



جامعة 8 ماي 1945 قالمة



كلية الحقوق والعلوم السياسية

تخصص قانون خاص ( قانون أعمال )

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة ماستر في القانون

# النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري

تحت إشراف:

الأستاذ : د. علال ياسين

إعداد الطالبتين:

- حصران نسرين .

- فاسي خديجة .

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	أ.د. نجاج عصام	جامعة 8 ماي 1945	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
2	د. علال ياسين	جامعة 8 ماي 1945	أستاذ محاضر "ب"	مشرفا
3	د. فنطازي خير الدين	جامعة 8 ماي 1945	أستاذ محاضر "ب"	عضو مناقشا

السنة الجامعية : 2019/2018

# بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

قال الله تعالى :

"وقل ربي زدني علما "

صدق الله العظيم

قال رسول الله صل الله عليه وسلم:

" اللهم أنفعني بما علمتني و علمني ماينفعني وزدني علما."

صدق رسول الله عليه الصلاة والسلام

قال علي بن أبي طالب : " ... محبة العلم دين لي أنا به يكسب

الانسان الولاية في حياته وجميل الأحدثه... "

بعد وفاته و العلم حاكم و المال محكوم عليها

مات خزان المال رسم أحياء، و العلماء باقون ما بقي الدرر

، أعيانهم مفقودة و أمثالهم في القلوب موجودة .

من وصية الامام علي بن أبي طالب

لكمیل النفعی

# كلمة شكر و عرفان

الشكر لله تعالى الذي أعاننا على إنجاز هذه المذكرة

الواجب يقضي الفضل لأهله و الجميل لذويه ، لذا نتقدم بالشكر و العرفان إلى كل من قدم لنا العون و المشورة خلال فترة الدراسة ، وكل من له حق علينا .

و نخص بالذكر و الشكر الجزيل و الامتنان الوفير و العرفان بالجميل إلى الأستاذ الفاضل " علال ياسين " الذي تفضل علينا بقبول الإشراف على هذه المذكرة فأمدنا بالتوجيه والإرشاد و النصيحة و غمرنا بعلمه الواسع و صوبنا ما أخطأنا ، و أخذ بيدنا حتى إنهاء هذا البحث ، فنسأل الله تعالى أن يجزيه عنا خير الجزاء و أن يبارك له في عمره و علمه و عمله و ختامة أعماله و آخرته ، إنه نعم المجيب.

وكل من الأستاذة : مقلاتي منى ، و الأستاذة : خوادجية حنان ، و الأستاذ شرايرية لمدهم يد المساعدة قدر المستطاع .

كما نتقدم بالشكر الجزيل لكل : مديرية الصناعة و المناجم ، و مديرية أملاك الدولة ، و الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، و وكالة التسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين لولاية قالمة .

إلى من كد و تعب بنية خالصة في كتابة و طباعة هذا العمل " لبيب "

، فجزاهم الله تعالى خيرا ،

كما نتوجه كذلك بخالص الشكر و العرفان بصفة خاصة لكل اساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة قالمة.

# الإهداء

هذا العمل المتواضع

إلى الينبوع الذي لا يمل العطاء ...

إلى ينبوع الصبر و التفاؤل و الأمل .....

إلى من حاكت سعادتي بخيوط منسوجة من قلبها ....

إلى كل من في الوجود بعد الله ورسوله داعية الله أن يحفظها و يبارك في عمرها

أغلى الحبايب " أمي "

إلى من كان سندي و رفيق دربي إلى من علمني النجاح و الصبر و مواجهة الصعاب

والذي تعب من أجلي إلى أبي رمز الأمان.

إلى من حبهم يجري في عروقي و أيهج بذكرهم فؤادي ...

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة و النفوس البريئة ..

إلى رياحين حياتي أخواتي : رونق ، و الكتكوتة هناء

أبعث أرقى تحية حب و أعذب سيمفونية سمعتها و أرددها لكي لعني في هذه الكلمات البسيطة و

الحروف التي تتمايل أناملي العاجزة عن تكملة هذا الإهداء إلى أختي و أعز صديقاتي : خديجة

إلى من ساعدني بتحفيز معنوي في إتمام هذا العمل النبيل " يوسف "

سيقف قلبي هنا برهة ليستقر بين أنظاركم ما كتب لكل من ترك بصمة في حياتي و غير مجراها

كل من صديقاتي : سهام ، عائشة .

إلى من سرنا سويا و نحن نشق الطريق معاً نحو النجاح و الإبداع

إلى من تكاتفنا يدا بيد و نحن نقطف زهرة تعلمنا

إلى الزملاء و الزميلات كل بدون استثناء .

# نسرين

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

" سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ "

اللهم بنورك اهتدينا و بفضلك استعنا و في كنفك أصبحنا و أمسينا أنت الأول فلا شيء بعدك  
لك الحمد و الشكر جل جلالك.

إلى من أمرت ببرهما والديّ الكريمين

إلى اخوتي: نصر الدين، يوسف، عبد الرزاق، مروان وابنته لجين وابنه تيم،

إلى أختي الوحيدة حنان وإلى زوجها وبنتيها ياسمين وتقوى وإبنيها عب الحي وامين

والى اختي وصديقتي نسرين

إلى كل من كان الحق هدفه والعدل غاية

أهدي هذا الجهد العلمي المتواضع

# خديجة

مقدمه

تعمل جميع الدول لاسيما النامية منها على جذب الاستثمارات الأجنبية، لتحقيق التنمية الاقتصادية فيها، وتعد الجزائر إحدى هذه الدول وهذا راجع لما خلفه الاحتلال على مدى الحقبات الماضية من دمار للبنية التحتية واستنزاف للثروات الطبيعية، وعدم توفر الهياكل القاعدية والإطارات المسيرة لها.

فكانت الجزائر بحاجة إلى صياغة توجهاتها انطلاقا من التنمية والتخطيط في إطار تطوير الحياة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، فاعتمدت على النفط الذي رأت فيه القطاع الاستراتيجي في جلب العملة الصعبة التي تؤدي بالنهوض بالقطاعات الأخرى، لكن مع تراجع أسعاره وقعت الجزائر في أزمة اقتصادية، لهذا قررت الحكومة التوجه إلى الاستثمار المحلي ومن ثمة محاولة جلب الاستثمارات الأجنبية في إطار مخططات التنمية الاقتصادية وتهيئة الإقليم، وذلك من خلال توفير ضمانات وحوافز ومنح الامتيازات المختلفة وتهيئة المناخ المناسب لها.

غير أن تحقيق هذه السياسة وتطوير الاستثمار في الدولة لا يعتمد فقط على قرار منح الاستثمار الذي كرس مجموع المزايا والإعفاءات التي تمنحها الدولة للمستثمرين، بل تقتضي هذه السياسة أن يكون للدولة تنظيم قانوني متكامل ينظم الاستثمار منذ بدايته إلى نهايته والقضاء على العقبات التي تتصل بالاستثمار وتأثر فيه بصفة مباشرة، وأهمها إشكالية الحصول على الموقع الاستثماري، أو الأساس العقاري، أي تلك القطعة من الأرض التابع لأمالك الدول العامة والخاصة، والمهيئة لان تكون مشروعا استثماريا للأنشطة الصناعية، والذي يسمى بالعقار الصناعي تمييزا له عن العقار الفلاحي وكذا السياحي.

من هذا المنطلق يمكن القول أن العقار الصناعي يتسم بالبساطة والوضوح في ظاهره، إلا أن له جانبا مستترا يتميز بالتعقيد والإبهام وأحيانا بالتناقض من حيث القوانين التي تنظم الهيئات المسير لحافطة العقار الصناعي، حيث أن أول إنشاء كان بداية في المناطق الصناعية بموجب المرسوم التشريعي رقم 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وفي الثمانينات تم إصدار القرار الخاص بإنشاء مناطق الثانية التي عرفت بالمناطق النشاطات.

وبعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بالاستثمار جاء بمناطق جديدة في إطار ترقية الاستثمار منها المناطق الخاصة والحررة، إلا أن هذه الأخيرة لم تعرف التجسيد على أرض الواقع اصدر قرارا بإلغائها في سنة 2005 وهذا بعد تصريح الحكومة أن الجزائر ليست بحاجة إلى مثل هذه المناطق.

وبخصوص الأجهزة المسيرة التي وضعت لتهيئة وتسيير حافظة العقار الصناعي، طرأت عليها تغييرات، ففي بادئ الأمر أوكلت المهمة إلى عدة لجان وهيئات مختلفة عن هيئات الحالية منها ما عدل مهامها ومنها ما ظهر حديثاً ومنها ما تم إلغائه.

أما من جانب طرق استغلال العقار الصناعي فتعاقبت عليه عدة عقود، أولاً عقد التنازل الذي انتهجه المشرع الجزائري في بداية تنظيمه للعقار الصناعي، إلا أن هذا العقد ترتب عليه عدة مشاكل في الميدان، نتيجة سوء التطبيق سواء من جانب الإدارة أو من جانب المستثمر نفسه في ظل المراقبة والمتابعة، مما أدى بالمشرع إلى إلغاء عقد التنازل المباشر واستبداله بنوع جديد من العقود المتمثل في عقد الامتياز الذي كانت بواحد ظهوره في شكل عقد امتياز قابل للتحويل إلى التنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع خلال الفترة الممتدة من سنة 1993 إلى 2006.

وفي إطار وضع حد للمضاربة على العقار سعت الحكومة في فترة ما بين 2006 و2008 إلى تعليق منح العقار الصناعي إلى غاية النظر في النصوص القانونية المتناثرة التي كانت تنظمه، لوضع نظام الامتياز الغير قابل إلى التنازل دون غيره من الأساليب، بموجب الأمر رقم 04-08 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

وتشير هذه العقود عدة نزاعات، ويتم الفصل فيها باللجوء إلى القضاء الإداري الذي يعتبر الأصل كون عقد الامتياز عقد إداري، والقضاء العادي استثناء، كما يمكن التوجه إلى الطرق الرضائية المتمثلة في الصلح، الوساطة والتحكيم.

تتجلى أهمية الدراسة لموضوع النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري فيما يلي:

- أهميته في المجال الاقتصادي خاصة في الإنتاج، والمجال الاستثماري من خلال جذب الاستثمار الوطني وكذا الأجنبي.

- العقار الصناعي مورد أساسي من موارد القطاع الصناعي.
- يعتبر العقار الصناعي من أكثر الموضوعات أهمية على الساحة الوطنية والعالمية.
- مساهمة العقار الصناعي في خلق ثروة بديلة فحظي بترسانة قانونية متشعبة من قبل المشرع.
- تقليص الاعتماد على ميزانية المحروقات من خلال تبني سياسة العقار الصناعي.

كما أن هذه الدراسة تهدف أساساً إلى:

- محاولة معرفة الإطار القانوني للعقار الصناعي.



- الوقوف على أهم المشاكل التي يواجهها العقار الصناعي ومحاولة إيجاد حلول مناسبة.
  - إسقاط القواعد العامة في القانون الخاص والعام على العقار الصناعي.
  - وضع تقييم موضوعي للضمانات التي يمنحها كل من عقدي التنازل والامتياز بالنسبة للدولة والمستثمر.
  - محاولة الإحاطة بمختلف المنازعات التي تثيرها مختلف العقود المتتالية على العقار الصناعي منذ الاستقلال أو محتمل إثارتها، والجهة القضائية المختصة بالفصل فيها.
  - كذلك يهدف هذا البحث المتواضع إلى توضيح أهم الحافظات ونوعها والإحصاءات المتعلقة بالعقار الصناعي في ولاية قالمة.
- ومن بين أهم الدوافع والمبررات التي أدت إلى اختيار موضوع بحثنا، يمكن تقسيمها إلى دوافع ذاتية وأخرى موضوعية .

فأما الدوافع الذاتية :

- نظرا لتخصصنا في قانون الأعمال تناولنا ضمن البرنامج الدراسي مادة العقار الاستثماري، الذي من ضمنه العقار الصناعي فأثار شغفنا البحث فيه.
- كونه موضوعا صعبا وندرة الدراسات فيه مما زاد روح التحدي لدينا لمعالجته، وما زاد تشجيعنا من قبل الأساتذة كونه جديد وجدير بالدراسة كموضوع يستحق البحث حتى في مرحلة الدكتوراه.
- الرغبة في البحث في المجال العقاري.
- جعل موضوع العقار الصناعي عملا من طرفنا يعتمد عليه أي طالب علم.

وأما الدوافع الموضوعية لاختيار هذا الموضوع ترجع إلى :

- جمع النصوص القانونية في دراسة علمية ممنهجة، وربطها بالجانب العملي من خلال تبسيط الأحكام والتسهيل على الباحث الإلمام بالقوانين والأوامر والتنظيمات والتعليمات الوزارية التي وضعها المشرع في إطار تنظيم العقار الصناعي ودراستها.
- انعدام دراسات سابقة في هذا الموضوع على مستوى كليتنا.
- عدم وجود دراسات متخصصة وإحصاءات رسمية تبين حقيقة الموضوع بولاية قالمة، وهو بذلك دافع إضافي للخوض في هذا الموضوع لفك الغموض، زيادة على أن الدراسة لا تقتصر على الجانب النظري فقط بل على الجانب الميداني الذي يفيد دراستنا ويثري محتواها، وبالتالي تقديم نتيجة جهد ميداني حقيقي.

ويشير هذا الموضوع إشكالية رئيسية مفادها:

ما مدى فعالية النظام القانوني للعقار الصناعي في تحقيق التنمية الاقتصادية؟

كما يطرح هذا الموضوع عدة إشكالات فرعية أهمها:

- ما هي أهم الأوعية العقارية المكونة للعقار الصناعي؟
- إلى أي مدى نجحت الأجهزة المركزية واللامركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي؟
- هل وفق المشرع الجزائري في تكريس عقد الامتياز كألية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي؟
- ما هي المنازعات المترتبة عن استغلال العقار الصناعي وأهم الإجراءات التي تحكم تسويتها؟

اعتمدنا في دراستنا على العديد من المناهج العلمية حيث اتبعنا في ذلك، المنهج التاريخي لتبيان وتوضيح مختلف المراحل التاريخية التي مر بها العقار الصناعي في التشريع الجزائري.

وكذلك المنهج الوصفي حيث يعتبر من المناهج التي لا يمكن أن تستغني عنه أي دراسة والغرض منه هو وصف الظاهرة وصفا موضوعيا ونظريا من خلال جمع الحقائق والمعلومات بهدف الوصول إلى وصف علمي متكامل، ولتحديد مفهوم العقار الصناعي والحافظات العقارية والآليات التي وضعت لاستغلال العقار الصناعي.

كما استعنا بالمنهج التحليلي لتحليل واستقراء مختلف النصوص القانونية التي لها علاقة بالموضوع بغرض استظهار النتائج التي من شأنها تقديم حلول لإشكاليات العقار الصناعي، ومختلف الوثائق التي تحصلنا عليها من قبل الإدارات التي قمنا بزيارتها للحصول على المعلومات، ومن بينها مديرية أملاك الدولة، الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضاريين، مديرية الصناعة والمناجم، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لولاية قالة.

رغم أهمية العقار الصناعي إلا أنه لم يحظى باهتمام الباحثين ونذكر في هذا السياق الدراسات السابقة التي تطرق لها الباحثين في جامعات الوطن منها:

- أطروحة الدكتوراه للأستاذ خوادجية سميحة حنان الموسومة بالنظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، لسنة 2014/2015 ولقد أعطت هذه الدراسة دافعا جديدا لنا وخاصة بعد توضيح الأستاذة خوادجية شخصيا لبعض المسائل التي لم تبخل بها علينا.
- أطروحة الدكتوراه للأستاذ لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، تخصص قانون السوق، جامعة باتنة، لسنة 2017/2018.

- أطروحة الدكتوراه للأستاذ بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، قانون الأعمال، جامعة بسكرة، لسنة 2011/2012.
- كذلك الكتاب الوحيد على مستوى التراب الوطني، المؤلف من قبل بوجردة مخلوف المعنون بالعقار الصناعي لسنة 2006، والذي لم يتناول آخر التعديلات التي طرأت على الموضوع.
- وحتى لا نقصر بحق الباحث ومجهداته تطرقنا إلى كتب عامة، مقالات علمية، محاضرات، ملتقيات.

في إطار البحث العلمي يواجه الباحث عدة صعوبات وتعثرات المرتبطة بجمع المراجع والمعلومات ذات الصلة بموضوع البحث، وقبل ذلك إلى صعوبة الحصول على المشرف.

- ندرة المراجع المتخصصة التي تعالج العقار الصناعي بدقة.
  - إيجاد صعوبة في التنقل والحصول على المراجع وذلك من خلال الأوضاع السياسية التي عرفتها البلاد.
  - أمام نقص الكتب المتخصصة اعتمدنا بشكل أساسي على تحليل النصوص القانونية من مقالات وتعليمات وزارية، حيث أن هذه الأخيرة لم تكن متوفرة على مستوى الجريدة الرسمية الجزائرية بل تحصلنا عليها من طرف الإدارات على المستوى المحلي.
  - ضيق الوقت لإعداد المذكرة حيث أنه تم تناول الموضوع من جميع الجوانب.
  - إيجاد صعوبة في الحصول على نسخ من الأحكام القضائية على مستوى المحاكم.
- وللإجابة على الإشكالية قسمنا الموضوع إلى فصلين ، حيث تم تناول في :

### **الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي في التشريع الجزائري.**

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي في التشريع الجزائري.

المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي والمؤسسات المسيرة لها.

### **الفصل الثاني: استغلال العقار الصناعي و المنازعات المتعلقة به.**

المبحث الأول: أساليب استغلال العقار الصناعي.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي في ظل التشريع الجزائري.

وفي الأخير ننهي بحثنا بخاتمة تتضمن بعض النتائج التي توصلنا إليها وتقديم بعض الاقتراحات التي نراها ضرورية لخدمة هذا الموضوع.



# الفصل الأول

**الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي في التشريع****الجزائري**

يشكل الاستثمار جزءاً هاماً من الاقتصاد الوطني، سواء بالنسبة للدول النامية أو المتقدمة، ومن أجل توفير مناخ مناسب يسمح بجلب المستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء، وجب توفير جملة من العوامل والتحفيزات من بينها الملكية العقارية، حيث تعد مسألة العقار الصناعي الموجه للاستثمار مسألة هامة و حيوية لارتباطها بالتنمية الاقتصادية، ولقد مر تنظيم العقار الصناعي في الجزائر بمرحلتين : كان في الأول التعامل في العقار محصوراً على الدولة فقط في إطار الأمر رقم : 74- 26 المؤرخ في، 1974/02/20، المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، حيث منح الاحتكار للبلديات على جميع الأراضي العامة والخاصة وكان أول تنظيم قانوني للعقار الصناعي في السبعينيات، من خلال الأمر رقم: 73-45 المؤرخ في 18-02-1973، وخلال هذه الفترة عرف ما يسمى بالمناطق الصناعية.

أما بالنسبة للمرحلة الثانية فقد تمت في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 1993/10/17، المتضمن ترقية الاستثمار، وفي ظل هذه الترسنة القانونية المتباينة المنظمة للعقار الصناعي، لم يحدد تعريفاً له، بل تم الإشارة فقط إلى ميزات يتميز بها عن مختلف العقارات، وخلال هذه الفترة عرفت السياسة العقارية بالجزائر تبيداً واستنزافاً لوعائها العقاري، مما أدى بالمشروع إلى أخذ تدابير بخصوص مؤسسات تسير العقار الصناعي.

ومن خلال ما تم طرحه تتجلى لنا إشكالية هذا الفصل فيما يلي :

فيما يتمثل الإطار المفاهيمي الذي وضعه المشرع الجزائري لتنظيم العقار الصناعي، من حيث تعريفه وتطوره التاريخي ومن ناحية تسييره ؟

وعليه سيتم دراسة هذا الفصل بتقسيمه إلى مبحثين :

- المبحث الأول : مفهوم العقار الصناعي.
- المبحث الثاني : حافظة العقار الصناعي والمؤسسات المسيرة له.

**المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي**

يعتبر العقار الصناعي عاملا مهما في الحياة الاقتصادية، و ذلك باعتباره آلية تساهم في انتعاش الاستثمار المحلي وجذب الاستثمارات الأجنبية، و قد خصص له المشرع مجموعة من الضوابط القانونية و الإدارة تنظمه منذ ظهوره، تماشيا مع النظام السياسي والاقتصادي، فتعددت تعريفاته في ظل الاختصاصات المعرفية، و ذلك عبر تطوره التاريخي، الذي برزت فيه عدة حافظات تميزه عن بقية العقارات الموجودة في الجزائر منها : العقار الفلاحي و العقار السياحي، و كذلك العقار السكني.

ولتحديد مفهوم العقار الصناعي و جب وضع تعريف له، و تمييزه عن غيره من الأنظمة العقارية ، و كذلك التعرض إلى تطوره التاريخي، و عليه سوف نتطرق في هذا المبحث إلى :

تعريف العقار الصناعي في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فنتطرق فيه إلى التطور التاريخي للعقار الصناعي، أما تمييز العقار الصناعي عن غيره من العقارات المشابهة فيكون في المطلب الثالث.

**المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي**

للتعريف بالعقار الصناعي و جب التطرق إلى التعريف اللغوي ثم الاصطلاحي للعقار والصناعة كل منها على حدى، ثم توضيح مصطلح العقار الصناعي بالنسبة للمشرع الجزائري، و بالنسبة للخبراء الجغرافيين والاقتصاديين.

و عليه سوف يتم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع:

- الفرع الأول : التعريف اللغوي للعقار الصناعي.
- الفرع الثاني : التعريف الاصطلاحي للعقار الصناعي.
- الفرع الثالث : تعريف العقار الصناعي عند الجغرافيين والاقتصاديين.

## الفرع الأول: التعريف اللغوي للعقار الصناعي

### أولاً : العقار لغة :

العقار (بافتح مخففا) المنزل والضيعة، ولذا تقول العرب ماله من دار ولا عقار. العقار بالفتح الضيعة والنخيل و الأرض معا<sup>1</sup>، وجاء في المعجم الوسيط تعريف العقار بأنه " كل ملك ثابت له أصل، كالأرض والدار، والجمع : عقارات " .<sup>2</sup> وفي هذا الشأن قالت أم سلمى لعائشة رضي الله عنها عند خروجها البصرة " سكن الله (بفتح الكاف مشددة) عقيراك فلا تصحريها " أي أسكنك الله بيتك وعقارك وسترك فيه فلا تُبرزينه.<sup>3</sup>

### ثانياً: الصناعة لغة :

الصناعة جمع صناعات، وهي مجمل النشاطات والأعمال الاقتصادية، صنع تصنيعا، صنع الشيء أي زينه وحسنه بالصناعة.<sup>4</sup> هي صفة لما يتعلق بمجموع المهن المنتجة لأموال مادية من خلال العمل على مواد أولية .<sup>5</sup> وجاء في القرآن الكريم قوله تعالى " صُنِعَ اللَّهُ الَّذِي أَتَقَنَّ كُلَّ شَيْءٍ " <sup>6</sup>

## الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للعقار الصناعي

### العقار اصطلاحاً:

<sup>1</sup> أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار همة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص93.  
<sup>2</sup> المعجم الوسيط [www.almoony.com](http://www.almoony.com) ، تم الاطلاع عليه في يوم السبت 13 أبريل 2019، على الساعة 15:00.  
<sup>3</sup> أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 94.  
<sup>4</sup> معجم مجاني الطلاب، الطبعة الخامسة، دار المجاني، بيروت، سنة 2001.  
<sup>5</sup> جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، جامعة الطاهر مولاي، مسيلة كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2014 / 2015، ص 2.  
<sup>6</sup> الآية، 88 سورة النمل (القرآن الكريم).



