «تمنح إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتوفرة بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تحدد كيفيات اعلان الترشيح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة»، وبالفعل صدر القرار الذي يحدد كيفيات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتوفرة<sup>5</sup>.

## : آثار عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب حق الامتياز

1- المادة 6 من القانون 03 / 10.

2- المادة 12 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 326/10.

3- عرفت الأملاك السطحية الفقرة 2 من المادة 4 ق 03/10: يقصد في مفهوم هذا القانون ب " الأملاك السطحية " مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما المباني والاعراس ومنتشات الري.

4- المادة 17 من القانون 03/10.

5- القرار المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، يحدد كيفيات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتوفرة، عدد الجريدة الرسمية 44، المؤرخة في 15 سبتمبر 2013.

يتضمن عقد الامتياز بنودا تهدف لتحقيق المصلحة الخاصة للمستثمر، وأخرى تهدف لتحقيق التنمية الاقتصادية للبلاد حيث تعتبر الهدف الجوهرى من وراء تنظيم هذه العقود، هذه البنود هي عبارة عن حقوق والتزامات للطرفين، كون عقد الامتياز من العقود التبادلية الملزمة لجانبين، فكل حق لطرف يقابله التزام للطرف الآخر، لأن عقد الامتياز كغيره من العقود، متى نشأ صحيحا فإنه يرتب حقوقا والتزامات بالنسبة لطرفي العقد، وهذا ما سنتناوله في هذا المقام.

### الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب حق الامتياز:

تمنح الدولة بموجب المادة 4 من القانون 03 /10 للمستثمر حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها ، بالإضافة الى بعض الحقوق الأخرى<sup>1</sup>:

#### أولاً: حق الامتياز المادة 3 ق 16/08، المادة 4 ق 03/10

لا يمكن أيا كان أن يكسب أكثر من حق إمتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني.

غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويقصد بالمستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة " كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير متفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى.<sup>2</sup>

وتطبيقا لهذه الأحكام نصت المادة 23 من المرسوم التنفيذي 326/10 على: " لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي 490/97" الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.<sup>3</sup>

يعتبر حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها من أهم الحقوق التي يستفيد منها المستثمر صاحب الامتياز فهو يخوله عدة صلاحيات منها:

- حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة وكذا الأماكن السطحية المتصلة بها،

<sup>1</sup>- كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03 /10 الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 138.

<sup>2</sup>- المادة 16 ق 03 /10.

<sup>3</sup>- المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، عدد الجريدة الرسمية 84.

- القيام بكل تهيئة و / أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك<sup>1</sup>.

- التنازل عن حق الامتياز،

- قابلية التوريث "الانتقال إلى الورثة"،

- إمكانية توقيع رهن على الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز،

- إمكانية الخروج من الشيوخ بتشكيل مستثمرة فردية،

- الحق في إبرام عقد شراكة.

### ثانياً: حق التنازل عن الامتياز

«يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل .... طبقاً للقانون»<sup>2</sup>.

يمكن التنازل مجاناً لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و / أو بلوغ سن التقاعد.

في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به<sup>3</sup>.

يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز.

يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به<sup>4</sup>.

عندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ، يخطر الديوان الوطني للأراضي كتابياً الأعضاء الآخرين للمستثمرة، بوصول استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين يوماً<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>- المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10.

<sup>2</sup>- المادة 13 ق 03 /10

<sup>3</sup>- المواد 14، 15 ق 03/10

<sup>4</sup>- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10.

<sup>5</sup>- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 326/10.

عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل<sup>1</sup>.

في حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد في الأجل المحددة في المادة 18، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل.

في حالة ما إذا لم يختار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا الأعضاء الآخرون للمستثمرة ممارسة حق الشفعة، يخصص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز، بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون 03/10.

وفي هذه الحالة لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية<sup>2</sup>.

### ثالثا: حق التوريث:

عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإن وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملك السطحية موضوع الامتياز<sup>3</sup>، ففي حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل:

- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.

- التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم.

- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون.

بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة<sup>4</sup>.

### رابعا: الحق في إبرام عقد شراكة:

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا

لأحكام القانون المدني، وتبعا لذلك يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة، تحت طائلة البطلان،

<sup>1</sup> - المادة 19 من المرسوم 326/10.

<sup>2</sup> - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 326/10.

<sup>3</sup> - المادة 24 من القانون 03/10.

<sup>4</sup> - المادة 25 من القانون 03/10.

بموجب عقد رسمي مشهر، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية. ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك<sup>1</sup>، وتحدد المادة 26 من المرسوم التنفيذي 326/10 كفيات الشراكة لاستغلال الأراضي الممنوحة.

#### خامسا: حق الرهن:

بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض<sup>2</sup>، باستقراء المادة نستنتج أنه وخلافا للقواعد العامة التي تخول للمالك الرهن، فإنه وفقا لهذا القانون رغم أن المستثمر ليس بمالك رقبة للأرض محل الامتياز، إلا أن ذلك جائز قانونا ومخول للمستثمر رهن الحق العيني العقاري لفائدة هيئات القرض فقط على عكس القواعد العامة.

#### سادسا: حق الخروج عن الشروع، أو تشكيل مستثمرة فلاحية فردية:

بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية، تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع مستثمرات فلاحية، لاسيما من خلال عمليات تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز.

غير أنه، ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، يمكن المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية.<sup>3</sup>

#### سابعا: الحق في طلب التجديد:

حسب المادة 4 من القانون 03/10 فإن مدة الامتياز 40 سنة قابلة للتجديد، وتطبقا لهذ المادة نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10 على: «.... يجدد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اثنا عشر شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه».

#### ثامنا: الحق في طلب الفسخ المسبق:

تنتهي مدة حق الامتياز:

1- المادتين 20، 21 من القانون 03/10.

2- المادة 12 من القانون 03/10.

3- المادة 11 من القانون 03/10.

-.....

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز،<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

- دفع الإتاوة السنوية. المادة 4 ق 03/10، المادة 29 من القانون 03/10، المادة 9 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10.

- إدارة المستثمرة الفلاحية مباشرة وشخصيا المادة 22 فقرة 1 من القانون 03/10، كما نصت المادة 48 فقرة 2 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25: « يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك... »

- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي المادة 23 ق 03/10، حيث يكون استغلال الأراضي الفلاحية بصفة منتظمة ومطابقة للق 03/10 وكذا البنود الواردة في دفتر الشروط، وباستقراء المادة 29 من القانون 03/10 فإنه يمنع:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و / أو الأملاك السطحية.

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة

- التأجير الباطن للأرض الفلاحية...

وتطبيقا للقانون 03/10 أكدت المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 على صور الاخلال بالالتزامات وتتمثل في:

- يلتزم باستغلال الأراضي الفلاحية والاملاك السطحية بهدف إعطاء مردودية.

تنص المادة 28 من القانون رقم 03/10 على جزاء الاخلال بالالتزامات :

«يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية.

<sup>1</sup> - المادة 26 من القانون 03/10.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الاعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني، بفسخ عقد الامتياز بالطرق الادارية». وهناك التزامات يؤدي الاخلال بها إلى المسؤولية الجزائية مثل تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية المعاقب عليها قانونا بالحبس من سنة إلى 05 سنوات وغرامة مالية من 100000 دج إلى 500000 دج، بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08.

### الفرع الثالث: حقوق الإدارة المانحة للامتياز:

تتمتع الإدارة المانحة للامتياز إضافة الى حقها في ممارسة الشفعة الذي تم دراسته بالتفصيل في جزئية حق المستثمر في التنازل، بحقها الأساسي المتمثل في الرقابة الذي ينتج عنه حق الإدارة في تجريد المستثمر من حق الاستغلال متى ثبت عدمه، من قبل الهيئات التالية:

#### : لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية:

الهيئة الخاصة بموجب المرسوم التنفيذي 484/97 الذي يضبط تشكيلة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم<sup>1</sup>.

تسمى الهيئة الخاصة في مفهوم هذا المرسوم: لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص " اللجنة"<sup>2</sup>.

#### - تشكيلة اللجنة:

تؤسس اللجنة على مستوى كل ولاية وتتشكل من:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية، رئيسا.
- عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية، يعينه رئيسه.
- عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-83 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، ع ج11.

<sup>2</sup>- المادة 1 من المرسوم التنفيذي 484/97 المعدل والمتمم السالف الذكر.

يعين أعضاء اللجنة بقرار من وزير الفلاحة والصيد البحري لمدة 3 سنوات، كما يمكن أن تستشير اللجنة أي شخص ترى فائدة من الإستعانة برأيه<sup>1</sup>.

#### – صلاحياتها:

تثبت اللجنة حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية بناء على التحقيقات المتخذة:

– بمبادرة أعضائها.

– من المصالح الفلاحية.

– بناء على تبليغ من أي شخص.

وتلزم في جميع الحالات بإجراء التحقيقات وتعد بمقتضاها محضر اثبات حالة توجهه إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالفلاحة<sup>2</sup>.

تم تعديل هذه المادة بإضافة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كهيئة تحقيق لحالة عدم الاستغلال بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ 20 في فبراير سنة 2012: «تثبت اللجنة حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية بناء على التحقيقات المتخذة بمبادرة:

– من أعضائها،

– من المصالح الفلاحية،

– من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،

– بناء على إخطار من أي شخص....».

عندما تثبت اللجنة عدم استغلال أراضي فلاحية تعذر المالك أو حائز الحق العيني العقاري بمبادرة استغلالها في مهلة تتجاوب مع قدرات الأراضي والشروط الفلاحية والمناخية للمنطقة التي توجد بها الأراضي، غير أن المهلة المنصوص عليها لا يمكن أن تتجاوز سنة أشهر مهما يكن موقع الأرض وطبيعتها<sup>3</sup>.

عندما ينقضي الأجل الذي حددته اللجنة ولم يباشر المالك أو حائز الحق العيني العقاري استغلال الأرض يعذر مرة أخرى لوضعها قيد الاستغلال خلال سنة واحدة<sup>4</sup>. وفقا للمادة 51 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

1- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 484/97 المعدل والمتمم السالف الذكر.

2- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 484/97 المعدل والمتمم السالف الذكر.

3- المادة 6 من المرسوم التنفيذي 484/97 المعدل والمتمم السالف الذكر.

4- المادة 7 من المرسوم التنفيذي 484/97 السالف الذكر.



يتعين على اللجنة خلال مدة الإعذار الثاني طلب الأسباب التي حالت دون استغلال الأرض، يجب أن ترسل اعدارات في رسالة مضممة عليها مع وصل استلام<sup>1</sup>.  
تقوم اللجنة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغرض تطبيق التدابير المقررة وفقا لأحكام المادة 51 من القانون 25/50 المتعلق بالتوجيه العقاري، مع مراعاة أحكام المادة 52 من القانون نفسه عند نهاية المهلة المحددة في المادة 7 أعلاه "سنة" في حالة ما إذا بقيت الأرض بدون استغلال<sup>2</sup>.

### ثانياً: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 59/21 المؤرخ في 4 فيفري 2021 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 87/96<sup>3</sup>، وطال التعديل حسب المادة 2 من هذا المرسوم أحكام المواد 5، 11، 12، 13، 20، 21، 22 من المرسوم التنفيذي 87/96 السالف الذكر.

### - تشكيلة مجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يتكون مجلس الإدارة الذي يرأسه الوزير المكلف بالفلاحة أو ممثله من:

- ممثل عن وزير العدل، حافظ الأختام.

- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.

- ممثل عن الوزير المكلف بالأموال الوطنية.

- ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة .

- ممثل عن الوزير المكلف بالانتقال للطاقي والطاقت المتجددة.

- ممثل عن الوزير المكلف بالعمران.

- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.

- ممثل عن الوزير المكلف بالموارد المائية.

- ممثل عن الوزير المكلف بالبيئة.

---

<sup>1</sup>- المادة 8 من نفس المرسوم.

<sup>2</sup>- المادة 9 من المرسوم التنفيذي 484/97 السالف الذكر.

<sup>3</sup>- المرسوم التنفيذي 59/21 المؤرخ في 4 فيفري 2021 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، عدد الجريدة الرسمية 10.

- ممثل عن الوزير المنتدب لدى الوزير الأول الكلف بالمؤسسات المصغرة.

- ممثل عن مديرية التنظيم والتخطيط العقاري والإستصلاح.

- ممثلين (2) عن الغرفة الوطنية للفلاحة.

- ممثلين (2) عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا.

الباقي ولا تغيير<sup>1</sup>.

### - مهام الديوان:

يتولى الديوان باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها مهمة تنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية<sup>2</sup>، وبهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في أحكام القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري والقانون 03/10 الذي يحدد كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة باستثناء المهام الموكلة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 256/20 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ويكلف الديوان زيادة على ذلك بما يلي:

- دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة وبالتفويض وتنفيذ الإجراء المنصوص عليه لهذا الغرض.

- ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من طرف أصحاب الامتياز.

- السهر على ألا يؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير طابعها الفلاحي.

- القيام بكل الدراسات والأبحاث ذات الصلة بمجال نشاطه.

- تنظيم بطلب من المستثمرين أعمال تكوين وبرامج تحسين المستوى لفائدة مستخدميهم بالتعاون مع مؤسسات التكوين والبحث المعنية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 59/21 المعدلة للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 87/96.

<sup>2</sup>- المادة 5 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 59/21 السابق.

<sup>3</sup>- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 59/21 المعدلة للمادة 5 من المرسوم التنفيذي 87/96.

يتوفر الديوان لتحقيق أهدافه على مصالح مركزية وهيكل على مستوى الولايات يقترح المدير العام التنظيم الداخلي للديوان ويتداول بشأنه مجلس الإدارة ويصادق عليه بموجب قرار من الوزير الكلف بالفلاحة<sup>1</sup>.

### المبحث الثالث: منازعات العقار الفلاحي

إن أهم ما يميز المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية أن استفادتها من العقار قد تكون عن طريق إبرام عقود، أو تحصل على العقارات بموجب قرارات إدارية، لهذا تعثرها بعض المنازعات مما يؤدي إلى اللجوء إلى القضاء بنوعيه القضاء العادي أو القضاء الإداري:

#### المطلب الأول: المنازعات التي تؤول لاختصاص القضاء العادي

تتمثلهم الدعاوى التي ترفع أمام القضاء العادي نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر:

#### : حماية حق الامتياز من التعدي المادي

أو الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم، حيث يحق لرئيس المستثمرة الفلاحية جماعية كانت أو فردية إقامة دعوى قضائية عقارية ضد كل من يعتدي على الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة جماعية كانت أو فردية إقامة دعوى قضائية عقارية ضد من يعتدي على الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة في إطار دعوى حماية حق الانتفاع الدائم وذلك دون الحاجة إلى إدخال الدولة في الخصام باعتبارها مالكة الرقبة، مثال ذلك ما أكدته الغرفة القضائية للمحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 2000/04/28<sup>2</sup> حيث نصت بعض حيثياته: «إنه لما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقاً للمادة 13 من القانون 19/87 فإنه يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة و بالتالي فلا مانع من تمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال»، غير أن القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي بمقتضى المادة 46 منه: اعتبرها وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي و الدواجن و الحقول و البساتين والاستثمارات المنجزة ، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية، حيث تعتبر ذات طبيعة فلاحية في مفهوم هذا القانون ، كل النشاطات التي تتعلق بالتحكم وباستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني التي تشكل مرحلة أو عدة مراحل ضرورية لسيرورة هذه الدورة، و كذا الأنشطة التي تجري على امتداد عمل الإنتاج و لاسيما منها تخزين المواد النباتية أو الحيوانية و توضيبها و تحويلها و تسويقها، عندما تكون هذه المواد متأتية حصراً من المستثمرة، تكتسي النشاطات الفلاحية الطابع المدني<sup>3</sup>

#### الفرع الثاني: الدعاوى الرامية إلى إقصاء عضو من المستثمرة الفلاحية:

<sup>1</sup> - المادة 2 من المرسوم 59/21 المعدلة للمادة 11 للمرسوم التنفيذي 87/96.

<sup>2</sup> - راجع القرار المنشور في المجلة القضائية لسنة 2001، عدد 01، ص 161، المحلق 01.

<sup>3</sup> - المادة 45 من القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.

ينترتب عن عدم الوفاء بالالتزامات من قبل عضو في المستثمرة الفلاحية فقدان حقوقه وهو المؤكد بالمادة 03 من الرسوم التنفيذية رقم 51/89 المؤرخ في 18/04/1989 من القانون رقم 19/87<sup>1</sup>.

### 513 03/10 23 22 : النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية إم وإدارية.

تتجسد هذه النزاعات في:

- ✓ : النزاعات حول تقسيم الأرباح: إن أي نزاع ينجم عن تقسيم الأرباح يرفع أمام القضاء العادي، مثل: دعوى المطالبة بالأرباح ذلك أن حق الانتفاع الدائم هو حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية و يتعين على كل عضو من الأعضاء المشاركة المباشرة والشخصية في أعمال المستثمرة وإلا فقد حقه في المطالبة بالأرباح، وهو ما أكدته الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1999/12/22 والذي جاء في بعض حيثياته : إن القضاء يمنع التعويض للمطعون ضده بمجرد عضويته ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية دون التأكد من مباشرته شخصيا الاستغلال ضمن إطار جماعي حسب الحصص المتساوية بين كل الأعضاء، هو قضاء مشوب بالقصور...<sup>2</sup>.
- ✓ ثانيا: النزاعات الناجمة عن الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية حيث نصت المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: « ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية » .

### : النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير

تنص المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وشغلها واستغلالها بشرط الغير الخاضع للقانون الخاص، أي إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية وأي شخص آخر سواء كان طبيعيا أو معنويا خاضع للقانون الخاص فإن الاختصاص بنظر النزاع سيؤول للقضاء العادي.

<sup>1</sup>- نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 18/04/1998 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من قانون 87-19، عدد الجريدة الرسمية 16: «كل إخلال بالالتزامات كما هي محددة في المادة 02 أعلاه يرتكبه عضو أو عدة أعضاء في الجماعة المشاركة في استغلال المستثمرة الفلاحية الجماعية ينظر فيه القاضي المختص يتولى رفع الدعوى إلى القاضي أحد أعضاء...»

<sup>2</sup>- راجع القرار الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا الصادر بتاريخ 1999/12/22، عدد خاص المجلة القضائية، ملحق رقم 2.

: :

لا يمكن للمستثمرة الفلاحية فردية كانت أو جماعية التوجه للقضاء بغرض تقسيم الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية وهذا لأن ملكية الرقبة تبقى تابعة للدولة، وتأسيس ذلك المادتين 18/09 من القانون 19/87، وفي هذا الشأن صدر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا قرارا بتاريخ 10/03/2011<sup>1</sup>، وجاء في بعض حيثياته " حيث بالرجوع إلى معطيات الدعوى، أن طرفي النزاع أقر بأن وعاء المستثمرة الفلاحية الجماعية تم قسمته وديا بين جميع الأعضاء، في حين أن مما يمكن قسمته وديا بين الأعضاء هو العمل لا غير، ويخلص مما سبق أن ما قام به طرفي النزاع وبقية أعضاء المستثمرة الفلاحية يتنافى وأحكام المادتين 8/9 من القانون 19/87، وبما أن قضاة المجلس أخذوا بهذا التقسيم يكونون قد خالفوا القانون".