إن العقار يشمل الأراضي والثروات العقارية الغير مبنية التي تستغل أساسا بين وظيفة السكن أو الفلاحة أو الصناعة أو مواقع سياحية.<sup>1</sup>

ولقد تم تعريفه أيضا على أنه " كل شيء مستقر بحيزه ، ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من الشيء فهو منقول ، ومع ذلك يعتبر عقار بالتخصيص المنقول، الذي صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله " .<sup>2</sup>

ولقد نص المشرع الجزائري على العقار في القانون المدني في المادة رقم 683 والتي جاء فيها:

" كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص " .<sup>3</sup>

ومن التعاريف السابقة، فإن العقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة لصفه الاستقرار، سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعثرها تلف أو خلل، والأرض هي المثال المناسب للعقار نظرا لاستقرارها وثباتها بحيزها، وإذا أجاز نقل أجزاء منها، فإنه يكون ذلك بتفتيت سطحها وانتزاع بعض أتربتها أو صخورها.<sup>4</sup>

أما بالنسبة للعقار بالتخصيص فهو منقول بطبيعته، غير أن القانون قرر اعتباره عقار لأن مالكة قرر وضعه في عقار يملكه من أجل خدمته واستغلاله على وجه معين. إذن هو شيء منقول بطبيعته يمكن نقله أو انتقاله من مكان لآخر، غير أنه مرتبط بعقار بطبيعته ويشكل معه مجموعة اقتصادية واحدة، فلا يفصل عنه لأن هذا الانفصال يترتب عليه تعطيل استغلال العقار الذي خصص له.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> بن غشي حفصة، بن غشي حسين، (مداخلة بعنوان بيئة الاستثمار العقاري في الجزائر)، ملتقى بعنوان الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015، ص 2.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء التاسع، المجلد الأول، الطبعة الثالثة والجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص 11.

<sup>3</sup> المادة رقم 683، من الأمر رقم 75-85، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 58، سنة 1975.

<sup>4</sup> محمد بوشوشة، عيسى بولخوخ، ( امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر)، مجلة الاقتصاد الصناعي، الجزائر، العدد 12، سنة 2017، ص 60.

<sup>5</sup> خوييرة محمد بن قادة، (النظام القانوني في العقارات ذات الطبيعة الخاصة)، مجلة الدراسات القانونية، وهران، الجزائر، العدد الثالث، ديسمبر 2016، ص 25.

### الفرع الثالث: تعريف العقار الصناعي عند الجغرافيين والاقتصاديين

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى العقار الصناعي من وجهة نظر الخبراء الجغرافيين أولاً، ثم إلى العقار الصناعي من وجهة نظر الخبراء الاقتصاديين.

#### أولاً: العقار الصناعي من وجهة نظر الخبراء الجغرافيين

يعتقد الخبراء المختصون في مجال الجغرافيا، أن العقار الصناعي يمثل الرقعة أو المساحة الجغرافية الأرضية المحددة لإقامة المنشأة الصناعية<sup>1</sup>، ويتطلب اختيار الموقع الجغرافي مرحلتين أساسيتين يمكن تلخيصهما في ما يلي:

- **توطين عام:**  
يتمثل في تحديد أو اختيار المساحة الجغرافية (الجهة، البلدية) التي سينجز فيها المشروع الصناعي.
  - **توطين خاص:**  
يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي سينجز فيه المنشأة الصناعية<sup>2</sup>.
- أما بالنسبة لاختيار الموقع أو الرقعة الجغرافية لتوطين الصناعات يتطلب عدة عوامل تسعى الدولة لتحقيقها منها:
- العامل الاقتصادي حيث تحرص الدولة على تحقيق أهداف تنموية.
  - العامل الثاني تنموي من خلال توجيه إنجاز الاستثمارات الصناعية، نحو المناطق الجغرافية الراكدة اقتصادياً.
  - العامل الاجتماعي الذي يسعى إلى تحقيق استقرار السكان ورفع مستوى معيشتهم، وتحقيق التوازن السكاني والعمراني بين مناطق البلاد<sup>3</sup>.

#### ثانياً: العقار الصناعي من وجهة نظر الاقتصاديين.

- <sup>1</sup> مصطفى سلالي، النظام القانوني لمنح الامتياز الاستثماري على العقار الصناعي في التشريع الجزائري، (رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1- الحاج لخضر، 2017/2018، ص8.
- <sup>2</sup> خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1-، سنة 2016/2015، ص 9.
- <sup>3</sup> خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، (رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم)، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1-، 2014، 2015، ص 16.

عرف فقهاء الاقتصاد العقاري الصناعي بأنه : "أصل إنتاجي ثابت يستثمر وتوظف فيه الأموال بقصد التنمية وزيادة رأس المال " <sup>1</sup> .  
 كما أنهم اعتبروا أن العقار الصناعي يرتبط ارتباطا وثيقا بالمال المخصص للاستثمار، حيث يتم الإنفاق على الأصل (الأراضي. والمباني) خلال فترة زمنية معينة، بقصد زيادة إنتاجها وإضافة جديدة في ثروة المجتمع.<sup>2</sup>  
 أما بالنسبة للمشرع الجزائري فلم يتم بتعريف العقار الصناعي رغم صدور عدة مراسيم وقوانين، إلا أنه قام بتحديد القطع الأرضية التي تدخل في إطار العقار الصناعي الموجهة للاستثمار، وذلك بعد صدور الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، الذي ألغى الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 ، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

حيث جاء في المادة 2 من الأمر رقم 08-04 بما يلي :

" نستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية:

- الأراضي الفلاحية.
  - القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
  - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
  - القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
  - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.
- تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم " <sup>3</sup> .  
 وحسب هذه المادة نستنتج بمفهوم المخالفة أن جميع العقارات غير التابعة للأراضي سالفة الذكر تدخل ضمن تصنيف العقار الصناعي.

### المطلب الثاني: التطور التاريخي للعقار الصناعي

مر العقار الصناعي في الجزائر بمراحل متعددة شهدت تطورات وتقلبات سارت جنبا إلى جنب مع التطورات السياسية والاقتصادية التي شهدتها المجتمع الجزائري.

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق ، ص 16.

<sup>2</sup> مصطفى سلالي، المرجع السابق ص 1.

<sup>3</sup> المادة 2 من الأمر رقم 04-08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لكفاءات وشروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادرة في 03 سبتمبر 2008.

وعليه سنتناول في هذا المطلب : نشأه وتطور العقار الصناعي في ظل التشريع الجزائري ، من خلال الفرع الأول : وضعية العقار الصناعي قبل الاستقلال، أما الفرع الثاني نتناول فيه : وضعية العقار الصناعي بعد الاستقلال.

### الفرع الأول : وضعية العقار الصناعي قبل الاستقلال

كانت الجزائر في تلك الفترة تحت الهيمنة العثمانية، حيث لم يكن وجود للملكية الخاصة لدى السكان الأصليين الجزائريين، وتنظيم هذه الأراضي كان يتم بموجب قواعد الشريعة الإسلامية أكثر من التشريع الجزائري، وأقر البعض في هذه المرحلة أنه لا وجود للملكية الفردية استنادا إلى عدة آيات قرآنية والتي تذكر أن الله هو الملك الحقيقي والوحيد لكل شيء والإنسان مالكا مؤقتا ينتفع بالأراضي ويستعملها.

#### أولا : النظام العقاري في العهد العثماني

##### 1. الأراضي الملك:

وسميت بهذه التسمية لطبيعتها، الملك هو: الملكية العادية للقانون العام، يخول لصاحبها حق التصرف بالشيء بصفة مطلقة، تتشكل فعلا في جهة التل الجزائري وكل المرتفعات الجبلية، ومناطق القبائل الكبرى لم تخضع إلى العثمانيين.

##### 2. الحبوس:

عبارة عن عقد قانوني معقد نوعا ما، تميز في ظل التشريع الإسلامي، هو هبة بين الأحياء تمنح الملكية إلى أشخاص اعتبارية خيرية (مساجد، زوايا...) ويتوقف خضوع العقد لقانون الميراث كأن يستخدم لمنع النساء من الميراث.<sup>1</sup>

##### 3. أرض العرش:

عرش كلمة تعني قبيلة أي أرض القبيلة أو أرض السبقة (أرض للذي سبق الآخرون)، حق ينجم عنه أسبقية الزرع تسمح لأفراد القبيلة بالانتفاع بها ونقلها إلى الورثة.

##### 4. أرض المخزن:

هي أرض تمنح إلى الجالية العسكرية.

##### 5. أرض البايلك:

<sup>1</sup> Ammar Aloui ,propriété et regime Foncier en Algerie ,Editions Distribution Houma ,Alger 2004,p27.

من بين أراضي البايلك هي الأراضي الميتة، أي ليست ملك لأحد غير مزروعة.<sup>1</sup>

### ثانيا: النظام العقاري في العهد الاستعماري الفرنسي.

عقب الاحتلال الفرنسي سنة 1830، قامت الإدارة الفرنسية بإعلان دمج كل أملاك البايلك والمخصصة للمدن المقدسة، مساجد في أملاك الدولة العمومية وتنظيمها الدولة وتخضع كل المنازعات إلى المحاكم الفرنسية وهذا بقرار سنة 21 جويلية 1846.

وبعد هذا قامت السلطات الفرنسية بإجراء، ثاني تفكيك للتراث العقاري بموجب قرار المشيخي senatus consult المؤرخ في 22-04-1863، هدفه تفكيك البنية الاقتصادية والاجتماعية للعقار، وتم إصدار قانون فارني بتاريخ 26-07-1873 هدفه القضاء على الملكية الجماعية للقبائل والأعراش، من جانب آخر صدر مرسوم في 1934 أقر بعدم تملك الأهالي للأراضي التابعة إلى الدومين العام، وبالتزامن وضعت جبهة التحرير (FLN) جملة من المصالح الإدارية لخدمة الشعب والفصل في قضايا الأراضي وتحرير عقود البيع.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: وضعية العقار الصناعي بعد الاستقلال

بعد الاستقلال ثم تمديد العمل بالقانون الفرنسي ماعدا يتنافى و السيادة الوطنية، وذلك بموجب القانون رقم 62-157.

### أولا : النظام العقاري في العهد الاشتراكي

تميزت هذه الفترة بوقائع وتدابير تعلقت أساسا بالأملاك الفلاحية والموضوعة تحت حماية الدولة نذكر منها :

- أول نص رسمي هو الأمر رقم 62-020 مؤرخ في 24-08-1962 نص على تدابير مناسبة لحفظ الأملاك الشاغرة.

<sup>1</sup>. Ammar Aloui , op cit , p 28-42.

<sup>2</sup> خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، المرجع السابق، ص 4.

- مرسوم رقم 03-62 مؤرخ في 23-10-1962 يمنع كل البيوع للأموال العقارية الشاغرة.<sup>1</sup>
  - المصادقة على قانون الاستثمار رقم 63-277 لتجسيد السياسة الاستثمارية الصناعية بالجزائر خلال الستينات.<sup>2</sup>
  - صدور الأمر رقم 71-73 مؤرخ في 08-11-1971 ، متضمن مشروع الثورة الزراعية كطريق لاستغلال الأراضي الفلاحية يكون بصفة مشتركة على الشيوخ وبشكل جماعي في نطاق تعاونية.<sup>3</sup>
- وظهرت أول عملية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر منذ بداية السبعينات، حيث ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق كالمناطق الصناعية عام 1973 في إطار القانون رقم 73-45 المؤرخ في 18 فبراير 1973، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له والتي صدرت بعد مرور 10 سنوات أي في سنة 1984، والتي تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية.<sup>4</sup>

### ثانياً: وضعية العقار الصناعي في ظل الاقتصاد الحر

- برز العقار الاقتصادي في مرحلة لاحقة من خلال القانون 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.<sup>5</sup>
- بعد صدور دستور 1989<sup>6</sup> كانت هناك قفزة نوعية وإعادة النظر في النصوص القانونية ذات التوجه الاشتراكي و در القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> . Ammar Aloui , op cit , p 75 .

<sup>2</sup> القانون رقم 63-277 ، المؤرخ في 26 جويلية 1963 ، يتضمن قانون الاستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 53 ، صادرة في 02 أوت 1963 ( ملغى ) .

<sup>3</sup> الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري ، (أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه للعلوم القانونية)، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، باتنة ، 2016/2015 ، ص 43 .

<sup>4</sup> أنظر المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فبراير سنة 1973 ، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، عدد 20 ، الصادرة سنة 1973 .

<sup>5</sup> قانون رقم 88-01، المؤرخ في 12 جانفي 1988 ، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية ، عدد 02 ، سنة 1988 .

<sup>6</sup> دستور سنة 1989 المصادق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989 ، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 1 مارس 1989 .

<sup>7</sup> القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم من الجريدة الرسمية عدد 40 .

و حسب المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992<sup>1</sup> تم تطبيق تخفيضات على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عليها لفائدة الاستثمارات تصل إلى حوالي 80%، تلاه بعد ذلك المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>2</sup>، ينص في المادة 23 منه على إمكانية منع الدولة تنازلات عن الأراضي تابعة للدولة تصل إلى الدينار الرمزي في المناطق الخاصة، و تلتها مجموعة من النصوص التنظيمية لسنة 1994 والتي رسمت حدود المناطق الصناعية، و استمر الوضع إلى غاية صدور الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>3</sup>. و الملاحظ في هذه المرحلة عدم وجود استخدام مصطلح العقار الاقتصادي أو العقار الصناعي و ما كان يوصف أنه اقتصادي.

تصنيف الأملاك الوطنية في ظل قانون 84-16 حسب المادة 17 " تعتبر من الأملاك الاقتصادية التابعة للمجموعة الوطنية : الثروات الطبيعية ، مجموع الممتلكات التي تملكها الدولة و المجموعات المحلية التابعة لها"<sup>4</sup>

### المطلب الثالث: تمييز العقار الصناعي عن بعض العقارات المشابهة

اهتم العديد من الباحثين بموضوع العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار، وبالتالي تميز العقار الصناعي عن ثلاث (03) أنظمة عقارية المتمثلة في كل من العقار الفلاحي و السياحي و السكني ، وذلك من خلال :

- الفرع الأول : تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي.
- الفرع الثاني : تمييز العقار الصناعي عن عقار سياحي.
- الفرع الثالث : تمييز العقار الصناعي عن عقار سكني.

### الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي

<sup>1</sup> المادة رقم 161 من قانون 91-25، المتضمن قانون المالية المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية عدد 65، الصادرة سنة 1992.

<sup>2</sup> المرسوم التسريع رقم 93-12، المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64 الصادرة في 10-10-1993.

<sup>3</sup> الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 18 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم ، جريدة رسمية عدد 47 الصادرة في 20-08-2001 .

<sup>4</sup> لكل مخلوف، مداخلة بعنوان (العقار الصناعي الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني ومتطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر) ، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر ليوم 24-02-2014 ، كلية الحقوق، جامعة حمه لخضر، الوادي ص 06.

يعد العقار الصناعي كمصطلح حديث عاملا مهما في تحقيق سياسة الدولة في جلب الاستثمار، لذلك اهتم به المشرع في مختلف سياسات الدولة<sup>1</sup>، فهو يخضع لعدة قوانين تنظيمية منها الأمر رقم 03-01<sup>2</sup> المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، وكذا الأمر رقم 04-08<sup>3</sup> المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، والذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية.

أما بالنسبة للعقار الفلاحي فيرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية والتي تكون مخصصة للزراعة، فينظمه القانون رقم 03-10<sup>4</sup> المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 و المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية، وكذا القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن لتوجيه الفلاحي، يستغل العقار الصناعي بموجب عقد امتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين<sup>5</sup>.

أما العقار الفلاحي كان في فترة الاستغلال 1962 إلى 1968 عن طريق نظام السير الذاتي، وبعد ذلك انتهج نظام الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية<sup>6</sup> مرور إلى قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16، وأخيرا استقر الوضع بألية عقد الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل إتاوة سنوية، وذلك حسب القانون 03-10 المحدد لشروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>7</sup>.

### الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

<sup>1</sup> محمد بلفضل، (طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار)، مجلة صوت القانون، جامعة عبد الرحمن بن خلدون، تيارت، المجلد الخامس، العدد 2، 2018، ص 116.

<sup>2</sup> الأمر رقم 03-01، المرجع السابق.

<sup>3</sup> الأمر رقم 04-08، المرجع السابق.

<sup>4</sup> القانون 03-10، المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لكفاءات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة، الجريدة الرسمية رقم 46.

<sup>5</sup> بودادة نورية، (أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري)، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، كلية الحقوق، جامعة بجاية، سنة 217، ص 14.

<sup>6</sup> الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1973، المتضمن للثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، عدد 97، سنة 1973.

<sup>7</sup> بودادة نورية، المرجع السابق، ص 14.



فيما يخص العقار الصناعي فقد تم ذكر معظم النصوص القانونية التي تنظمه فيكفي اللجوء إلى تقديم أهم القوانين التي صدرت فيما يخص العقار السياحي، فالعقار السياحي لم يعرفه، ولم يقدم المشرع الجزائري تعريفا له، أما بالنسبة للفقهاء يمكن إبراز بعض التعاريف حيث عرف بأنه: " هو مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمحددة في مخطط التهيئة السياحية " <sup>1</sup>.

بالنسبة للأنظمة القانونية نجد الأمر رقم 03-01 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة وكذا الأمر رقم 03-02 الصادر في 2003 ، الذي يحدد القواعد العامة لاستعمال واستغلال السياحيين للشواطئ ، وأيضا القانون رقم 03-03 الذي يتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، وكل هذه القوانين ألغيت بموجب القانون 04-08 واعتبر هذا الأمر مشترك بين العقاريين (الصناعي والسياحي) كون العقار السياحي موجه للاستثمار في مجال العقار الصناعي ويهدف إلى الربح المالي <sup>2</sup>.

فيما يخص استغلال العقار السياحي وفقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 يمنح الامتياز عن طريق التراضي على أساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة، وفي سنة 2015 وبموجب قانون المالية حسب المادة 48 منه أصبح يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي، بناء على اقتراح من المدير الولائي للاستثمار بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة <sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني

لقد تم التطرق إلى كل القوانين الأساسية المنظمة للعقار الصناعي بداية من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 والأمر 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، أما العقار السكني فيخضع إلى عدة أنظمة قانونية منها القانون رقم 87-03<sup>4</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير، والقانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية وقد تم إلغاؤه بعد سبع سنوات.

أما بالنسبة إلى العقار السكني أو العمراني فيمكن توضيحه من خلال تعريف كلمة العمارة، حيث يرجع أصلها إلى الفعل "عمر" وتشمل كل ما هو على وجه

<sup>1</sup> بن زيد فتحي، (أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سطيف 2، العدد الثاني، جوان 2017، ص 61 .

<sup>2</sup> بودادة نورية، المرجع السابق، ص 16.

<sup>3</sup> بن زيد فتحي، المرجع السابق، ص 65 .

<sup>4</sup> قانون رقم 87-03، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 5، لسنة 1987.

الأرض من مباني ومنشآت ومساكن سواء كانت من إنتاج متخصصين أو غيرهم<sup>1</sup>، أما قانون العمران فرع من فروع القانون الإداري يهتم بتنظيم التهيئة العمرانية ويمكن تعريفه على أنه مجموع القواعد القانونية التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني<sup>2</sup>.

ومن أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري للمدن وتوحيد النسق العمراني على المحيط الاجتماعي جاء قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالعديد من المخططات منها: مخطط التوجيه والتعمير - شهادة التعمير - رخصة البناء - شهادة التقسيم - رخصة الهدم - شهادة المطابقة<sup>3</sup>.

ووفقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 : " يكون التصرف في أملاك الدولة الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي يكون محل تصريح مسبق من الوزير المكلف بالسياحة ويتضمن التصريح ممارسة حق الشفعة أو عدم ممارستها لا يتوفر في العقار الصناعي<sup>4</sup>.

### المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي والمؤسسات المسيرة له

بادرت الجزائر في إطار مختلف سياستها لترقية الاستثمار وتنظيم المواقع العقارية المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية بداية من التسعينات وهذا ما نتج عنه كم هائل من الأوعية العقارية في مجال العقار الصناعي وتعهد مهمة تسييرها على مؤسسات متخصصة لتهيئة وتنظيم مناطق العقار الصناعي .

وعلى هذا النحو سنتناول :

- **المطلب الأول: حافظة العقار الصناعي.**
- **المطلب الثاني: المؤسسات المخصصة لتهيئة وتسيير مناطق العقار الصناعي.**

<sup>1</sup> تلمسان الإسلامية بين التراث العمراني والمعياري والميراث الفني، ملتقى دولي، الجزء الأول، منشور وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، 2011 ص 51 .

<sup>2</sup> إقلول - ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار هومة، الجزائر، دون سنة ، ص 22 .

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003 ص 98 .

<sup>4</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 13.

### المطلب الأول: حافظة العقار الصناعي

لقد تم تسخير حافظة عقارية مهمة لاستيعاب مشاريع استثمارية وهو ما تناوله في الفروع الآتية:

- الفرع الأول: الأملاك العقارية للمناطق الصناعية ومناطق النشاط.
- الفرع الثاني: الأملاك العقارية التابعة للدولة الموجهة إلى إنجاز مشاريع استثمارية.
- الفرع الثالث: الأصول الفائضة والمتبقية.

### الفرع الأول: الأملاك العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

سوف نتطرق من خلال هذا الفرع إلى الأملاك العقارية في المناطق الصناعية ، و الاملاك العقارية في مناطق النشاطات، ثم إلى معايير التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط و أخيرا المناطق الصناعية و مناطق النشاطات لولاية قالمة .

### أولا: الأملاك العقارية في المناطق الصناعية: zone industrielle

عرف خبراء منظمة الأمم المتحدة للتنمية والصناعة، المناطق الصناعية بأنها "عبارة عن مساحات أرضية مهيأة ومخصصة لإقامة مشاريع صناعية تنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية ويشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية ويتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق، أو قنوات التوزيع، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها"<sup>1</sup>.

وقد عرفت المناطق الصناعية أيضا أنها :

"عامل حقيقي من عوامل ترقية وعصرنة النسيج الصناعي" ، كما أنها تعد وتعتبر "عاملا هام جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار".

كما يمكن القول بأن المناطق الصناعية هي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 15.

<sup>2</sup> خواجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، المرجع السابق، ص 14 .

أما بالنسبة للمناطق الصناعية في الجزائر فقد ظهرت لأول مرة سنة 1973، وذلك بصدور المرسوم التشريعي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.<sup>1</sup>

وظهرت هذه المناطق في إطار سعي الدولة إلى تنمية القطاع الصناعي، باعتباره الطريق الأمثل لتحقيق التنمية الاقتصادية، بادرت السلطات العمومية بمحاولة إيجاد سبعة وسبعون (77) منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات.<sup>2</sup>

وعهدت مهمة تسييرها إلى أجهزة عديدة ومتخصصة نذكر منها:

- المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية CNERU.

- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية E.G.Z.I.

تتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات في تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخوادم، وبعد قيام الأجهزة المهيئة بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئات، تقوم المؤسسات بإعادة التنازل عليها بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين.<sup>3</sup>

بعد ذلك تم تحديد شروط إدارة هذه المناطق الصناعية عن طريق المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية،<sup>4</sup> أما بالنسبة لتسييرها فكان حسب المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المتعلق بتسيير المناطق الصناعية.<sup>5</sup>

وبالرغم أن جميع القوانين والمراسيم المذكورة سابقا، قد نظمت إدارة هذه المناطق من حيث الإنشاء والتسيير، إلا أن وضعية العقار الصناعي في هذه المناطق بقيت تمتاز بالصعوبات والنقائص وخاصة تلك التي تتعلق بتسييرها، فتعدد وتنوع في الأجهزة ومؤسسات الإدارة وعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة، وطبيعة المعاملات والأعمال التي تقوم بها، أدى إلى تداخلها في الصلاحيات ولاختصاصات، مما صعب التعرف على الأجهزة أو المؤسسة المهيئة، وكذا المؤسسة المسيرة و دورها، الشيء

<sup>1</sup> أنظر المادة 1 من المرسوم التشريعي رقم 73-45، مرجع سابق .

<sup>2</sup> شتوان حنان، مرجع سابق، ص 684.

<sup>3</sup> بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 15 .

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 84-55، المؤرخ في 30 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 06 مارس 1984.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 06 مارس 1984.

الذي نتج عنه عدة انشغالات ميدانية<sup>1</sup> ، لا سيما في عمليتي المتابعة والمراقبة، كما أن عدم الأخذ بعين الاعتبار المعايير الاقتصادية، وقوانين التعمير عند إنشاء هذه المناطق، وعدم تحديد التجزئات بصفة واضحة وظاهرة ، مما أدى إلى ظهور توسعات غير قانونية ، وكذلك عدم تحديد الطبقة القانونية لأجهزة إدارة المناطق الصناعية من حيث اكتساب العقار والتسيير، وهل هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أم مؤسسات عمومية اقتصادية لا تهدف إلى تحقيق الربح؟<sup>2</sup>

ولمواجهة هذه النقائص التي لا تخدم المستثمر اقتضت الضرورة ، إعادة ملائمة الإطار القانوني من خلال تعديل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 84- 55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، وذلك بإعادة تنظيم القواعد التي تضبط شروط و كفاءات تسيير هذه المناطق، وكذلك منح الهيئات المسيرة صلاحيات الضبط الإداري، وذلك تحت تصرف الهيئات الرئيسية لها "الوالي" حتى تتمكن من القيام بمهمة المتابعة والمراقبة.<sup>3</sup>

كما أنه قصد إعادة ملائمة الإطار القانوني وإزالة عوائق الاستثمار ثم إصدار الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>4</sup>، حيث تم إنشاء جهاز يسمى بـ **المجلس الوطني للاستثمار (C.N.I)**، والذي من أبرز مهامه الاقتراح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراء رغم الاستثمار وتشجيعه والعمل على إنشاء مناطق صناعية جديدة والتي أصبحت تسمى حاليا بالحظائر.<sup>5</sup>

### ثانيا: مناطق النشاطات

لم تحظي مناطق النشاطات، بتعريف من طرف المشرع الجزائري ولكن يمكن تعريفها تبعا لما جاء في تقرير وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات رقم 533 مؤرخ في ماي 2006 كالتالي:

**"مناطق النشاطات مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع**

<sup>1</sup> حساين سامية، المرجع السابق، ص 8 .

<sup>2</sup> بوجوده مخلوف، المرجع السابق ، ص 17.

<sup>3</sup> حساين سامية، المرجع السابق ، ص 8.

<sup>4</sup> الأمر رقم 03-01، المرجع السابق.

<sup>5</sup> شتوان حنان، مرجع سابق، ص 684 .

محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والملاك الشاغلين".

كما تم تعريفها في تقرير آخر لنفس الوزارة رقم 26-78 المؤرخ في 12 جانفي 2008 بأنها: " مساحات لترقية وتنمية النشاطات الاقتصادية بصفة عامة، بخلاف النشاطات الصناعات المنتجة التي تقع في المناطق الصناعية".<sup>1</sup>

ومناطق النشاطات هي تلك المناطق التي تم إنشاؤها بموجب قرارات اتخذت في تطبيق الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، حيث تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 48 ولاية مساحة إجمالية تقدر بـ 7500 هكتار.

حيث بموجب الأمر رقم 26-74 كانت مهمة التسيير هذه المناطق مخولة للبلديات ثم أحيلت إلى الوكالة العقارية الوطنية والوكالات العقارية المحلية.<sup>2</sup>

حيث تم إنشاء الوكالة العقارية الوطنية<sup>3</sup> بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-86 سنة 1986<sup>4</sup> والرسوم التنفيذي رقم 04-86 المتضمن إنشاء وكالة عقارية محلية التي تعتبر مؤسسة عمومية.<sup>5</sup>

ثم تم إنشاء صلاحية تسيير الحافظة العقارية للبلديات إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين، وذلك بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 25-90<sup>6</sup>، وتم إنشاء هذه الوكالات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405-90<sup>7</sup>، وتم تعديله بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 لسنة 2008.<sup>8</sup>

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، (النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر)، المرجع السابق ص 21 و22.

<sup>2</sup> جلاجل عبد الحميد، المرجع السابق، ص 16.

<sup>3</sup> "الوكالة العقارية الوطنية: مؤسسة عمومية ذات طابع اداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي" المادة 02 من مرسوم التنفيذي رقم 03-86، مؤرخ في 07 يناير 1986، يتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، الجريدة الرسمية، العدد الأول المؤرخة في 08 يناير 1986.

<sup>4</sup> أنظر المادة الأولى، من المرسوم رقم 03-86، المرجع السابق.

<sup>5</sup> أنظر المادة 2 من المرسوم رقم 04-86، المؤرخ في 07 يناير 1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية العدد الأول، مؤرخ في 08 يناير سنة 1986.

<sup>6</sup> أنظر المادة 73 قانون رقم 25-90، المرجع السابق.

<sup>7</sup> المرسوم التنفيذي رقم 405-90، المؤرخ في 22 ديسمبر 1999، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، الجريدة الرسمية العدد 68، سنة 1986.

<sup>8</sup> المرسوم التنفيذي رقم 03-408، المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، المعدل والمتمم لأحكام

المرسوم التنفيذي رقم (405/90)، المؤرخ في 12 ديسمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات

وأمام الوضع المتدهور لمناطق النشاط، والذي يعود إلى عجز الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين في أداء مهمتها في مجال توفير المنشآت والهيكل القاعدية والتهيئة اللازمة، لنقص الموارد المالية اللازمة، إضافة إلى ذلك العديد من مناطق النشاط لم تكن محل الدراسات الجديدة من قبل الجماعات المحلية أو الوكالات العقارية، قررت الحكومة سنة 1998 تجميد مناطق النشاط ريثما يتم التسوية، حيث لم يتم ذكر الإطار القانوني في لإنشاء مناطق نشاط جديدة، وعدم وجود نص تشريعي أو تنظيم صريح يوضح الإجراءات القانونية في ذلك.<sup>1</sup>

عند صدور المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ينص على أنه يمكن للجنة المساعدة، اقتراح إنشاء مناطق نشاط جديدة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به.<sup>2</sup>

كما جاء في نص المادة 109 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية على ما يلي: " يخضع إقامة أي مشروع استثمار و/أو تجهيز على إقليم البلدية ، أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي".<sup>3</sup>

وبذلك فإن إنشاء هذه المناطق بقي بمبادرة محلية (مداولة من المجلس الشعبي البلدي ) المصادق عليها بقرار من الوالي تحدها أدوات التهيئة والتعمير المنظمة بموجب قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.<sup>4</sup>

### ثالثا: معايير التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط:

محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، الجريدة الرسمية العدد 68 مؤرخة في 09-11-2003.

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، (النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر)، المرجع السابق ، ص 64

<sup>2</sup> انظر المادة 02 الفقرة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير سنة 2010 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 04 ، المؤرخة في 17/01/2010.

<sup>3</sup> المادة 109 من القانون رقم 10-11 المؤرخ في يوليو 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37، المؤرخ في 03/07/2011.

<sup>4</sup> خوادجية سميحة حنان، (النظام القانوني للعقار في الصناعي في الجزائر)، المرجع السابق ص 65.

يمكن تمييز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط من خلال الفروقات التالية :

1. **من حيث الجانب القانوني والتنظيم:** تنشأ المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة بتسييرها بمرسوم ، أما مناطق النشاطات فهي غالبا ما تكون ناتجة عن مبادرات محلية، وتنشأ بقرار صادر من البلدية أو الولاية أو الوكالة العقارية.
  2. **من حيث حجم المناطق:** مساحة المناطق الصناعية في العادة تكون أكبر من مساحة مناطق النشاط ، لكن هذا لا يمنع من وجود مناطق صناعية أقل مساحة من مناطق النشاط.<sup>1</sup>
  3. **من حيث طبيعة النشاط:** مناطق النشاط يتم إنشاؤها لاستيعاب مشاريع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وهي تحتوي على نشاطات صغيرة غالبا ما تكون تابعة لقطاع الخدمات مثل نشاطات التوزيع، الفنادق ، التجارة ، التخزين...<sup>2</sup> أما المناطق الصناعية فهي تأوي مركبات ووحدات صناعية كبيرة.
  4. **من حيث التسيير:** مناطق النشاط ليست محددة بصفة دقيقة، وقد تكون مندمجة في النسيج العمراني، كما أنه لا توجد مؤسسة مكلفة بتسييرها فهذه المهمة موكلة مباشرة للجماعات المحلية أو عن طريق الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين.<sup>3</sup>
- أما المناطق الصناعية فيتم تسييرها عن طريق اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية.<sup>4</sup>

#### رابعاً: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات لولاية قالمة

تتوفر ولاية قالمة على قرابة 300 هكتار كوعاء عقاري موجه للاستثمار عبر مختلف المناطق الصناعية ومناطق النشاطات التجارية .

#### 1. المناطق الصناعية بالولاية :

#### الجدول الأول : تقسيم المناطق الصناعية بولاية قالمة

<sup>1</sup> يرقى حسين، بن لكحل محمد أمين، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار في الجزائر - دراسة حالة ولاية المدية- جامعة المدية. موقع الالكتروني <http://www.asspp.cerist.dz> يوم 10-أفريل سنة 2019، على الساعة 20:29، ص 58.

<sup>2</sup> تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي (مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015، ص 13.

<sup>3</sup> خوادجية سميحة حنان، (محاضرات في مقياس العقار الصناعي)، المرجع السابق، ص 18.

<sup>4</sup> مقالاتي منى، محاضرات في النظام القانوني للعقار الاستثماري، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية سنة 2018-2019 بتاريخ الأحد 11 نوفمبر على الساعة 12:30 إلى 14:00.



الترتيب	تسمية المنطقة الصناعية	البلدية	المساحة الاجمالية (هكتار)	عدد القطع المنشأة	عدد القطع الممنوحة
01	زراع لحرش	قالمة/بلخير	45	70	70 قطعة منها 03 في إطار CALPIREF
02	حجر مركب	عين رقادة	140	118	00
المجموع			185	188	70

**من إعداد الباحث : مصدره مديرية الصناعة و المناجم لولاية قالمة**

تعتبر المنطقة الصناعية ذراع لحرش أول منطقة صناعية بالولاية وقد تم برمجة عملية التهيئة في إطار البرنامج 2009/2005 ، وقد تم إنشاؤها في 26-12-1990 .

وتعد المنطقة الصناعية الجديدة حجر المركب مكسبا كبيرا لولاية قالمة منجزه من طرف مكتب الدراسات والإنجاز العمراني عنابة ، ولقد تم تحويل ملفها من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (المديرية الجهوية عنابة) إلى والي ولاية قالمة (مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء) بتاريخ : 2017/12/10 .

**مناطق النشاطات :**

تحتوي ولاية قالمة على عشر مناطق النشاطات تجارية ، منها منطقتي (02) نشاطات منشأة حديثة، وثمانية (08) مناطق قديمة .

**أ- مناطق النشاطات الجديدة المنشأة حديثا :**

في إطار البحث عن الأوعية العقارية بالولاية لإنشاء عشر مناطق تجارية جديدة لتوطين مشاريع استثمارية ، وبعد إجراء التحقيقات المناسبة فقد تم إنشاء منطقتي نشاطات تجارية فقط ( ببلدية مجاز الصفا) ، تحديدا بمنطقة باجي مختار ومقسمة<sup>1</sup>.

**الجدول الثاني : مناطق النشاطات الجديدة لولاية قالمة**

الرقم	منطقة النشاط	تاريخ الإنشاء	المساحة هكتار	عدد القطع المنشأة	عدد القطع الممنوحة	التهيئة
01	باجي مختار	01/09/2015	20.8 1	15	15	مرحلة الدراسة مرحلة الإنجاز
						العمليات غير

<sup>1</sup> مقابلة ، مديرية الصناعة و المناجم لولاية قالمة ، الأحد 19 ماي 2019 ، على الساعة 11:00 ، مدير الصناعة و المناجم لولاية قالمة ، النظام القنوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري .

مسجلة ومسها التجميد	العملية مسندة إلى مكتب الدراسات على عاتق المستفيدين	00	26	31.6 0	/01/09 2015	مقسمية	02
		15	41	52.4 1	المجموع		

من إعداد الباحث : مصدره مديرية الصناعة و المناجم لولاية قالمة

**ب-مناطق النشاطات التجارية القديمة:**

تتوفر ولاية قالمة على ثمانية (08) مناطق تجارية قديمة موزعة على مختلف بلديات الولاية على مساحة تقدر بـ 62.54 هكتار.<sup>1</sup>

**الجدول الثالث : مناطق النشاطات التجارية القديمة لولاية قالمة .**

عملية التهيئة			عدد القطع الممنوحة	عدد القطع المنشأة	المساحة (هكتار)	الهيئة المالكة	تاريخ الإنشاء	تسمية منطقة النشاط	الرقم
مرحلة الإنجاز	مرحلة الدراسات	برنامج							
العملية مجمدة	الدراسات المنتهية	2011	15	15	8.82	الولاية	/07/05 1999	النشما ية	01
نسبة تقدم الأشغال %95	الدراسات المنتهية	2011	18	18	3.38		/05/18 1993	وادي الزناات ي	02
العملية مجمدة	الدراسات المنتهية	2011	8	8	4.13		/04/30 2000	قلعة بوصب ع	03
نسبة تقدم الأشغال %10	الدراسات المنتهية	2012	52	52	24.1 2	الولاية	/10/10 1984	عين بن بيضاء	04
العملية غير مسجلة ومسها التجميد	الدراسات متوقفة بسبب التجميد	البرنامج التكميلي لسنة 2013	27	27	1.90		/05/18 1993	وادي الزناات ي	05
			36	36	8.24		URB AN	/07/09 1995	بلخير
			57	58	8.24	الوكالة	/08/18 1990	تاملوكة	07

<sup>1</sup> مقابلة ، مديرية الصناعة و المناجم لولاية قالمة ، الأحد 19 ماي 2019 ، على الساعة 11:00 ، مدير الصناعة و المناجم لولاية قالمة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري .

08	الفجو ج	/04/01 2004	العقاري ة	3.71	06	06
المجموع						
				62.5 4	219	220

من إعداد الباحث : مصدره مديرية الصناعة و المناجم لولاية قالمة

من خلال دراستنا وخرجاتنا الميدانية وطبقا لتصريحات مدير مديرية الصناعة والمناجم لولاية قالمة تبين لنا أنه على غرار المناطق المكونة للعقار الصناعي الموجودة في الجزائر فإن ولاية قالمة تحتوى على منطقتين فقط ألا وهما : المنطقة صناعية ومنطقة النشاطات.

الفرع الثاني: الأملاك العقارية التابعة لأملاك الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

أولا: المناطق الخاصة: zones spécifiques

إن أول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصة كان في إطار قانون الاستثمار رقم 93-12<sup>1</sup>، حيث منحت امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، وهذا حرصا من الدولة الجزائرية على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات.<sup>2</sup>

ولقد نظمت قوانين الاستثمار، وقوانين المالية المتعاقبة وكيفية استغلال الأراضي التابعة إلى المجموعة الوطنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير .

ونشير إلى أن المشرع الجزائري نظم العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين من المناطق وهما:<sup>3</sup>

**1- المناطق المطلوب ترقيتها : zone à promouvoir (z .A .P)**

استجابة لحاجيات الاستثمار، في إطار المرسوم التشريعي السالف الذكر رقم 93-12 الذي أحال تكوين مناطق مطلوب ترقيتها وضبط حدودها إلى المرسوم

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 10 أكتوبر 1993، مرجع سابق .

<sup>2</sup> بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر، بوزريعة، الجزائر، سنة 2006، ص 18 و19.

<sup>3</sup> خوادجية سميحة، حنان، المرجع السابق، ص 70.

التنفيذي 91-321<sup>1</sup> المؤرخ في 14 سبتمبر لسنة 1991 المتعلق بتحديد المناطق الواجب ترقيتها، مع احترام شروط المادة 51 من القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تبين أنها مناطق مكونة من البلديات التي يحدد قائمتها بقرار مشترك بين السلطة المكلفة بالتهيئة والتعمير والسلطات المكلفة بالجمعات المحلية على أساس مقاييس تعكس الضوابط الاقتصادية والمالية والاجتماعية للبلدية، و عرفت هذه المناطق بـ "المناطق المحرومة" لوجود تخلف واضح وانعدام مشاريع اقتصادية ذات طابع صناعي وتجاري...<sup>2</sup>

و بهذه الصفة يمكن للدولة أن تقدم مساعدة للبلديات المطلوب ترقيتها عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب شغل، و من خلال ما يلي على الخصوص :

- تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لاستقبال الاستثمارات.
  - مساعدة البلديات في إنجاز منشآت أساسية للإنتاج.<sup>3</sup>
- وبموجب الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20-08-2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، أدخل تغيير على المنطقة المطلوب ترقيتها وأصبح يطلق عليها المناطق المطلوب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة وهذا حسب ما جاء في المادة رقم 10 من الأمر 03-01، وأسند تحديد وتنظيم استغلال هذه المنطقة إلى هيئة عمومية تسمى المجلس الوطني للاستثمار (CNL).<sup>4</sup>

## 2- مناطق التوسع الاقتصادي: zone d'expansion économique

هي تلك الفضاءات والأراضي الجيواقتصادية التي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية، البشرية أو الهياكل القاعدية والتي يجب تجميعها والرفع من قدرتها كي تكون كيفية بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطورها، ولقد نص المشروع على كفاءات تحديد مناطق لتوسيع الاقتصادي التي تكون على أساس نتائج

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14/09/1991، المتضمن المناطق الواجب ترقيتها، الجريدة الرسمية، عدد 67.

<sup>2</sup> حساين سامية، (مداخلة بعنوان التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري)، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة أم البواقي، يوم 24 أبريل 2014، ص 15.

<sup>3</sup> حساين سامية، مرجع سابق، ص 15.

<sup>4</sup> أنظر المادة رقم 10 من الأمر رقم 03-01، المؤرخ في، 20/08/2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة في 22-08-2001

التحاليل التي تأخذ بعين الاعتبار<sup>1</sup>، وهذا وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 94-321<sup>2</sup> المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها.

يلاحظ أن هذه المفاهيم المذكورة أعلاه أنها جاءت واسعة وغامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معه صياغتها لإنشاء منطقة ما كمنطقة التوسع الاقتصادي، الأمر الذي يصعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق.

بالنسبة للمشرع الجزائري تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي تكون على أساس نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية:

- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت القاعدية اللازمة لإقامة المستثمرات وذلك بتحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط نذكر منها :
  - الموارد المائية .
  - نسبة التطهير.
  - نسبة التزويد بالطاقة.
- ومما سبق يستثنى من المناطق التوسع الاقتصادي في مجال التهيئة والتعمير:
  - المنطق المطلوب ترقيتها حسب المفهوم الواردة في المادة 51 من قانون التهيئة والتعمير.
  - مساحات الارتفاق والخدمة العمومية التي تشمل المطارات – الموانئ.<sup>3</sup>

#### ثانيا: المنطقة الحرة: zones franches

عرفها المشرع الجزائري في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320<sup>4</sup> المؤرخ في 17-10-1994 المتعلق بالمناطق الحرة على أنها: " هي عبارة عن مساحات محددة تمارس بها أنشطة صناعية وخدمات تجارية " ،مكتفيا بذلك بتطابق هذه النشاطات لما جاء في المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار

<sup>1</sup> شتوان حنان، (العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد)، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم، العدد 15، ص 685 .

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 94-321 ، المؤرخ في 17-01-1994، متعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد 67، سنة 1994 .

<sup>3</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 22 و 23.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 94-320 ، متعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة ، المرجع السابق .

ولا نجد في المواد 24-25 من المرسوم التشريعي الخاصة بالمناطق الحرة وصف آخر سوى أنها مناطق من التراب الوطني.

ويرى الدكتور طه بالي أن المناطق الحرة هي معالم ترتبط بالنظام القائم قد تختلف من وسيلة تشجيع التنمية والمبادلات، وتسهيل حركة انتقال البضائع وإعادة التصدير، أو تجمع مكاني محدود ومتكامل البناء والتجهيزات والمرافق ووسائل التكنولوجيا أي وفقا للمبدأ الاقتصادي (دعه يعمل دعه يمر)، وقد ورد في دراسات فرنسية باللغة الفرنسية لمركز التنمية التابع لمنظمة التعاون، والتنمية الاقتصادية هي: "حيز محدد إداريا وجغرافيا يخضع لنظام جمركي يسمح باستيراد الحر للتجهيزات والمواد الأخرى من أجل إنتاج بضائع توجه إلى التصدير".<sup>1</sup>

وفي إطار التطورات المتسارعة على الصعيد العالمي على الجانب الاستثماري، عمدت الدولة الجزائرية إلى توجيه أجزاء من أراضيها لإنشاء منطقة حرة ووفرت لها إطار قانوني، لإنشائها وإدارتها بل وجسدت هذا النظام في الميدان من خلال أول منطقة في الجزائر والتي تعرف بـ " المنطقة الحرة بلارة " بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-97 لسنة 1997 والمتواجدة في ولاية جيجل.<sup>2</sup>

وفي سنة 2001 تقرر إصدار قانون جديد للاستثمار هو الأمر رقم 03-01 الذي نص في مادته 35 على إلغاء المرسوم التشريعي رقم 93-12 ولم يضع أحكام جديدة للمناطق الحرة ، وفسرت آنذاك وزارة المساهمة وتنسيق الإصلاحات التي بادرت بمشروع القانون أن الأحكام المتعلقة بالمناطق الحرة ستنظم في تشريع خاص تقترحه وزارة التجارة.<sup>3</sup>

وهو ما تم تفعيله من خلال الأمر رقم 02-03 المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بالمناطق الحرة الذي خصصت له 24 مادة ، ولقد عرفت المناطق الحرة في المادة 02 منه بأنها : "المناطق الحرة هي فضاءات محددة ضمن الإقليم الجمركي حيث تمارس فيها نشاطات صناعية وتجارية أو تقديم خدمات وهي خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الأمر".<sup>4</sup>

ولا يمكن الحكم على نجاح هذه المنطقة من عدمه، لأنه ببساطة تم إلغاء منطقة بلارة (zone franche de bellara) وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-05

<sup>1</sup> صالح خميلي، الاستثمار في المناطق الحرة، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باجي

مختار)، كلية الحقوق ، قسم قانون الأعمال، عنابة، سنة 2000-2001، غير منشورة ، ص 8-10.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-97، المؤرخ في 03-04-1997، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة، جيجل، الجريدة الرسمية، العدد 20.

<sup>3</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 104.

<sup>4</sup> المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 02-03، المؤرخ في 19 يوليو سنة 2003، المتعلق بالمناطق الحرة ، الجريدة الرسمية عدد 43 مؤرخة في 20 يوليو 2003.

المؤرخ في 2005/01/03<sup>1</sup> وحولت إلى منطقة صناعية، وبعد ذلك تم إلغاء الأمر 02-03 بموجب القانون 10-06 المؤرخ في 2006/06/24<sup>2</sup>.  
 وورد تصريح من قبل مجلس الوزراء الذي فسر فيها السبب الحقيقي للإلغاء، هو أن الجزائر ليست راغبة في إنشاء مناطق حرة فوق الإقليم الوطني لأنها غير مقنعة بأهميتها كآلية تساهم في التنمية الاقتصادية.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: الأصول المتبقية والأصول الفائضة

جاء الأمر رقم 04-08 بالحفاظ على العقارية المتمثلة في الأصول المتبقية والفائضة من خلال المادة 03 الفقرة الثانية<sup>4</sup>، وفي سنة 2009، تم تنظيم هذه الحافة بالمرسوم التنفيذي رقم 153-09 لسنة 2009 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها،<sup>5</sup> ولدراسة هذه الحافة سوف يتم التطرق إلى الأصول المتبقية أولا ثم إلى الأصول الفائضة ثانيا.

#### أولا: الأصول المتبقية

عرف المشرع الجزائري الأصول المتبقية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 09-153 لسنة 2009، وذلك في مادته الثانية كما يلي: "تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة".<sup>6</sup>  
 ولتحديد الأصول المتبقية وجب اتباع إجراءات خاصة محددة من خلال المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 153-09، حيث يتم إعداد الجرد للأصول المتبقية المنبثقة عن التصفية، ويكون هذا الجرد مرفق ببطاقة تقنية لكل ملك متبقي ويتم إرفاقه بنسخة من الجرد بالحصيلة الختامية للتصفية، ثم يتم إرساله إلى مديري أملاك الدولة المختصين إقليميا وذلك في أجل لا يتجاوز 60 يوما من تاريخ نشر المرسوم في

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 01-05، المؤرخ في 03 يناير 2005، المتضمن إلغاء المنطقة الحرة بلارة ولاية جيجل، الجريدة الرسمية عدد 04، مؤرخة في 2005/01/05.