### الفرع السادس: الدعاوى الناجمة عن عقود الايجار العرفية:

إن المستثمرات الفلاحية فردية كانت أو جماعية أجازت المادة 02/53 من القانون 25/90 المتعلقة بالتوجيه العقاري تحريرها في شكل عرفي، مما اعتبره البعض تناقض مع أحكام المنوه إليها بالمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني التي توجب أفراد عقد الايجار الفلاحي في شكل رسمي<sup>2</sup>.

ومثال ذلك القرار الصادر عن المحكمة العليا الغرفة العقارية المؤرخ في 10/02/2011 والذي جاء في بعض حيثياته " حيث أنه لما كانت المادة 02/53 من القانون 25/90 التي تجيز عقود الايجار الفلاحي في شكل عرفي ومن هنا فإن قضاة الموضوع لما فصلوا بالصورة المذكورة يكونون قد أساءوا تطبيق القانون لاسيما المادة 53 من القانون المذكور أعلاه وعرضوا قضائهم للنقض والابطال وذلك دون الحاجة إلى مناقشة الأدلة الأخرى<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - راجع القرار الصادر عن الغرفة العقارية المؤرخ في 10/03/2011، المجلة القضائية لسنة 2011، العدد الأول، الملحق 3.

<sup>2</sup> - نصت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني على ما يلي " زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها عن أسهم من شركة أو حصص فيها أو عقود ايجار زراعية أو تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي.

<sup>3</sup> - راجع القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية بتاريخ 10/02/2011 المجلة القضائية للمحكمة العليا لسنة 2011، العدد الأول.

## حق الشفعة الإدارية :

تُمارس الشفعة الإدارية من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتعد الشفعة من أهم الحقوق التي تمارسها الدولة في حالة التنازل أو في حالة الوفاة، وأي نزاع يتعلق بممارسة حق الشفعة، كإبطال عقد تنازل سيؤول للقضاء العادي، أي القسم العقاري، طبقاً للمادة 512 فقرة 6 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 515 ق إ م وإدارية.

### المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

إن حل المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية يختص بها القضاء المدني باعتبارها شركة مدنية، إلا أن القاضي الإداري يختص بنوعية محددة من الدعاوى نذكر منها:

:

إلغاء القرار الإداري:

✓ - دعوى إلغاء قرار إسقاط حق الامتياز المادة 9 من المرسوم التنفيذي 326/10

✓ دعوى إلغاء قرار الفسخ الإداري

يمكن فسخ عقد الامتياز إدارياً طبقاً للمادة 28 فقرة 2 من القانون رقم 10-03 بسبب إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته القانونية والعقدية، وحسب الفقرة 3 من نفس المادة ترفع الدعوى خلال أجل شهرين من تاريخ تبليغ المستثمر صاحب الامتياز بقرار الفسخ من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية - إسقاط حق الانتفاع

قد يتخذ الوالي قراراً بإسقاط حق الانتفاع الدائم أو بحل المستثمرة الفلاحية لأحكام تجاوز للسلطة وخرق لأحكام المادة 08 من المرسوم رقم 9051 فإن أعضاء المستثمرة الفلاحية يمكنهم مقاضاة الوالي أمام القضاء الإداري.

### الفرع الثاني: دعاوى التعويض

✓ دعوى التعويض في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

المادة 30 ق 03/10.

✓ دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

حسب المادة 2 ف 3 من المرسوم التنفيذي 248 /05

✓ دعوى التعويض عن نهاية حق الامتياز إما بالفسخ الإداري أو بطلب الفسخ المسبق أو بانقضاء الأجل دون تجديد

المادة 26 من القانون رقم 10-03

### 29 03/10 فقرة أخيرة

:

يجوز لإدارة أمالك الدولة إقامة دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية من أجل استيفاء مبلغ الإتاوة بعد اعدار المستثمر، ولها فضلا عن ذلك أن تطلب فسخ العقد إذا لم يتم الوفاء بها لسنتين متتاليتين.

### الفرع الرابع: دعوى التشكيك في الملكية أو استحقاق حق الملكية

تعتبر دعوى التشكيك في الملكية من أهم الدعاوى التي تطرح في مجال المنازعات الإدارية من جانب الغير ضد الإدارة المانحة، فقد يدعي الغير أنه يملك الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار حق الامتياز مؤسسا طلبه على عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية، وفي هذه الحالة عليه أن يوجه الدعوى ضد الدولة ممثلة في شخص مدير أملاك الدولة باسم وزير المالية لأنها مالكة الرقبة، حسب المادة 10 والمادة 125 ق 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، أي يرفع دعوى أمام القضاء الإداري المختص ضد مديرية أملاك الدولة طبقا للمادتين 10/125 من القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية وكذا المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 91/459<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- راجع المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 91/459 المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامّة التابعة للدولة.

## ستثمار العقار السياحي :

تهدف دراسة هذا الفصل إلى تسليط الضوء على الاستثمار في العقار السياحي الذي يُعدّ من بين سبل بلوغ النمو الاقتصادي، ولا يتأتى ذلك إلا بتوفير العقار محل الاستثمار، وبتأمين ترسانة قانونية فعّالة تساهم في تحقيق الهدف المسطر له قانوناً، لذا حدّد المشرع الجزائري مدلول العقار السياحي بتوضيح تشكيله، وطرق تهيئته وحمايته، كما توصلنا إلى إبراز آليات استغلاله في الجزائر باعتباره مورداً هاماً للاقتصاد، نظراً لتمتع الجزائر القارة بإمكانيات طبيعية متميزة إذا تم استغلالها استغلالاً حكيماً ستصبح في مصاف الدول الأكثر جلباً للسياح والعملية الصعبة، وتبتعد بذلك المنظومة الاقتصادية عن هاجس ارتفاع وانخفاض سعر البترول.

تبنت الجزائر العديد من الإصلاحات بغرض تحقيق تنمية للاقتصاد، وتماشياً مع سياسة الانفتاح الاقتصادي عمدت على تشجيع الاستثمار، لهذا اكتسبت خبرة لا يستهان بها في مجال التشريعات المنظمة له، كونه يساهم في توفير مناصب شغل، ويرتقي بالصناعات التقليدية والحرف، كما يحقق أيضاً التوازن الإقليمي بتحفيز المناطق التي ستكون محلاً للمشاريع<sup>1</sup>.

يختلف استعمال العقار تبعاً للمشاريع المنجزة، فنجد العقار الفلاحي، والعقار الصناعي، والعقار السياحي، ولكل نوع من العقارات السالف ذكرها نظامها القانوني الخاص للاستثمار، إلا أننا سلطنا الضوء على العقار السياحي في هذا الفصل، وهذا يعود لتذبذب أسعار النفط الذي يعتبر عصب الاقتصاد الجزائري، حيث أصبح من الضروري العثور على بديل لموارد مالية، خاصة في ظل ما تزخر به الجزائر القارة من مناطق سياحية في كل ربوع الوطن، الذي يجعلها تتبوأ الريادة في مجال الاستثمار السياحي لو حظيت بالاستغلال الراشد، فعلى الرغم من الترسنة القانونية المتاحة إلا أننا واقعيًا بمنأى عن هذا الهدف، ناهيك عن ذلك، عدم تحديث هذه الترسنة لتتماشى مع صيغ الاستثمار، فقد حدد المشرع الجزائري آليات مختلفة لاستغلال العقار: في ظل القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>2</sup>، استعمل مصطلحات عديدة: "امتياز، إعادة بيع، تأجير الأراضي"، و في كنف القانون 01 /03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة<sup>3</sup>، واستعمل "الامتياز" في ظل الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي

<sup>1</sup> - منصور الزين، واقع وآفاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، العدد 2، سنة 2005، الجزائر، ص 128، 129.

<sup>2</sup> - القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المؤرخ في 17 فبراير 2003، عدد الجريدة الرسمية 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003، المعدل بالأمر 04/08 بموجب الفقرة 2 من المادة 5 منه.

<sup>3</sup> - القانون 01 /03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، المؤرخ في 17 فبراير 2003 عدد الجريدة الرسمية 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.



التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>، وفي قانون المالية لسنة 2013<sup>2</sup>، وسنة 2020<sup>3</sup> وقانون المالية التكميلي لسنة 2020<sup>4</sup>، وباستقراننا للنصوص القانونية نجد أن المشرع الجزائري عدّد آليات استغلال العقار السياحي، فتارة نجد مصطلح امتياز " عقد امتياز"، وتارة أخرى إعادة بيع "عقد بيع"، وتارة تأجير "عقد إيجار"، لهذا ارتأينا طرح الإشكال الآتي: ماهي آلية استثمار العقار السياحي في الجزائر؟ للإجابة عن الإشكالية تم تقسيم الدراسة إلى مبحثين تشدهما مقدمة وخاتمة كالتالي: المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي: تناولنا في المطلب الأول: تعريفه، بينما درسنا في المطلب الثاني: تشكيله، أما المبحث الثاني فقد عنون ب: الأساس القانوني لاستثمار العقار السياحي، وقسم بدوره إلى مطلبين: المطلب الأول: تهيئة العقار السياحي، المطلب الثاني: صيغ استثمار العقار السياحي.

### المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي:

اعتنى المشرع الجزائري بالقطاع السياحي وتجلى ذلك من خلال حرصه على التنظيم التشريعي للاستثمار فيه، بداية بمقتضى الأمر 62/66 المؤرخ في 26 مارس 1966 و المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية<sup>5</sup>، وكذلك القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>6</sup>، و القانون 01/20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة للسياحة<sup>7</sup> و القانون 03/01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، حيث تعمل الدولة على توفير الشروط الضرورية لترقية الاستثمار السياحي<sup>8</sup>، إضافة للقانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، وقبل الولوج لتحليل النظم القانونية السارية المفعول، يجب أولاً تعريف العقار السياحي، تحديد طبيعته.

- 
- 1- الأمر 04/08، المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، عدد الجريدة الرسمية 49، المؤرخة في 3 سبتمبر 2008.
  - 2- قانون رقم 12/12، المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، عدد الجريدة الرسمية 72، المؤرخة في 30 سبتمبر 2012.
  - 3- قانون رقم 14/19، مؤرخ في 11 ديسمبر سنة 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، عدد الجريدة الرسمية 81، المؤرخة في 30/12/2019.
  - 4- المادة 37 من قانون رقم 20-07 مؤرخ في 4 يونيو 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، عدد الجريدة الرسمية 33، مؤرخة في 04/06/2020.
  - 5- الأمر 62/66 المؤرخ في 26 مارس 1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، عدد الجريدة الرسمية 28، السنة الثالثة، المؤرخة في 8 أبريل سنة 1966.
  - 6- القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، عدد الجريدة الرسمية 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.
  - 7- القانون 01/20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، عدد الجريدة الرسمية 77، المؤرخة في 15/12/2001.
  - 8- المادة 7 من القانون 01/03، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، السابق ذكره.

## المطلب الأول: تعريف العقار السياحي:

تسعى الجزائر إلى إعطاء قطاع السياحة أبعادا اقتصادية بالنظر إلى قدراته ومميزاته، ويتعلق الأمر بتطوير السياحة الوطنية كأحد محركات التنمية المستدامة والداعمة للنمو الاقتصادي، يسجل هذا الهدف في إطار السياسة العامة لتهيئة الإقليم والتي ترجمت بتبني استراتيجية مرجعية ورؤية لأفاق 2030، من خلال وضع مخطط وطني لتهيئة الإقليم، يهدف هذا المخطط إلى خلق توازن لتموقع السكان والأنشطة عبر التراب الوطني وكذا تطوير جاذبية الأقاليم<sup>1</sup>.

نظرا لهذه الأهمية اضطلع حتى بمهمة تعريف المصطلحات جوهر موضوع الدراسة كما يلي:

### الفرع الأول : التعريف اللغوي للعقار السياحي:

مصطلح العقار السياحي مركب من كلمتين: العقار والسياحة، لبلوغ تعريف له يجب تحديد معنى هاتين

الكلمتين:

العقار: كلُّ ملك ثابت له أصلٌ، كالأرض والدَّار.

سياحي: بلدٌ يملكُ مؤهلاتٍ طبيعِيَّةً وأثريَّةً.

السياحة: تنقلُ الأفراد أو المجموعات من مكان إلى آخر بقصد الترفيه أو التنقيف أو العلاج، النَّقْلُ مِنْ بَلَدٍ إِلَى آخَرَ قَصْدَ الرَّاحَةِ وَالتَّنَزُّهِ وَحُبِّ الاسْتِطْلَاعِ<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار السياحي:

سبق أن أوردنا التعريف القانوني لمصطلح العقار، في حين تم تحديد تشكيل العقار السياحي بموجب

المادة 2 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الواردة تحت القسم الأول المعنون ب: "تعريف"، المقصود بالمصطلحات الآتية:

#### أولاً: مناطق التوسع السياحي:

تعرف بموجب الفقرة 1 من المادة 2 ق 03/03: « كل منطقة او امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو

بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية و إبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية». ذات التعريف ورد في الفقرة 2 من المادة 3 قانون 01 /03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

لدى قطاع السياحة والصناعة التقليدية وعاء عقاري يتكون من 225 منطقة توسع سياحي بمساحة

إجمالية 56.472.06 هكتار موزعة على 34 ولاية، من بين 225 منطقة التوسع السياحي :

( 166 منطقة توسع سياحي موزعة على 14 ولاية ساحلية.

<sup>1</sup> - <http://www.andi.dz/index.php/ar/secteur-du-tourisme>

<sup>2</sup> - <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/4:21> تاريخ الولوج للموقع 01/5 /2021 على الساعة 4:21

ر 36منطقة توسع سياحي موزعة على 12 ولاية في الهضاب العليا.

ر 23منطقة توسع سياحي موزعة على 8 ولايات جنوبية<sup>1</sup>

مثال عن ذلك : موقع تيمقاد الأثري :يبعد هذا الموقع عن مدينة باتنة ب: 33 كلم وهو مصنف كتراث عالمي سنة 1982 من طرف المنظمة العالمية اليونسكو، ويعود تاريخ تأسيسه إلى سنة 100م من طرف الإمبراطور الروماني تراجان، وقد أنشأت مدينة تاموقادي وفق مخططات المعسكر الروماني على الشكل المربع يبلغ 333م يشقه طريقان رئيسيان المسميان : كاردوماكسيموس ،وكومانوسماكسيموس حيث يلتقيان وسط الفوروم. ويحتوى هذا الموقع على :الفوروم - المسرح لـ 3500 مقعد - حمامات - المعبد - المكتبة - السوق.وعلى جانب المعلم تم تشييد القلعة البيزنطية، بها مقبرة لـ 10000ضريح وعاد اكتشاف المعلم إلى عمليات الحفر الأولى سنة1881م<sup>2</sup>.

### ثانيا: الموقع السياحي

يعرّف بموجب الفقرة من المادة 3 ق 03/03: «كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الانسان»، ذات التعريف ورد في الفقرة 3 من المادة 3 من القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة.

### ثالثا: منطقة محمية:

تُعرّف بموجب الفقرة 3 من المادة 03 ق 03/03: «جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية». تصنف المجالات المحمية على أساس واقعها الإيكولوجي إلى سبعة أصناف: حظيرة وطنية، حظيرة طبيعية، محمية طبيعية كاملة، محمية طبيعية<sup>3</sup>،.... إلخ.

<sup>1</sup> / تاريخ الولوج إليه: 06/01/2021. <https://www.mtatf.gov.dz>

<sup>2</sup> - سايب الجمعي، هياوي عبد الرحمن، واقع الاستثمار السياحي في منطقة الأوراس - ولاية باتنة نموذجا، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد: 20، العدد: 20، جامعة تلمسان، الجزائر، سنة 2019. ص 281.

<sup>3</sup> - المادة 4 من القانون 02 / 11، المؤرخ في 21 فبراير 2011 يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، عدد الجريدة الرسمية 13، مؤرخة في 28 فبراير 2011.

الحظيرة الوطنية هي مجال طبيعي ذو أهمية وطنية ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام بيئي أو عدة أنظمة بيئية، وهو يهدف أيضا إلى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها وحمايتها، بحكم تنوعها البيولوجي، وذلك مع جعلها مفتوحة أمام الجمهور للتربية والترفيه<sup>1</sup>.

الحظيرة الطبيعية هي مجال يرمي إلى الحماية والمحافظة والتسيير المستدام للأوساط الطبيعية والحيوان والنبات والأنظمة البيئية والمناظر التي تمثل و/أو تميز المنطقة<sup>2</sup>.

نستخلص مما سبق تحليله أنه قد تمّ تحديد الإطار المفاهيمي القانوني الذي خص به المشرع الجزائري العقار السياحي، سعيا منه لضبط وتحديد مجال العقار السياحي محل الاستثمار.

### المطلب الثاني: تشكيل العقار السياحي

حدد المشرع الجزائري تشكيل العقار السياحي القابل للبناء من: الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، أي كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجودة داخل التوسع أو المواقع السياحية<sup>3</sup> المحددة في مخطط التهيئة السياحية، وتضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص<sup>4</sup>.

### الفرع الأول: الأراضي التابعة للأماكن الوطنية

تنص المادة 2 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم:

«تتضمن الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من: الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية».

<sup>1</sup> - المادة 5 من القانون 02/11.

<sup>2</sup> - المادة 6 من القانون 02/11.

<sup>3</sup> - المادة 19 من القانون 03/03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

<sup>4</sup> - المادة 20 من القانون 03/03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

## أولاً/: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية

حسب المادة 3 فقرة 1 من الق 90 / 30 المتعلق بالأملاك العامة المعدل والمتمم<sup>1</sup> : ...تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه والتي لايمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

تتكون الأملاك الوطنية العمومية في مفهوم هذا القانون من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية<sup>2</sup>، كما تشمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصا على ما يأتي: شواطئ البحر، قعر البحر الإقليمي وباطنه ....، الثروات والموارد السطحية والجوفية .....الخ<sup>3</sup>.

بينما تشمل الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية خصوصا على: «الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج، السكك الحديدية...، الموانئ المدنية والعسكرية .....الخ»<sup>4</sup>.

## ثانياً/: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

مثل الأملاك الوطنية الخاصة الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية<sup>5</sup>.

تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية على: العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها، وردت باستفاضة في المادة 17 ق 30/90 المعدل والمتمم المتعلق بأملاك الدولة.

### الفرع الثاني: الأراضي التابعة للخواص

العقارات التابعة للخواص في مجال العقار السياحي هي تلك التي تعود ملكيتها للخواص، إلا أنها ذات طابع سياحي، أي أنها تقع داخل مناطق التوسع أو المواقع السياحية، وتكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية، بحيث يمنع على مالكيها أن يستعملها أو يستغلها خارج الغرض الذي خصصت له<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - القانون 30 /90 المؤرخ في 1ديسمبر 1990المتضمن قانون الأملاك الوطنية، عدد الجريدة الرسمية 52، مؤرخة في 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 04/08 جريدة رسمية 44 المؤرخة في 3 أوت 2008.

<sup>2</sup> - المادة 14 من القانون 30/90 المعدل والمتمم المتعلق بأملاك الدولة.

<sup>3</sup> - المادة 15 من القانون 30 /90 المعدل والمتمم المتعلق بأملاك الدولة.

<sup>4</sup> - المادة 16 من القانون 30/90 المعدل والمتمم المتعلق بأملاك الدولة.