<sup>2</sup> القانون 10-06، متضمن إلغاء الأمر 02-03، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية العدد 42، مؤرخة في جوان 2006.

<sup>3</sup> خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع السابق، ص 106.

<sup>4</sup> أنظر المادة 03 من الأمر رقم 04-08، المرجع السابق.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 153-09، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27، مؤرخة في 06 ماي 2009.

<sup>6</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 153-09، المرجع السابق.

الجريدة الرسمية وبعد ذلك تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل هذه الأملاك في سجل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة<sup>1</sup>.

### ثانياً: الأصول الفائضة

فبالنسبة للأصول الفائضة فقد عرفها المشرع الجزائري، في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 لسنة 2009، حيث جاءت المادة في فقرتها الأولى بما يلي "يقصد بالأصول الفائضة تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعياً لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية..."<sup>2</sup>

كما أنه قد تم ذكر الأملاك العقارية التي تعتبر منتمية لحافظة الأصول الفائضة، وذلك في الفقرات الموالية للفقرة الأولى من نص المادة 03 من نفس المرسوم، وتتمثل هذه الأملاك في:

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي يتم تخصيصها لوجهة ما.
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، التي قد تكون ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.
- الأملاك التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والخاضعة لأحكام هذا المرسوم والأملاك العقارية المتمثلة في الأراضي التابعة لمناطق النشاطات التي تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-153 وتكون متوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.<sup>3</sup>

أما بالنسبة للإجراءات المتبعة لتحديد الأصول الفائضة فيتم ذلك بناء على لائحة من مجلس مساهمات الدولة<sup>4</sup> وملف تقني مرسل من طرف شركة تسيير المساهمات

<sup>1</sup> انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> المادة 03 الفقرة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع السابق.

<sup>3</sup> انظر للمادة 3 فقرات 2 و3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> مجلس مساهمات الدولة: هو هيئة حكومية تم تأسيسها من خلال الأمر رقم 01-04 لسنة 2001 بشأن التنظيم و التسيير و خوصصة المؤسسات الاقتصادية و العمومية ، و تمارس الدولة دورها



التابعة لها المؤسسة أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة ، ويقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ، بإعداد عقد إدماج الملك العقاري الفائض ضمن الأملاك الخاصة للدولة عندما يكون هذا الأخير ملك لمؤسسة معينة.<sup>1</sup>

وقد تم تحديد الهيئة المسيرة للمحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة ، والمتمثلة في الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وذلك بعد إبرام اتفاقية مع مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا.

حيث أكدت ذلك المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 لسنة 2009 التي نصت على مايلي:

"يستند تسيير المحافظة العقارية المكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة.

يتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعلى مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية السالفة الذكر".<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: الهيئات المسيرة للعقار الصناعي

كمالك للأصول التي قدمتها إلى مؤسسة تسيير المساهمات، الموقع الإلكتروني لوزارة الصناعة والمناجم : [www.mdipi.gov.dz](http://www.mdipi.gov.dz) ، تم الاطلاع عليه بتاريخ 29-05-2019، على الساعة 11:00.

<sup>1</sup> لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 9.

<sup>2</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع السابق.

نظرا لدور العقار في التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، وضعت الدولة الجزائرية بناء على قوانين تنظيمية في إطار الاستثمار وتوفير المواقع العقارية المناسبة لمجموعة من الآليات الإدارية، تتولى مهمة توفير و تسيير وتهيئة مناطق العقار الصناعي، وهذا لعلاج نقائص الإدارة المشرقة على العقار الصناعي والتي تتمثل في هيئات مركزية وأخرى لا مركزية ، وذلك ما سنتطرق إليه من خلال هذا المطلب، حيث تتناول في الفرع الأول الهيئات المركزية وفي الفرع الثاني الهيئات اللامركزية.

### الفرع الأول: الهيئات المركزية<sup>1</sup>

قامت السلطات العمومية في الجزائر باتخاذ جملة من الإجراءات بهدف حصول المستثمرين على أوعية عقارية لإنجاز وتنفيذ استثماراتهم، وذلك من خلال إنشاء عدة هيئات تتولى استقبال المستثمرين وتوجيههم، وهذا في إطار مجموعة من النصوص القانونية التي تنظم عملية الأوعية العقارية، وتتمثل هذه المؤسسات المركزية فيما يلي:

- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
- المجلس الوطني للاستثمار .
- إدارة أملاك الدولة.
- مجلس الحكومة.
- الوزارات المختلفة.
- مجلس الوزراء.<sup>2</sup>

### أولا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .A.N.I.R.E.F

تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري سنة 2007 بموجب المرسوم التنفيذي 119-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007<sup>1</sup>، المعدل المتمم بموجب المرسوم

<sup>1</sup> المركزية الإدارية : هي جمع الوظيفة الإدارية وحصرها بيد شخص معنوي عام واحد " الدولة " ، حيث يتولى و يهيمن على النشاط الإداري ، وإن تعددت الهيئات و الأفراد القائمين به وفق نظام السلطة الرئاسية ، محمد الصغير بعلي ، القانون الإداري ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة ، 2013 ، ص 46.

<sup>2</sup> محمد بوشوشة وعيسى بولخوخ، المرجع السابق ، ص 62.

التنفيذي رقم 126-12<sup>2</sup> المؤرخ في 19 مارس 2012 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويحدد قانونها الأساسي، وقد عرفت المادة الأولى من المرسوم رقم 119-07-119-07 الوكالة على أنها: " مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجر في علاقتها مع الغير، توضع الوكالة تحت وصاية وزارة الصناعة، ومقرها مدينة الجزائر العاصمة"<sup>3</sup>

### 1. الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

يضم الهيكل المركزي للوكالة كل من مجلس الإدارة، إذ يعد أول جهاز نص عليه المشرع الجزائري في الهيكل المركزي، ويقوم برئاسته الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو الممثل عنه، كما يضم المدير العام الذي تم الإشارة إلى صلاحياته وطريقة تعيينه كجهاز للوكالة.

أ. مجلس الإدارة: يتشكل المجلس من الأعضاء الآتية:

- ممثل الوزير المكلف بالمالية (الخزينة / أملاك الدولة).
- ممثل الوزير المكلف بالعمران.
- ممثل الوزير المكلف بالصناعة.
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة.
- ممثل الوزير المكلف بالنقل.
- ممثل الوزير المكلف بالطاقة.<sup>4</sup>
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة والبيئة.
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة.
- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 119-07-119-07 المؤرخ في 23-04-2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 27، لسنة 2007.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 126-12-126-12 المؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 119-07-119-07، الجريدة الرسمية العدد 17 لسنة 2012.

<sup>3</sup> أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 119-07-119-07، المرجع السابق.

<sup>4</sup> بن كرو يمينة وبن ماس جميلة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: آلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، (مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق)، جامعة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015-2016، ص 9.

<sup>5</sup> بن كرو يمينة وبن ماس جميلة، المرجع السابق.

هذه التشكيلة وردت في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 07-119، ولكن تم تحديث في هذه التشكيلة من خلال المرسوم التنفيذي 12-126 حسب المادة 7 منه، فتم إلحاق وزير التجارة والفلاحة لما لهذين القطاعين دور حساس وكبير في تنمية الاستثمار.<sup>1</sup>

وبغيت تسيير الحسن للوكالة يعقد مجلس الإدارة اجتماعات سواء عادية أو استثنائية، يجتمع المجلس في دورة عادية بناءا من طلب رئيس المجلس المتمثل في وزير المكلف بترقية الاستثمارات وذلك في ثلاث (3) مرات في السنة، وأما الاجتماعات الاستثنائية تكون بناءا على طلب الوزير المكلف بترقية الاستثمار أو ممثله أو يطلب من المدير العام للوكالة ويمكن أن يكون الطلب من طرف ثلثي (3/2) أعضاء مجلس الإدارة، ويمكن حصر مهمة مجلس الإدارة في:

- اقتراح ودراسة مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة .
- إعداد وتنظيم البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة .
- تحديد الميزانية المرتبطة بها.<sup>2</sup>

#### ب. المدير العام:

حسب المادة 21 من المرسوم التنفيذي 07-119 نصت على ما يلي: " يعين المدير العام للوكالة بمرسوم رئاسي وفقا للتنظيم المعمول به وتنتهي مهامه بنفس الشكل"<sup>3</sup>

يمارس المدير العام مهام إدارية تتمثل في سلطة التعيين و العزل لمستخدمي الوكالة و يمارس السلطة السلبية على جمع مستخدمي الوكالة، يبرم الصفقات و العقود و الاتفاقيات و القروض التي تحتاجها الوكالة وفقا للإجراءات الإدارية و التنظيم المعمول به ، كذلك يلتزم المدير العام بالنظام الداخلي الخاص بالوكالة الذي يعده مجلس الإدارة .

و في نهاية السنة المالية يعد المدير العام تقرير سنويا عن النشاطات التي قامت بها الوكالة مرفقا بالحصائل و النتائج المحصل عليها و يرسل ذلك إلى السلطة الوصية بعد مداولة المجلس الإدارة .

كما أنه بإمكانه التقاضي باسمها إضافة إلى ذلك يسهر على تنفيذ إجراءات الرقابة الخارجية وإعداد البيانات التقديرية لنشاطات الوكالة.

<sup>1</sup> مريم بوشربي، (الآليات لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر)، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، جامعة عباس لغرو، خنشلة، العدد الثالث، سبتمبر سنة 2016، ص 52.

<sup>2</sup> بن كروية يمينة وبن مماس جميلة، المرجع السابق، ص 20 و 23.

<sup>3</sup> المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق.

كل هذه السلطات والصلاحيات المخولة للمدير العام حددتها المادة 22 من المرسوم 119-07.<sup>1</sup>

## 2. مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: D.G.D.N.

لقد حدد المرسوم التنفيذي 119-07 السالف الذكر المعدل والمتمم المحدد لمهام الوكالة الضبط والوساطة العقارية وفقا للمادة 3 منه نصت على: " يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي المذكورة في المادتين 5 و6 أدناه"<sup>2</sup>

### أ- الوساطة العقارية:

في إطار مهمتها في الوساطة تربط الوكالة بين المالكين للأصول العقارية المبنية أو الغير مبنية الموجهة إلى الاستثمار والمتعاملين الاقتصاديين الباحثين على وعاء عقاري لاحتضان مشاريعهم الصناعية وذلك بالتسيير بموجب اتفاقية الأملاك العقارية المبنية والغير المبنية.

وهذا وفقا للمادة 5 من المرسوم 119-07 المعدلة بالمادة 3 من المرسوم 12-126 " يمكن الوكالة أن تتولى الوساطة العقارية ... وفقا لاتفاقيات ولحساب المالكين ..."<sup>3</sup>

### ب- الضبط العقاري:

تقوم الوكالة بمهمة الضبط من خلال إنشاء المرصد العقاري الاقتصادي، والذي عن طريقه يتم جدولة أسعار العقار الاقتصادي، ويتم تحيينه كل 6 أشهر، وكذلك إعداد تقارير للسوق العقارية كل 06 أشهر، وهذا حسب ما جاءت به المادة 8 من المرسوم 119-07 ، وتقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الأصول العقارية ويضع لهذا الغرض

<sup>1</sup> المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 نصت ما يلي: " ينفذ المدير العام للوكالة توجيهات المجلس ويقوم بـ:

- يعد التنظيم العام للوكالة.
  - يبرم ويوقع الصفقات والعقود والاتفاقيات في إطار التشريع.
  - يقترح مشاريع برامج النشاطات الوكالة.
  - يبرم كل قرض في إطار التنظيم المعمول به.....".
- <sup>2</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 ، المرجع السابق .
- <sup>3</sup> تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 60 و61.

بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية ذات الطابع الاقتصادي حسب المادة 07 من المرسوم 119-07.<sup>1</sup>

### ج- الترقية العقارية:

بالرجوع إلى المادة 9 من المرسوم التنفيذي 119-07، المعدل والمتمم للوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية و مؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية لإعادة بيعها، يعد تهيئتها و تجزئتها لوضعها في خدمة المشاريع الصناعية و لقد تم تعديل هذه المادة بموجب المادة 4 من المرسوم 12-126 و أصبح من مهام الوكالة تهيئة مناطق نشاط و مناطق الصناعية جديدة.<sup>2</sup>

### ثانيا: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار A.N.D.I.

صدر المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، مكرسا إنشاء مؤسسة جديدة سميت وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، وقد حددت صلاحياتها وتنظيمها وسيرها بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-319.<sup>3</sup>

ونظرا للحصيلة المتواضعة لهذه الوكالة صدر الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، بموجب المادة السادسة (06)<sup>4</sup> ومنه إنشاء وكالة وطنية لتطوير الاستثمار محل وكالة ترقية الاستثمار (apsi) المنشأة في ظل المرسوم 93-12.

ولقد نظمها المشرع بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها.<sup>5</sup>

كما احتفظ المشرع بطبيعتها القانونية من حيث كونها مؤسسة إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهذا وفقا للمادة 21 من المرسوم 01-03، الوكالة المذكورة في المادة ستة (06) : "مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي...."

<sup>1</sup> أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المرجع السابق.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17-10-1994، المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها، الجريدة الرسمية العدد 67، المؤرخة في 1994.

<sup>4</sup> المادة 6 من الأمر رقم 01-03 التي عدلت بموجب الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15-07-2006، متضمن تطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 47، المؤرخة في 19-07-2006، المادة 04 منه نصت على: "نشأت وكالة وطنية للاستثمار، تدعى في صلب النص وكالة".

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24-09-2001، المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية للاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 55.

وجاء هذا القانون باستثناء من المرسوم التنفيذي رقم 94-319، وهو تبعية الوكالة إلى وزير المساهمات وهي المراقب الأول لأعمال الوكالة، وحسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يكون مقر الوكالة في مدينة الجزائر العاصمة.<sup>1</sup>

### 1- تنظيم الوكالة وسيرها:

تتوفر الوكالة على مقر مركزي وهياكل غير مركزية على المستوى المحلي، كما يديرها مجلس الإدارة برئاسة ممثل السلطة الوصية وهي الوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات، ويتكون مجلس الإدارة من 16 عضو حددت تشكيلة في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 السالف الذكر.

- ممثل السلطة الوصية رئيسا.
- ممثل وزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.
- ممثلين من الوزير المكلف بالمالية....<sup>2</sup>

### 2- صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

لقد زود المشرع الوكالة بصلاحيات جديدة في تسيير العقار التابع للمؤسسات العمومية المحلية، فجاء في المادة 26 من الأمر رقم 01-03 ما يلي: " تنشئ الدولة انطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المحلية، قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار حافظة عقارية يسند تسييرها إلى الوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار المذكورة في المادة 6...<sup>3</sup>

وقد أدمج هذه الصلاحيات في القانون الأساسي للوكالة حيث جاء في المادة 3 فقرة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01-282، المتضمن صلاحيات الوكالة: "تسيير الحافظة العقارية الموجهة إلى الاستثمار بموجب أحكام المادة 26 من الأمر رقم 01-03...."<sup>4</sup> وكذلك حددت المادة 25 الفقرة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 01-282، المهام المخولة لممثلي الهيئات المكلفة بالعقار الموجه إلى الاستثمار.<sup>5</sup>

فضلا عن ذلك الطبيعة القانونية للوكالة وخضوعها لقواعد تنسم بالجمود وارتباطها من الناحية المالية إلى الدولة، هذا لا يتناسب مع وظيفة الوكالة بشأن تسيير

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09-10-2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 64.

<sup>2</sup> أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356، مرجع نفسه.

<sup>3</sup> أنظر المادة 26 من الأمر رقم 01-03، المرجع السابق.

<sup>4</sup> أنظر المادة 3 الفقرة 7 من المرسوم التنفيذي 01-282، المرجع السابق.

<sup>5</sup> أنظر المادة 25 فقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 01-282، المرجع نفسه،

العقار الصناعي الذي يتطلب المرونة ، وفي تطوير آخر أعاد المرسوم التنفيذي رقم 356-06 تنظيم صلاحيات الوكالة وبمعنوان المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي :

- إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية .
- تجميع كل المعلومات مفيدة لبنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى وزارة ترقية الاستثمار.<sup>1</sup>

وكما وردت مهام أخرى في تعديل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 100-17 المعدل والمتمم للمرسوم 356-60، متضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المتمثلة في :

- جمع المعلومات المرتبطة بالمؤسسة الاستثمارية ونشرها.
- تسجيل الاستثمارات ومتابعة تقدم المشاريع.
- ترقية الشراكة والفرص الجزائرية للاستثمار عبر الإقليم الوطني في الخارج.<sup>2</sup>

وفي إطار التعديلات الأخيرة التي مست الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار ، جاء القانون رقم 09-16<sup>3</sup> المؤرخ في 03-08-2016 يتعلق بترقية الاستثمار.

حيث نصت المادة 12 منه تحت عنوان المزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة ، أي هي مجموع المزايا و التحفيزات التي تمنحها الوكالة الوطنية للتطوير و الاستثمار ، في إطار المشاريع الاستثمارية وذلك وفق مرحلتين هما مرحلة الإنجاز و مرحلة الاستغلال .

### 1- مرحلة الإنجاز :

بعد حصول المستثمر على العقار الصناعي لإنجاز مشروع استثماري ، يودع طلب لدى الوكالة للاستفادة من المزايا المسطرة و المتمثلة في :

أ- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع و الخدمات المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز المشروع .

ب- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع المستوردة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> خوادجية سميحة، حنان، المرجع السابق، ص 158 .

<sup>2</sup> أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 100-17 المؤرخ في 05 مارس 2017، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 356-06 المؤرخ في 09-10-2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وسيرها، الجريدة رسمية عدد 16.

<sup>3</sup> القانون رقم 09-16، المؤرخ في 03-08-2016 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخ في 03 أوت 2016.



أما بالنسبة للعقار الصناعي يستفيد المستثمر من :

- أ- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية و الرسم على الإشهار العقاري .
- ب- الإعفاء كذلك من حقوق التسجيل والرسم الإشهار العقاري.<sup>2</sup>
- ج- الإعفاء من مبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية و الغير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

وتطبق هذه المزايا على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح ، أضاف إلى ذلك تخفيض في مبلغ الإتاوة الإجرارية بنسبة 90 % المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة .

## 2- مرحلة الاستغلال :

يستفيد المستثمر من الإعفاء من الضريبة على الأرباح و الإعفاء من الرسم على النشاط المهني ، وذلك بعد إعداد محضر معاينة تعدده المصالح الجبائية بطلب من المستثمر وتكون مدة الإعفاء ثلاث (03) سنوات.<sup>3</sup>

## ثالثا: المجلس الوطني للاستثمار

يعتبر إنشاء مجلس وطني للاستثمار خلاصة لتفكير معمق حول كيفية توجيه مركز القرار المتعلق بالاستثمار، وتم إنشاؤه بمقتضى نص المادة 18 من الأمر رقم 03-01، والتي تم تعديلها بموجب الأمر رقم 08-06 المؤرخ في 15-07-2006<sup>4</sup>، حيث أصبح المجلس ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويدعى في صلب النص " المجلس " كما تحدد التشكيلة والصلاحيات من خلال المرسوم رقم 06-355<sup>5</sup>.

## أ. تشكيلة المجلس وسيره :

<sup>1</sup> راجع المادة رقم 12 من القانون رقم 09-16 ، المتعلق بترقية الاستثمار ، المرجع سابق.  
<sup>2</sup> مقابلة ، مدير الوكالة الوطنية للتطوير والاستثمار ، الثلاثاء 21 ماي 2019 ، على الساعة 14:00 ، مدير الوكالة الوطنية للاستثمار لولاية قلمة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري .

<sup>3</sup> أنظر المادة رقم 12 من القانون رقم 09-16 ، المتعلق بتطوير الاستثمار، المرجع السابق .

<sup>4</sup> أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 ، المؤرخ في 5/03/2017 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 06-356 ، المؤرخ في 9/10/2006 ، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وسيرها، جريدة رسمية، عدد 16.

<sup>5</sup> الأمر رقم 08-06 المؤرخ في 15-7-2006 ، المرجع السابق.

لقد حددت المادة الرابعة (04) من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المتعلق بصلاحيات المجلس وسيره وتشكيله أعضاء وهم كما يلي:

"- الوزير المكلف بالجمعات المحلية

- الوزير المكلف بالمالية

- الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ..... " <sup>1</sup>

يشترك وزراء القطاع بجدول أعمال في أعمال المجلس ويحضر رئيسي المجلس والمدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كملاحظين في اجتماعات المجلس ويجتمع المجلس مرة كل ثلاثة (3) أشهر، وتتوج أعمال المجلس بقرارات. <sup>2</sup>

### ب. مهام المجلس:

حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 يكلف المجلس باقتراح استراتيجية تطوير الاستثمار وأوليياته، والتي تتضمن السياسة العامة للاستثمار وهذا كمهمة ذات طابع استراتيجي. <sup>3</sup>

أما بالنسبة للمهام ذات الطابع الاستشاري بحيث يقترح المجلس في هذا الشأن التدابير التحفيزية للاستثمار وتنفيذه، أو ما يعرف بالمزايا الجديدة حسب مقتضيات المادة 17 و18 و19 من القانون رقم 16 - 09 المتعلق بترقية الاستثمار <sup>4</sup> كما يقوم المجلس بعملية المنح بالتراضي مهما كان موقع المشروع ويمنح تخفيضات على سعر التنازل أو الإتاة على النحو الذي تحدد إدارة أملاك الدولة. <sup>5</sup>

### رابعاً: إدارة أملاك الدولة

لقد نصت المادة (83) من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 <sup>6</sup> المحدد لشروط و كفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، أن الوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون رقم 90-30، أن الوزير المكلف بالمالية له صلاحيات التصرف باسم الدولة في جميع عقود

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المؤرخ في 09-10-2006، متضمن صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 64.

<sup>2</sup> مريم بوشربي، المرجع السابق، ص 54.

<sup>3</sup> أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 355، المرجع السابق.

<sup>4</sup> القانون رقم 16-09، المتعلق بتطوير الاستثمار، المرجع السابق.

<sup>5</sup> عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006، ص 684.

<sup>6</sup> أنظر المادة رقم 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69 المؤرخة في 19-12-2012.

التسيير، والتصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، حيث يقوم الوزير بتعيين المدير الولائي للأملاك الدولة على مستوى الولاية لإدارة وتسيير تلك الأملاك من أجل إعداد العقود الخاصة مع إضفاء صيغة الشكلية.<sup>1</sup>

و فيما يخص العقار الصناعي بالرجوع إلى المادة 10 من الأمر رقم 04-08 نجد أنه يكرس عقد الامتياز المذكور في المادة 04، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، ويجدر الإشارة أن مدير أملاك الدولة يعتبر موثق للدولة.<sup>2</sup>

إلى جانب ذلك يكلف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا باتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة عند الإخلال المستفيد بالالتزامات وهو ما أكدته المادة 12 من الأمر رقم 04-08 التي نصت على ما يلي: " يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز...اتخاذ إجراءات من أجل إسقاطه لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير الأملاك الدولة المختص إقليميا"<sup>3</sup>

### مهام إدارة أملاك الدولة:

تتولى مديرية أملاك الدولة بإعداد عقد منع الامتياز بالتراضي مرفقا بدفتر الشروط، ويتميز بحق الرقابة أيضا على أملاك وطنية بالإضافة إلى المهام التالية:

- تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للأملاك الدولة وحمايتها وسيرها

- القيام بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة ويحفظ النسخ الأصلية وذات الصلة بها .

- السهر على السير المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها .

- القيام بدراسة الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة.<sup>4</sup>

إن مديرية أملاك الدولة تقوم في إطار الإجراءات المتعلقة بحق منح الامتياز على عقار صناعي بدور رقابي على المستثمر، لأن هذا الأخير بعد حصوله على القار الصناعي عليه بطلب رخصة البناء ومباشرة إنجاز المشروع وذلك خلال مدة ثلاثة (03) أشهر من تسليمه رخصة البناء، و إذا لم ينجز المستثمر المشروع في الأجل المحددة، ترسل له مديرية أملاك الدولة إعدارين موصولين بإشعار الاستلام في حالة

<sup>1</sup> بودادة نورية وعماري ابتسام، المرجع السابق، ص 37.

<sup>2</sup> أنظر المادة 4 من الأمر رقم 04-08، المرجع السابق.

<sup>3</sup> سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 154.

<sup>4</sup> بودادة نورية وعماري ابتسام، المرجع السابق، ص 37 .

عدم استجابة المعني للإعذارين، تتخذ مديرية أملاك الدولة إجراءات فسخ العقد لكونها ممثلة عن وزير المالية ، ويتولى هذه الإجراءات المكتب الخاص بالمنازعات لدى المديرية، حيث يودع الملف لدى المحكمة الإدارية للفصل في القضية.<sup>1</sup>

### خامسا: مجلس الحكومة

قامت الدولة الجزائرية بإعداد برامج مختلفة ومتنوعة، من أجل تأهيل المناطق الصناعية ودعم الإنعاش الاقتصادي،<sup>2</sup> واستحدث منصب رئيس الحكومة في النظام الدستوري الجزائري لأول مرة بمناسبة التعديل الدستوري لشهر نوفمبر 1988، وتم تكريس المنصب في دستور 1989، ثم ثبت في دستور سنة 1996.<sup>3</sup>

ويعين رئيس الحكومة بمقتضى مرسوم رئاسي وتنتهي مهامه بذات الشكل، لكن وبحجة جعل السلطة التنفيذية أحادية ومنسجمة، ألغى منصب رئيس الحكومة واستبدل بمنصب الوزير الأول، ويظهر جليا سلطاته مقابل تعزيز سلطات رئيس الجمهورية باعتباره رئيسا للسلطة التنفيذية دون منازع.<sup>4</sup>

### أهم القرارات التي اتخذها مجلس الحكومة

#### أ- قرارات مجلس الحكومة ما بين سنة 1990 و2000

الطابع المعقد لمف العقار الصناعي، ألزم عقد ثلاث مجالس للحكومة بتاريخ 02-09-1997 و 07-02-1999 و 19-07-2000 ، لتتخذ الحكومة بشأنه القرارات التالية:

- تجميد عمليات إنشاء مناطق جديدة.
- محاولة تكييف نمط تسيير المناطق الصناعية.
- منح ميزانية لإعادة تأهيل المناطق الصناعية.

<sup>1</sup> مقابلة مع السيد مدير مديرية أملاك الدولة، بتاريخ 22 ماي 2019، على الساعة : 11:00، مدير أملاك الدولة ولاية قالمة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري.

<sup>2</sup> سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 129.

<sup>3</sup> دستور سنة 1996، بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438 ، المؤرخ في 07-12-1996 ، المصادق عليه باستفتاء 28 نوفمبر سنة 1996 ، الجريدة الرسمية، العدد 76.

<sup>4</sup> سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 129.

- وبداية عملية التأهيل المناطق الصناعية كانت في عام 1999 في سبعة (7) مناطق وفي سنة 2000 شملت عملية التأهيل اثني عشرة 12 منطقة صناعية.<sup>1</sup>

### ب- قرارات مجلس الحكومة ما بين سنة 2000 و2006

اعتبار من السداسي الثاني لسنة 2001، أقرت الحكومة إنشاء صندوق خاص ممول في إطار البرنامج الوطني لدعم الانعاش الاقتصادي وإعادة تأهيل المناطق الصناعية :

- استفادة سنة 2001 ، 19 منطقة من برامج التأهيل أنجزت في: معسكر – غرداية – الاغواط – بجاية – سكيكدة – تلمسان – ميلة – عنابة ...
- سنة 2002 استفادت 17 منطقة تم انجازها في عنابة – سطيف – سوق اهراس – قالمة – قسنطينة – الجزائر العاصمة – البويرة ...
- سنة 2003 استفادة 13 منطقة من برنامج التأهيل مرافق المناطق الصناعية منها: الجزائر العاصمة – الشلف – تيبازة – معسكر – وهران...<sup>2</sup>

وفي إطار الأمر 04-06 المتضمن القانون التكميلي لسنة 2006 تم تخصيص حساب خاص رقم 302-102 عنوانه صندوق ترقية التنافسية الصناعية، يقيد في باب التدفقات.<sup>3</sup>

### سادسا : مجلس الوزراء

يتمثل دور مجلس الوزراء أساسا في مجال العقار الصناعي حسب نص المادة 6 من الأمر 04-08 في منح الامتياز عن طريق التراضي، بعد أن يكون المجلس الوطني للاستثمار قد قام باقتراحه وذلك فيما يخص المشاريع ذات القيمة الوطنية، والتي تساهم في تطوير وتنمية الاقتصاد الوطني بصفة عامة ، والمناطق المعزولة بصفة خاصة من حيث جلب التكنولوجيا وتوفير مناصب شغل فإن لمجلس الوزراء صلاحية تخفيض مبلغ إتاوة الاجارية السنوية بموجب قرار.<sup>4</sup>

### صلاحيات مجلس الوزراء

<sup>1</sup> سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 130 .

<sup>2</sup> سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 131 .

<sup>3</sup> المادة 26 من الأمر 06 – 04 المؤرخ في 15 – 07 – 2006 ، المعدلة والمتمم للأحكام المادة 92 من القانون 99-11، المؤرخ في 23-12-1999 المتضمن قانون المالية لسنة 2000، الجريدة الرسمية، العدد 92 .

<sup>4</sup> بوادرية نورية ، وعمارى ابتسام ، المرجع السابق ، ص 37 و 38 .

**أ- صلاحيات مجلس الوزراء في الفترة ما بين 2008-2010**

حسب المادة 6 من الأمر رقم 04-08 يرخّص مجلس الوزراء لامتياز بالتراضي باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار<sup>1</sup>، وكذا اتخاذ قرار تخفيض مبلغ الإتاوة الاجارية السنوية المحددة من إدارة الأملاك الوطنية و ترخيص مجلس الوزراء الامتياز بالتراضي يقوم على عدة معايير :

- أن يكون للمشاريع ذات طابع الأولوية و الأهمية الوطنية .
- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن .
- تكون محدثة لمناصب شغل و تقليص البطالة .
- مشاريع تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة التي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.<sup>2</sup>

**ب- صلاحيات مجلس الوزراء في الفترة ما بين 2011 إلى اليوم**

بتاريخ 22 فيفري لسنة 2011 صادق مجلس الوزراء برئاسة رئيس الجمهورية على جملة من التدابير اقترحتها الحكومة من بينها تدابير تخص العقار الموجه للاستثمار الصناعي تتمثل في :

- تكريس الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة للحصول على العقار العمومي الموجه للاستثمار ، ينفرد الوالي بترخيصه .
- رصد ميزانية بقيمة 15 مليار دج سنويا خلال 2011 و 2012 لفائدة الجهات المحلية من أجل تأهيل و تطوير مناطق النشاط .
- رصد إسهام مالي و قرض مالي طويل الأجل، بواسطة الصندوق الوطني للاستثمار لإنجاز 36 منطقة صناعية عبر كافة التراب الوطني .
- تخفيض سعر الإتاوة الاجارية بنسبة 90 % أثناء فترة إنجاز المشاريع الاستثمارية (3 سنوات كحد أقصى) و 50 % في مرحلة انطلاق نشاط الاستثمار ( 3 سنوات كحد أقصى )<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 6 من الأمر رقم 04-08 تنص على ما يلي : " يرخّص منح الامتياز بالتراضي من مجلس الوزراء و باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار " .

<sup>2</sup> سميحة حنان خوادجية ، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 133 .

<sup>3</sup> سميحة حنان خوادجية ، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مرجع السابق ، ص 134 .

- زيادة على ذلك بموجب المادة 08 من الأمر 04-08 ، المؤرخ في 01-09-2008 ، المعدل والمتمم بقانون المالية لسنة 2011، يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية<sup>1</sup> ، من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الاجارية السنوية المحددة في المادة 09 من الأمر 04-08 يعد قرار مجلس الوزراء و بناء على اقتراح المجلس الوطني للاستثمار.<sup>2</sup>

### سابعاً : الوزارات المختلفة

تعددت واختلفت الوزارات التي تدخل ضمن اختصاصها تسيير العقار الصناعي، فنجد وزارة الصناعة التي تحتفظ بسجل يضم جميع المناطق الصناعية، وزارة المساهمات و ترقية الاستثمارات ، أما أهم وزارة فكانت وزارة المالية لكونها تمثل مديرية أملاك الدولة .

### أ. وزارة الصناعة :

كلفت الحكومة وزارة الصناعة بدراسة ملف العقار الصناعي على المستوى الداخلي من خلال :

- تكوين الملف الأولي .
- تشكيل لجنة وزارية مكلفة بدراسة الملف .
- وضع بنك معلومات حقيقي على الموجودات العقارية .
- وضع بطاقة فنية خاصة بكل منطقة صناعية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 8 من الأمر 04-08 تنص على ما يلي : " يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بقرار من مجلس الوزراء ... "

<sup>2</sup> المادة 9 من الأمر 04-08 تنص على ما يلي : " يمنح الامتياز بالمزاد العلني مقابل تسديد الإثارة الاجارية السنوية

ويمنع الامتياز بالتراضي في مقابل دفع إتاوة إجارية سنوية كما هي محددة في مصالح أملاك الدولة المخصصة إقليمياً... "

<sup>3</sup> سميحة حنان خواجية ، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 139.

كما تكلف الوزارة مديرية الصناعة والمناجم على المستوى المحلي بدراسة ملف طلب العقار الصناعي والذي يقدمه المستثمر، حيث يحتوي هذا الملف على الوثائق الآتية :

- طلب موجه إلى السيد الوالي الذي يبين فيه المشروع الاستثماري .
  - مخطط كتلة موافق للمعايير المعمول بها .
  - دراسة تقنية اقتصادية التي يعده مكتب الدراسات وتشمل على : ( تكلفة المشروع – طبيعته – عدد مناصب الشغل- مدة لإنجاز )<sup>1</sup>.
  - القدرات المالية : كشوف أو محاضر تثبت القدرة المالية للمستثمر .
  - بطاقة تقنية للمشروع و التي تتضمن على معلومات خاصة بصاحب المشروع سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، بالإضافة إلى بطاقة خاصة بالمشروع .
- بالنسبة لولاية قالمة تم تقديم حوالي 98 طلب على العقار الصناعي<sup>2</sup>.

#### ب. وزارة المساهمات و ترقية الاستثمارات

للإشارة أن هذه الوزارة لم تكن موجودة سابقا، إلا أن رغبة الدولة في ترقية الاستثمار يخضعها لإنشائها، فكلف وزير المساهمة و ترقية الاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-43 المحدد لصلاحيات وزير المساهمات و ترقية الاستثمار، فيما يخص اقتراح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين طرق تسيير العقار الصناعي الموجه للاستثمار، حيث نص المادة 13 الفقرة 03 من المرسوم السابق الذكر على ما يلي:

" يتولى الوزير فيما يخص سياسة دعم الاستثمار القيام ب: ....

- يقترح كل تدبير يرمي إلى تحسين طرق تسيير العقار الموجه للاستثمار ..."

3

والملاحظ أن وزير المساهمات مهمته استشارية و لا تتجاوز الاقتراح، المبادرة، المساهمة أي ليست له مهمة تنفيذية ليستمر الوضع في المرسوم التنفيذي رقم 05-309 المتعلق بصلاحيات وزير المساهمات و ترقية الاستثمار<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> مقابلة مع السيد مدير مديرية الصناعة و المناجم ، بتاريخ 15 ماي 2019 ، على الساعة : 11:00 ، مدير الصناعة و المناجم لولاية قالمة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري .

<sup>2</sup> مقابلة مع السيد مدير مديرية الصناعة و المناجم ، بتاريخ 15 ماي 2019 ، المرجع السابق .  
<sup>3</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 03-43، الذي يحدد صلاحيات وزير المساهمات و ترقية الاستثمارات، الجريدة الرسمية، العدد 07 المؤرخة في 2003.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 05-309، المتعلق بتحديد صلاحيات وزير المساهمات و ترقية الاستثمارات، الجريدة الرسمية، العدد 61 صادرة في 2005.



### ج. وزارة المالية

قبل تنظيم استغلال العقار الصناعي في نصوص تنظيمية واضحة، انفردت وزارة المالية بمركز اتخاذ القرار بشأن حافطة العقار الصناعي، ففي حالة فشل بيع العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة بما فيها الموجهة للاستثمار بعد عمليتي المزاد العلني و التراضي، يرخص وزير المالية البيع بالتراضي و هذا حسب ما جاء في المادة 120 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.<sup>1</sup>

و في قانون المالية لسنة 1989<sup>2</sup>، يرخص الوزير المكلف بالمالية استثناء بيع بالتراضي الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية غير المستقلة ذات الصبغة الوطنية أو المحلية، و بترخيص من الوزير المكلف بالأملاك الوطنية، يمكن التنازل أو منع من الامتياز أو الإيجار بالتراضي لفائدة المستثمرين بالنسبة للعقارات المبنية و الغير المبنية المكونة من الأصول المتبعة للمؤسسات العمومية المحلة، التي أسند تسييرها طبق لأحكام المادة 21 من الأمر رقم 03-01 إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.<sup>3</sup>

### د. وزارة الصناعة و ترقية الاستثمارات :

بشأن العقار الصناعي كلفت وزارة الصناعة بمهام وهذا بصدور المرسوم التنفيذي رقم 08-100<sup>4</sup> و 08-101<sup>5</sup> المتعلقان بصلاحيات وزير الصناعة و ترقية الاستثمار و تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة، و حسب المرسوم التنفيذي رقم 08-100 يتكفل وزير الصناعة بمهمتين :

- المهمة الاستشارية : يقترح الوزير في حدود صلاحياته فتح رؤوس الأموال وخصوصة المؤسسات العمومية و ترقية الاستثمار .

<sup>1</sup> المادة 120 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 52، نصت على ما يلي: " يتصرف وزير المالية قاسم الدولة في جميع عقود التسيير و التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة و كذا عقود الاستثمار و الاقتناء...."

<sup>2</sup> القانون رقم 88-33، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، يتضمن قانون المالية سنة 1989.

<sup>3</sup> أنظر المادة 21 من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، المرجع السابق.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 08-100 المؤرخ في 25-03-2008، المتضمن صلاحيات وزير الصناعة، الجريدة الرسمية، عدد 17 الصادرة في 30-03-2008.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 08-101 المؤرخ في 25-03-2008، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة، الجريدة الرسمية، عدد 17 الصادرة في 30-03-2008.

- المهمة التنفيذية : في مجال العقار الصناعي يشارك الوزير في تحسين شروط الحصول عليه وكيفية تسييره والسهر على إنشاء مناطق ذات طابع صناعي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : الهيئات اللامركزية<sup>2</sup>

هناك ثلاث هيئات لامركزية تقوم بتسيير العقار الصناعي إلى جانب الوالي، وذلك من أجل السير الحسن للإجراءات الإدارية وتسهيلها.

حيث تتمثل هذه الهيئات في :

- أولا : لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار

- ثانيا : الشباك الوحيد اللامركزي .

- ثالثا : وكالة التسيير والتنظيم العقاريين .

وسوف يتم دراسة هذه الهيئات بهذا الترتيب إلى جانب الوالي :

### أولا : لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار:

#### CALPIREF

لأول مرة تم استحداث هذه اللجنة بموجب الأمر رقم 11-06 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حيث جاءت المادة الخامسة (05) بما يلي : " یرخص بالامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب:

- قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم.."<sup>3</sup>

<sup>1</sup> سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 143 .

<sup>2</sup> اللامركزية الإدارية : هو النظام الإداري الذي يقوم على توزيع السلطات و الوظائف الإدارية بين الإدارة المركزية (الحكومة)، و الهيئات و وحدات إدارية أخرى إقليمية أو مصلحة مستقلة قانونا عن الإدارة المركزية بمقتضى اكتسابها للشخصية المعنوية، مع بقاءها خاضعة لقدر معين من رقابة تلك الإدارة ، محمد الصغير بعلي، قانون الإدارة المحلية الجزائرية ، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة ، 2004 ، ص 09 .

<sup>3</sup> المادة 5 من الأمر رقم 11-06، المؤرخ في 30 أوت سنة 2006، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 53، مؤرخة في 2006.

ثم تم إنشاء هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 لسنة 2007، حيث جاء في المادة الأولى " تطبيقا لأحكام المادة 5 من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت سنة 2006 والمذكور أعلاه ، يهدف هذا المرسوم إلى تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، و تدعى في صلب النص اللجنة "1.

فالمرسوم التنفيذي رقم 07-120 لسنة 2007 قد نظم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وحددت تشكيلتها في نص المادة الثالثة منه، واعتبر الوالي رئيسا لهذه اللجنة، أما بالنسبة لمهامها فقد تم ذكرها في نص المادة الثانية.<sup>2</sup>

إلا أنه وبعد إلغاء عملية التنازل بموجب صدور الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01-09-2008 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الاستثمارية، تم تقليص عمل اللجنة للقيام بعملية الامتياز فقط على العقار الموجه للاستثمار.<sup>3</sup>

في سنة 2010 تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 07-120 بالمرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12-01-2010 ،المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار حيث جاء هذا المرسوم بعدة تعديلات و إضافات، تطبيقا لأحكام المادة 5 من الأمر رقم 08-04.<sup>4</sup>

فالمرسوم التنفيذي رقم 10-20 لسنة 2010 حافظ على نفس تشكيلة اللجنة مع توسيعها لتشمل كل من المدير المكلف بالطاقة والمناجم، ومدير شؤون الدينية و الأوقاف، مدير الثقافة، مدير الموارد المائية ومع إمكانية الاستعانة بكل شخص يمكن مساعدتها في أداء مهامها 5 ، ومن المهام التي تكلف بها اللجنة على أساس بنك معلومات الذي تمسكه والمتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار هي :

- اقتراح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني ، أو أي طلب امتياز محتمل يمنح بالتراضي .

<sup>1</sup> المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-120، المؤرخ في 23/04/2007 يتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات، وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 25/04/2007.

<sup>2</sup> أنظر المادة 02 و المادة 03 من المرسوم التنفيذي 07-120 ، المرجع نفسه .

<sup>3</sup> مريم بوشربي ، مرجع سابق، ص 60 .

<sup>4</sup> أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 10-20 ، المرجع السابق .

<sup>5</sup> مريم بوشربي ، المرجع السابق، ص 60.

- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها .
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.<sup>1</sup>

كما خولت للوكالة اقتراح مناطق صناعية لإنشاء مشاريع استثمارية مع مساهمتها في الاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار.<sup>2</sup>

كما أن اللجنة تجتمع مرة واحدة في الشهر، وكلما دعت الضرورة إلى ذلك، وتفصل في الطلبات المقدمة من طرف طالب الامتياز، في أجل أقصاه 30 يوما،<sup>3</sup> و على اللجنة أن ترسل كل سنة (6) أشهر تقريراً عن نشاطها إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخه إلى الوزيرين المكلفين بالأموال الوطنية و ترقية الاستثمارات.<sup>4</sup>

وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ألغي دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وذلك بتعديل المادة 05 من الأمر رقم 04/08 وحول سلطة الاقتراح للمدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.<sup>5</sup>

### ثانياً : الشباك الوحيد اللامركزي :

<sup>1</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المرجع السابق.

<sup>2</sup> بن كرو يمينة، بن مماس جميلة، المرجع السابق، ص 34 .

<sup>3</sup> أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10-20، المرجع السابق .

<sup>4</sup> أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-20، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23 يوليو سنة 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 23 يوليو 2015.

يقصد بالشباك الوحيد تجنيد طاقات الإدارة في إطار توافقي يعتمد على التعاون والتكامل، حيث يتم إصدار قرارات ملائمة في آجال معقولة ومبنية على دراسات وتقارير وأساليب علمية.

وذلك عن طريق توحيد الإدارات التي يتعامل معها المستثمرين من أجل إنجاز مشروعه الاستثماري في مكان واحد، عن طريق تجمع كل الخدمات الإدارية المتعلقة بالاستثمار في جهاز واحد<sup>1</sup>، وهو يعتبر ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ومهمته إعلام، توجيه وتسليم شهادات وإيداع التصريح بالاستثمار وطلب منح الامتيازات والتعديلات<sup>2</sup>.

وجاء نظام الشباك الوحيد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار الملغى، حيث نص على أن تؤسس الوكالة في شكل شبك وحيد يضم الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار<sup>3</sup> وتم تنظيمه في المادة 22 من المرسوم التنفيذي 94-319 المؤرخ في 17-10-1994، المتضمن صلاحيات و تنظيم و سير وكالة ترقية الاستثمارات و دعمها و متابعتها<sup>4</sup>.

ثم جاء الجديد في الأمر 01 – 03 المعدل و المتمم مقارنة مع المرسوم التنفيذي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، ألا وهو لامركزية الشباك الوحيد، الذي أصبح ينشأ على رأس كل ولاية هذا ما يفهم من رغبة المشرع الجزائري في تسهيل وتبسيط الإجراءات على المستثمر<sup>5</sup>، حيث أحدث هذا الشباك داخل الوكالة ويضم الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار<sup>6</sup>، كما أنه ينشأ على مستوى الهيكل اللامركزية للوكالة<sup>7</sup>.

ولقد جاءت المادة رقم 36 من القانون رقم 16-09 لسنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار بأنه: "يتكفل الشباك الوحيد اللامركزية للوكالة المنشأة بموجب الأمر رقم

<sup>1</sup> والي نادية، النظام القانوني الجزائري للاستثمار و مدى فعالية استقطاب الاستثمارات الأجنبية، (أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون أعمال)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2014-2015، ص 135 و 136.

<sup>2</sup> مقابلة، مدير الوكالة الوطنية للتطوير و الاستثمار لولاية قالمه، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 8 من المرسوم التشريعي 93-12، المتعلق بترقية الاستثمار، مرجع سابق.

<sup>4</sup> مريم بوشربي، المرجع السابق ص 58.

<sup>5</sup> قبي طريق، بليلي رياض، الأجهزة المكلفة بتنظيم عملية الاستثمار في الجزائر، (مذكرة لنيل شهادة

ماستر في الحقوق)شعبة القانون الاقتصادي، قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة

عبد الرحمن ميرة، بجاية، سنة 2013-2012 ص 11.

<sup>6</sup> أنظر المادة 23 من الأمر رقم 01-03، المتعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق.

<sup>7</sup> أنظر المادة 24 من الأمر رقم 01-03، المتعلق بتطوير الاستثمار، المرجع نفسه.

03-01 المؤرخ في 01 جادى الثانية عام 1422 هـ الموافق لـ 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم بتطبيق احكام هذا القانون ، وكذا بال آثار المترتبة على الفترة الانتقالية في انتظار تنصيب المراكز المذكورة في المادة 27 أعلاه<sup>1</sup> ، ونصت المادة 27 من نفس القانون بأنه : " تنشأ لدى الوكالة أربعة (04) مراكز تضم مجموع المصالح المؤهلة لتقديم الخدمات الضرورية لإنشاء المؤسسات و دعمها و تطويرها و كذا لإنجاز المشاريع ..."<sup>2</sup>

ومن تحليل المادتين رقم 36 و 27 من القانون رقم 16-09 لسنة 2016 نرى بأن الشباك الوحيد اللامركزية للوكالة أصبح يتكفل بتطبيق أحكام القانون 16-09 و كذا بالآثار المترتبة على الفترة الانتقالية ، في انتظار تنصيب المراكز المذكورة في المادة رقم 27 ، وهي أربع مراكز أنشأت لتقديم الخدمات الضرورية لإنشاء المؤسسات ودعمها و تطويرها ، وكذلك لإنجاز المشاريع .

### ثالثا : وكالة التسيير و التنظيم العقاريين الحضريين : A.G.R.F.U

جاء بالوكالة التسيير و التنظيم العقاريين الحضريين في القانون التوجيه العقاري 90-25 نص عليها في المادة 73 كما يلي : " تسيير المحافظة العقارية التابعة للجمعات المحلية، في إطار أحكام المادة 71 السابقة ، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها ..."<sup>3</sup> ، حيث حلت هذه الوكالة محل الوكالات العقارية المحلية المنشأة بموجب المرسوم 86-04 المحدد لشروط إنشاء الوكالات المحلية.<sup>4</sup>

وبعد ذلك جاء المرسوم التنفيذي رقم 90-405 من أجل تحديد قواعد أحداث الهيئات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك<sup>5</sup>، وقد نصت المادة 2 على أنه يتضمن على المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية بإنشاء مؤسسات تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية ، حيث تدعى هذه المؤسسة بـ : "الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين"<sup>6</sup>

<sup>1</sup> المادة رقم 36 من القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة رقم 27 من القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> المادة 73 من القانون 90-25، مرجع سابق.