<sup>5</sup> - المادة 3 فقرة 2 من القانون 30/90 المعدل والمتمم المتعلق بأملاك الدولة.

<sup>6</sup> - لخداري عبد الحق، زغلامي حسيبة، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد11، الجزائر، سنة 2019، ص 256.

نستنتج مما سبق أنه: أي كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجدة داخل التوسع والمواقع السياحية- التابعة للأحكام الوطنية العمومية أو الخاصة، أو ملك للخواص، يخضع استعمالها واستغلالها لأحكام القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>1</sup>.

وبالإحالة إلى بعض مواد هذا القانون بموجب المادتين 55 فقرة 2 و3، والمادة 51 ف 3، نستخلص أنه يقع التزام على مالك العقار السياحي الخاص وهو عدم تغيير الوجهة السياحية للأرض، ومنعت المادة 7 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية كل استعمال أو استغلال لمناطق التوسع والمواقع السياحية يؤدي إلى تشويه طابعها السياحي.

### المبحث الثاني: آليات استثمار العقار السياحي

تم تعزيز التوجه الاقتصادي القائم بمجموعة من التشريعات، حيث تتبنى الجزائر الطابع الاقتصادي والاجتماعي، إذ لا تعتمد على النظام الرأسمالي البحت ولا الاشتراكي البحت، فمن خلال اجتماع مجلس الوزراء المنعقد بتقنية التواصل المرئي عن بعد بتاريخ 13 جويلية 2020، تم التأكيد على الاعتناء بالطبقة الهشة في المجتمع، وفي نفس الوقت السعي لتطوير الاستثمار وبعث الاقتصاد، ولهذا زودت وزارة المالية ما يقارب ألف مليار دينار، واقترح رئيس الجمهورية تأسيس مجالس اقتصادية محلية لإبراز امتيازات كل ولاية على حدى، لدفع عجلة الاقتصاد الوطني وتجسيدها لمبتغى السياسة الاجتماعية التي لطالما انتهجتها الدولة<sup>2</sup>، وأكد عليها الدستور الجديد في ديباجته فنص: إن الشعب الجزائري متمسك بخياراته من أجل الحد من الفوارق الاجتماعية والقضاء على أوجه التفاوت الجهوي، ويعمل على بناء اقتصاد منتج وتنافسي في إطار التنمية المستدامة.

### المطلب الأول: تهيئة العقار السياحي

لا يمكن أن تكون الأراضي التي تشكل العقار السياحي -الأراضي التابعة للأحكام الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص- محل امتياز أو إعادة بيع، إلا إذا كانت لفائدة الاستثمارات المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية<sup>3</sup>، ولهذا سنحاول ضبط مدلول التهيئة السياحية قانونا في الفرع الأول، ونوضح دور المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في تحقيق أهداف التنمية المستدامة للسياحة.

<sup>1</sup> - المادة 19 ق 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية.

- القانون 04/98، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، عدد الجريدة الرسمية 44. المؤرخة في 17 يونيو 1998.

<sup>2</sup> - لحاق عيسى، الدح عبد المالك، الحوافز التشريعية للاستثمار في العقار السياحي وفقا للقانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 3، العدد 1، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص 130.

<sup>3</sup> - المادة 25 من القانون 03/03، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.

## الفرع الأول: التهيئة السياحية:

تُعرّف التهيئة السياحية بأنها مجموعة أشغال انجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها<sup>1</sup>، تتم التهيئة السياحية في إطار احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بحماية التراث الثقافي والعمران<sup>2</sup> وهذا لارتباط قانون التنمية المستدامة للسياحة بالقانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

يكمن الهدف من التنمية السياحية في رفع قدرات الإنتاج السياحي خاصة عن طريق الاستثمار السياحي، مع الحرص على تثمين التراث السياحي الوطني<sup>3</sup>، وفي سبيل ذلك تتخذ الدولة إجراءات الدعم وتقدم المساعدات وتمنح الامتيازات المالية والجبائية النوعية الخاصة بالاستثمار السياحي قصد تشجيع التنمية السريعة والمستدامة للسياحة واستحداث آثار إيجابية على الاقتصاد الوطني<sup>4</sup>، لأن تنمية الأنشطة السياحية وترقيتها يكتسي طابع المصلحة العامة وبهذه الصفة تستفيد هذه الأنشطة من دعم الدولة والجماعات الإقليمية<sup>5</sup>.

تندرج التنمية السياحية من حيث أهدافها وغايتها ضمن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، طبقا للقانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة<sup>6</sup>. تسند مهمة تنفيذ ومتابعة عملية التنمية السياحية لهيئة عمومية تسمى: "الوكالة الوطنية لتنمية السياحة"<sup>7</sup>.

يعتبر العقار الحلقة الجوهرية، والوعاء الأنسب لكل مبادرات الاستثمار الاقتصادي<sup>8</sup>، ومن بين النصوص التشريعية المنظمة للاستثمار العقاري: الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، إلا أنه أُلغِيَ بموجب القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، بينما ظلت 3 مواد من الأمر السابق سارية المفعول وهي 6، 18، 22، وقوانين تمس مباشرة الاستثمار السياحي في سنة 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة

1- المادة 3 فقرة 5 من القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

2- المادة 13 الفقرة الأخيرة من القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

3- المادة 9 من القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

4- المادة 18 من القانون 01/01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

5- المادة 4 من القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

6- المادة 10 ق 01/03.

- القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، عدد الجريدة الرسمية 77.

7- المادة 20 من القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

8- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، سنة

2015/2014، ص 1.

للسياحة، مع ضرورة تحقيق هذه الأخيرة بالتزامن مع تأمين حماية للبيئة والحفاظ على مكوناتها بموجب القانون 10<sup>1</sup>/03، وذلك باحترام المناطق السياحية لبرنامج التنمية المستدامة وتهيئة الإقليم، القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، و القانون 02/03 الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ<sup>2</sup>، بالإضافة للأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وقانون المالية لسنة 2013، وسنة 2020 وقانون المالية التكميلي لسنة 2020، هذه الترسنة القانونية لاستغلال العقار السياحي مكفولة دستوريا بموجب تعديل الدستور الجزائري لسنة 2020.

من خلال استقراء هذه الترسنة القانونية نستنتج تطلع المشرع الجزائري لتنظيم سبل استغلال العقار السياحي بهدف النهوض بالاقتصاد الوطني والابتعاد عن هاجس عائدات المحروقات، ولا يتحقق تنظيم استغلال العقار السياحي دون تهيئته ليستقطب المشاريع الاستثمارية. ولهذا سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين: المطلب الأول: تهيئة العقار السياحي، المطلب الثاني: صيغ استثمار العقار السياحي.

### الفرع الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

يعتبر المخطط التوجيهي للتنمية السياحية آفاق 2030 (SDAT) مرجعاً لسياسة جديدة تبنتها الدولة الجزائرية، ويعد جزءاً من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في آفاق 2030<sup>3</sup> (SNAT) فهو المرآة التي تعكس لنا مبتغى الدولة فيما يخص التنمية المستدامة، وذلك من أجل تحقيق توازن ثلاثي، يشمل الرقي الاجتماعي، والفعالية الاقتصادية، والاستدامة البيئية، ولهذا السبب وفي إطار التنمية المستدامة، تعطي الدولة توجيهات استراتيجية للتهيئة السياحية في كافة التراب الوطني. تتجلى الأهداف الخمسة لمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية: أ- جعل السياحة قطاع مساهم في تنمية الاقتصاد وكبديل لقطاع للمحروقات.

<sup>1</sup> - القانون 10/03، المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، عدد الجريدة الرسمية 43، المؤرخة في 20 يوليو 2003.

تم تعريف التنمية المستدامة بموجب المادة 3 ف 4 ق 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة: «نمط تنمية تضمن فيه الخيارات وفرص التنمية التي تحافظ على البيئة والموارد الطبيعية والتراث الثقافي للأجيال القادمة» - تؤكد على ذلك المادة 5 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية حيث تنص: يجب أن تكون تنمية وتهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية متطابقة مع التشريعات المتعلقة بحماية البيئة والساحل وبحماية التراث الثقافي، عندما تحتوي هذه المناطق على تراث ثقافي مصنف.

<sup>2</sup> - القانون 02/03، الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، المؤرخ في 17 فبراير 2003، عدد الجريدة الرسمية 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

<sup>3</sup> - <http://www.andi.dz/index.php/ar/secteur-du-tourisme>



- ب- ضمان اشراك القطاعات الأخرى، كقطاع الأشغال العمومية، قطاع الفلاحة، وقطاع الثقافة.
- ج- توفيق بين الترقية السياحية والبيئة.
- د- تثمين التراث التاريخي، الثقافي والديني.
- هـ- تحسين صورة الجزائر بصفة دائمة.

يرتكز المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية على خمس ديناميكيات هي:

- ا) تثمين الوجهة الجزائرية لزيادة جاذبية وتنافس الجزائر.
- ب) تطوير الأقطاب والقرى السياحية المتميزة من خلال ترشيد الاستثمار والتنمية.
- ج) نشر مخطط جودة السياحة (PQT) لتطوير التميز في العروض السياحية الوطنية، بإدماج التكوين من خلال الارتقاء المهني والتعليم والانفتاح على تكنولوجيا الاعلام والاتصال.
- د) مخطط الشراكة بين القطاعين العام والخاص.
- هـ) مخطط تمويل السياحة<sup>1</sup>

كما يساهم مخطط التهيئة السياحية في:

- التنمية المنسجمة للمنشآت والهيكل السياحية والاستغلال العقلاني لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وكذا الحفاظ عليها،
- إدماج الأنشطة السياحية في أدوات تهيئة الإقليم والتعمير<sup>2</sup>.
- تتم تهيئة وانجاز المنشآت السياحية طبقا لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية المنصوص عليها في المادتين 22 و38 من القانون 01/20 المتعلق بتهيئة الإقليم<sup>3</sup>، وتُمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية، وللقواعد المنصوص عليها في قانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>4</sup>، فيجب أن تقوم تنمية الأنشطة السياحية على المبادئ والكيفيات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية طبقا لأحكام المادتين 22 و 38 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> / تاريخ الولوج إليه 2021/01/6 على الساعة 16:40 - <https://www.mtatf.gov.dz>

<sup>2</sup> - المادة 13 فقرة 1، 2 من القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

<sup>3</sup> - المادة 12 من القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

<sup>4</sup> - المادة 6 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الملغى.

<sup>5</sup> - المادة 6 من القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

## المطلب الثاني: صيغ استثمار العقار السياحي

كفل تعديل الدستور الجزائري لسنة 2020<sup>1</sup> حرية الاستثمار وفقا للمادة 61 منه حيث نصت: «حرية التجارة والاستثمار والمقاولة مضمونة، وتمارس في إطار القانون»، لأن التنمية الاقتصادية مرهونة بمدى استقرار وجذب الاستثمارات خاصة الأجنبية، والزامية توفير الأوعية العقارية المخصصة لهذه المشاريع من جهة أخرى<sup>2</sup>، وفي سبيل ذلك حدد المشرع الجزائري آليات استغلال أو استثمار العقار السياحي وباستقراءنا للنصوص القانونية نجد أن المشرع الجزائري ينوع آليات استغلال العقار السياحي، فتارة نجد مصطلح امتياز "عقد امتياز"، وتارة أخرى إعادة بيع "عقد بيع"، وتارة تأجير "عقد ايجار"، ومن خلال عرضنا للنصوص القانونية المحدد لنمط استغلال العقار السياحي نستخلص الصيغ التالية:

### الفرع الأول: عقد التنازل "سابقا" البيع:

حدد الأمر 11 /06 المؤرخ في 30 غشت 2006 سابقا شروط وكيفيات منح الامتياز، والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ولقد ألغي بعد إصدار المرسوم التنفيذي 23 /07 المؤرخ في 28 يناير 2007، الذي يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها<sup>3</sup>، الذي أحالنا إلى دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الوارد في ملحق هذا المرسوم. باستقراء هذا النموذج نستخلص أن طرفي عقد البيع هما: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والمشتري.

### الفرع الثاني: عقد الايجار

بموجب المادة 18 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الملغى<sup>4</sup>: «تسند مهمة اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية، المعدة لإنجاز المنشآت السياحية إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة»، كما نصت المادة 25: «.... لا يمكن أن تكون الأراضي التي تشكل العقار السياحي المنصوص عليه في المادة 20 من هذا

<sup>1</sup> - مرسوم رئاسي رقم 442/20، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء 1 نوفمبر 2020، عدد الجريدة الرسمية 82، المؤرخة في 2020/12/31.

<sup>2</sup> - تيشوش فاطمة الزهراء، سعادة فاطمة الزهراء، دور العقار في تنمية وترقية الاستثمار، مجلة الفكر القانوني والسياسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة عمار تليجي بالأغواط، المجلد 1، العدد 1، الجزائر، 2017/5، ص 121.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 23 /07، المؤرخ في 28 يناير 2007 الذي يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، عدد الجريدة الرسمية 08، المؤرخة في 31 يناير 2007.

<sup>4</sup> - قانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المؤرخ في 17 فبراير 2003، عدد الجريدة الرسمية 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

القانون محل امتياز أو إعادة بيع، إلا إذا كانت لفائدة الاستثمارات المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية......

أضافت المادة 26 من نفس القانون: «لا يمكن إعادة بيع أو تأجير الأراضي المكتسبة في إطار هذا القانون، قبل انتهاء أشغال تهيئتها....»، استعمل المشرع الجزائري نفس المصطلح بموجب المادة 20 فقرة من 2 القانون 03 / 01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة: «تتولى في هذا الإطار، على وجه الخصوص، اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية المعدة لإنجاز المنشآت».

كما سبقت الإشارة إلى نص المادة 18 من القانون 03/03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الذي حدد صيغة عقد الايجار، التي تجمع بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باعتبارها تاجرة في تعاملها مع غير الدولة "المستأجر"، وفقا للمادة الأولى من القانون المتعلق بتأسيسها<sup>1</sup> 70/98 وتخضع بذلك لأحكام عقد الايجار الواردة في القانون المدني.

تلغى أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وأحكام المادة 82 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008.

تلغى كذلك كل الأحكام المخالفة لهذا الأمر لاسيما تلك الواردة في القانون رقم 02-08 المؤرخ في مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها والقانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>2</sup>

### الفرع الثالث عقد الامتياز

استعمل الامتياز في ظل الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وفي قانون المالية لسنة 2013<sup>3</sup> حيث نصت المادة 34 منه: تعدل أحكام المادة 5 من الأمر 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر سنة

<sup>1</sup> - المادة 1 ف 2 من المرسوم التنفيذي 98 / 70 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، عدد الجريدة الرسمية 11، المؤرخة في 1 مارس 1998.

<sup>2</sup> - المادة 15 من الأمر 04/08 السالف الذكر.

<sup>3</sup> - قانون رقم 12/12، المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، عدد الجريدة الرسمية 72، المؤرخة في 30 ديسمبر 2012.

- 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدلة والمتممة بموجب المادة 15 من القانون رقم 11 - 11 المؤرخ في 18 يوليو سنة 2011 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وتحرر كما يأتي " :المادة 5: يرخّص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي- : بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلّة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- بناء على اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل حدود المدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم.
- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي."

مع العلم أن الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كان ينص في مادته الثالثة على طريقتين لمنح الامتياز، إما عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي. ثم عدل المشرع الجزائري عن آلية المزاد، واعتمد نفس المصطلح " الامتياز بموجب قانون المالية لسنة 2020<sup>1</sup>، حيث نصت المادة 118 منه تعدل أحكام المادة 5 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وتحرر كما يأتي المادة 5 : «يرخص الامتياز بالتراضي بموجب قرار من الوالي : بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلّة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات...الباقي بدون تغيير. « وقانون المالية التكميلي لسنة 2020<sup>2</sup> نصت المادة 37 من قانون رقم 07-20 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، تعدل أحكام المادة 5 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم «المادة 5: يرخّص الامتياز بالتراضي .....(بدون تغيير حتى) الوزير المكلف بالسياحة، بناء على اقتراح من الهيئة المسيرة للحظائر التكنولوجية بالنسبة للأراضي

<sup>1</sup>- قانون رقم 14/19، مؤرخ في 11 ديسمبر سنة 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، عدد الجريدة الرسمية 81، المؤرخة في 2019/12/30.

<sup>2</sup>- قانون رقم 07-20 مؤرخ في 4 يونيو 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، عدد الجريدة الرسمية 33، مؤرخة في 4 يونيو 2020.

الواقعة داخل محيط هذه الحظائر بعد موافقة الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمؤسسات الناشئة واقتصاد المعرفة.»

يتم استغلال العقار السياحي المشكل من الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة بنمط واحد، وهو الامتياز وهذا تأسيسا على النصوص القانونية السالفة الذكر، أما بالنسبة لاستعمال واستغلال المياه الحموية يخضع لنظام الامتياز<sup>1</sup> طبقا لدفتر الشروط المحدد بموجب التنظيم.

نستخلص مما سبق تحليله تخلي المشرع الجزائري عن الصيغ القديمة لاستغلال العقار السياحي لأنها تلاشت مع إلغاء أحكام الأمر 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بموجب المادة 15 من الأمر 04 /08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وأصبح النمط الوحيد لاستغلال العقار السياحي هو الامتياز بالتراضي.

باستقراء الإطار المفاهيمي القانوني الذي خص به المشرع الجزائري العقار السياحي، سعيا منه لضبط وتحديد مجال العقار السياحي محل الاستثمار، توصلنا إلى أنه أيا كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجهة داخل التوسع والمواقع السياحية-التابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة، أو ملك للخواص، يخضع استعمالها واستغلالها لأحكام القانون 04 /98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وأنه يقع التزام على مالك العقار السياحي الخاص وهو عدم تغيير الوجهة السياحية للأرض.

وبناء على ما تم تحليله يمكن تسجيل أهم النتائج التالية:

- تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية مخالفة لمخطط التهيئة السياحية.
- نستنتج تطلع المشرع الجزائري لتنظيم سبل استغلال العقار السياحي بهدف النهوض بالاقتصاد الوطني والابتعاد عن هاجس عائذات المحروقات، ولا يتحقق تنظيم استغلال العقار السياحي دون تهيئته ليستقطب المشاريع الاستثمارية.
- نستخلص تخلي المشرع الجزائري عن الصيغ القديمة لاستغلال العقار السياحي لأنها تلاشت مع إلغاء أحكام الأمر 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بموجب المادة 15 من الأمر 04 /08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وأصبح النمط الوحيد لاستغلال العقار السياحي هو الامتياز بالتراضي.

<sup>1</sup> - المادة 16 ق 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

وبناء على ما تم تسجيله من ملاحظات، يمكن رفع أهم توصية التي يمكن أن تساهم ولو بالقليل في إثراء هذا الموضوع، ويمكن حصرها في:

نلتمس من المشرع الجزائري الإسراع بتحديث القانون 01 /03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، والقانون 02/03 الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين، والقانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الملغى لتتماشى نصوصهم التنظيمية مع صيغة الامتياز بالتراضي التي تعتبر النمط الوحيد لاستغلال العقار السياحي المطابق لتعديل الأمر 04/08 المعدل بموجب قوانين المالية المتعاقبة آخرها قانون المالية التكميلي لسنة 2020.