<sup>4</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق ، ص 150 .

<sup>5</sup> أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 90-405، مرجع سابق.

<sup>6</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 90-405، المرجع نفسه.

وفي سنة 2003 صدر المرسوم التنفيذي 03-408 الذي حدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الذي عدل و تم بعض أحكام المرسوم التنفيذي 90-405 لسنة 1990.<sup>1</sup>

كما أنه تم تعديل المادة 2 من المرسوم التنفيذي 90-405، حيث أصبحت المؤسسة المكلفة بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية تدعى بالوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين<sup>2</sup>، ويتم إدارة الوكالة من طرف مجلس الإدارة الذي يرأسه الوالي أو ممثله، ويمكن أن يستعين رئيس مجلس الإدارة، عند الحاجة بممثل أو ممثلين عن القطاعات الأخرى لحضور أشغال مجلس الإدارة.<sup>3</sup>

وبالنسبة لإنشاء وكالة التسيير والتنظيم العمرانيين الحضريين على مستوى كل ولاية يكون بموجب قرار إداري مشترك.<sup>4</sup>

حيث تم إنشاء وكالة التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بولاية قالمة سنة 2004 وذلك بموجب قرار وزاري مشترك رقم 04 – 19 المؤرخة في 17 أبريل 2004 المتضمن على المداولة رقم 32-2004 المؤرخة في 25 فيفري 2004 المتضمنة إنشاء وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري المتخذة من طرف المجلس الشعبي لولاية قالمة<sup>5</sup>، حيث تنشأ لمدة غير محدودة طبقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول ويتم حل وتصفية الوكالة بنفس الأشكال اتسمت بها.<sup>6</sup>

وتتمتع هذه الوكالة بشخصية المعنوية والذمة المالية<sup>7</sup> حيث تتكون ممتلكاتها من الأملاك المنقولة والأملاك غير منقولة وحقوق والتزامات الوكالات البلدية ووكالات ما بين البلديات للتسيير والتنظيم العقاري الحضري المحلة ، كما يمكن تزويد الوكالة من

<sup>1</sup> أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 03 – 408، مرجع سابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 03-408، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 03-408، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> قرار وزاري مشترك رقم 04-19 ، المؤرخ في 17 أبريل 2004، المتضمن المصادقة على المداولة رقم 32-204 ، المؤرخة في 25 فيفري 2004، المتضمنة إنشاء وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري المتخذة من طرف المجلس الشعبي لولاية قالمة، (غير منشور).

<sup>5</sup> أنظر المادة رقم 29 و المادة رقم 30 من القرار الوزاري المشترك رقم 04-19، المرجع السابق.

<sup>6</sup> أنظر المادة رقم 02 من القرار الوزاري المشترك رقم 04-19، المرجع نفسه.

<sup>7</sup> أنظر المادة رقم 27 و المادة رقم 28 من القرار الوزاري المشترك رقم 04-19، المرجع نفسه.

طرف الولاية برصيد مالي أولي للتسيير والتجهيز بموجب مداولة للمجلس الشعبي الولاىي<sup>1</sup>.

كما أنه يتبع اختصاصها الإقليمي على كل البلديات الولاىية ، فنقوم بتسيير المحفظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية ففي هذا الصدد تقوم ب :

- ممارسة وظيفة المهيا والمرقي العقاري لحساب الجماعات المحلية والدولة ،
- اقتناء لحساب الجماعات المحلية كل العقارات غير المنقولة، وكذا الحقوق الموجهة للتعمير وتملك هذه العقارات وهذه الحقوق حسب بنود محددة في دفتر أعباء.
- القيام بعملية التنظيم العقاري وذلك طبقا للتنظيم المعمول به.
- مساعدة وذلك في حدود إمكانياتها هيئات الجماعات المحلية في تحضير ووضع وتطبيق أدوات التعمير والتهيئة .
- المبادرة بعمليات اقتناء وامتلاك العقارات والحقوق غير المنقولة لحسابها الخاص<sup>2</sup>.

ولقد جاء في المادة 08 من القرار الوزاري المشترك رقم 04-19 لسنة 2004 بأنه : " يشرف على إدارة الوكالة وسيورها مجلس إدارة وتسيير ويديرها مدير<sup>3</sup>. ومن تحليل المادة نستخلص أن الوكالة يتم تنظيمها وتسييرها من طرف مجلس الإدارة والتسيير<sup>4</sup> ويديرها مدير<sup>1</sup>، ويتكون الهيكل التنظيمي للوكالة بولاية قالمة من المديرية العامة ويتفرع إلى مقاطعات وفروع ويمكن التفصيل فيها كما يلي :

- 1 أنظر المادة رقم 03 و المادة رقم 04 من القرار الوزاري المشترك رقم 04-19، المرجع نفسه.
- 2 مقابلة مع السيد مدير وكالة التسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ، بتاريخ 15 ماي 2019، على الساعة 14:00، مدير وكالة التسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية قالمة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري.
- 3 المادة رقم 08 من القرار الوزاري المشترك رقم 04-19، المرجع السابق.
- 4 مجلس الإدارة و التسيير : " يتشكل مجلس الإدارة و التسيير من :  
- الوالي أو ممثله ، رئيسا،  
- رئيس المجلس الشعبي الولاىي أو ممثله،  
- المدير المكلف بالإدارة المحلية ،  
- المدير المكلف بأملاك الدولة ، .... " ، المادة 09 من القرار الوزاري المشترك رقم 04-19 ، المرجع السابق.



## 1- المدير :

وتتمثل مهامه في الإشراف على تسيير الوكالة، والسهر والتنسيق بين المصالح، تمثيل الوكالة أمام الهيئات العمومية، إبرام العقود والاتفاقيات، التنسيق بين مختلف المصالح، تحضير اجتماعات مجلس الإدارة و التسيير، ومتابعة قرارات المجلس .

### أمانة المديرية :

يقوم بالتنسيق مع كل المصالح الإدارية، استقبال وتسجيل البريد الواردة والصادرة في جميع المراسلات الإدارية الخاصة بالوكالة، توجيه الزوار، استقبال وتوجيه المكالمات الهاتفية.

## 2- المقاطعات

وتتكون من المقاطعات العقارية التي تقوم باستقبال و إجراء عمليات الاستثمار، وضع مشاريع الترقية العقارية...، والمقاطعات التقنية وتتمثل وظيفتها الأساسية في مسك ومتابعة برامج الوكالة في ما يخص الدراسات والإنجاز.

وأخيرا المقاطعة الإدارية والمالية والتي تتألف من مصلحة التجارة والتغطية والمصلحة القانونية والمنازعات ومصلحة الموارد البشرية ومصلحة الوسائل العامة.

## 3- الفروع :

وتقوم الفروع بتمثيل الوكالة الولائية في جميع مهامها محليا من حيث المتابعة والتنسيق مع المديرية العامة ( الدراسات ، الإنجاز ، العقود، المحاسبة والشؤون المالية ) وتتمثل هذه الفروع بولاية قالمة في : فرع بحمام دباغ ، وفرع بهيليوبوليس، وفرع بوشقو ، وأخيرا فرع بوادي الزناتي<sup>2</sup>.

كما أنه يجتمع مجلس الإدارة و التسيير أربع (4) مرات في السنة في دورات عادية باستدعاء من رئيسه ، وتوجه الاستدعاء مفروقة بجداول الأعمال في مدة خمسة عشر (15) يوما على الأقل قبل تاريخ الانعقاد .

<sup>1</sup> مدير الوكالة " يتم تعيين مدير وكالة بموجب قرار الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية باقتراح من الوالي ، وتنتهى مهامه في نفس الأشكال ". المادة 21 من القرار الوزاري المشترك رقم 19-04 ، المرجع نفسه .

<sup>2</sup> مقابلة مع السيد مدير وكالة التسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ، بتاريخ 15 ماي 2019، المرجع السابق .

بالإضافة إلى دورات غير عادية بطلب من رئيسه أو ثلث أعضائه أو بطلب من مدير الوكالة، حيث تم تقليص مدة توجيه الاستدعاء إلى ثمانية (08) أيام وذلك بسبب الظروف الاستثنائية التي أدت إلى الاجتماع في هذه الدورات الغير عادية .

كما لا يمكن لمجلس الإدارة والتسيير التداول بصفة صحيحة إلا بحضور ثلثي أعضائه، وإذا لم يكتمل النصاب القانوني، ينظم اجتماع ثان في ظرف ثمانية (08) أيام وهنا تكون كل المداولات صحيحة مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين، ويتم المصادقة على قرارات المجلس بالأغلبية وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس .

كما تدون مداولات مجلس الإدارة والتسيير أثناء الجلسة في محاضرة مسجلة في سجل خاص مؤشر وموقع عليه من طرف رئيس مجلس الإدارة والتسيير، ويمضي الأعضاء الحاضرين في الجلسة على المحاضر.

وتصبح المداولات قابلة للتنفيذ خلال خمسة عشر (15) يوما بعد إيداعها في الولاية، لكن واستثناء المداولات المتضمنة الميزانيات والحسابات والقروض وتحويل أو توسيع النشاط بما فيه إنشاء الملحقات لا تنفذ إلى بعد المصادقة عليها من طرف الوالي<sup>1</sup>.

#### رابعاً : الوالي

يعتبر الوالي جهاز النظام عدم التركيز<sup>2</sup> والموظف السامي والوحيد على المستوى المحلي وبالرغم من ذلك يخضع كغيره من الموظفين لنظام قانوني<sup>3</sup> ، خاصة الذي

<sup>1</sup> أنظر المواد من المادة رقم 14 إلى المادة رقم 19 من القرار الوزاري المشترك رقم 04-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عدم التركيز الإداري: يتمثل في منح ممثل السلطة المركزية مجموعة من الصلاحيات لاتخاذ بعض القرارات دون الرجوع للسلطة المركزية الأم. لموقع الإلكتروني: <https://modoo3.com>، أطلع عليه بتاريخ: 29-05-2019، على الساعة: 11:00.

<sup>3</sup> حبارة توفيق، النظام القانوني للوالي في ظل قانون الولاية 07-12 ، (مذكرة لنيل شهادة ماستر للعلوم القانونية والإدارية)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي موباح، ورقلة، تاريخ المناقشة 18-06-2013، السنة الجامعية 2012-2013، ص 4.

يحدد طريقة التعيين التي هي نفسها التي تنهي مهامه وذلك بمرسوم رئاسي<sup>1</sup>، حيث يعينه رئيس الجمهورية وهذا وفقا ما جاء في دستور 1996.<sup>2</sup>

وهذا ما أكدته المادة 92 من قانون رقم 01-16 الذي يتضمن تعديل الدستور.<sup>3</sup>

ويعتبر الوالي ممثل للحكومة والوزراء على مستوى الولاية ويعتبر حلقة الوصل بين السلطة المركزية والولاية أمام الفضاء لتمثلها بالشخصية المعنوية.<sup>4</sup>

كما أن للوالي صلاحيات في تسيير العقار الصناعي ، حيث أنه يرخص بالامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي وذلك بموجب قرار<sup>5</sup>، كما أنه في إطار برنامج التنمية المحلية وتقدير السوق العقارية المحلية، للوالي صلاحية تحديد سنويا لكل بلدية قائمة الأراضي التي يمكن أن تشكل العرض العقاري الموجه لتطوير الاستثمار والتي تتضمن خصائص كل قطعة أرضية.<sup>6</sup>

وفي سنة 2008 وبصدر الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 تم حصر صلاحيات الوالي، وذلك بمنحه حق الترخيص بالامتياز عن طريق المزاد العلني، حيث أن الترخيص بالامتياز بالتراضي يكون من طرف مجلس الوزراء.<sup>7</sup>

وبصدر قانون المالية لسنة 2011 و طبقا لأحكام المادة 15 منه أصبح الوالي هو الوحيد الذي ترخص بمنح الامتياز بالتراضي وذلك بموجب قرار، وبناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار، وذلك بعد إلغاء منح الامتياز عن طريق المزاد العلني.<sup>8</sup>

1 بلعباس بلعباس، دور و صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في القانون الجزائري ، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق)، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، سنة 2002 – 2003 ص 74.

2 أنظر المادة 78 من دستور 1996 المرجع السابق .

3 أنظر المادة 92 من قانون 01-16 مؤرخ في 6 مارس سنة 2016، يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 14 ، المؤرخ في 07 مارس سنة 2016.

4 بودادة نورية ، عمادي ابتسام، مرجع سابق، ص 42.

5 أنظر المادة 05 من الأمر 11-06، المرجع السابق.

6 أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 121-07، المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30 أوت سنة 2006 الذي يحدد شروط و تبعيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، المرجع السابق .

7 أنظر المادتين 05 من الأمر 04-08، المرجع السابق .

8 أنظر المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18-07-2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، عدد 40، المؤرخة في 20 يوليو 2011.

وبصدور قانون المالية لسنة 2013 تم تعديل أحكام المادة 5 من الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الأراضي التابعة لأملاك الدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، التي عدلت وتمت بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2011، حيث استقرد الوالي بمنح الامتياز، وذلك بناء على اقتراح لجنة المساعدة أو اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة أو بموافقة الوكالة الوطنية لتطوير والسياحة وذلك حسب نوع المنطقة الخاصة بكل مؤسسة<sup>1</sup>.

### خاتمة الفصل الأول:

من خلال هذا الفصل خلصنا إلى أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا للعقار الصناعي وإنما اكتفى فقط بذكر حافظاته، والمتمثلة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، والأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والأصول الفائضة والمتبقية.

وهذه الحافظات ميزته عن غيره من الأنظمة العقارية منها العقار السكني و الفلاحي بالإضافة إلى أن هناك مؤسسات أو هيئات مخصصة لتسيير وتهيئة مناطق العقار الصناعي، وتتمثل في الهيئات المركزية والهيئات اللامركزية أهمها مديرية أملاك الدولة، مديرية الصناعة والمناجم والوالي.

<sup>1</sup> أنظر المادة 34 من القانون رقم 22، المؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية، العدد 72، المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2012.

الفصل الثاني

## الفصل الثاني: استغلال العقار الصناعي و المنازعات المتعلقة به

يعتبر العقار من أهم الثروات التي تمتلكها الدولة، وخاصة العقارات الموجهة للاستثمار، سواء كانت في المجال السياحي أو الفلاحي أو الصناعي، حيث نظم المشرع هذا الأخير بنصوص قانونية مختلفة، وعدد أساليب الحصول عليه، فقد تم منحه في بادئ الأمر على أساس عقد التنازل الذي يعتبره عقد بيع، لكن تم استغلاله من طرف المستثمرين على حساب أملاك الدولة، دون تحقيق المشاريع الاستثمارية، حيث ظهرت سياسة المضاربة إلا أن الدولة حاولت حماية العقار الصناعي وإيجاد حلول، فتخلت عن نظام التنازل فقررت اللجوء إلى نظام الامتياز، فقد كان في البداية عبارة عن عقد امتياز قابل للتنازل، وذلك عند تحقيق كامل الشروط المتفق عليها في العقد، ثم أصبح عقد امتياز فقط لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين قد تصل إلى 99 سنة كحد أقصى، وهذا المعمول به حالياً، ويتم منح الامتياز عن طريق التراضي.

كما أن استغلال العقار الصناعي من قبل المستثمرين ينتج عنه عدة منازعات سواء كانت متعلقة باكتساب العقار أو بفسخه أو بالثمن، وذلك في إطار عقد التنازل أو عقد الامتياز، حيث يتوجب على المتضرر طرحها أمام القضاء، ويعتبر القضاء الإداري هو الأصل، بينما القضاء العادي هو الاستثناء ويكون تحديد الاختصاص النوعي حسب طبيعة كل نزاع، كما أنه يمكن اللجوء إلى الطرق الودية والمتمثلة في الصلح، الوساطة والتحكيم.

وعليه قسم هذا الفصل إلى مبحثين ، حيث تم تناول في :

المبحث الأول : أساليب استغلال العقار الصناعي.

المبحث الثاني : المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي.

المبحث الأول: أساليب استغلال العقار الصناعي

تعددت آليات الحصول على العقار الصناعي منذ ظهور المناطق الصناعية لأول مرة سنة 1973، وذلك بصدور المرسوم التشريعي رقم 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وتتمثل هذه الآليات في عقود استغلال العقار الصناعي، التي تم اعتمادها من طرف الجزائر منذ سنة 1973 إلى سنة 2019، فكان أول عقد معتمد هو عقد التنازل، والذي يعتبر الآلية الوحيدة للحصول على العقار الصناعي وذلك قبل تبني نظام اقتصاد السوق، فبعدما اتبعت الجزائر سياسة الانفتاح الاقتصادي، قررت ابتداء من سنة 1993 استغلال العقار الصناعي في شكل عقد امتياز.

حيث أنه في البداية كان على شكل عقد امتياز قابل للتحويل إلى التنازل وذلك بعد توفر كامل الشروط إلى جانب الإنجاز الفعلي للمشروع، وفي سنة 2008، تم التراجع عن صيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وذلك لمنع استنزاف العقار الصناعي بفعل المضاربة، فبموجب الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، تبني المشرع الجزائري عقد الامتياز طويل المدى، وذلك لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، وهو المعمول به إلى حد الآن حسب المادة رقم 80 من قانون المالية التكميلي لسنة 2017.<sup>1</sup>

وعليه سوف نتناول أساليب الحصول على العقار الصناعي في مطلبين كمايلي :

- المطلب الأول :عقد التنازل .
- المطلب الثاني :عقد الامتياز .

<sup>1</sup> أنظر المادة رقم 80 من القانون رقم 16-14، المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2017، الجريدة الرسمية عدد 77، المؤرخة في 29 ديسمبر 2016.

المطلب الأول: عقد التنازل

عقد التنازل هو أول العقود التي تم استعمالها لاستغلال العقار الصناعي، ولدراسة هذا العقد وجب التطرق إلى مفهومه في الفرع الأول وإلى التنظيم القانوني لعقد الامتياز في الفرع الثاني.

الفرع الأول : مفهوم عقد التنازل

سيتم ضمن هذا الفرع تناول تعريف عقد التنازل أولاً، ثم إلى خصائص عقد التنازل ثانياً:

أولاً : تعريف عقد التنازل :

عقد التنازل هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي (البيع)<sup>1</sup> كما أنّ عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة، وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية و شاملة<sup>2</sup>، وهذا العقد ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ويشترط في هذا التنازل أن تكون هذه الأملاك غير مخصصة، أي متوفرة وغير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية.<sup>3</sup>

ثانياً. خصائص عقد التنازل :

يتميز هذا العقد بالخصائص التالية:

**1- الطابع الإداري لعقد التنازل :**

عقد التنازل هو عقد إداري ذلك أنه يحتوي في أغلبه على شروط تنظيمية تقع على المستفيد، وهي شروط غير مألوفة في العقود العادية<sup>4</sup>، والتي من شأنها أن تجعل الإدارة في مركز ممتاز في مواجهة الطرف المتعاقد معها وذلك لما يخوله عقد التنازل من امتيازات كحق الإدارة في توقيع جزاءات معينة<sup>5</sup> في حالة إخلال المتعاقد

<sup>1</sup> تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 75.

<sup>2</sup> أمال مشتقي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، (مذكرة ماجستير)، جامعة سعد دحلب، البلدية، كلية الحقوق، تخصص قانون أعمال، البلدية، سنة 2010، غير منشورة، ص 145.

<sup>3</sup> تاتولت فاطمة، المرجع نفسه ، ص 75.

<sup>4</sup> تاتولت فاطمة، المرجع نفسه ، ص 76.

<sup>5</sup> خوادجة حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 187.



بالإلتزامات التعاقدية، وإرفاق هذا العقد بدفتر شروط<sup>1</sup>، فمثلاً كأن يمنع على المشتري من أن يبيع القطعة الأرضية المكتسبة لإنجاز المشروع المعتمد أو يؤجرها أو يقوم بتقسيمها، وإلا وقع تحت طائلة سقوط حقه، وهذا الشرط يتنافى وحقوق الملكية وهو من الشروط الغير مألوفة التي تعطي الطابع الإداري لعقد التنازل<sup>2</sup>.

ولقد أكد المشرع الجزائري على الطابع الإداري لعقد التنازل من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، حيث نص في البند 18 من دفتر الشروط الملحق بالقرار " يتولى تحديد العقد الإداري المتضمن نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً"<sup>3</sup>.

## 2- الرسمية كركن في عقد التنازل :

جاء في نص المادة 324 مكرر 1 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري ما يلي " زيادة عن 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 أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد .

كما يجب، تحت طائلة البطلان إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي، وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد<sup>4</sup>.

ومن تحليل نص المادة نرى أن نقل ملكية عقار يجب إخضاعها بقوة القانون إلى شكل رسمي، وبما أن عقد الامتياز محله نقل ملكية عقارية، ووجب أن يكون النقل

<sup>1</sup> خوادجة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص187.

<sup>2</sup> راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، (أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق)، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 (بن يوسف بن خدة)، سنة 2015-2016، ص 204.

<sup>3</sup> تاتولت فاطمة مرجع سابق، ص 77.

<sup>4</sup> المادة 324 مكرر 1 الفقرة الأولى، من قانون رقم 05-07 المؤرخ في 03-05-2007، المتضمن قانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 31 ، الصادرة في 13 ماي 2007.

بموجب عقد رسمي، والذي يشهر في المحافظة العقارية التي جاءت في نص المادة 61 من المرسوم رقم 63-76 لسنة 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي"<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: التنظيم القانوني لعقد التنازل

سوف يتم التطرق في هذا الفرع إلى :

- أولاً: عقد التنازل في المناطق الصناعية .
- ثانياً: عقد التنازل في مناطق النشاطات .
- ثالثاً عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها .

### أولاً: عقد التنازل في المناطق الصناعية

أنشأت المناطق الصناعية بموجب المرسوم التشريعي رقم 45-73 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>2</sup>، ويتم تهيئة هذه المناطق بعد تحويل ملكية العقارات التابعة لإدارة أملاك الدولة لفائدة مؤسسات التهيئة وذلك بموجب عقود تنازل إدارية مشهورة<sup>3</sup>. وقد نص المرسوم رقم 56-84 في مادته الثانية على أنه يتم إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بمرسوم يحدد الوصاية عليها ومقرها<sup>4</sup>، كما أنه على الهيئة المكلفة بالتهيئة، أن تقوم بأشغال تجزئة الموقع، وتهيئته وفقاً للأحكام المنصوص عليها في ملف تجزئة الأراضي<sup>5</sup>، وبعد إتمام عملياً التهيئة والتجزئة تقوم هذه المؤسسات بإعادة التنازل عن القطع الأرضية الناتجة لفائدة المستثمرين عن طريق عقود موثقة ومشهورة<sup>6</sup>، وهذا ما أشارت إليه المادة 6 من المرسوم رقم 55-84 المتعلق

<sup>1</sup> المادة 61 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، المؤرخة في 13 ابريل سنة 1976.

<sup>2</sup> أنظر المادة الأولى من المرسوم التشريعي رقم 45-73، مرجع سابق.

<sup>3</sup> بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 62 .

<sup>4</sup> انظر المادة 02 من المرسوم رقم 56-84، مرجع سابق.

<sup>5</sup> أنظر المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10 المؤرخة في 06 مارس سنة 1984.

<sup>6</sup> بليل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، (مذكرة ماجستير)، التخصيص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البلدية، سنة جوان 2012، غير منشورة، ص 50.

بإدارة المناطق الصناعية<sup>1</sup> " يستمر صاحب المشروع في القيام بجميع المهام المنوط به في إطار مخطط تهيئة المنطقة ... ، وبهذه الصفة يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته و صلاحياته في مجال ما يأتي :

- تسيير الاستثمار .
- شراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة و بيعها<sup>2</sup> .

وقد تكون العقارات المراد اكتسابها ملكاً للخواص، وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية، فإن هذه الأجهزة أو المؤسسات تقوم بشراء هذه العقارات من مالكيها بواسطة عقود توثيقية عادية ومشهرة، ثم تقوم بإعادة بيعها بالطريقة التي سبق شرحها أعلاه<sup>3</sup>.

كما يمكن للمستثمر داخل المنطقة الصناعية و المتحصل على عقد الملكية أن يتنازل بدوره على الرأي المسبق للمؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية، والتي يجب عليها التأكد من عدة شروط من بينها أن القطعة الأرضية محل التنازل موجهة لاستقبال نشاط ملائم لطبيعة المنطقة الصناعية<sup>4</sup>.

### ثانياً : عقد التنازل في مناطق النشاطات .

لقد تمّ إنشاء مناطق النشاطات في إطار سياسة الاحتياطات العقارية لصالح البلديات بموجب الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، حيث أن جزء من هذه المناطق<sup>5</sup>

التي تم تهيئتها وتجزئتها من طرف البلدية ثم تقوم بالتنازل عنها للمستثمرين، لقاء عوض على أساس تقدير أملاك الدولة<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادة 06 من المرسوم رقم 84-55، مرجع سابق.

<sup>3</sup> بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 62.

<sup>4</sup> بليل سمير، مرجع سابق، ص 51.

<sup>5</sup> بليل سمير، المرجع نفسه، ص 51.

<sup>6</sup> أنظر للمادة 10 من الأمر رقم 74-26 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974، الجريدة الرسمية العدد 19، مؤرخة 5 مارس 1974.

وتختلف إجراءات التنازل باختلاف الطرف المتنازل له، سواء كان من الخواص الطبيعيين أو المعنويين أو لصالح الدولة أو مؤسسة عمومية أو مؤسسة اشتراكية.

فإذا كان التنازل عن الأراضي المتوفرة لصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمؤسسات الاشتراكية يكون هذا التنازل موضوع بيع بالتراضي بين البلدية و المكتسبين الجدد<sup>1</sup>.

وذلك بعد الأخذ برأي اللجنة المكلفة باختيار الأراضي المنصوص عليها في الفصل الخامس من المرسوم رقم 75-109 لسنة 1975<sup>2</sup>.

وهذا البيع يرخص به من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يتداول حول الالتزامات و الحقوق الموجودة في دفتر الشروط<sup>3</sup>، حيث يحدد هذا الدفتر بموجب قرار وزاري مشترك وتنص المادة 09 من المرسوم 76-27 "يحدد دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 07 أعلاه، طبقاً لدفتر الشروط النموذجي يحدد بموجب قرار وزاري مشترك من وزير الداخلية والوزير المكلف بالتعمير الحضري"<sup>4</sup>.

بالإضافة إلى التداول حول مبلغ وشروط البيع، ثم تقدم المداولة المتممة لهذا الغرض لموافقة الوالي طبقاً لأحكام المادة 107 من الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 18 يناير سنة 1967 المتضمن القانون البلدي<sup>5</sup>، وفي الأخير يوقع عقد تحويل ضمن الشكل الإداري بين الأطراف المتعاقدين فور المصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي المرخصة للبيع<sup>6</sup>.

أما بالنسبة للتنازل عن الأراضي المتوفرة في مناطق النشاطات لصالح الخواص الطبيعيين أو المعنويين، فيتوقف على إشهار منظم ضمن الشروط المحددة في المواد 13 و 14 و 16 من المرسوم رقم 76-27 لسنة 1976<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> أنظر للمادة رقم 05 من المرسوم رقم 76-27، المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية للبلدية، المؤرخ في 07 فيفري 1976، الجريدة الرسمية العدد 17، مؤرخة في 27 فيفري 1976.

<sup>2</sup> أنظر المادة رقم 06، نفس المرجع.

<sup>3</sup> انظر المادة رقم 07، نفس المرجع.

<sup>4</sup> المادة 09، نفس المرجع.

<sup>5</sup> انظر المادة رقم 07، نفس المرجع.

<sup>6</sup> انظر المادة رقم 08 من المرسوم رقم 76 و 27، مرجع سابق.

<sup>7</sup> انظر للمادة رقم 10، مرجع سابق.

وبيع هذه الأراضي يكون بعد مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يبدي رأيه حول نقاط محددة ومهمة ويصادق عليها من طرف الوالي، ثم يتم إبرام عقود نقل الملكية بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والملاك الجدد.<sup>1</sup>

وفي حالة ما إذا لم يتقدم عدد كافٍ من المترشحين لشراء مجموع الأراضي التي يمكن تخصيصها في الأجل المحددة في الإشهار، فيجوز الرجوع للمجلس الشعبي البلدي لكي يعطي رأياً موافقاً ببيع قطع الأرض بالتراضي، وتخضع هذه المداولة لموافقة الوالي.<sup>2</sup>

وبصدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي ألغى الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية، وأسند مهمة تسيير المحافظة العقارية للجماعات المحلية إلى هيئات التسيير والتنظيم العقاريين، وعليه أصبح لا يجوز للبلديات التصرف في الأراضي التابعة لها مباشرة لما نرى الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، فتبقى الجماعة المحلية مالكة و صاحبة القرار في التصرف، غير أن تنفيذ القرار لا يتم إلا عن طريق الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين التابعة لها البلدية.<sup>3</sup>

وتتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العينية العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية<sup>4</sup>، كما أن التنازل عن العقارات التابعة للجماعات المحلية بما فيها الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط لصالح أشخاص القانون الخاص يكون في الأصل عن طريق المزاد العلني واستثناءً بالتراضي.<sup>5</sup>

### ثالثاً : عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها

لقد سبق الإشارة إلى أن المناطق المطلوب ترقيتها أنشئت بموجب المادة رقم 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن التهيئة والتعمير<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> انظر للمادة 11 و 17 و 18 ، نفس المرجع .

<sup>2</sup> انظر للمادة رقم 21 ، نفس المرجع .

<sup>3</sup> بليل سمير ، مرجع سابق ، ص 52 .

<sup>4</sup> انظر للمادة رقم 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، مرجع سابق.

<sup>5</sup> خوادخية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 199 .

<sup>6</sup> كريم حرز الله، (الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقييمه)، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة المدية، المجلد 1، العدد 1، سنة 2015، ص 183.

وعرفت هذه المناطق تطبيق عقد التنازل أو عقد البيع بموجب القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن الأملاك الوطنية حيث تنص المادة 89 منه على مايلي : " يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ... ويكون ذلك بالشروط و الأشكال و الكيفيات المحددة في القوانين و التنظيمات المعمول بها " <sup>1</sup>.

حيث يفهم من هذه المادة أن أملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يتم التنازل عنها لفائدة المستثمرين لإنجاز المشاريع والبرامج الاستثمارية. وتنفيذاً لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 لكي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كيفيات ذلك، حيث أقر هذا المرسوم أن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة يكون كقاعدة عامة وأصلياً عن طريق أسلوبين<sup>2</sup>، وهما :

### 1- الأسلوب الأول للتنازل " المزاد العلني " :

لقد نصت المادة 10 من المرسوم السابق ذكره على مايلي : " يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي ألغي تخصيصها، وفيما لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني وإلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تمنع ذلك حيث يأذن الوالي بالبيع بالمزاد العلني، بناءً على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية وتكون الزيادات العلنية على أساس دفتر الشروط تعد مصالح الأملاك الوطنية مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية، يعلق عليها<sup>3</sup>

بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة، قبل 20 يوم من تاريخ إجراء البيع بالمزاد، وتحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات وحسب القيمة التجارية لها " <sup>4</sup>.

نستنتج من المادة 10 أن عقد التنازل عن الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تكون عن طريق المزاد العلني بإذن من الوالي بناءً على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية، وهذا بإعداد دفتر شروط من طرف مصلحة الأملاك الوطنية، ويكون هذا الدفتر مطابق للنموذج المحدد من قبل المدير المكلف بالمالية حيث

<sup>1</sup> المادة 89 من القانون رقم 90-30، متضمن الأملاك الوطنية .

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العمومية التابعة للدولة و تسييرها و بضبط كيفيات ذلك ، ج ر عدد 69، سنة 1991 .

<sup>3</sup> المادة رقم 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 ، المرجع السابق .

<sup>4</sup> المادة رقم 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 ، المرجع السابق.

يتم الإعلان بواسطة إعلانات وهذا قبل مدة من تاريخ المزايمة المقدره في الماده ب(20 يوم) كذلك يحدد السعر للأراضي كسعر أدنى حسب القيمة التجارية لها وهذا من طرف مصلحة الأملاك الوطنية<sup>1</sup>.

## 2- الأسلوب الثاني للتنازل "التراضي":

ورد استثناء على القاعدة الأصل وهي "المزاد العلني" السابق طرحها، فإن نفس أحكام المرسوم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، قد أقر من جهة ثانية استثناء في عملية التنازل على الأملاك العقارية الخاصة للدولة والتي هي "التراضي"<sup>2</sup>.

في إطار ترقية الاستثمار في هذه المناطق صدر بخصوصها قانون المالية لسنة 1992 رقم 91-25<sup>3</sup> الذي أكد على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة الجماعات الإقليمية و الجمعيات، الهيئات المؤسسات العمومية، والمتعاملين العموميين الخواص أو التعاونيات العقارية وذلك عن طريق التراضي حسب المادة 161 من قانون رقم 91-25، نصت على هذا الاستثناء لفائدة المستثمرين في كل المناطق التي تتعلق بالاستثمار<sup>4</sup>.

- يتم التنازل عن طريق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك .
- يتم التنازل بصفة رضائية لفائدة كل مستثمر جزائري بغض النظر عن صفته سواء كان مقيماً أو غير مقيم، كان شخص معنوي أو شخص طبيعي.
- يحدد ثمن التنازل على أساس سعر السوق، إلا أن هذا السعر يخفض بالنسبة للاستثمارات ذات الأولوية بالنسبة للمخطط الوطني السنوي بنسبة 80 % عندما يتعلق الأمر بالاستثمارات ذات الأولوية وبنسبة 80 % عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع خارج هذه المناطق<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، مرجع سابق، ص 66 .

<sup>2</sup> مرجع نفسه ، ص 66 .

<sup>3</sup> القانون رقم 91-25، المؤرخ في 18-02-1991 ، والمتضمن قانون المالية لسنة 1992 والتي نصت على إنشاء التنازل لأول مرة .

<sup>4</sup> المادة 161 من القانون رقم 91-25 نصت على مايلي : "مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة للأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون أو غير المقيمون بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين، وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط إنجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته ."

<sup>5</sup> أمال مشتى، المرجع السابق ، ص 148 و 149 .

حسب القرار الوزاري المشترك لسنة 1992 المادة 06 منه أقرت على ضرورة إيداع طلب الحصول على القطعة الأرضية في شكل نسخ وعددها ثمانية (8) أمام المدير الولائي المكلف بالتعمير، حيث يقوم هذا الأخير بإرسال طلب مع ملف الاستثمار إلى لجنة تقنية للولاية ويقوم البت في الطلب من قبل المدير الولائي المكلف بالصناعة وممثل الغرفة التجارية المختصة إقليمياً.<sup>1</sup>

عند قبول المستثمر لسعر التنازل، تحرر مصالح الأملاك الوطنية عقد التنازل مرفق بدفتر شروط، وبالرغم الأحكام التنظيمية السالفة الذكر، نتج عنها مشاكل ميدانية لسوء التطبيق من جانب المستثمر وغياب الرقابة من قبل الإدارة وكذلك سبب آخر وهو هدر العقار الصناعي جراء هذا العقد حيث أنه نشأ في ظروف سياسية وأمنية وشيوع الفساد الإداري وتبديد الأموال العمومية.<sup>2</sup>

كل هذه المشاكل أثرت سلباً على الأموال العمومية، مما أدى بالمشروع الجزائري في تلك الفترة إلى الإقدام على خطوة وهي إلغاء المادة 161 من القانون 91-25 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 بموجب المادة 118 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994<sup>3</sup>، حيث أنه جاء في المادة 117 من المرسوم السالف الذكر على إلغاء آلية "التنازل" لتستبدل فيما بعد بعقد الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل وذلك بشروط وأبرزها أن يكون المستثمر المستفيد من الأرض قد أتم وأكمل المشروع الاستثماري.<sup>4</sup>

### المطلب الثاني: عقد الامتياز

نص المشروع الجزائري على عقد الامتياز كآلية جديدة في مجال استغلال العقار بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة، حيث ظهر عقد الامتياز في المجال الاقتصادي أي المشاريع الاستثمارية الواردة على العقار لأول مرة بموجب القانون رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ثم قانون رقم 01-93 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار ثم الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، وبعد عامين ألغي هذا الأخير بموجب رقم 08-04

<sup>1</sup> مرجع نفسه، ص 149.

<sup>2</sup> خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 206.

<sup>3</sup> أنظر المادة رقم 118 من المرسوم التشريعي رقم 93-18، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، المؤرخ في 18/12/1994، الجريدة الرسمية العدد 88.

<sup>4</sup> أنظر المادة رقم 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18، مرجع نفسه.



المؤرخ في سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة إلى إنجاز مشاريع استثمارية .

إن كثرة النصوص القانونية وديمومتها في مجال الاستثمار أدى إلى اختلالات في تحديد الصيغة المناسبة لمنح هذه المشاريع وان كان المشرع، قد اعتمد على آلية واحدة لمنح العقار الصناعي وهي (عقد الامتياز) إلا أن هذه الصيغة مرت بالعديد من المراحل، فكانت البداية بصيغة الامتياز القابل للتنازل.

ثم الامتياز الغير قابل للتنازل وانتقل المشرع من الازدواجية في منح العقار في طريق اللجوء إلى المنافسة (المزاد العلني) أو عن طريق التراضي إلى تبني صيغة واحدة هي التراضي، كل هذه الأهداف حاول المشرع تجسيدها من خلال العديد من النصوص التنظيمية و القانونية.

**فهل وفق المشرع في وضع نظام قانوني للاستثمار في العقار الصناعي يتسم بالاستقرار والديمومة؟**

#### الفرع الأول: عقد الامتياز قبل صدور الامر رقم 08 04

برزت فكرة عقد الامتياز بداية في مجال الاستثمار في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث تبني المشرع الجزائري آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في العقار الاقتصادي بمجرد إتمام المشروع وبطلب من المستفيد هذا كشرط أساسي .

#### أولاً: تعريف عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

لقد ورد في المادة رقم 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 مايلى: "يمكن للدولة أن تمنح شروط امتيازيه قد تصل إلى الدينار الرمزي، تنازلات عن أراضي تابعة لأملاك الدولة لصالح استثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة.

تحديد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم<sup>1</sup>.

لذلك في سنة 1994 وتطبيقاً لنص المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 صدر مرسومين تنفيذيين رقم 94-320<sup>2</sup> و 94-322<sup>3</sup> المؤرخين في 17 أكتوبر سنة 1994، يتعلقان بتحديد عقد الامتياز وشروطه وكفاءات إبرامه بالنسبة للمناطق الخاصة والحرّة، حيث عرف هذا المرسوم عقد الامتياز بموجب المادة الأولى هو "عقد تحول بموجبه الدولة ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية، حق الانتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص أي متوفرة لاستعمالها كأساس لإنجاز مشروع استثماري".

وحسب المادة 06 منه فنصت: "يحق لصاحب الامتياز الحصول على ما يأتي طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما شريطة أن ينجز فعلاً المشروع الإستثماري حسب الشروط والأجل المقررة :

- إما تجديد الامتياز عند الانقضاء .
- التنازل بمقابل مالي بمجرد الانتهاء من المشروع بعد معيّنته<sup>4</sup>.

يستنتج من هذه النصوص القانونية السالفة الذكر أن عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي في مجال الاستثمار، وتقوم الدولة بما لها من سلطات بعدما خولت لشخص طبيعي أو معنوي حق الانتفاع من استغلال واستعمال عوض استرداد العنصر الذي نقلته من عناصر حق الملكية على أملاكها الخاصة إلى المستثمر، عند انقضاء الأجل تقوم بالتنازل عن ملكية الرقبة وذلك عند تحقق الشروط المتمثلة في إنهاء المشروع الاستثماري<sup>5</sup>.

ولقد جاء هذا التحول إلى عقد امتياز، بالنظر إلى النتائج السلبية التي لوحظت من جراء تملك الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح المستثمرين قبل إنجازهم للمشاريع المقررة ومن أجل تفادي هذه النقائص تم تبني فكرة منح امتياز مع إمكانية تحوله إلى تنازل فيما بعد، وعلى هذا الأساس فإن القرار الإداري المتعلق بمنح

<sup>1</sup> أنظر المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17-10-1994، المتضمن المناطق الحرّة، الجريدة الرسمية العدد 67.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17-10-1994، المتضمن المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 67.

<sup>4</sup> تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 96.

<sup>5</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 83.

حق الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية الخاصة والخاضع إلى الإشهار لدى المحافظة العقارية.<sup>1</sup>

وفي هذا السياق صدر قانون رقم 95-27، المتضمن قانون المالية لسنة 1996 الذي نص على عقد " المنح "، قاصداً الامتياز<sup>2</sup>، ويترتب على هذا العقد عدة آثار نذكر منها :

- يخول للمستفيد حق الحصول على رخصة بناء طبقاً للتشريع المعمول به .
- يجوز للمستفيد من هذا المنح أن يؤسس رهنا لصالح هيئات القرض على القطعة الممنوحة له<sup>3</sup>.

### ثانياً : شروط ابرام عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل :

تم تفصيل الشروط التنظيمية في المرسوم التنفيذي رقم 94-322 ودفتر الشروط الملحق به :

#### 1. شروط تتعلق بتقديم الطلب و دراسته :

يقدم طلب الامتياز إلى وكالة ترقية الاستثمار ودعم متابعته أو إلى أحد فروعها المتواجدة على مستوى مقر كل ولاية وتسمى اللجنة المحلية لترقية ودعم ومتابعة الاستثمار، والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمترشح المعني، ويجب أن يبين في هذا الطلب مايلي:<sup>4</sup>

حسب المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322 أن يلتزم طالب الامتياز بدقة مساحة القطعة الأرضية المطلوبة وموقعها بالضبط في الوقت نفسه، ويجب أن يرفق الطلب بتصريح شرفي يتعهد فيه من خلاله أنه لا يحوز بصفته

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 83.

<sup>2</sup> القانون رقم 95-27، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية العدد 82، سنة 1996.

<sup>3</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 83.

<sup>4</sup> بوجردة مخلوف، المرجع نفسه، ص 77.

مالكاً في المنطقة المقصودة قطعة أرض تسد حاجات مشروعه، لتعرض الوكالة فوراً الطلب على الوالي المختص إقليمياً وأن يبلغ هذا الأخير (الوالي) في أجل شهر واحد (1) في حالة القبول يبلغ قرار المنح إلى مدير أملاك الدولة في الولاية<sup>1</sup>، مع بيان الأجل المخول للمستثمر قصد إنجاز المشروع خاصة لما يكون المشروع مرتبط بالاقتصاد الوطني حسب المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 93-12.<sup>2</sup>

## 2. الشروع في الانتفاع "الامتياز" ومدته :

ترخص إدارة أملاك الدولة بالشروع في الانتفاع بالقطعة الأرضية بمجرد تبليغ الوكالة المعنية مقرر المنح إلى المتعامل الذي يبدأ في الإنجاز من تاريخ التبليغ ويمتد قرار منح الامتياز ما بين عشرين سنة (20) سنة إلى أربعين (40) سنة وهذا حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322.

ويقدم طلب التجديد إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي قبل ستة (6) أشهر على الأقل قبل انقضاء المدة الأولى، ويبلغ المدير الولائي للأملاك الوطنية إلى الوكالة للموافقة عليه مع تضمينه شرط وفاء صاحب حق الامتياز بكل التزاماته و خصوصاً تلك المنطقة المتعلقة بإنجاز المشروع<sup>3</sup>.

## 3. ثمن عقد الامتياز :

يمنح الامتياز بمقابل دينار رمزي طول المدة لاستكمال المشروع مع دفع الإتاوة الإيجارية المتبقية لإنجاز المشروع ، في المدة المحددة في عقد الامتياز إذا تأخر بدفع المبلغ السنوي يتابع تحصيله بكل الطرق القانونية، ويحق لصاحب الامتياز شريطة إنجاز المشروع الذي تعايينه الوكالة طلب التنازل عن الأساس العقاري الذي يخضع لموافقة الوكالة خلال مدة الامتياز أو عند انقضائه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 233 .

<sup>2</sup> المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 تنص على مايلي : "يمكن أن تستفيد الاستثمارات التي تمثل أهمية خاصة بالنسبة للإقتصاد الوطني... ويترتب عليها إبرام إتفاقية بين الوكالة لحساب الدولة والمستثمر "

<sup>3</sup> أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المرجع السابق.

<sup>4</sup> يقينش عثمان، (الإطار التشريعي والتنظيمي لتسيير ومنح العقار الموجه للإستثمار في المجال الصناعي)، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، العدد السابع ، جامعة مستغانم، 2016، ص 343 .

**ثالثاً : التنظيم القانوني لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل :****1. تنظيم عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار المرسوم التشريعي رقم 12-93 :**

حسب المرسوم التنفيذي رقم 94-320 السابق الذكر لأحكام، حق الامتياز ورد في الفصل الثاني منه و متعلقة بالمنطقة الحرة ، وهذا طبقاً للمادة 34 من المرسوم التشريعي رقم 12-93 والتي نصت على ما يلي : " تحدد شروط وكيفيات تعيين المناطق الحرة وتسييرها وضبط حدودها وامتيازاتها بنصوص لاحقة " . ويتم منح هذا الحق عن طريق مزايده وطنية أو دولية مفتوحة أو محدودة أو بالتراضي.<sup>1</sup>

ويتم هذا الإجراء عن طريق وكالة ترقية ودعم الاستثمار وفقاً للمواد 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322.<sup>2</sup>

حق الامتياز يقع على أملاك وطنية عمومية بمفهوم المادة 16 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية : " الأراضي المعزولة اصطناعياً والموانئ والمطارات، والطرق العادية والسريعة ..."<sup>3</sup>

وتنفيذاً للمادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 12-93 صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-322 ليحدد شروط امتياز أراضي الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة لإنجاز مشاريع الاستثمار في المناطق الخاصة .

**2. تنظيم عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الأمر 01-03 :**

لقد تم تعديل المرسوم التشريعي رقم 12-93 بموجب الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001م ، والمتضمن تطوير الاستثمار ولقد جاء بنوع جديد السالف الذكر من المناطق وهذا طبقاً للمادة 10 منه والتي نصت : " تستفيد من مزايا خاصة الاستثمارات التي تنجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة من الدولة "<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> شايب باشا كريمة، (عقد الإمتياز و دوره كآلية لإستغلال العقار الموجه للإستثمار الصناعي في الجزائر )، مجلة دراسات قانونية، العدد 17 ، الجزائر، 2013، ص 72.

<sup>2</sup> شايب باشا كريمة ، المرجع السابق ، ص 72.

<sup>3</sup> أنظر المادة 16 من القانون رقم 90 -30، المرجع السابق.

<sup>4</sup> المادة 10 من الأمر رقم 01 – 03، المرجع السابق.

وتنص المادة 12 من الأمر 03-01 على ما يلي : " ... يتم الاتفاق على البنود هذه الاتفاقية و لاسيما عقد منح حق الامتياز أو الرخصة التي قد تتجسد في استثمار مرشح لنيل هذه المزايا" <sup>1</sup>.

يستخلص من هذه المادة أن المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة الدولة قد ميّز هذا الأمر نوعين من التصرفات الممكن إبرامها في هذه المناطق في إطار ترقية الاستثمار وهما عقد الامتياز : الذي يتم إبرامه عن طريق عقد إداري طبقاً للشروط المستمدة من العقود في إطار القانون العام والقواعد العامة ، أما بالنسبة للرخصة تتم عن طريق قرار إداري <sup>2</sup>.

إمكانية أن يتحول كل من التصرفين القانونيين إلى تنازل، إلا أنه وعلى الوقت الحالي لم يصدر أي تنظيم خاص بكيفيات و شروط إبرام عقد الامتياز أو الرخصة، و كذلك لم يحدد بعد مجال تطبيقها إلا أنه فصل بين هذين التصرفين بالنظر إلى المكان أو الحدود، فإذا تعلق الأمر بالأملك الوطنية الخاصة يبرم عقد الامتياز ، والذي يعتبر عقد إيجار من نوع خاص، أما إذا تعلق الأمر بالأملك الوطنية العمومية فتبرم الإدارة ترخيص بالاستغلال <sup>3</sup>.