## الفصل الثالث: النظام القانوني لاستثمار العقار الصناعي

إن تنظيم العقار الصناعي في الجزائر مرتبط ارتباطا وثيقا بقوانين الاستثمار، لهذا لا بد من الإشارة إلى تطور قانون الاستثمار في الجزائر وسنتناول في هذا المقام منح توطئة أونبذة عن التطور التاريخي لقانون الاستثمار:

جسدت بداية محاولة استقطاب الاستثمار بموجب القانون 277/63<sup>1</sup> الذي كان يهدف إلى جلب رؤوس الأموال وتشجيع الاستثمار المحلي والأجنبي إلا أن هذا القانون لم يحقق الهدف المسطر من أجله للأسباب التالية:

- تعارضه في الواقع مع عمليات التأمين، وبالتالي أدى إلى إحجام المستثمر.
- انعدام النصوص التطبيقية لهذا القانون.
- القيود الإجرائية التي فرضها المشرع بموجب هذا القانون على المستثمر.

ان المنتبِع للإطار القانوني للاستثمار ووضعيات العقار الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية آنذاك يستشف أن نية المشرع لم تكن موجهة نحو وضع نظام قانوني لمشاريع اقتصادية، بقدر ما كانت موجهة نحو الحفاظ على الرصيد العقاري المكتسب<sup>2</sup>.

غير أن القطاع الصناعي عرف انتعاشا كبيرا بصدور قانون الاستثمار بموجب 284/66<sup>3</sup>، وكانت الدولة الجزائرية تمنع الاستثمار في القطاعات الحيوية بموجب هذا الأمر<sup>4</sup>، إلا أنه لم يحقق أهدافه المسطرة لأجله بسبب:

- إمكانية التأمين.

---

<sup>1</sup>- القانون 277/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بقانون الاستثمار، عدد الجريدة الرسمية 53 مؤرخة في 2 أوت 1963.

<sup>2</sup>- لكل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، أطروحة دكتوراه علوم، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، الجزائر، سنة 2018/2017، ص 13، ص 14، ص 15.

<sup>3</sup>- الأمر 284/66 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966 المتضمن قانون الاستثمارات، عدد الجريدة الرسمية 80، المؤرخة في 17 سبتمبر 1966.

<sup>4</sup>- محمودي عبد العزيز استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، بيت الأفكار، الجزائر، جويلية 2019، ص 5.

- لكل مخلوف، المرجع السابق، ص 15.

- القانون والقضاء الجزائري هما المطبقان على قضايا المنازعات ذات العنصر الأجنبي.

- تقييد إمكانية تحويل الأرباح للخارج بنسبة معينة قانونا.

ثم تجسدت سياسة المخططات الوطنية خلال العشرية من 1967-1977 بالإضافة إلى وضع أول نص تنظيمي يتعلق بالمناطق الصناعية، لهذا اعتُبرت بداية تنظيم العقار الصناعي في ظل قانون الاستثمار لسنة 1966، كانت بصدور المرسوم 45/73<sup>1</sup> المتضمن انشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية تكلف بتهيئة المدن ويكون مقرها لدى وزارة الأشغال العمومية والبناء، وذلك بهدف ترقية المناطق الصناعية على أحسن وجه وتنمية مناطق العمران<sup>2</sup>.

ثم صدر الأمر 26/74 المتضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية<sup>3</sup> الذي جمعت بموجبه البلديات الوعاء العقاري الصناعي وكونته لصالح الجماعات المحلية، وتدخلت بذلك في المناطق الصناعية، مكن هذا الأمر البلديات من تهيئة قطع الأراضي المخصصة للبناء والقيام ببيعها" تنازل" على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة<sup>4</sup>، تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات المحلية من كل نوع وفيما يخص جميع الاستثمارات غير التي يقوم بها البلدية المعنية، فإن البلدية تتنازل عن الأرض لقاء عوض، على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة، مع الأخذ بعين الاعتبار النفقات من كل نوع التي تتحملها البلدية<sup>5</sup> ويكون بيع قطع الأراضي علني، ويتم البيع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي على أساس قائمة تتضمن المترشحين للنشر أو تفتح للجمهور قصد الإطلاع<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup>- المرسوم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتضمن انشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، العدد 20، السنة العاشرة، جريدة رسمية مؤرخة في 9 مارس 1973.

- فردي كريمة، المرجع السابق، ص 169.

<sup>2</sup>- باستقراء نص المادة 1، 2 من المرسوم 45/73

<sup>3</sup>- الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، عدد الجريدة الرسمية 19 المؤرخة في 5 مارس 1974.

<sup>4</sup>- قانون 1، المادة 11 من الأمر 26/74.

<sup>5</sup>- المادة 10 من الأمر 26/74.

<sup>6</sup>- قانون 2 المادة 11 الأمر 26/74.



غير أن الأراضي المسقبة الداخلة في المنطقة العمرانية لا يمكن أن تدرج في الاحتياطات العقارية البلدية إلا بعد موافقة وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي وكاتب الدولة للمياه،<sup>1</sup> والأراضي من كل نوع التي تملكها الدولة أو الأفراد والتي يجب أن تدرج في الاحتياطات العقارية البلدية يتم اكتسابها لقاء عوض من قبل البلدية المعنية على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة وذلك رغم الأحكام المخالفة<sup>2</sup>.

### تميز صدور قانون الاستثمار لسنة 1982 ب:

- إلغاء الأمر 284 /66 المتعلق بالاستثمارات، وتم تعويضه بالقانون 11 /82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني<sup>3</sup>، والقانون 13/82 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد وسيورها<sup>4</sup>.
- تشجيع الاستثمار الأجنبي والمحلي وميز بينهما، ومنح امتيازات عينية للمستثمر.
- صدور التنظيم المتعلق بإدارة وتسيير المناطق الصناعية.

كانت تمنح الاستثمارات الوطنية أو المحلية في ظل قانون الاستثمار لسنة 1982 بموجب اعتماد مسبق بعد أخذ الرأي المطابق للجنة الوطنية أو اللجان الولائية المكلفة<sup>5</sup> بالنظر في طلبات الاعتماد المودعة من قبل المستثمرين حسب مبلغ أو قيمة الاستثمار 3 أو 30 مليون دينار جزائري .

أما الاستثمار الأجنبي المشترك فكانت تتم مشاريعه عن طريق اتفاق بين الطرف الجزائري والاجنبي على أن يتم الاتفاق عليه بموجب قرار وزاري مشترك ويحكم الاتفاق القاعدة المعروفة 51 /49 بالمئة لمدة 15 سنة قابلة للتجديد.<sup>6</sup>

ثم صدر المرسوم 55/84 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية<sup>7</sup>، حيث نصت المادة 6 منه يستمر صاحب المشروع في القيام بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة

<sup>1</sup>- المادة 9 من الأمر 26/74.

<sup>2</sup>- المادة 7 فقرة 1، الأمر 26/74.

<sup>3</sup>- القانون 11/82 المؤرخ في 21 غشت 1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، عدد الجريدة الرسمية 34.

<sup>4</sup>- القانون 13/82 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد وسيورها، عدد الجريدة الرسمية 35.

<sup>5</sup>- توجد مراسيم خاصة لانشائها ، كما تم انشاء الدوان الوطني لتوجيه الاستثمار الوطني

لكل مخلوف، المرجع السابق، ص 23، ص 24، ص 25.<sup>6</sup>

<sup>7</sup>- المرسوم 55/84 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، عدد الجريدة الرسمية 10، المؤرخة في 6 مارس 1984.

بصرف النظر عن ممارسة الهيئة المسيرة للاختصاصات المذكورة في المادة 4، 5 وبهذا يحتفظ صاحب المشروع بواجباته وصلاحياته في مجال:

- تسيير الاستثمار.
- شراء الأراضي اللازمة لإنشاء المشاريع.
- تعديل برنامج المنطقة (نوع الصناعة وحجمها).

تم تنظيم المناطق الصناعية بموجب المرسوم 56/84 المتضمن مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها<sup>1</sup>.

تدهور استغلال العقار الصناعي في هذه الحقبة نتيجة تحويل الوجهة الاستثمارية للمشاريع أو المضاربة بعد اكتساب العديد من المستثمرين للعقار الصناعي إما بموجب عقد الملكية، أو عدم تسوية الوضعية القانونية لبعضهم بسبب النصوص القانونية المتعاقبة.

بعد أزمة أسعار النفط سنة 1986 بدأت تتخلى الدولة عن التسيير العمومي للمؤسسات، وتبنت الاستثمار بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>2</sup> والأمر 22/95 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية<sup>3</sup>، والأمر 03 /01 الملغي للمرسوم التنفيذي 12/93 وتم استحداث مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق التي تتطلب ترقيتها مساهمة خاصة من الدولة، ليُلغى هو الآخر بموجب القانون 09 /16 السالف الذكر.

:

إن دراسة موضوع العقار الصناعي في التشريع الجزائري من قبل الباحثين، تميزت بالتداخل نظرا للترسانة القانونية الواسعة التي منحها المشرع الجزائري لهذا الموضوع، ولقد وردت تسمية العقار الصناعي بالعقار الاقتصادي في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 119/07 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط

<sup>1</sup>- المرسوم 56/84 المؤرخ في 4 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، عدد الجريدة الرسمية 10.

<sup>2</sup>- المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، عدد الجريدة الرسمية 64.

<sup>3</sup>- المؤرخ في 26 غشت 1995 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية، عدد الجريدة الرسمية 48، المؤرخة في 3 سبتمبر 1995.

العقاري، ويحدد قانونها الأساسي المعدل والمتمم<sup>1</sup>، يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات العقار الإقتصادي العمومي كما سلف الذكر، يعد العقار الصناعي جزءا من العقار الاقتصادي الذي يضمن قطاعات مختلفة<sup>2</sup>.

من خلال ما تقدم يمكن تعريف العقار الصناعي كما يلي: «كل أرض أو منشأة أو بناء مهياً ومخصص للاستعمال الصناعي أو لتخزين منتوجات صناعية وتوابعه من الآلات ومعدات وأجهزة ومواد خام باعتبارها عقارات بالتخصيص بحكم ارتباطها وخدمتها للعقار المخصصة له»<sup>3</sup>، لهذا سنتناول في هذا المقام: دراسة الشروط الواجب توافرها في العقار محل الاستثمار، ثم نصنف حافظة العقار الصناعي.

### المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها في العقار محل الاستثمار:

باستقراء المادة 6 من المرسوم التنفيذي 152/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>4</sup> والمادة 2 من الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية نستنتج الشروط التالية:

- أن يكون الوعاء العقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة.
- استثنت المادة 2 من الأمر 04/08 أصناف أراضي من مجال التطبيق وهي:
  - الأراضي الفلاحية التي تحكمها قوانين خاصة (سبق ذكرها في محور العقار الفلاحي).
  - القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
  - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
  - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.
  - القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 03/04/2007 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويحدد قانونها الأساسي المعدل والمتمم، جريدة رسمية 27 المؤرخة في 25/04/2007.

<sup>2</sup>- فردي كريمة، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2018-2019، ص 151.

<sup>3</sup>- نفس المرجع، ص 151.

<sup>4</sup>- المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، عدد الجريدة الرسمية 27.

○ القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لأحكام دفتر الشروط، والمثبت قانوناً بموجب شهادة مطابقة<sup>1</sup>، وتم إضافة الفقرة الأخيرة بموجب المادة 61 من قانون المالية لسنة 2015<sup>2</sup>، وتطبيقاً لها صدر مرسوم تنفيذي 281/15 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري<sup>3</sup>.

باستقرار الأمر 04/08 والمرسومين التنفيذيين 152/09 و 153/09 نستنتج الوعاء العقاري الصناعي الذي يكون محلاً للإمتياز

✓ الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

✓ الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة.

✓ الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

#### **المطلب الثاني: تصنيف حافظة العقار الصناعي<sup>4</sup>**

يمكن تصنيف حافظة العقاري الصناعي إلى 3 أصناف، حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة، في المناطق الخاصة، وحافظة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية، المناطق الحرة، مناطق التنافس الصناعي المندمج<sup>5</sup>.

#### **الفرع الأول: حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة**

يمكن تصنيف حافظة العقاري الصناعي في المناطق المهيأة إلى مناطق صناعية ومناطق النشاطات.

#### **أولاً: المناطق الصناعية**

<sup>1</sup> - لكل مخلوف، المرجع السابق، ص 78.

<sup>2</sup> - القانون رقم 14 / 10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، عدد الجريدة الرسمية 78.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 281/15 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري المؤرخ في 26 أكتوبر 2018، عدد الجريدة الرسمية 98.

<sup>4</sup> - فردي كريمة، ص 173.

<sup>5</sup> - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 14.

تعددت المفاهيم لهذه المناطق حسب المجالات المختلفة إقتصاديا وقانونيا.

## - تعريف المناطق الصناعية

المناطق الصناعية اقتصاديا: «عامل من عوامل الترسانة المحفزة للإستثمار»، فهي أداة لتنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية وجلب الاستثمار<sup>1</sup>.

أما قانونا: كان أول تحديد للعقار الصناعي كان في إطار المرسوم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية<sup>2</sup>، كما سبق وأشرنا إلى المرسوم 55/84 المؤرخ في 03/03/1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية الذي يحدد المناطق الصناعية بالقطع الأرضية المضبوطة بملفات التهيئة المصادق عليها وفقا للتنظيم المعمول به وتم ضبط المناطق بموجب القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>3</sup> آنذاك.

## - إنشاء المناطق الصناعية.

جمع المشرع الجزائري بين مهام الأجهزة المكلفة بالتهيئة ومهام الأجهزة المكلفة بالتنسيق والإدارة بموجب المرسوم 55/84 السالف الذكر، ولقد تم تحديد طبيعة الهيئة المخول لها أمر إدارة المنطقة الصناعية وفقا لطبيعة النشاطات الممارسة فيها<sup>4</sup>، وقد ظهر بشأن تسيير المناطق الصناعية المؤسسات الآتية:

- المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني.

- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية.

- شركات تسيير مساهمات المناطق الصناعية وشركات التسيير العقاري<sup>5</sup>.

تتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات في تلقي العقارات واكتتاب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية، والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخوادم، وبعد قيام

---

<sup>1</sup>- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 32.

<sup>2</sup>- عدد الجريدة الرسمية 20.

- بوجدة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 10.

<sup>3</sup>- القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، عدد الجريدة الرسمية 5، الملغى بموجب القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب 04/05 المؤرخ في 14 غشت 2005، عدد الجريدة الرسمية 51.

<sup>4</sup>- فردي كريمة، المرجع السابق، ص 181.

<sup>5</sup>- نفس المرجع، ص 182-183.

## الأجهزة المهيئة بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئات تقوم المؤسسات بإعادة التنازل عليها بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين<sup>1</sup>.

إن مسألة إنشاء المناطق الصناعية في الجزائر محل قرار سياسي يتخذ على أعلى مستوى، تجسيدا للتوجيهات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي يتضمنها المخطط الوطني<sup>2</sup>، أما بالنسبة لنشأة المناطق الصناعية الجديدة الموكلة تهيئتها وتسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فقد صدر بشأنها المرسوم التنفيذي 176/12 الذي يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات<sup>3</sup> المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي<sup>4</sup>.

تقاديا للمشاكل التي تخبطت بها المناطق الصناعية القديمة، تم برمجة تهيئة المناطق الصناعية الجديدة وفقا لمعايير دولية، فقد صرحت مديرة الوكالة خلال ندوة صحفية بتاريخ 2013/07/06 بالجزائر العاصمة أن الوكالة ترمج إنشاء وتهيئة مناطق صناعية تستجيب لمتطلبات المستثمرين قائلة «أن المنطقة الصناعية ليست مستودعا للمصانع بل هي فضاء يذب بالحياة»<sup>5</sup>، في إطار البرنامج الوطني لإنشاء 42 منطقة صناعية جديدة سنة 2011-2017<sup>6</sup>.

إن الوضعية الحالية للعقار الصناعي في هذه المناطق بقيت تمتاز بنقائص وصعوبات في التسيير ويرجع ذلك إلى:

- تعدد وتعاقب أجهزة تسيير المناطق الصناعية.

- عدم احترام المعايير الاقتصادية وقوانين التعمير عند إنشاء هذه المناطق<sup>7</sup>.

---

<sup>1</sup>- بوجدرة مخلوف، المرجع السابق، ص 15.

<sup>2</sup>- فردي كريمة، المرجع السابق، ص 176.

<sup>3</sup>- المرسوم التنفيذي 176/12 المؤرخ في 2012/04/11 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، عدد الجريدة 20.

<sup>4</sup>- للمرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي عدد الجريدة 27.

<sup>5</sup>- فردي كريمة، المرجع السابق، ص 180.

<sup>6</sup>- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 37.

<sup>7</sup>- نفس المرجع، ص 17.

- فردي كريمة، مرجع سابق، ص 185.

إن إنشاء المناطق الصناعية يكون بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية على مستوى وزارة الأشغال العمومية، وبالتالي تم الإنشاء بصفة مركزية، كما تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بموجب الأمر 03/01 الذي أوكلت له مهمة اقتراح إنشاء بعض المناطق الصناعية<sup>1</sup>.

## ثانيا: مناطق النشاطات

كانت البلديات تحتكر المجال العقاري الحضري بموجب الأمر 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات السالف الذكر، إلا أن هذا الأمر لم يتضمن تعريفا لهذا النوع من المناطق.

### - تعريف مناطق النشاط:

يمكن تحديد مفهومها في ظل الاقتصاد الموجه بأنها: «أوعية عقارية ملك للدولة والجماعات المحلية الإقليمية مخصصة لاستثمارات الدولة والجماعات العمومية محددة مسبقا بأدوات التهيئة والتعمير، تخضع لإشراف ورقابة هيئات أو مؤسسات إدارية مثل البلدية أو الوكالات العقارية المحلية».

بينما تمت الإشارة إلى مناطق النشاطات في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90 بموجب المادة 86 منه فقرة 2 «تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة، أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال، أو برامج سكنية وتجهيزية أخرى انطلقت قبل إصدار هذا القانون»<sup>2</sup>.

ورد مفهوم مناطق النشاطات في تقرير وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات لسنة 2006 رقم 533 المؤرخ في 2006/05/06 كما يلي «مناطق النشاطات مساحات تحددها أدوات التعمير، تخصص لنشاطات ذات طابع محلي، تتبع ملكيتها الجماعات المحلية والوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاري» والملاك الشاغلين، وفي تقرير آخر مؤرخ في 2008/01/12 عرفت على أنها: «مساحات مخصصة لترقية وتنمية النشاطات الاقتصادية»<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 35.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص 38.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص 40.

-

يختلف الإطار القانوني المنشأ لمناطق النشاطات باختلاف المرحلة والتطور التاريخي للقوانين والنصوص التنظيمية للعقار الصناعي أو القوانين ذات الصلة به، ففي ظل المرسوم 45/73 والأمر 26/74 السالفي الذكر كانت تنشأ بمبادرة محلية من خلال قرار والي الولاية ومداولة المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>.

بينما تم إنشاء مناطق النشاطات في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90 السالف الذكر المعدل والمتمم، بموجب الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري، كمؤسسة تسند لها مهمة الحياة، والتصرف هي العقارات التابعة للجماعات المحلية<sup>2</sup>، واستمر هذا الحال إلى غاية تجميد عملية إنشاء هذه المناطق من الحكومة سنة 1998 إلى غاية صدور القوانين الخاصة بترقية الاستثمار، خاصة الأمر 04/08 المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. والقانون المتعلق بالبلدية 10<sup>3</sup>/11 والولاية 12/07<sup>4</sup> و المرسوم التنفيذي 20/10<sup>5</sup> الذي سمح بإنشاء اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري، وفي نفس السياق تم السماح للمجلس الشعبي البلدي بالمبادرة بأي إجراء أو تدبير من شأنه تشجيع الإستثمار وترقيته<sup>6</sup>، ناهيك عن تنظيم توزيع مناطق النشاطات على مختلف جهات الوطن بموجب القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

بإستقراء النصوص القانونية والتنظيمية نتوصل إلى أن إنشاء مناطق النشاطات يتم بمبادرة المجلس الشعبي البلدي مصادق عليه بقرار من الوالي<sup>7</sup>.

واجهت مناطق النشاط العديد من العوائق التي حالت دون تحقيق الأهداف المرجوة نذكر منها:

- 
- 1- خوادجية سميحة، المرجع السابق، ص 62.
  - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 40.
  - فردي كريمة، المرجع السابق، ص 187-188.
  - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 63.
  - 2- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 41.
  - 3- القانون 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، عدد الجريدة الرسمية 37.
  - 4- القانون 07/12 المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، عدد الجريدة الرسمية 12.
  - 5- المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، عدد الجريدة 04.
  - 6- المادة 109، المادة 114، قانون 10/11 المتضمن قانون البلدية
  - 7- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 65.



- مشاكل التهيئة والتسيير (البلديات والوكالة العقارية للترقية العقارية على مستوى الولايات).
- الوضعية القانونية للوعاء العقاري الذي يدخل ضمن مكونات لم تعرف تسوية لمشكل سندات ملكيتها، طبقا للتقرير الصادر عن وزارة المالية المؤرخ في 2003/04/30 الذي عاين 58 منطقة نشاط تعاني من إشكالات التطهير.<sup>1</sup>

### جدول يوضح الفرق بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

المعيار	مناطق صناعية	مناطق النشاطات
من حيث النشأة	بموجب مراسيم السلطات العمومية المركزية أو قرارات	1- بموجب قرارات محلية 2- تم اقتراح إنشائها من قبل اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية وضبط الاستثمارات وضبط العقار
من حيث التهيئة	عرفت تهيئة لبعض المناطق	عشوائية التسيير
من حيث المساحة	قد تزيد عن 100 هكتار	أقل مساحة
من حيث الإطار القانوني	عرفت تطورا تشريعا وتنظيما متسارعا	لم تنظم بصفة واضحة

:

حرصت الجزائر على توفير مناخ مناسب لجلب الاستثمارات، حيث خصصت أراضي تابعة للأملك الوطنية لإنجاز مشاريع استثمارية في مناطق تعرف تأخرا في التنمية المتواجدة خارج المساحات المخصصة للتعمير أو المناطق المهيأة<sup>2</sup>، وقد كان أول ظهور لهذه المناطق في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث منحت امتيازات قانونية واقتصادية للاستثمار في هذه المناطق<sup>3</sup>، إلا أنه تم التخلي عن هذا التصنيف بموجب الأمر 03/01 الملغي للمرسوم التشريعي 12/93.

<sup>1</sup>- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 44.

<sup>2</sup>- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 61.

<sup>3</sup>- بوجدره مخلوف، المرجع السابق، ص 19-20.

## أولاً: تصنيف المناطق الخاصة في ظل المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية :

وتصنف هذه المناطق إلى ثلاثة أصناف في ظل المرسوم التشريعي 12/93:

1- منطوق واجب ترقيتها.

2- مناطق التوسع الاقتصادي.

3- مناطق حرة.

### أ: المناطق الواجب ترقيتها

تخلى المشرع بموجب تطور قانون الاستثمار عن تصنيف هذه المناطق، إلا أننا نجد نص المادة 18 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة ينص على مميزات المناطق الواجب ترقيتها<sup>1</sup>، لكن بعد اطلاعنا على القانون السابق المتعلق بالتهيئة والتعمير 03/87 المؤرخ في 27 يناير 1987 خاصة المادة 15 منه ظهر أول مرة مصطلح **المناطق المطلوب ترقيتها** وبالتالي المرسوم التشريعي 12/93 أكد على وجودها ودعم الاستثمار بها<sup>2</sup>.

وصدر المرسوم 321/91 المؤرخ في 14/03/1991 المتضمن كليات تحديد المناطق المطلوب ترقيتها الذي أدمج مفهوم المناطق المحرومة، مناطق الجنوب، مناطق أقصى الجنوب، المناطق المعزولة، المناطق الواجب ترقيتها في مفهوم واحد، المناطق التي يجب ترقيتها<sup>3</sup>.

هذه المناطق تخص كل البلديات التي تعاني من انعدام في المشاريع الاقتصادية والاجتماعية والخدماتية، وهي مناطق محرومة أو معزولة تقتضي تدخل الدولة، فتقدم إعانات لاقتناء الأراضي، وتوطين المشاريع الاستثمارية، والتكفل بتحسين الطرق والتطهير العفاري، ومنح تحفيز للاستثمار من الشمال إلى الجنوب<sup>4</sup>.

:

تتكون مناطق التوسع الاقتصادي من الفضاءات الجيواقتصادية التي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية، أو الهياكل القاعدية

1- خوادجية سميحة حنان، ص 73.

2- نفس المرجع، ص 73.

3- بوجدره مخلوف، المرجع السابق، ص 21.

4- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 47.

المطلوب حشدها ورفع شأنها، أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها<sup>1</sup>.

كما استتنت المادة 6 من المرسوم التنفيذي 321/94 الذي يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها مناطق لا يمكن إدراجها ضمن مناطق التوسع الاقتصادية ومن بينها المناطق المطلوب ترقيتها.

:

تعرفها المادة 2 من المرسوم التنفيذي 320/94 المتضمن المناطق الحرة<sup>2</sup> بأنها: «مساحات مضبوطة حدودها تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات أو تجارية طبقا للشروط الواردة في المواد من 25 إلى 34 من المرسوم التشريعي 12/93»، وتحدث بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة بناء على اقتراح من وزير المالية، ويمكن أن يشمل العقار الذي يقع عليه أساس المنطقة على مطار، أو ملك وطني مينائي، ولها أحكام خاصة في هذه الحالة كون الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للاكتساب، لكن من الناحية العملية لم تنظم أي منطقة حرة رغم وجود مرسوم تنفيذي منشأ لها نظريا وهي بلارة بجيجل لكن يدخل حيز التنفيذ<sup>3</sup>.

### ثانيا: المناطق الخاصة في ظل الأمر 03/01

أدمجت المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة ضمن النظام الاستثنائي للاستثمار، وضمن صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار، لكن النصوص التنظيمية المتعلقة بها لم تصدر<sup>4</sup>.

### الفرع الثالث: حافظة العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية

كانت المؤسسة العمومية الاقتصادية تتشكل من رأسمال اجتماعي ملك للدولة وموجودات المؤسسة في جانب الأصول، ويستند هذا التمييز من القانون 16/84 المتضمن قانون الأملاك الوطنية آنذاك والقانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، الذي يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، عدد الجريدة 67.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي 320/94 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، متعلق بالمناطق الحرة، عدد الجريدة 67.

<sup>3</sup> - بوجدرة مخلوف، المرجع السابق، ص 25.

- المادة 2 فقرة 2، 2 من المرسوم التنفيذي 321/94.

<sup>4</sup> - 26.

<sup>5</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 49.

نجم عن العمل بالمرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، إدخال الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ضمن حافظة العقار الصناعي، ونتيجة لحل معظم هذه المؤسسات بعد إخضاعها للقانون التجاري وتطبيق نظام الخصخصة على الكثير منها بعد صدور الأمر 22/95 المتعلق بالخصخصة السالف الذكر، حيث سعت الدولة لتحفيز نظام الخصخصة تحفيزا للاستثمار بعد عجز المؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>1</sup>، وتدعم هذا المسعى أكثر بصدور الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها<sup>2</sup>، لكن العمل بهذا النظام مسّ أصول هذه المؤسسات العقارية، والتي عرفت محاولات استلاء عليها من قبل المستثمرين حيث تم التصرف فيها بالتنازل، أو التحويل إلى غاية صدور القانون 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005<sup>3</sup> المادة 85 منه «تحويل أراضي المؤسسات العمومية غير اللازمة موضوعيا لنشاطاتها إلى الدولة»، لهذا نصنفها إلى صنفين:

أ: الأصول العقارية المستعملة من المؤسسات العمومية

ب: الأصول الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية

نتجت الأصول الفائضة عن عمليات حل المؤسسات العمومية الاقتصادية أو عند عدم التنازل عنها أثناء تصفيتها وهي حالات عرفت فوضى قانونية ترتب عنها قطع أرضية شاغرة وتابعة لهذه المؤسسات دون استغلال مما دفع بالسلطات العمومية إلى تنظيم هذه الأصول<sup>4</sup> وتطهيرها<sup>5</sup>، ويتم تسيير العقار الصناعي على مستوى مركزي من خلال مجلس الوزراء، مجلس مساهمة الدولة والمجلس الوطني للاستثمار، أما على المستوى المحلي الوالي له الدور الرئيسي في توزيع العقار الصناعي، دون أن ننكر

---

- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 77.

<sup>1</sup>- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 49. خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 81، 82.

- بوجدرة مخلوف، المرجع السابق، ص 27.

<sup>2</sup>- الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، عدد الجريدة 47.

<sup>3</sup>- القانون 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، عدد الجريدة الرسمية 85.

<sup>4</sup>- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 52.

<sup>5</sup>- نفس المرجع، ص 54.

دور البلديات، والوكالات العقارية الولائية، ودور مديرية أملاك الدولة، ناهيك عن أجهزة ومؤسسات متخصصة في مجال إدارة العقار الصناعي على المستويين المركزي والمحلي<sup>1</sup>.

عرفت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 153 /09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها الأصول المتبقية ب: «تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة».

بينما عرفت المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي الأصول الفائزة ب: «يقصد بالأصول الفائزة الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي أعيد ادماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والخاضعة لأحكام هذا القانون».

### المبحث الثاني: آليات استثمار العقار الصناعي

تعددت سبل استغلال العقار الصناعي في الجزائر فتمت في وقت مضى عن طريق عقد التنازل، ثم حق الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل، ثم أصبحت آلية استغلال العقار الصناعي هي عقد الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل بموجب القانون 04/08 المعدل والمتمم بقوانين المالية المتعاقبة خاصة قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الذي حدد الهيئة المانحة للامتياز وهي «الوالي» بعد أن كانت مخولة للجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار إلى غاية قانون المالية لسنة 2020، وقانون المالية التكميلي لسنة 2020، لهذا تباين عقود استغلال العقار الصناعي باختلاف قوانين الاستثمار المتعاقبة وقوانين المالية، وباستقرائنا لهذه النصوص القانونية لاحظنا نمطين لاستغلال العقار الصناعي:

المطلب الأول: التنازل

المطلب الثاني: الامتياز

: :

عقد التنازل، أو البيع أو إعادة التنازل صيغ لفظية تحمل نفس المدلول، وهي نقل الملكية للمشتري، غير أن هذا العقد يتميز بأنه ينصب على وعاء عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية، وعرف تطرا حسب المناطق محل عقد التنازل المحددة بموجب قوانين الاستثمار المتعاقبة.

<sup>1</sup>- للإطلاع أكثر راجع محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 82 وما يليها.

## : التنازل في المناطق الصناعية:

سبق الإشارة إلى أن هذه المناطق أنشأت بموجب المرسوم 45/73، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة، وذلك بموجب عقود تنازل إدارية و مشهورة، وبعد اكتسابها لهذه العقارات، تقوم بتجزئتها و تهيئتها ثم تقوم بإعادة التنازل لفائدة المستثمرين بواسطة عقود توثيقية مدنية و مشهورة لدى المحافظ العقاري، كما قد تكون العقارات المراد اكتسابها ملك للخواص، وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية، فتقوم باقتنائها بواسطة عقود عادية توثيقية و مشهورة لنفس الهدف<sup>1</sup>.

## 11/82 :

سبق الإشارة إلى طريقة منح استغلال العقار الصناعي بموجب هذا القانون والمتمثلة في تقديم الراغب في الاستفادة لطلب اعتماد للعقار يفصل الوالي في طلب التنازل بواسطة قرار اداري بعد أخذ رأي الوزير المختص ثم تقوم إدارة أملاك الدولة بأعداد عقد التنازل المصحوب بشرط فاسخ متعلق بمدى انجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار<sup>2</sup>. إلا أن تطبيق هذا العقد بهذه الصيغة نجم عنه العديد من المشاكل القانونية والواقعية ما دفع الإدارة الى الاستغناء عن الشرط الفاسخ في إعداد عقود التنازل.

### الفرع الثالث: عقد التنازل في المناطق المطلوب ترفيتها

سبق الإشارة إلى أن انشاء هذه المناطق تم بموجب القانون 03 /87 واستخلصنا أن المرسوم 12/93 سلط الضوء على هذه المناطق، وبالتالي لا يعتبر أول تشريع منظم لها، وفي سبيل تنفيذ القانون 03 /87 صدر مرسوم تنفيذي نص أن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة تتم كأصل عن طريق المزاد العلني، واستثناء عن طريق التراضي.

### المطلب الثاني: الامتياز

إن آلية استغلال العقار الصناعي<sup>3</sup> عن طريق عقد الامتياز ، عقد إداري تمنح بموجبه الدولة (المالك الأصلي) حق الانتفاع لمدة محددة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إنجاز مشروع استثماري، هذا العقد خاضع لإجراءات الشهر العقاري<sup>4</sup>،

<sup>1</sup> - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 62، ص 63.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 64.

<sup>3</sup> - الأمر 04-08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، عدد الجريدة الرسمية 49.

<sup>4</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 111.

## الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز:

اختلفت التعاريف الممنوحة لهذا العقد تبعاً لاختلاف مجالات الجهة المصدرة له: التشريع، القضاء.

### : التعريف التشريعي:

عرفه المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح أراضي الأملاك الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار<sup>1</sup> في كنف المرسوم التشريعي 12/93، حيث عرف دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم عقد الامتياز بأنه «العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص مقيماً أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساساً في مشروع استثمار، في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار.

كما عرفته المادة 64 مكرر فقرة 1 مدرجة بموجب المادة 19 من القانون 08-14<sup>2</sup> «يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة العود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز».

كما عرفه دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 152/09 الذي يحدد بنود منح الامتياز عن طريق المزاد العلني<sup>3</sup>.

منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع استثماري، ونفس التعريف ورد في دفتر الشروط النموذجي المطبق على منح الامتياز بالتراضي قصد (إنجاز) أصبحت صياغتها قصد (استيعاب).

كما ورد ذات التعريف للامتياز في دفتر الشروط النموذجي المطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة لمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المخلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة

<sup>1</sup> - عدد الجريدة الرسمية 67.

<sup>2</sup> - قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 السالف الذكر.

<sup>3</sup> - تم إلغاء آلية الامتياز عن طريق المزاد العلني وأصبح يتم بالتراضي بقرار من الوالي كما سبق شرحه.

للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها» منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري».

باستقراء النصوص القانونية السالفة الذكر يمكن تحديد خصائص عقد الامتياز:

- ✓ عقد الامتياز عقد إداري شكلي تُعدة مديرية أملاك الدولة (الأمر 04/08 المادة 10).
- ✓ أطراف العلاقة العقدية هما الدولة مالكة الرقبة والمستثمر وساء كان شخص طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي.
- ✓ عقد الامتياز عقد زمني محدد المدة 33 سنة قابل للتجديد و أقصاها 99 سنة طبقا للمادة 4 الأمر السالف الذكر 04/08 المادة 24 المرسوم 152/09.
- ✓ عقد الامتياز يكون مقابل دفع أتاوة طبقا للمادة 9 من الامر 04/08.
- ✓ ينصب على وعاء عقاري تابع للأملك الخاصة للدولة موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (الأمر 04/08).
- ✓ عقد يرتب حقا عينيا عقاريا طبقا للمادة 14 من الامر 04/08.
- ✓ عقد الامتياز ضمن الأمر 04/08 لا يقبل التحويل إلى تنازل.

### ثانيا: التعريف القضائي:

ورد تعريفه في القرار رقم 11952 المؤرخ في 09/03/2004 في قضية رقم 11950 « إن عقد الامتياز التابع لأملك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه سلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت بعقار تابع للأملك الوطنية بشكل استثنائي ويهدف محدد ومتواصل مقابل دفع أتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه»<sup>2</sup>.

### المطلب الأول: الامتياز في ظل الأمر 03/01<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 114.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 113.

- لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 69.

<sup>3</sup> - الأمر 03/01 المؤرخ في 20 غشت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، عدد الجريدة 47.



ميز المشرع الجزائري التصرفات التي يمكن ابرامها على المناطق التي تتطلب تهيئتها مساهمة خاصة من الدولة بين نوعين من التصرفات<sup>1</sup>، نصت المادة 1 منه «يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/أو الرخصة».

### الفرع الأول: عقد منح حق الامتياز

يتم عن طريق عقد إداري كما هو الحال بالنسبة للمناطق الخاصة متى تعلق الأمر بالأموال الوطنية الخاصة.

### الفرع الثاني: ترخيص باستغلال

تتم عن طريق قرار إداري ترخيص استغلال إذا ما تعلق الأمر بالأموال الوطنية العامة بحكم طبيعة هذه الأملاك، فلا يمكن أن تكتسب بالتقادم أو التنازل<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في ظل الأمر 11/06<sup>3</sup>

ألغى هذا الأمر أحكام المادة 117 المعدلة والمتممة من المرسوم التشريعي 18/93<sup>4</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 1994 وذلك بموجب المادة 13.

نصت المادة 3 من الأمر 11 /06 « يمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة المتوفرة للفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية بشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها<sup>5</sup>، لمدة 20 سنة قابلة للتجديد وقابل للتحويل قانونا للتنازل، ويتم الترخيص بالامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم. ولائحة من المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة لمشاريع<sup>6</sup> الاستثمار التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا للأمر 03/01.

1- لكل مخلوف، المرجع السابق، ص 48.

2- لكل مخلوف، المرجع السابق، ص 49.

3- الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، عدد الجريدة 53.

4- عدد الجريدة 88

5- المادة 4 فقرة 2 من الأمر 11/06

6- المادة 5 من الأمر 11/06 السالف الذكر.

يحول منح الامتياز قانونا إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز بشرط الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار ووضعه في الخدمة وفقا لبنود وشروط دفتر الأعباء المحدد عن طريق التنظيم وبعد أن تتأكد من ذلك قانونا الإدارات والهيئات المؤهلة.

يستفيد صاحب الإمتياز إذا ما أنجز مشروعه في الأجل المحدد في عقد الامتياز وطلب تحويل منح الامتياز إلى تنازل في ظرف السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع من الإبقاء على القيمة التجارية على النحو الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية أثناء إعداد عقد الامتياز وخصم الأتاوى المدفوعة.

في حالة ما إذا أنجز صاحب الامتياز مشروعه في الأجل المحدد في عقد الامتياز وطلب تحويل منح الامتياز إلى تنازل بعد أجل السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع، فإن هذا التحويل يمنح على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية على النحو الذي تحدده مصالح الأملاك الوطنية عند التحويل وبدون أي خصم<sup>1</sup>، وتطبيق لهذا الأمر صدر المرسوم التنفيذي 07/121<sup>2</sup>.

### المطلب الثالث: الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل

إن قاعدة قابلية تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب المستثمر أدت إلى استهلاك الإحتياطات العقارية وتغيير وجهتها وظهر المضاربين، هذه النتائج السلبية دفعت الدولة إلى العدول عن هذه القاعدة بتبني آلية الامتياز غير قابل للتحويل إلى التنازل حيث أكد الامر 04/08: تلغى أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وأحكام المادة 82 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008.

تلغى كذلك كل الأحكام المخالفة لهذا الأمر لاسيما تلك الواردة في القانون رقم 02-08 المؤرخ في مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها والقانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 10 من الأمر 11/06 السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المؤرخ في 23 أفريل 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 عدد الجريدة 27 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 09/152.

<sup>3</sup> - المادة 15 من نفس الأمر.

## ( الفرع الأول: الامتياز في ظل الأمر 04/08 )

باستقراء نص المادة 5 من الأمر 04/08 (التي تعتبر محل تعديل بموجب قوانين المالية المتعاقبة كما سبق وسيلي في العرض) يرخص الامتياز عن طريق المزاد العلني على الخصوص بما يأتي:

✓ قرار من الوزير المكلف بالسياحة.

✓ قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات.

✓ قرار من الوزير المكلف بتهيئة الاقليم.

✓ قرار من الوالي...».

كما تنص المادة 6 من الأمر 04/08 « يرخص منح الامتياز بالتراضي من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار»، وتكون قابلة لمنح الامتياز بالتراضي مشاريع الاستثمار التي:

✓ يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية.

✓ تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن.

✓ محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة.

✓ تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة<sup>1</sup>

نستنتج أن آلية منح الامتياز في ظل الأمر 04/08 هي المزاد العلني كأصل والتراضي كاستثناء، حسب المادة 3 من الأمر 04/08، والمادة 9 من الأمر 04/08، كذلك لم يحدد قانون الأملاك الوطنية 30/90 النظام القانوني لعقد الامتياز بصورة واضحة، وإنما ظهرت عقود امتياز قطاعية (لكل قطاع نظام قانوني)، وفي محاولة من المشرع استدراك هذا الغموض حاول تعديل قانون الأملاك الوطنية 14/08 قبل شهرين من صدور الأمر 04/08 رغم ذلك مازال يشوب الغموض موضوع عقد الامتياز.

**الفرع الثاني: منح الامتياز بالتراضي فقط بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> - المادة 7 من الأمر 04/08 السالف الذكر.

<sup>2</sup> - القانون 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، عدد الجريدة الرسمية 40.

عدل هذا القانون المواد 3، 5، 8، 9 من الأمر 04/08 السالف الذكر وأصبح الامتياز يمنح بالتراضي بموجب قرار صادر عن الوالي وباقتراح شكلي فقط من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقارات وبالتالي سيطر الولاية على توزيع الأراضي<sup>1</sup>.

لقد فرق قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بين حالتين في منح العقار الصناعي بالتراضي:

✓ مشاريع تخضع لموافقة المجلس الوطني للاستثمار خاصة تلك التي تكتسي أهمية للاقتصاد الوطني.

✓ مشاريع محلية تسمح للوالي بمنح العقارات ذات الاستعمال الاستثماري بقرارات منح مباشرة.

بعد صدور المرسوم التنفيذي 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة للدولة<sup>2</sup> نصت المادة 92 منه «...يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين أو خواص على أساس دفتر شروط».

هذه المادة وردت تحت عنوان «البيع والتسيير الخاضع لقواعد خاصة»، وبالتالي كان على المشرع استحداث نص يتطرق من خلاله صراحة لعقد الامتياز كآلية لإدارة وتسيير أملاك الدولة الخاصة<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: منح الامتياز بالتراضي في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>4</sup>

ألغى هذا القانون دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار<sup>5</sup>، حيث نصت المادة 48 المعدلة للمادة 5 من الأمر 04/08 منه « يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على إقتراح من المدير المكلف بالاستثمار»، وبالتالي خولت هذه المادة سلطة الإقتراح للمدير المكلف بالاستثمار بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وبهذا الإجراء تم تبسيط عملية الحصول على العقار الصناعي.

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 124.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة للدولة، عدد الجريدة الرسمية 69.

<sup>3</sup> - لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 54.

<sup>4</sup> - الأمر 01/15 المؤرخ في 23 جويلية 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، عدد الجريدة الرسمية 40.

<sup>5</sup> - لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 55، ص 58.

## رابع: منح الامتياز في ظل قانون المالية 2016/2017

تم الجمع بين الامتياز وتسيير وإنشاء المناطق الصناعية من قبل خواص<sup>1</sup>، حيث نصت المادة 58 من قانون المالية لسنة 2016<sup>2</sup>، يمكن الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من القطاع الخاص إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط ومناطق صناعية على أرض غير فلاحية تشكل ملكيتهم..... يخضع إنشاء وتسيير هذه المناطق لدفتر شروط تعدده الوزارة الكلفة بالاستثمار طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

تراجع المشرع الجزائري عن استعمال صيغة الأشخاص الطبيعية، وتم منح الأشخاص المعنوية الخاصة دون الطبيعية حق إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط والمناطق الصناعية على أراضي غير فلاحية بموجب قانون المالية لسنة 2017<sup>3</sup> حسب المادة 80 منه، وبالتالي يكون المنح في كنفه عن طريق التراضي على أساس حق امتياز لمدة 33 سنة وصاحب الامتياز هنا هو المؤسسة المكلفة بإنشاء وتهيئة وتسيير منطقة استثمارية طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يمنح الامتياز بالتراضي مقابل دفع إتاوة إيجاربه سنوية كما هي محددة من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز.

تحين الإتاوة السنوية كما هي محددة في الفقرتين أعلاه بعد انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) <sup>4</sup>.

## الفرع الخامس: منح الامتياز بموجب قانون المالية لسنة 2020

اعتمد المشرع الجزائري مصطلح " الامتياز " كنمط لاستثمار العقار الصناعي بموجب قانون المالية لسنة 2020<sup>5</sup>، حيث نصت المادة 118 منه تعدل أحكام المادة 5 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وتحرر كما يأتي المادة 5 : «يرخص الامتياز بالتراضي بموجب قرار من الوالي : بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 128.

<sup>2</sup> - القانون 18/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 يتضمن قانون المالية لسنة 2016، عدد الجريدة الرسمية 72.

<sup>3</sup> - القانون رقم 14/16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 يتضمن قانون المالية لسنة 2017 عدد الجريدة الرسمية 77.

<sup>4</sup> - المادة 9 من الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. " تبقى سارية المفعول "

<sup>5</sup> - قانون رقم 14/19، مؤرخ في 11 ديسمبر سنة 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، عدد الجريدة الرسمية 81، المؤرخة في 2019/12/30.

للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات... الباقي بدون تغيير. »

أكد على هذه الآلية للاستثمار بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020<sup>1</sup> حيث نصت المادة 37 من قانون رقم 07-20 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، تعدل أحكام المادة 5 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم «المادة 5: يرخص الامتياز بالتراضي ..... (بدون تغيير حتى) الوزير المكلف بالسياحة بالنسبة لمناطق التوسع»

يكرس الإمتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز<sup>2</sup>.

### المطلب الرابع: آثار عقد الامتياز

عقد الامتياز من العقود التبادلية الملزمة لجانين، فكل حق لطرف يقابله التزام للطرف الآخر، لأن عقد الامتياز كغيره من العقود، متى نشأ صحيحا فإنه يترتب حقوقا والتزامات بالنسبة لطرفي العقد، وهذا ما سنتناوله في هذا المقام:

### الفرع الأول: آثار عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر

يترتب على عقد الامتياز مجموعة من الحقوق والتزامات بالنسبة للمستثمر المستفيد من استغلال الوعاء العقاري الصناعي التابع للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

: :

ج) حق المستثمر في الحصول على رخصة البناء:

يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء يسمح له، زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على

<sup>1</sup>- قانون رقم 07-20 مؤرخ في 4 يونيو 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، عدد الجريدة الرسمية 33، مؤرخة في 4 يونيو 2020.

<sup>2</sup>- المادة 10 من الأمر 04/08 السالف الذكر.

البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط<sup>1</sup>.

ج) حق الرهن.

ج) حق الملكية:

عند إتمام مشروع الاستثمار تكرر إجباريا ملكية البنائيات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير وبعقد موثق<sup>2</sup>.

ج) حق الاستفادة من الارتفاقات الإيجابية طبقا للمادة 5 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي

152/09 «ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الإيجابية» فمصطلح الحد الوارد

في التعريف القانوني لحق الارتفاق بموجب المادة 867 ق م يقر بفكرة القيد على حق الملكية<sup>3</sup>.

ج) حق التنازل بموجب المادة 14 من الامر 04/08:

تكون ملكية البنائيات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي

لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة.

تحدد كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم<sup>4</sup>.

ج) الحق في الاستفادة من مزايا الاستثمار والتي صنفها قانون الاستثمار 09/16 الى ثلاث أصناف

حسب المادة 7 منه:

✓ المزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة

✓ المزايا الإضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز او المنشئة لمناصب الشغل

✓ المزايا الاستثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني.

ج) الحق في الحصول على تعويض التعويض في حالة اسقاط حق الامتياز: تدفع الدولة نتيجة إسقاط

**حق الامتياز** تعويضا مستحقا بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على

القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن تتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد

وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.

1- المادة 11 من الأمر 04/08.

2- المادة 13 من الأمر 04/08 السالف الذكر.

3- منى مقلاتني، النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري، د ذ ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2014، ص 28.

4- المادة 14 من نفس الأمر.

تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً فائض القيمة المحتملة<sup>1</sup>.

غير أن الامتيازات والرهن المحتملة التي أتقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المقصر تنقل إلى مبلغ التعويض.

### ثانياً: التزامات المستثمر:

الالتزام بدفع الأتاوة ومصاريف منح الامتياز حسب المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم

التنفيذي 152/09، المادة 9 من الامر 04/08.

الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري في الاجل المحدد في العقد طبقاً للمادة 21 من دفتر الشروط

الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09.

عدم تغيير الوجهة الاستثمارية للمشروع طبقاً للمادة 1 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي

152/09.

التزام المستثمر باحترام قواعد التعمير وقانون البيئة المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم

التنفيذي 152/09، بالإضافة الى ضرورة مراعاة أحكام القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي.

التزام منع الايجار من الباطن: لم ينص عليه الامر 04/08 صراحة مثل ما هو وارد بالنسبة

لأحكام التنازل المقيد بشروط، لكن باستقرائنا للمرسوم التنفيذي 152/09 حسب المادة 17 منه،

والمادة 21 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 153 /09 نجدها نوهت الى هذا الالتزام.

يلتزم المستفيد بتقديم مخطط تمويل للعملية الاستثمارية بموجب المادة 15 من دفتر الشروط " منح

الامتياز بالتراضي" الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09.

الالتزام بإعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية: في حالة النطق بهدم البناءات من طرف الجهة

القضائية المختصة يتعين على المستفيد من حق الامتياز القيام على عاتقه بإعادة القطعة الأرضية

إلى حالتها الأصلية.

<sup>1</sup> المادة 12 من لأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المادة 10 فقرة 3 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09.



## الفرع الثاني : آثار عقد الامتياز بالنسبة

يترتب على عقد الامتياز مجموعة من الحقوق والالتزامات بالنسبة للإدارة المانحة وسنعرضها فيما يلي:

: :

الـ ) الحق في الاحتفاظ بملكية الوعاء العقاري محل الاستثمار باعتبار الدولة مالكة رقبة وتمنح حق انتفاع فقط اما بالنسبة لإمكانية التنازل الواردة في المادة 13، 14 من الامر 04/08 فتكون عن البنائيات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وبشروط محددة في التنظيمات.

الـ ) الحق في توقيع جزاءات على المستثمر المخل بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط، حيث يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً<sup>1</sup>.

### ثانياً: الالتزامات:

الـ ) إلتزام الإدارة باحترام بنود العقد طبقاً للأمر 04/08 السالف الذكر والواردة أيضاً في دفتر الشروط الملحقة بموجب المرسومين التنفيذيين 152/09، 153/09.

الـ ) الإلتزام بإعداد عقد الامتياز حسب المادة 10 من الامر 04/08 السالف الذكر

الـ ) الإلتزام بتعويض المستثمر في حالة إسقاط الامتياز<sup>2</sup>.

الـ ) الإلتزام بتوفير مناخ الاستثمار<sup>3</sup>.

:

أمام كثرة النصوص القانونية والتنظيمية يجد القاضي نفسه أمام ترسانة قانونية واسعة عليه استيعابها وتحديد أطرها بدقة ليستطيع كشف الاختصاص النوعي للقضية المطروحة أمامه والتي تختلف حسب

<sup>1</sup> - الفقرة الأولى من المادة 12 من لأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

<sup>2</sup> - سبق الإشارة لها بصدد دراسة حقوق المستثمر في الحصول على تعويض في حالة إسقاط حق الامتياز.

<sup>3</sup> - سبق الإشارة إلى مدلوله والعوامل التي تتحكم به في الفصل التمهيدي للمطبوعة.

طبيعة النزاع وفي كنف أي نظام قانوني تم استغلال العقار الصناعي بموجبه، لهذا سنحاول ضبط هذه المنازعات.

يعتبر العقار الصناعي الحلقة الجوهرية للاستثمار ووعاء ممارسة مختلف النشاطات الاستثمارية، ونظرا للأهمية البالغة التي يحظى بها لتحقيق التنمية الاقتصادية اهتمت الدولة الجزائرية بين التشريعات التي تبين النظم القانونية لاستغلال العقار الصناعي، إلا أن عدم استقرار تلك الأنظمة القانونية وكثرة التعديلات التي تطرأ عليها أثرت سلبا على الاستثمار، بدل من تحقيق الهدف الذي سنت من أجله ألا وهو تشجيع الاستثمار، ويعتبر انعدام الأمن القانوني هو سبب العزوف عن الاستثمار، في حين تم استغلال العقار الصناعي في السنوات الأخيرة استغلالا غير عقلانيا، كالمساحات الشاسعة الممنوحة بموجب عقد امتياز بقرار من الوالي لمصانع السيارات، ولمستفيدين غير مستغلين للأراضي.

### المطلب الأول: منازعات تطهير العقار الصناعي :

وأمام تعقيدات طبيعة المنازعات سواء من طرف الهيئة المانحة، أو المستفيدين المخلين للبنود دفتر الشروط تنوعت المنازعات:

- منازعات في ظل الأمر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.
- الاستلاء على أراضي خواص دون تسوية أو تعويض.
- تباطؤ بعض المؤسسات المكلفة بإنشاء المناطق الصناعية كمركز الدراسات والانجازات المكلفة بالمناطق الصناعية والتنازل للخواص على هذه الأراضي دون إعداد عقود ملكية للمستثمرين<sup>1</sup>.

حيث أن المنازعات الخاصة بتسوية الملكية واتمام إجراءات عقد البيع<sup>2</sup> تم حلها بموجب القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي تضمن أحكام المنازعات عن تطبيق الأمر 26/74 وتلتها التعليمات الوزارية المشتركة رقم 6127 المؤرخة في 1996/12/25 وتطرقت بوضوح إلى كيفية تسوية الوضعية القانونية للأصول العقارية التي حازتها المؤسسات العمومية المحلية في إطار الاحتياجات العقارية بالاعتماد على القانون 25/90.

<sup>1</sup>- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي، المرجع السابق، ص 146.

<sup>2</sup>- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 108.

:

## تسوية وضعياتها العقارية

إن تقاعس مركز الدراسات والانجاز العمراني عن شهر قرار نزع ملكية في سنة 1983 من الخواص للدولة نشأ على إثره نزاع طويل الأمد إلى غاية صدور قرار مجلس الدولة سنة 2017، حيث ادعى الورثة بأنهم هم الملاك للعقار الواقع بالمنطقة الصناعية بالبلدية بموجب عقد ملكية شهر سنة 1972 بناء على عقد بيع لصالحهم من مركز الدراسات والانجاز العمراني بالبلدية.

بينما تمسك مركز بملكية العقار بناء على قرار الوالي 1983 المتضمن نزع ملكية هذا العقار وتم إنشاء المنطقة الصناعية 1985.

ويعد نزاع بين الملاك الخواص ومركز الدراسات والايجار العمراني والمستثمر وبعد تعيين خبراء تم التوصل إلى أن أصل ملكية العقار تعود فعلا للملاك الأصليين بموجب عقد ملكية شهر ولم يتم تسوية وضعيته لفائدة المركز، وتم إلغاء الترقيم لفائدة الخواص<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني: منازعات تطهير المؤسسات العمومية

إن الكثير من المؤسسات العمومية الاقتصادية وحتى هيئات إدارية أقيمت على أراضي الخواص هم ملاك يحوزون عقود رسمية شهرت وهذا ناتج عن إما:

- لم يتم إثبات قرارات الإعلان عن الشغور في الملكيات الشاغرة.
- عدم شهر قرارات نزع الملكية.
- عدم استكمال إجراءات التحويل القانوني للأوعية العقارية لفائدة هذه المؤسسات وأدى هذا إلى العديد من المنازعات القضائية نذكر على سبيل المثال:

## أولاً: عدم استيعاب العمل بقوانين خوصصة المؤسسات الاقتصادية:2

بعد الخوصصة اختار البعض:

- شراء أصول المؤسسات المحلة.

<sup>1</sup>-محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي، المرجع السابق، ص 147.

<sup>2</sup>- نفس المرجع، ص 148.

- إحالة العمال على صندوق البطالة التقنية.
- منح المؤسسات الاقتصادية في صيغة امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل تماشيا مع قانون المالية التكميلي لسنة 1994.
- رفض مبلغ الأتاوة السنوية المحددة من طرف مديرية أملاك الدولة.
- اللجوء للعدالة للمطالبة بالأصول العقارية لهذه المؤسسات كل هذا أدى بالمديرية العامة للأملاك الوطنية لإصدار مذكرة 2009/10/07 المتعلقة بتسوية الأملاك التي نمت حيازتها على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

### **ثانيا: تسوية حالة شغل الغير للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية**

ثبت استغلال الغير لهذه الأراضي دون سند أو تسوية لوضعياتهم القانونية مما أدى بالمديرية العامة للأملاك الوطنية لإصدار مذكرة 2009 تتكفل بالأصول المستغلة أو المشغولة من طرف الغير وتمت تسويتها على أساس قانون المالية التكميلي 2006، المادة 28، والأمر 04/08.

### **ثالثا: منازعات تخص تسوية الوضعية العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية القائمة**

رغم محاولة تطهير وضعية المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة أو الأصول المتبقية فإن وضعيتها غير واضحة بسند ملكية مشهر، الأمر الذي ألزم وزير المالية إصدار منشور 2 سنة 2009 يتضمن تسوية الأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات ذات الطابع التجاري والصناعي، وذلك على سبيل تسوية وضعيتها القانونية للتنازل أو تمنح بموجب عقد امتياز في إطار الأمر 04/08.

:

تعددت سبل استغلال العقار الصناعي، وتبعاً لذلك تنوعت النزاعات حسب النظم القانونية المنظمة لشروط وكيفيات منح العقار الموجه للاستثمار:

:

عقد التنازل هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي «البيع» وينصب هذا العقد على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>، أي يتم النازل عن العقار الصناعي لفائدة المستثمر بعقد رسمي شهر لكن بعض العمليات لم تكتمل إما بسبب:

- رفض الشرط الفاسخ.

- رفض التنازل للمستثمر، فمن بين النزاعات تقاعس الإدارة عن اتمام إجراءات التنازل لفائدة المستثمر.

مثال عن المنازعات: إذا ما تحقق الشرط الفاسخ المصحوب في عقد التنازل، تباشر إجراءات الفسخ من قبل مدير أملاك الدولة أمام القضاء الإداري في الفترة ما بين 1982 إلى 1993<sup>2</sup>، ويكون الحكم تقريريًا وليس منشئًا.

كما سبق الإشارة فإن تنظيم العقار الصناعي كان منوطًا للمؤسسات المكلفة بالترقية من خلال اقتناء الأراضي ثم تجزئتها وبيعها للمستثمر، إلا أنه لم يتم تطهير هذه الأراضي قبل توجيهها للاستثمار.

- لم يتم احترام إجراءات الحصول على رأي اللجنة المكلفة بامتياز الأراضي الاستثمارية .
- لم يتم إحترام إجراء الترخيص بالبيع للوصول إلى تحويل الملكية للبلديات.
- تم اكتساب هذه المؤسسات المكلفة بالعقار الصناعي العقارات بناء على عقود صادرة من إدارة أملاك الدولة مشفوعة بترخيص من الوالي.

بعد كل هذه الخروقات القانونية تم البيع لفائدة الخواص، ليقاضي بعد ذلك المستثمر الإدارة مطالبًا إياها باستكمال الإجراءات.

---

<sup>1</sup>- حاج عبد الحفيظ تسرين، الاختصاص القضائي في تسوية قضايا منازعات استغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر، المجلد 5، العدد 2، سنة 2018، ص 65.

<sup>2</sup>- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 106.

- المطالبة بإبطال العقود غير الصحيحة من قبل كل من له مصلحة<sup>1</sup>

في حالة الإخلال بهذه الشروط يتم مباشرة الفسخ من قبل المدير الفرعي لأملاك الدولة للولاية ثم تم التراجع عن هذه الإجراءات لاحقاً.

### عقد الامتياز :

يمكن لمديرية أملاك الدولة المطالبة اسقاط حق الامتياز للمستثمر المخالف أو المخل بالالتزامات التي تضمنها دفتر الشروط ويكون ذلك أمام الجهات القضائية، من اختصاص القاضي الإداري على أساس أن عقد الامتياز عقد اداري مرتب لحقوق عينية حق الانتفاع لا يمكنه فسخه إلا عن طريق القاضي المختص وهو القاضي الإداري<sup>2</sup>، إذا كان محل الامتياز وعاء عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وهناك حالات عديدة لفسخ عقد الامتياز:

فسخ الإدارة نتيجة الإخلال بالامتيازات الواردة في دفتر الشروط المادة 17 مرسوم تنفيذي 152/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المادة 21 من المرسوم التنفيذي 153/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

- عند عدم احترام الأجل الإضافي الممنوح للاستكمال المشروع.

- تغيير وجهة المشروع ومخالفة رخصة البناء.

<sup>1</sup>- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي، المرجع السابق، ص 152.

<sup>2</sup>- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 110.

## الخاتمة:

وفقا لما تم دراسته في هذه المطبوعة التي سلطت الضوء على النظام القانوني للاستثمار العقاري، أو مدارج الفقه على تسميته بالعقار الاقتصادي من خلال عرض تطور النظم القانونية المبينة لاستغلال أو استثمار العقار " فلاحى، سياحى، صناعى " التي خلصت جلها على اختيار الامتياز كطريقة لاستغلال أو استثمار، حاولنا توضيح عقد الامتياز وآثاره والمنازعات الناتجة عن استغلاله.

وبناءً على ما تمّ تحليله على امتداد هذا البحث يمكننا تسجيل أهم النتائج التالية:

- كثرة النظم القانونية وعدم استقرارها أثرت سلبا على أهداف المسطرة للاستثمار، ونجمت عنها العديد من النزاعات.
- الفصل بموجب النظم القانونية لاستغلال العقار عن طريق آلية الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل بين ملكية الأرض وحق الانتفاع حفاظا على الوعاء العقاري الذي تبقى الدولة ملكا له.
- إن تحقيق التنمية الاقتصادية للبلاد لا يتأتى إلا باحترام عقود استغلال العقار التابع للأموال الخاصة ودفاتر الشروط الواردة في المراسيم التنفيذية للنظم القانونية المختلفة من قبل طرفي العقد، بما يكفل حماية الدولة للوعاء العقاري من الاستنزاف من جهة، وإنجاز المستثمر لمشروعه الاستثماري و الاستفادة من منافعه من جهة أخرى.
- تهدف السلطات حاليا برئاسة الحكومة جراد سحب مهمة توزيع العقار الصناعي من الولاية وإدراجه ضمن صلاحيات «اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية وضبط العقار كالبيراف وهي اللجنة التي كان يؤول لها الاختصاص قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ويعود سبب اقتراح سلب الوالي سلطة منح الامتياز لقضايا الفساد المطروحة في القضاء.

<sup>1</sup> - هكذا سيتم توزيع العقار الصناعي مستقبلا. echouroukonline.com.

## قائمة المراجع:

### النصوص القانونية:

#### ج) النصوص التشريعية

- الامر 62/20 المؤرخ في 24/ أوت/ 1962 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، عدد الجريدة الرسمية 12.
- القانون 277/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بقانون الاستثمار، عدد الجريدة الرسمية 53 مؤرخة في 2 أوت 1963.
- الأمر 62/66 المؤرخ في 26 مارس 1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، عدد الجريدة الرسمية 28، السنة الثالثة، المؤرخة في 8 أبريل سنة 1966.
- الأمر 284/66 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966 المتضمن قانون الاستثمارات، عدد الجريدة الرسمية 80، المؤرخة في 17 سبتمبر 1966.
- الامر 68/653 المؤرخ في 30 أكتوبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، عدد الجريدة الرسمية 15.
- الامر 73/71 المؤرخ في 8/ 11/ 1971 المتضمن الثورة الزراعية، عدد الجريدة الرسمية 97.
- الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، عدد الجريدة الرسمية 19 المؤرخة في 5 مارس 1974
- القانون 11/82 المؤرخ في 21 غشت 1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، عدد الجريدة الرسمية 34.
- القانون 13/82 المؤرخ في 28 غشت 1982 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد وسيورها، عدد الجريدة الرسمية 35
- القانون 18/83 المؤرخ في 13/ أوت/ 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، عدد الجريدة الرسمية 34.
- لقانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، عدد الجريدة الرسمية 50.
- القانون 25/50 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية 49.



- القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، عدد الجريدة الرسمية 5، الملغى بموجب القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب 04/05 المؤرخ في 14 غشت 2005، عدد الجريدة الرسمية 51.
- القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، عدد الجريدة الرسمية 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.
- القانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، عدد الجريدة الرسمية 52، مؤرخة في 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 04/08 جريدة رسمية 44 المؤرخة في 3 أوت 2008
- القانون 10/91 المؤرخ في 8 ماي 1991، المتضمن قانون الأوقاف، عدد الجريدة الرسمية 21.
- الامر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري 25/90، عدد الجريدة الرسمية 55.
- الامر 22/95 المؤرخ في 26 غشت 1995 المتعلق بخصوصة المؤسسات العمومية، عدد الجريدة الرسمية 48، المؤرخة في 3 سبتمبر 1995.
- القانون 04/98، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، عدد الجريدة الرسمية 44. المؤرخة في 17 يونيو 1998.
- الأمر 03/01 المؤرخ في 20 غشت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، عدد الجريدة 47.
- القانون 07/01 المؤرخ في 25 ماي 2001 المعدل للقانون رقم 91/10 المتعلق بالأوقاف، عدد الجريدة الرسمية 29.
- الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، عدد الجريدة 47.
- القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، عدد الجريدة الرسمية 77، المؤرخة في 15/12/2001.
- القانون 10/03، المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، عدد الجريدة الرسمية 43، المؤرخة في 20 يوليو 2003.
- الأمر 03/01، المتعلق بتطوير الاستثمار، المؤرخ في 20 أوت 2001، عدد الجريدة الرسمية 47، المؤرخة في 22 غشت 2001.
- القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، المؤرخ في 17 فبراير 2003 عدد الجريدة الرسمية 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.
- القانون 02/03، الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، المؤرخ في 17 فبراير 2003، عدد الجريدة الرسمية 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

- القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المؤرخ في 17 فبراير 2003، عدد الجريدة الرسمية 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003. المعدل بالأمر 04/08 بموجب الفقرة 2 من المادة 5 منه.
- القانون 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، عدد الجريدة الرسمية 85.
- الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، عدد الجريدة 53.
- المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 عدد الجريدة 88
- القانون رقم 16 /08 / المؤرخ في 03 /08 /2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، عدد الجريدة الرسمية 46.
- الأمر 04/08، المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، عدد الجريدة الرسمية 49، المؤرخة في 3 سبتمبر 2008.
- القانون 03 /10 / المؤرخ في 15 /08 /2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، عدد الجريدة الرسمية 46.
- القانون 02 /11 /، المؤرخ في 21 فبراير 2011 يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، عدد الجريدة الرسمية 13، مؤرخة في 28 فبراير 2011.
- القانون 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، عدد الجريدة الرسمية 37.
- قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، عدد الجريدة الرسمية 40
- لقانون 07/12 المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، عدد الجريدة الرسمية 12.
- القانون رقم 12/12، المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، عدد الجريدة الرسمية 72، المؤرخة في 30 ديسمبر 2012.
- القانون رقم 10 /14 / المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، عدد الجريدة الرسمية 78.
- الأمر 01/15 المؤرخ في 23 جويلية 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، عدد الجريدة الرسمية 40.
- القانون 18/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 يتضمن قانون المالية لسنة 2016، عدد الجريدة الرسمية 72.

- القانون 09/16، المتعلق بترقية الاستثمار، المؤرخ في 3 أوت 2016، عدد الجريدة 46، المؤرخة في 3 غشت 2016.
- القانون رقم 14/16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 يتضمن قانون المالية لسنة 2017 عدد الجريدة الرسمية 77.
- القانون رقم 14/19، مؤرخ في 11 ديسمبر سنة 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، عدد الجريدة الرسمية 81، المؤرخة في 30/12/2019.
- القانون رقم 20-07 مؤرخ في 4 يونيو 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، عدد الجريدة الرسمية 33، مؤرخة في 4/06/2020.

### النصوص التنظيمية:

#### المراسيم الرئاسية

- المرسوم رئاسي رقم 442/20، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء 1 نوفمبر 2020، عدد الجريدة الرسمية 82، المؤرخة في 31/12/2020.

#### المراسيم التنفيذية

- المرسوم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتضمن انشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، العدد 20، السنة العاشرة، جريدة رسمية مؤرخة في 9 مارس 1973
- المرسوم 55/84 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، عدد الجريدة الرسمية 10، المؤرخة في 6 مارس 1984.
- المرسوم التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 18/04/1998/المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من قانون 87-19، عدد الجريدة الرسمية 16
- من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامّة التابعة للدولة، عدد الجريدة الرسمية 60.
- المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، عدد الجريدة الرسمية 64.

- المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، الذي يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، عدد الجريدة 67.
- المرسوم تنفيذي 320/94 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، متعلق بالمناطق الحرة، عدد الجريدة 67.
- المرسوم التنفيذي 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 12-83 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، ع ج 11.
- المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، عدد الجريدة الرسمية 84.
- المرسوم التنفيذي 70 /98 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي، عدد الجريدة الرسمية 11، المؤرخة في 1 مارس 1998.
- المرسوم التنفيذي 23 /07، المؤرخ في 28 يناير 2007 الذي يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، عدد الجريدة الرسمية 08، المؤرخة في 31 يناير 2007 .
- المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 03/04/2007 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويحدد قانونها الأساسي المعدل والمتمم، جريدة رسمية 27 المؤرخة في 25/04/2007.
- المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 عدد الجريدة 27 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 152/09.
- المرسوم التنفيذي 152 /09 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، عدد الجريدة الرسمية 27.
- المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، عدد الجريدة 04.
- المرسوم التنفيذي 326 /10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، عدد الجريدة الرسمية 79.
- المرسوم التنفيذي 176/12 المؤرخ في 11/04/2012 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، عدد الجريدة 20.
- المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة للدولة، عدد الجريدة الرسمية 69.

- المرسوم التنفيذي 281/15 الذي يحدد شوط وكيفيات منح الإمتياز القالب للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري المؤرخ في 26 أكتوبر 2018، عدد الجريدة الرسمية 98.
- المرسوم التنفيذي 101 /17 المؤرخ في 5 مارس 2017، الذي يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف الاستثمارات، عدد الجريدة الرسمية 16.
- المرسوم التنفيذي 104/17 يتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة المؤرخ في 5 مارس 1017، عدد الجريدة الرسمية 16.
- المرسوم التنفيذي 166/19 المؤرخ في 29 ماي 2019 يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها عدد الجريدة الرسمية 37.
- المرسوم التنفيذي 59/21 المؤرخ في 4 فيفري 2021 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، عدد الجريدة الرسمية 10.

#### القرارات الوزارية

- القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، يحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المتوفرة، عدد الجريدة الرسمية 44، المؤرخة في 15 سبتمبر 2013.

#### الكتب:

- بوجدرة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019.
- محمودي عبد العزيز استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الأولى، بيت الأفكار، الجزائر، جويلية 2019.
- منى مقلاتني، النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري ، د ذ ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2014.

- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام ، د ذ ط، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2005.
- كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 10 / 03 الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2013.

### المقالات:

- أونيسي العياشي، مناخ الاستثمار وأهميته في جذب الاستثمارات، مجلة الحقوق والحريات، العدد 3، نشر أعمال ملتقى دولي 16 حول الضمانات القانونية للاستثمار في الدول المغاربية، بتاريخ 22 / 23 فيفري 2016 ، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر 2016.
- تيشوش فاطمة الزهراء، سعادة فاطمة الزهراء، دور العقار في تنمية وترقية الاستثمار، مجلة الفكر القانوني والسياسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة عمار تليجي بالأغواط، المجلد 1، العدد 1، الجزائر، 2017.
- سايب الجمعي، هياوي عبد الرحمن، واقع الاستثمار السياحي في منطقة الأوراس – ولاية باتنة نموذجا، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد: 20، العدد: 20، جامعة تمنراست، الجزائر، 2019.
- لحاق عيسى، الدح عبد المالك، الحوافز التشريعية للاستثمار في العقار السياحي وفقا للقانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 3، العدد 1، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2019.
- لخذاري عبد الحق، زغلامي حسبية، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد 11، الجزائر، سنة 2019.
- منصورى الزين، واقع وآفاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، جامعة حسبية بن بوعلي الشلف، العدد 2، الجزائر، 2005.
- صبيحي شهيناز، مناخ الاستثمار في الجزائر، دراسة تحليلية تقييمية، مجلة الحوار الفكري، مخبر الدراسات الافريقية للعلوم الانسانية والعلوم الاجتماعية، المجلد 11، العدد 12، 2016/12/30.
- فايزة بولعجين، تقييم مناخ الاستثمار في الجزائر من وجهة نظر مؤسساتية وانعكاسه على استقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر بالمقارنة مع بعض الدول العربية، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المركز الجامعي عبد الحميد الصوف ميلة، المجلد 6، العدد 2، ديسمبر 2020.

- ولد عمر الطيب، بلقنيشي الحبيب، مدى فعالية الحوافز المتعلقة بالاستثمار في ظل التطور التشريعي بالجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والادارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسميسيلت، الجزائر، المجلد 3، العدد 5، جوان 2018.
- درار عبد الهادي، دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية، مجلة القانون والمجتمع والسلطة، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، مجلد 08، عدد 2، 2019.
- حاج عبد الحفيظ تسرين، الاختصاص القضائي في تسوية قضايا منازعات استغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر، المجلد 5، العدد 2، سنة 2018.

#### الرسائل الجامعية:

#### مذكرات الماجستير

- حنان شناق، تأثير الاستثمارات الأجنبية في قطاع الأدوية على الاقتصاد الجزائري، دراسة حالة شركة الكندي لصناعة الأدوية، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008-2009.
- فقير فائزة، واجب الاستثمار، ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، مذكرة ماجستير فرع عقود ومسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004/2005.

#### أطروحات الدكتوراه

- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، سنة 2014/2015
- لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، دراسة حالة العقار الاقتصادي، أطروحة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، 2017/2018.
- محمد سارة، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، دراسة حالة أوراسكوم، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009-2010.
- سوسن بوصبيعات، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، رسالة دكتوراه، قانون خاص، تخصص قانون عقاري، 2017/2018، جامعة قسنطينة، الجزائر
- فردي كريمة، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2018-2019،

## مطبوعات جامعية:

- بلحارث ليندة ، محاضرات في قانون الاستثمار، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثانية ماستر ق أعمال، جامعة أكلي محمد أولحاج ، جامعة البويرة، الجزائر، 2019/ 2020
- لعماري وليد، محاضرات في قانون الاستثمار موجهة لطلبة السنة أولى ماستر قانون عقاري، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، الجزائر، سنة 2019 /2020.
- عماروش سميرة، محاضرات في قانون الاستثمار أقيمت على طلبة الماستر 2 قانون أعمال، جامعة محمد لميد دباغين، جامعة سطيف، الجزائر، سنة 2016/2017.
- محمد سارة، المرجع السابق، ص 2.

## قرارات قضائية

- القرار الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا الصادر بتاريخ 1999/12/22، عدد خاص، المجلة القضائية.
- القرار المنشور في المجلة القضائية لسنة 2001، عدد 01.
- القرار الصادر عن الغرفة العقارية المؤرخ في 2011/03/10، المجلة القضائية لسنة 2011، العدد الأول.

## المواقع الإلكترونية:

- <http://www.andi.dz/index.php/ar/secteur-du-tourisme>
- <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/>
- <https://www.mtatf.gov.dz>



الملاحق

ملف رقم 646657 قرار بتاريخ 2011/03/10

قضية (م.ح) ضد (م.ع)

**الموضوع: مستثمرة فلاحية - قسمة - وعاء عقاري.**  
قانون رقم: 87-19 : المادتان: 9 و18.

**المبدأ: لا يمكن قسمة الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية.**

### إن المحكمة العليا

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه :  
بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2009/06/27 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد عميور السعيد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب و إلى السيد بن سالم محمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث أن الطاعن (م.ح) طعن بطريق النقض بتاريخ 2009/06/27 بواسطة عريضة قدمها محاميه الأستاذ كريد العربي المعتمد لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء تلمسان بتاريخ 2009/05/31 القاضي بـ :

1- إفراغ القرار العقاري المؤرخ في 2008/07/13 فهرس 2008/2127 /08.

2- المصادقة على تقرير الخبير صديقي أحمد المودع لدى كتابة ضبط المجلس

بتاريخ 2008/11/26 فهرس 08/325.

3. بالنتيجة الزام المدعي عليه في الاعادة (م.ح) بأدائه للمدعي في الاعادة (م.ع) تعويضا قدره 255625 دج مائتين وخمسة وخمسون الف دينار وستمائة وخمسة وعشرون دينار عن اتلاف الارض ومبلغ 1533.50 دج تعويضا عن المحصول الزراعي، تحميل المدعي عليه في الاعادة المصاريف القضائية ومصاريف الخبرة.

حيث أجاب المطعون ضده بمذكرة يلتمس رفض الطعن لعدم التأسيس. حيث أن الطعن بالنقض قد استوفى شروطه القانونية لذلك فهو مقبول شكلا.

حيث أن الأستاذ كريد العربي أثار في حق الطاعن وجهين للنقض.

**الوجه الأول : المأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الاجراءات المتفرع الى فرعين،**

**الفرع الأول :** خرق المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والادارية وذلك أن المطعون ضده ليس له صفة كمالك للأرض محل النزاع بل هو عضو بالمستثمرة الفلاحية لاسيما أن العقد الاداري منحه حق الانتفاع الدائم في الشياخ ومن ثم فالقضاة خالفوا القانون.

**الفرع الثاني :** خرق المادة 138 من قانون الاجراءات المدنية والادارية وذلك أن الخبير لم يسجل في تقريره أقوال وملاحظات ووثائق الطاعن خاصة أنه لم يوجه له استدعاء ولم يستمع الى أعضاء المستثمرة الفلاحية ومدير الفلاحة مما يعرض القرار للنقض.

**الوجه الثاني : المأخوذ من انعدام وقصور وتناقض الأسباب المتفرع الى سبعة فروع،**

**الفرع الأول :** وذلك أن القرار المطعون فيه لم يأخذ بعين الاعتبار الرخصة التي تحصل عليها الطاعن بتاريخ 2009/04/29 لانجاز الحاجز المائي و أن الخبير لم يتعرض لها.

**المرع الثاني :** وذلك أن القرار المطعون فيه اعتمد على القرار ما قبل الفصل في الموضوع لاثبات صفة المطعون ضده ويعد هذا خرق للمادة 334 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

**الفرع الثالث :** وذلك أن القرار المطعون فيه اعتبر المستثمرة الفلاحية الجماعية مقسمة دون تبرير ذلك في حين أنها منحت لخمسة أعضاء في الشياح وبالتالي أن المادة 32 من القانون 19/87 تمنع تقسيم المستثمرة الفلاحية الا أن القضاة خالفوا ذلك.

**الفرع الرابع :** وذلك أن القرار المطعون فيه اعتبر الطاعن أقام حاجز مائي فوق ملك الغير دون تبرير ذلك في حين أن المطعون ضده ليس مالك الأرض بل له حق الانتفاع لاغير.

**الفرع الخامس :** وذلك أن الحاجز المائي محل النزاع انجز من قبل الطاعن وبموافقة أعضاء المستثمرة الفلاحية وبعد حصوله على ترخيص الا أن القضاة الزموه وحده دون بقية الأعضاء وبذا خرق للمادة 17 من القانون 19/87.

**الفرع السادس :** وذلك أن القرار المطعون فيه لم يأخذ بعين الاعتبار أن الحاجز المائي المنجز من قبله كان لمصلحة الجميع وهذا حفاظ وهذا حفاظا على المفروسات والأغنام وبذلك فهو معفي من التعويض طبقا للمادة 127 من القانون المدني وذلك لوجود قوة قاهرة.

**الفرع السابع :** وذلك أنه تبين من حيثيات القرار المطعون فيه إلزامه بدفعه تعويض قدره 2556,25 دينار في حين أن المنطوق تضمن مبلغ 255,627 دينار مما يعرض القرار للنقض.

### وعليه فإن المحكمة العليا

**عن الوجه المثار تلقائيا : الأخوذ من مخالفة القانون،**

حيث أنه من المقرر قانونا لا سيما المادة 9 من القانون 19/87 التي نص "تستغل الأراضي جماعيا وعلى الشيوخ حسب حصص متساوية بين كل عضو

من أعضاء الجماعات المشتركة بصفة حرة" وهو ما أكدته المادة 18 من نفس القانون.

وحيث أنه بالرجوع الى معطيات الدعوى أن طرفي النزاع أقرا بأن وعاء المستثمرة الفلاحية الجماعية تم قسمته وديا بين جميع الأعضاء في حين أن ما يمكن قسمته هو العمل لاغير.

وحيث يخلص مما سبق أن ما قام به طرفي النزاع وبقيّة أعضاء المستثمرة الفلاحية يتنافى وأحكام المادتين المذكورتين أعلاه ولما ان قضاة المجلس أخذوا بهذا التقسيم يكونون قد خالفوا القانون وعرضوا قضائهم للنقض والابطال وذلك دون حاجة لمناقشة الأوجه الأخرى.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها المطعون ضده طبقا للمادة 378 من ق.ا.م.

### فهذه الأسباب

### قررت المحكمة العليا :

قبول الطعن شكلا وموضوعا نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء تلمسان بتاريخ 2009/05/31 وإحالة القضية و الأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون وإبقاء المصاريف على المطعون ضده.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ العاشر من شهر مارس سنة ألفين وإحدى عشر من قبل المحكمة العليا- الغرفة العقارية- القسم الثاني-والمتركبة من السادة :



ملف رقم 656494

الغرفة العقارية

ملف رقم 656494 قرار بتاريخ 2011/02/10

قضية (أ.ع) ضد المستثمرة الفلاحية رقم 1 (ع.ع)

الموضوع: عقد عريفي - إيجار فلاحى.

قانون رقم: 90-25 : المادة : 53.

**المبدأ: يمكن تحرير عقد الإيجار الفلاحى في شكل عقد عريفي.**

إن المحكمة العليا

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه :

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون

الإجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، و على عريضة الطعن بالنقض

المودعة بتاريخ 2009/08/05 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون

ضده.

بعد الاستماع إلى السيد عميور السعيد المستشار المقرر في تلاوة تقريره

المكتوب وإلى السيد بن سالم محمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة

الرامية إلى نقض القرار المطعون فيه.

حيث أن الطاعن (أ.ع) طعن بطريق النقض بتاريخ 2009/08/05 بواسطة

عريضة قدمها محاميه الأستاذ رباح حاجي أنيسة المعتمد لدى المحكمة العليا

ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء البليدة بتاريخ 2009/04/25 القاضي ب:

تأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بوفاريك بتاريخ 2009/01/19.

حيث أجابت المطعون ضدها بمذكرة تلتمس رفض الطعن لعدم التأسيس.

ملف رقم 649966

رئيس القسم رئيسا

مستشارا مقرا

مستشارا

مستشارا

مستشارا

مستشارا

سد- المحامي العام،

- أمين الضبط.

حيث أن الطعن بالنقض قد استوفى شروطه القانونية لذلك فهو مقبول شكلاً. حيث أن الأستاذ رباح حاجي أنيسة أثار في حق الطاعن (04) أوجه للنقض.

**الوجه الأول : المأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات،**

والذي يعيب فيه الطاعن على قضاة المجلس عدم انتظار وصول ملف المحكمة للاطلاع على عقد البيع المؤرخ في 28/01/2007 الذي يعد وثيقة حاسمة في النزاع وكذا عقد الإيجار المؤرخ في 03/05/2001 وبالتالي أن المحكمة لم تطلع على جميع الوثائق مما يجعل قضاة المجلس قد خالفوا قاعدة جوهرية في الإجراءات وعرضوا قرارهم للنقض.

### **الوجه الثاني : المأخوذ من مخالفة القانون،**

بدعوى أن قضاة المجلس بتأييدهم الحكم المستأنف برروا قضائهم على أحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني باعتبار أن عقد الإيجار لم يفرغ في الشكل الرسمي ومن ثم فإنهم يكونون قد خالفوا المادة 53 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري التي تجيز تحرير عقود الإيجار الفلاحية في شكل عريفي ومن ثم فالقرار معرض للنقض.

### **الوجه الثالث : المأخوذ من انعدام الأساس القانون،**

وذلك أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم برفض دعوى الطاعن على أن الوثيقة الحاسمة في النزاع قدمت لأول مرة أمام المجلس رغم أنه قدمها أمام المحكمة وعليه فالقرار منعدم الأساس القانوني فهو معرض للنقض.

### **الوجه الرابع : المأخوذ من قصور الأسباب،**

ومفاده أن قضاة المجلس برفضهم الوثيقة المقدمة للنقاش على أنها قدمت لأول مرة أمام المجلس ولأنها عرفية مخالفة لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

فإن هذا التسبيب غير كاف مما يعرض القرار للنقض.

### **وعليه فإن المحكمة العليا**

### **عن الوجه الثاني بالأولية : المأخوذ من مخالفة القانون،**

حيث بالفعل فإنه بالرجوع الى أسباب القرار المطعون فيه يتضح أن قضاة الموضوع برفضهم دعوى الطاعن لعدم التأسيس برروا قضائهم على أن عقود الإيجار الزراعية يجب أن تفرغ في الشكل الرسمي طبقاً لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني في حين أن العقد المحتج به من قبل الطاعن عريفي.

حيث يستفاد من الملف ومرفقات الطعن أن الطاعن أسس دعواه الرامية الى إلزام المطعون ضدها بالسماح له بجني محصول البرتقال استناداً الى العقد العريفي المبرم بينه والمطعون ضدها بتاريخ 28/01/2007 يبدأ سريانه ابتداء من سنة 2009 الى غاية سنة 2015.

حيث أنه لما كانت المادة 53 / 2 من القانون 25/90 التي تجيز تحرير عقود الإيجار الفلاحي في شكل عريفي ومن هنا أن قضاة الموضوع لما فصلوا بالصورة المذكورة يكونون قد أساؤوا تطبيق القانون لا سيما المادة 53 من القانون المذكور أعلاه وعرضوا قضائهم للنقض والابطال وذلك دون حاجة إلى مناقشة الأوجه الأخرى.

حيث أن المصاريف القضائية تتحملها المطعون ضدها طبقاً لأحكام المادة 373 من ق.ا.م.إ.

### **فهذه الأسباب**

### **قررت المحكمة العليا :**

قبول الطعن شكلاً و موضوعاً نقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء البليدة بتاريخ 25/04/2009 إحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلاً من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقاً للقانون وإبقاء المصاريف على الطاعن.



بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ العاشر من شهر فيفري سنة ألفين و إحدى عشر من قبل المحكمة العليا- الغرفة العقارية-القسم الثاني-والمتركبة من السادة :

رئيس القسم رئيسا	ايت قرين شريف
مستشارا مقرا	عميور السعيد
مستشارا	بوشليق علاوة
مستشارا	بلمكر الهادي
مستشارا	الطيب محمد الحبيب

بحضور السيد : بن سالم محمد-المحامي العام،  
وبمساعدة السيدة : هيشور فاطمة الزهراء-أمين الضبط.

ملف رقم 740541 قرار بتاريخ 2011/06/09

قضية فريق (ح) ضد (ف.ب)

**الموضوع:** طعن بالنقض - محكمة عليا - سحب قرار.  
قانون الإجراءات المدنية والإدارية : المادة : 375.

**المبدأ:** لا يمكن الطعن بالنقض مرتين في نفس الحكم.

تسحب المحكمة العليا، في حالة إصدارها قراراتين فاصلين في طعنين بالنقض في نفس الحكم، القرار اللاحق، حسب تاريخ الجلسة.

#### إن المحكمة العليا

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، و على عريضة تصحيح الخطأ المادي المودعة بتاريخ 2010/10/19.

بعد الاستماع إلى السيد بودي سليمان المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد بن سالم محمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى عدم قبول الطعن شكلا.

حيث أن فريق (ح) طعن عن طريق التصحيح في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2008/12/17 القاضي بنقض و إبطال القرار المطعون فيه مع تمديد النقض للحكم المستأنف.

وتدعيما لطلبه ذكر أن المحكمة العليا الغرفة العقارية أصدرت قرارين متناقضين.

حيث أن المطعون ضدهم لم يردوا.

# الفهرس

## الفهرس

1	مقدمة:
5	الفصل التمهيدي: الإطار المفاهيمي للاستثمار العقاري
5	المبحث الأول: تعريف العقار الاستثماري
6	المطلب الأول: تعريف الاستثمار
6	الفرع الأول: التعريف اللغوي للاستثمار:
6	الفرع الثاني: التعريف التشريعي للاستثمار:
7	الفرع الثالث: التعريف الفقهي:
7	المطلب الثاني: مناخ الاستثمار
9	المبحث الثاني: التصنيف الجغرافي للاستثمار وعوائقه:
9	المطلب الأول: تعريف الاستثمارات المحلية والدولية:
9	الفرع الأول: الاستثمارات المحلية
10	الفرع الثاني: الاستثمارات الدولية
10	المطلب الثاني: العوائق التي تواجه الاستثمار في الجزائر
11	الفرع الأول: مؤشر الحرية الاقتصادية
12	الفرع الثاني: مؤشر حقوق الملكية الدولية:
12	الفصل الأول: النظام القانوني لاستثمار العقار الفلاحي:
12	المبحث الأول: آليات استغلال العقار الفلاحي قبل صدور قانون التوجيه العقاري
13	المطلب الأول: نظام التسيير الذاتي:
14	المطلب الثاني: نظام الثورة الزراعية
15	المطلب الثالث: قانون استصلاح الأراضي
15	المطلب الرابع: قانون المستثمرات الفلاحية:
17	المطلب الخامس: قانون التوجيه العقاري
20	المبحث الثاني: الامتياز آلية استغلال العقار الفلاحي
21	المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها في المستثمر للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة
23	المطلب الثاني: إعداد عقد الامتياز:
24	الفرع الأول: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:
24	الفرع الثاني: منح الامتياز عن طريق الترشيح:



24	المطلب الثالث: آثار عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب حق الامتياز .....
25	الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب حق الامتياز: .....
25	أولاً: حق الامتياز المادة 3 ق 16/08، المادة 4 ق 03/10 .....
26	ثانياً: حق التنازل عن الامتياز .....
27	ثالثاً: حق التوريث: .....
27	رابعاً: الحق في إبرام عقد شراكة: .....
28	خامساً: حق الرهن: .....
28	سادساً: حق الخروج عن الشروع، أو تشكيل مستثمرة فلاحية فردية: .....
28	سابعاً: الحق في طلب التجديد: .....
29	الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز .....
30	الفرع الثالث: حقوق الإدارة المانحة للامتياز: .....
30	أولاً: لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية: .....
31	ثانياً: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .....
<b>33</b>	<b>المبحث الثالث: منازعات العقار الفلاحي</b> .....
33	المطلب الأول: المنازعات التي تؤول لاختصاص القضاء العادي .....
33	الفرع الأول: حماية حق الامتياز من التعدي المادي .....
34	الفرع الثاني: الدعاوى الرامية إلى إقصاء عضو من المستثمرة الفلاحية: .....
513	الفرع الثالث: النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية المادة 22 و 23 ق 03 /10، المادة 34
34	ق إ م و إدارية. ....
35	الفرع الرابع: النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير .....
35	الفرع الخامس: دعاوى قسمة الوعاء العقاري: .....
35	الفرع السادس: الدعاوى الناجمة عن عقود الايجار العرفية: .....
36	الفرع السابع: الدعاوى الناجمة عن مخالفة أحكام حق الشفعة الإدارية .....
36	المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري .....
36	الفرع الأول: دعاوى الإلغاء .....
37	الفرع الثاني: دعاوى التعويض .....
37	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بعدم دفع الاتاوة المادة 29 ق 03 /10 فقرة أخيرة .....
37	الفرع الرابع: دعوى التشكيك في الملكية أو دعوى استحقاق حق الملكية .....
<b>38</b>	<b>الفصل الثاني: النظام القانوني لاستثمار العقار السياحي</b> .....
<b>39</b>	<b>المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي:</b> .....

39	المطلب الأول: تعريف العقار السياحي
40	الفرع الأول : التعريف اللغوي للعقار السياحي:
41	الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار السياحي:
41	أولاً: مناطق التوسع السياحي:
41	ثانياً: الموقع السياحي
42	ثالثاً: منطقة محمية:
42	المطلب الثاني: تشكيل العقار السياحي
42	الفرع الأول: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية
43	أولاً: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية
43	ثانياً: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
43	الفرع الثاني: الأراضي التابعة للخواص
44	<b>المبحث الثاني: آليات استثمار العقار السياحي</b>
44	المطلب الأول: تهيئة العقار السياحي
45	الفرع الأول: التهيئة السياحية:
46	الفرع الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية
48	المطلب الثاني: صيغ استثمار العقار السياحي
48	الفرع الأول: عقد التنازل " سابقاً" البيع:
48	الفرع الثاني: عقد الايجار
50	الفرع الثالث عقد الامتياز
53	<b>الفصل الثالث: النظام القانوني لاستثمار العقار الصناعي</b>
57	<b>المبحث الأول: مكونات العقار الصناعي</b>
57	المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها في العقار محل الاستثمار:
59	المطلب الثاني: تصنيف حافظة العقار الصناعي
59	الفرع الأول: حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة
59	أولاً: المناطق الصناعية
61	ثانياً: مناطق النشاطات
64	الفرع الثاني: حافظة العقار الصناعي في المناطق الخاصة
64	أولاً: تصنيف المناطق الخاصة في ظل المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار:
66	ثانياً: المناطق الخاصة في ظل الأمر 03/01
66	الفرع الثالث: حافظة العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية

68	المبحث الثاني: آليات استثمار العقار الصناعي.....
68	المطلب الأول: عقد التنازل: .....
68	الفرع الأول: عقد التنازل في المناطق الصناعية:.....
68	الفرع الثاني: عقد التنازل بموجب القانون 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص .....
69	الفرع الثالث: عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها.....
69	المطلب الثاني: الامتياز .....
69	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز:.....
69	أولاً: التعريف التشريعي: .....
71	ثانياً: التعريف القضائي:.....
71	المطلب الأول: الامتياز في ظل الأمر 03/01 .....
72	المطلب الثاني: الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في ظل الأمر 11/06 .....
73	المطلب الثالث: الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل .....
73	الفرع الأول: الامتياز في ظل الأمر 04/08 (المزاد العلني كأصل التراضي كاستثناء).....
74	الفرع الثاني: منح الامتياز بالتراضي فقط بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .....
75	الفرع الثالث: منح الامتياز بالتراضي في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2015.....
75	الفرع الرابع: منح الامتياز في ظل قانون المالية 2017/2016.....
76	الفرع الخامس: منح الامتياز بموجب قانون المالية لسنة 2020.....
77	المطلب الرابع: آثار عقد الامتياز .....
77	الفرع الأول: آثار عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر .....
77	أولاً: الحقوق:.....
79	ثانياً: التزامات المستثمر:.....
79	الفرع الثاني : آثار عقد الامتياز بالنسبة للإدارة المانحة .....
79	أولاً: الحقوق:.....
80	ثانياً: الالتزامات: .....
80	المبحث الثالث: منازعات العقار الصناعي.....
81	المطلب الأول: منازعات تطهير العقار الصناعي : .....
81	الفرع الأول: المنازعات الناجمة عن تقاعس المؤسسات المكلفة بالعقار الصناعي عن تسوية وضعياتها العقارية.....
82	الفرع الثاني: منازعات تطهير المؤسسات العمومية .....
82	أولاً: عدم استيعاب العمل بقوانين حوصصة المؤسسات الاقتصادية: .....

ثانيا: تسوية حالة شغل الغير للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية ..	83
ثالثا: منازعات تخص تسوية الوضعية العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية القائمة .....	83
المطلب الثاني: منازعات استغلال العقار الصناعي .....	83
الفرع الأول: منازعات التنازل عن العقار الصناعي .....	83
الفرع الثاني: منازعات عقد الامتياز .....	85
<b>الخاتمة:</b> .....	86
<b>قائمة المراجع:</b> .....	87