### 3. تنظيم عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الأمر 11-06 :

بصدور الأمر 11-06 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية <sup>4</sup> ، جاء بطريقتين يمكن منح لها الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل وذلك إما بالمزاد العلني أو التراضي لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها <sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المادة 12 من الأمر رقم 01 - 03، المرجع السابق.

<sup>2</sup> تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 97 .

<sup>3</sup> المرجع السابق، ص 76 .

<sup>4</sup> أنظر للمادة الأولى من الأمر رقم 06 - 11، مرجع سابق.

<sup>5</sup> انظر للمادة رقم 03 من الأمر رقم 06 - 11، مرجع نفسه.

وتطبيقاً لأحكام الأمر 11-06 صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-121 لسنة 2007 ، حيث نص في المادة 5 منه على أنه يتم منح الامتياز للأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ذات الطابع الصناعي

- عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المفتوحة، عندما تكون واقعة على مستوى بلديات وولايات الجزائ، عنابة، قسنطينة وهران، وكذلك بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في ولايات أخرى لشمال البلاد، وبلديات مقر الولاية في الهضاب العليا.

- وعن طريق التراضي وعلى أساس إتاحة إيجارية سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة عندما تكون واقفة خارج البلديات الميينة أعلاه، وفي بلديات ولايات جنوب البلاد.<sup>1</sup>

و يرخص بالامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار من الوالي بناءً على اقتراح لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها و سيرها عن طريق التنظيم.<sup>2</sup>

هذه اللجنة متمثلة في لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها،<sup>3</sup> والتي تم النص عليها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 لسنة 2007.<sup>4</sup>

وبالنسبة للمشاريع الاستثمارية التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقاً لأحكام الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 03 غشت سنة 2001 يكون بلائحة من المجلس الوطني للاستثمار.<sup>5</sup>

كما يمكن للمجلس الوطني للاستثمار منح حق الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة لأملاك الدولة مهما كان موقعها.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> انظر للمادة رقم 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121، مرجع سابق.

<sup>2</sup> انظر للمادة رقم 05 من الأمر رقم 06-11، مرجع نفسه.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 07-120 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها و سيرها، مؤرخ في 23 ابريل سنة 2007، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 25 أبريل سنة 2007 .

<sup>4</sup> أنظر للمادة رقم 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121، مرجع سابق.

<sup>5</sup> أنظر للمادة رقم 05 من الأمر رقم 06-11، مرجع سابق.

<sup>6</sup> أنظر للمادة رقم 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121، مرجع سابق.

يمنح الامتياز القابل للتنازل بالمزاد العلني مقابل تسديد سعر التنازل أو الإتاوة الإجبارية السنوية الناتجة عن المزداد، أما عندما يكون بالتراضي، فيكون مقابل دفع القيمة التجارية أو إتاوة اجارية سنوية على النحو الذي تحدده مصالحي الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً.<sup>1</sup> ويكرس عقد الامتياز القابل للتنازل بعقد إداري تعده إدارة الأملاك الوطنية، مرفقاً بدفتر أعباء يحدد برامج الاستثمار وكذا بنود وشروط الامتياز القابل للتنازل.<sup>2</sup>

يتم منح الامتياز القابل للتنازل لمدة 20 سنة قابلة للتجديد<sup>3</sup>، حيث يتم تحويل منح الامتياز قانوناً إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز بشرط الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار ووضعه في الخدمة وفقاً لبنود و شروط دفتر الأعباء المحدد عن طريق التنظيم، وبعد أن تتأكد من ذلك قانوناً الإدارات و الهيئات المؤهلة، يستفيد صاحب الامتياز إذا ما أنجز مشروعه في الأجل المحدد في العقد وطلب تحويل منح الامتياز إلى تنازل في ظرف سنتين اللتين تليان أجل انجاز المشروع من الإبقاء على القيمة التجارية على النحو الذي تحدده إدارة أملاك الدولة أثناء إعداد عقد الامتياز وخصم الأتاوى المدفوعة .

وإذا ما 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 مصالحي الأملاك الوطنية عند التحويل وبدون خصم<sup>4</sup>، تنص المادة 08 من الأمر رقم 11-06 على " يخول الامتياز المستفيد من الحق في الحصول على رخصة بناء ويسمح له زيادة على ذلك، بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض يقع على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البناءات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط"، ومن نص المادة نستنتج أن المستفيد من حق الامتياز الحصول على رخصة بناء ورهن رسمي لصالح هيئات القرض.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> أنظر للمادة رقم 06 من الأمر رقم 11-06، مرجع السابق

<sup>2</sup> أنظر للمادة رقم 07 من الأمر رقم 11-06، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> أنظر للمادة رقم 04 من الأمر رقم 11-06، مرجع نفسه.

<sup>4</sup> أنظر المادة رقم 10 من الأمر رقم 11-06، مرجع نفسه.

<sup>5</sup> المادة رقم 08 من الأمر رقم 11-06، المرجع نفسه.



كما أنه إذا كان هناك أي تقصير من طرف المستفيد من الامتياز القابل للتنازل، يفسخ عقد منح الامتياز القابل للتنازل بقوة القانون عن طريق الجهة القضائية المختصة، بمبادرة من مدير الأملاك الوطنية المختص إقليمياً، ومقابل ذلك تدفع الدولة تعويضاً مستحقاً بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة قانوناً دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد ولسعر اليد العاملة المستعملة، حيث تحدد هذه القيمة المضافة من طرف مصالح الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، الامتيازات والرهون المحتملة التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز أو التنازل المقصر إلى التعويض المتعلق بالفسخ.<sup>1</sup>

- في إطار منح امتياز عن عقار ملك للدول من طرف مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة، ضمن سجل العقود الإدارية لسنة 1998 تحت رقم 98-11 المؤرخ في 1998/1608، حيث كانت مدته عشرون (20) سنة ومتضمن شرطين :- إعادة تجديد عقد الامتياز خلال سنة قبل نهاية الفترة المحددة .
  - أو يتم تحويل هذا الامتياز إلى تنازل .
  - شهادة المطابقة رقم 267 المؤرخة في 2006/03/4 الصادرة من طرف مدير التعمير والبناء- قالمة.
  - العقد الإداري رقم 98/11 المؤرخ في 1998/08/16 المشهر بالمحافظة العقارية المتضمن منح الامتياز.
  - الطلب المقدم من طرف المستفيد بتاريخ 2006/03/04.<sup>2</sup>
- قبل التطرق إلى عقد الامتياز في إطار الأمر رقم 08\_04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وجب توضيح نقطة مهمة ألا وهي تراجع الدولة الجزائرية عن منح العقار الصناعي بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل والتعليق المؤقت للمنع في الفترة ما بين سنة 2006 إلى 2008 والتي دامت سنتين، حيث كان للرئيس الحكومة تبرير حول هذا الوضع بإصداره التعلية رقم 07 المؤرخة في 26 جويلية 2008 التي احتوت على أهم الأسباب الخاصة بالتعليق لمنح العقار الصناعي المتمثلة في:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة رقم 09 من الأمر رقم 06-11، مرجع سابق.

<sup>2</sup> عقد إداري مبرم بين مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة مع (ن.م)، يتضمن تصريح بمنح تنازل عن عقار ملك للدولة، بتاريخ 15 مارس 2006.

<sup>3</sup> التعلية رقم 07 المؤرخة 2008، المتضمنة التعليق المؤقت لمنح العقار الموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

- أن الحكومة كانت في تلك الفترة تراجع وتراجعت وأعدت النظر في الأمر رقم 11\_06 المؤرخ في 2006/08/30 المتعلق بمنح العقار الموجه للإنجاز مشاريع استثمارية، وهذا من أجل وضع نظام الامتياز لمنح العقار الصناعي دون غيره من الأساليب.
- في هذا الصدد كلف وزير المالية بإصدار تعليمات في نفس الاتجاه إلى المديرية العامة لأموال الدولة وفروعها، بغرض الامتناع عن إتمام أي ملف للاستثمار قد يقدم بعد تاريخ 26 جويلية 2008 إلى غاية صدور التشريع الجديد.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: عقد الامتياز بعد صدور الأمر رقم 08-04<sup>2</sup>

يعد عقد الامتياز من بين أهم وأقدم العقود الإدارية وقد تناول الفقه تعريفه وبيّن طبيعته، إلا أنه في الآونة الأخيرة طرأت عليه العديد من التطورات، بحيث تخضع عقود الامتياز للكثير من النصوص القانونية والتنظيمية الأمر الذي أدى إلى حدوث تطورات كبيرة على أحكام عقد الامتياز تاريخياً، فإن وجود عقد الامتياز في القانون الإداري له ارتباط وثيق بظهور المرفق العام، هذا المفهوم الذي ظل ولا زال غامض وهو ما دفع البعض للقول أن عقد الامتياز لم يظهر في الجزائر إلا في نهاية الثمانينيات .

ومن خلال ما سبق يتبين مدى صعوبة تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز وتزداد هذه الصعوبة إذا تعلق مجال البحث بعقد الامتياز العقار الصناعي، حيث اعتمدت الدولة على عقد الامتياز كآلية لاستغلاله وذلك بعد تجارب عديدة سابقة متمثلة في صيغتي التنازل وعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، والتي تسببت في العديد من التجاوزات، ولتفادي الوضعيات السابقة كرس عقد الامتياز قابل للتنازل بموجب الأمر رقم 04-08، والقائم على مبدأ تجزئة حق الملكية، حيث تبقى الدولة مالكة للرقبة على منح حق الانتفاع للمستثمر الوطني والأجنبي، ومن ثم المحافظة على الرصيد العقاري الوطني.

وتقتضي الدراسة لعقد الامتياز في العقار الصناعي تحديد مفهومه من خلال التعريف بهذا العقد وخصائصه وإجراءات الحصول عليه والآثار المترتبة عنه .

<sup>1</sup> التعليمية رقم 07 المؤرخة 2008، المتضمنة التعليق المؤقت لمنح العقار الموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

<sup>2</sup> الأمر 04-08 ، المرجع السابق .

أولاً : تعريف عقد الإمتياز :1- التعريف الفقهي لعقد الامتياز :

لقد اهتم مجموعة من الفقهاء بتحديد وتعريف عقد الامتياز الإداري نظراً لدوره الفعال في توفير الخدمات العامة للجمهور خاصة وأنه عقد غير مسمى في الجزائر وغير ذلك في بعض الدول<sup>1</sup>، والعقد سواء كان مدنياً أم تجارياً أم إدارياً لا يخرج عن كونه توافق إرادتين على إنشاء التزام أو نقله<sup>2</sup>.

عرفه الأستاذ ناصر لباد على أنه " عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخص طبيعياً أو معنوياً من القانون العام أو من القانون الخاص(الشركة ) يسمى صاحب الامتياز، بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة وفي المقابل مبلغ يحدد في العقد يدفعه المنتفعين بخدمات المرفق العام " <sup>3</sup>.

وكذلك عرفه الأستاذ محمد بعلي الصغير: "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجب شخص طبيعي أو معنوي بتسيير المرافق العمومية لمدة محددة بمقابل محدد يدفع من قبل المنتفعين"<sup>4</sup>.

أما من الفقهاء الأجانب فعلى سبيل المثال عرفه Mecheriakoff Alain serge ) الآن سيرج مشرياكوف ( بأنه:"امتياز المرافق العامة عن طريق التسيير التي من خلالها يتعمد الشخص المعنوي عن طريق عقد تسيير مرفق عام لشخص آخر والذي يتحمل مخاطره وفوائده مقابل استثمار المرفق العام"<sup>5</sup>

<sup>1</sup> خلفاوي محمد أمين وزرقون فؤاد، عقد الامتياز الإداري في الجزائر، (مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون )، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة، 2015/2014، غير منشو، ص 07 .

<sup>2</sup> عثمان ياسين علي، تسوية المنازعات الناشئة في مرحلة إبرام العقود الإدارية، الطبعة الأولى، منشورات الطلبي للحقوقية، بيروت، لبنان، 2015، ص 25.

<sup>3</sup> خلفاوي محمد أمين وزرقون فؤاد، المرجع السابق، ص 08 .

<sup>4</sup> محمد بعلي الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 24 .

<sup>5</sup> Mecheriakoff alain serge: droit des services publics, 1<sup>er</sup> édition ,paris, 1991, p 353 .

2- التعريف التشريعي :

عرفه المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17-10-1994، المتعلق بمنح الامتياز على لأراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، حيث عرّف 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 مقيم أو غير مقيم يستعمل تلك الأرض أساساً في مشروع استثمار في منطقة خاصة"<sup>1</sup>.

كما جاء في المادة رقم 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية منح الامتياز "هو عقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة حق الامتياز منح شخص طبيعي أو معنوي صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي أو تمويل أو بناء لغرض خدمة منشأة عمومية لمدة معينة"<sup>2</sup>، وكذلك جاء في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 والمرسوم التنفيذي 09-153 "هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة حق الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد انجاز مشروع استثماري"<sup>3</sup>.

من خلال استقراء هذه النصوص القانونية المذكورة أعلاه يمكن تعريف عقد الامتياز على أنه : **ذاك العقد الذي لا ينقل ملكية العقار ودائماً يسمح للشخص الطبيعي أو المعنوي باستغلال العقار الصناعي لإنجاز مشروع استثماري عن طريق منحه حق الامتياز لمدة معينة مقابل إتاحة إيجاريه سنوية يدفعها المستفيد على أن تبقى الدولة مالكة للرقبة**<sup>4</sup>.

من المسلم به أن عقد الامتياز يعتبر أساساً من أسس تشجيع الاستثمار في القطاع الصناعي، وقد تجلّى ذلك في العديد من الأوعية العقارية الممنوحة في الأراضي

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 94-322 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> لكحل مخلوف، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي )، (أطروحة دكتوراه)، جامعة باتنة-1- الحاج لخضر ،كلية الحقوق ،2017/2018، ص 64 .

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المرجع السابق .

<sup>4</sup> محمد العمري، (لنظام القانوني للعقار الصناعي و الآليات المستحدثة لترقيته )، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، العدد 17 ،سنة 2018، ص 315 .

التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات والتي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات غير المحلة الأصول الفائضة<sup>1</sup>، فإن منح الامتياز الوارد على العقار الصناعي لم يتغير في مضمونه منذ اعتماده وتعاقب النصوص بداية من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 إلى الأمر رقم 06-11، الذي عرفه بأنه "حق الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من قطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص قصد استخدامه لإنجاز مشروع استثماري " فإن منح الامتياز بموجب الأمر رقم 06-11 يكون بالمزاد العلني كأصل عام واستثناء يكون بالتراضي لمدة أداها 20 سنة قابلة للتجديد، ويكون قابلاً للفسخ إذا أخل المستفيد بالالتزامات وقابل للتحويل إلى تنازل بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع<sup>2</sup>.

أما الأمر رقم 08-04 لم يغير من هذا التعريف بل عدل بعض الخصائص فعرّفه بأنه: "العقد الإداري الوارد على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لمدة زمنية أداها 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة"<sup>3</sup>.

### ثانياً : خصائص عقد الإمتياز :

يرتب عقد الامتياز لصاحب الامتياز الحصول على حق عيني تبعي، وهو حق الانتفاع طوال مدة الإنجاز، وتكون هذه المدة مقدرة ب 33 سنة قابلة للتجديد ويعد عقد شكلي ويكون مكتوب .

### 1- عقد يربط حق الإنتفاع :

نصت المادة 20 من القانون رقم 08-14 التي تعدّل المادة 65 من القانون رقم 90-30: "يستفيد مسير المرفق العمومي أو أصحاب الامتياز، مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر أعلاه والمادة 69 من حق استعمال الملك التابع للأملاك الوطنية الخاصة المخصص وفق غرض تخصصه، ولفائدة المصلحة العمومية ويحق له الانتفاع به بدون سواه"<sup>4</sup>.

بعد قراءة نص المادة يتضح أن عقد الامتياز هو حق بعد قراءة نص المادة يتضح أن عقد الامتياز هو حق الانتفاع لصاحب الامتياز على الأملاك الوطنية التابعة للدولة. من أجل إنجاز مشروعه الاستثماري وعن هذا الحق فإنه تبعي لصاحبه الذي

<sup>1</sup> شتوان حنان المرجع السابق، ص 687 .

<sup>2</sup> بليل سمير، المرجع السابق، ص 58 .

<sup>3</sup> المادة رقم 04 من الامر رقم 08-04، مرجع سابق .

<sup>4</sup> القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44 .

ليس له الحق في التصرف في ملك بمعنى أنه لا يستطيع بيع الملك أو تأجيره أو حتى التبرع به لأنه ليس له حق الملكية.<sup>1</sup>

### 2- عقد الامتياز عقد شكلي :

لعقد الامتياز شكلية محددة معينة يتبعها في تحريره وكذا إعداده بشكل نموذجي ويتم هذا من قبل مدير أملاك الدولة، و لقد أعتبر المشرع الجزائري عقد الامتياز عقد شكلي حيث نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي السابق ذكره 09-152 حيث جاء فيها: "... يكرس منح الامتياز الممنوح، بعقد إداري<sup>2</sup> تعقده إدارة أملاك الدولة مرفقاً بدفتر الشروط معد وفقاً للنماذج الملحقة بهذا المرسوم وتحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذلك شروط بنود منح الامتياز يجب أن يتضمن عقد الامتياز تحت طائلة البطلان".

يتضح من المادة أن المشرع الجزائري جعل لعقد الامتياز على العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة شكلية نموذجية معينة متمثلة في -عقد إداري- ويرفق هذا العقد بدفتر الشروط النموذجي.<sup>3</sup>

### 3- عقد الامتياز زمني طويل المدة :

تعتبر المدة من أهم العناصر وهي من قبل شروط التعاقدية وتمتاز بالطول نسبياً حيث نصت المادة 03 من دفتر الشروط على أنه: "يمنح الامتياز لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أقصاها تسع و تسعون (99) سنة و غالباً ما تكون كافية لتغطية نفقات المشروع والسماح للملتزم بقدر معقول من الربح".<sup>4</sup>

### ثالثاً : الشروط الواجب توافرها في القطعة الأرضية :

<sup>1</sup> بلكعبيات مراد، منح الإمتياز الإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، (أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق)، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية بسكرة، 2011 - 2012، ص 59 و60.

<sup>2</sup> بلعور رقية، عقد الإمتياز العقار الفلاحي والعقار الصناعي، (مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العام)، تخصص قانون التهيئة والتعمي، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014-2015، غير منشورة، ص 69.

<sup>3</sup> بلعور رقية، المرجع السابق، ص 69.

<sup>4</sup> أكلي نعيمة، المرجع السابق، عقد الامتياز في الجزائر، (أطروحة لنيل شهادة دكتوراه)، تخصص علوم، جامعة ملود معمري، تيزي وزو، سنة 2018، ص 48.

وفقاً للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 التي جاء فيها مايلي: "يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز في إطار هذا المرسوم :

- تابعة للأمالك الخاصة للدول.
- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها<sup>1</sup>.

#### رابعاً: إجراءات الحصول على عقد الامتياز في إطار الأمر 04/ 08 :

لقد نص الأمر رقم 04-08 على طريقة منح الامتياز، حيث يتم منحه بالمزاد العلني واستثناءً عن طريق التراضي، نصت المادة 03 من الأمر رقم 04-08 في فقرتها الأولى على " يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي ..."<sup>2</sup>.

ويمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، وكذلك الأمالك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>3</sup>، وذلك لمدة 33 سنة قابلة للتجديد أقصاها تسع و تسعون (99) سنة<sup>4</sup>.

#### 1- منح الامتياز بالمزاد العلني

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة رقم 03 الفقرة الأولى، الأمر رقم 04-08، المرجع السابق .

<sup>3</sup> أنظر المادة رقم 03 من الأمر رقم 04-08 ، مرجع نفسه .

<sup>4</sup> أنظر المادة رقم 04 من الأمر رقم 04-08 ، مرجع نفسه .

تطبيقاً لأحكام الأمر رقم 08-04 بسنة 2008 صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يوضح شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث حدد هذا المرسوم المزايا لعلمي كطريقة لمنح الامتياز،<sup>1</sup> ويكون المزايا العلني مفتوح وذلك بعرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقاً لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة<sup>2</sup>، وقد يكون المزايا العلني محدود وذلك بعرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقاً، والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط.<sup>3</sup> ويقوم الوزراء المختصون قطاعياً أو الوالي باختيار نمط الامتياز بالمزايا العلني المفتوح أو المحدود.<sup>4</sup> ويرخص الامتياز عن طريق المزايا العلني بـ :

- قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم وباقتراح من الهيئة المكلفة بالتسيير، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط المدينة الجديدة.<sup>5</sup>
- قرار من الوالي المختص إقليمياً وباقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها عن طريق التنظيم.<sup>6</sup>

وتتمثل إجراءات منح الامتياز بالمزايا العلن فيما يلي :

- الإعلان عن المزايا العلني قبل ثلاثين (30) يوماً على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل وعند الاقتضاء، بأية وسيلة شهرية أخرى تتضمن على الخصوص مايلي :

<sup>1</sup> أنظر للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 2 مايو سنة 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27، مؤرخة في 06 مايو سنة 2009.

<sup>2</sup> أنظر لمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع نفسه .

<sup>3</sup> أنظر للمادة رقم 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع نفسه .

<sup>4</sup> أنظر للمادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع نفسه .

<sup>5</sup> أنظر المادة رقم 05 من الأمر رقم 08-04، مرجع سابق .

<sup>6</sup> أنظر المادة رقم 05 من الأمر رقم 08-04، مرجع سابق .



- التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام الشهير المطبق والتمن الأدنى المعروض، وكذا مدة الامتياز، ومكان إجراء المزاد وكذلك تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ فرز هذه التعهدات.<sup>1</sup>
- ويمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطناً أكيداً ويسرهم على الوفاء مالياً ويتمتعون بحقوقهم المدنية<sup>2</sup>، وقد يتم المزاد العلني إما بمزايدات شفوية أو بتعهدات مختومة، حيث يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة الشفوية عن الثمن الأدنى المعروض المنشور في المصققات، وتكون المزايدة بمبلغ لا يقل عن ألف (1000) دينار جزائري دينار، إذا لم يتجاوز الثمن الأدنى للعروض خمسمائة ألف (500.000) دينار جزائري، وبألفي (2000) دينار جزائري عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف (500.000) دينار جزائري فإذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوقاً متساوية في رسو المزاد، تجري مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.<sup>3</sup>

إذا لم تجر أية مزايدة، يؤخر منح الامتياز و يؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد، ويعلن عنها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى، ولا يعلن عن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها.<sup>4</sup>

أما بالنسبة للتعهدات المختومة فيقدم المشارك عرض عن منح الامتياز عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه مع إثبات دفع الكفالة، ويمكن أن يرسل عرض منح الامتياز عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأملاك الدولة المعنية في الإعلانات الإخبارية في

<sup>1</sup> أنظر للمادة رقم 03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27 مؤرخة في 6 مايو سنة 2009 .

<sup>2</sup> أنظر للمادة رقم 04 من نفس النموذج .

<sup>3</sup> أنظر للمادة رقم 03 من نفس المرجع.

<sup>4</sup> أنظر للمادة رقم 03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدده البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق .

موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلاً، ويتم فرز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية، ويحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها، ويوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الأظرفة) والراسي عليه أو عليهم المزاد.<sup>1</sup>

## 2- منح الإمتياز عن طريق التراضي :

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المزاد العلني لمنح الامتياز وذلك كأصل، بالإضافة إلى منح الامتياز بالتراضي كاستثناء<sup>2</sup>، ويمكن أن تستفيد بعض المشاريع الاستثمارية من الامتياز بالتراضي، ومنها التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية، والمشاريع المحدثة لمناصب شغل وتقليص البطالة، المشاريع التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة والتي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.<sup>3</sup>

ويمكن أن يمنح الامتياز بالتراضي بعد ترخيص من مجلس الوزراء، وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، ويعرض الوزير المعني أو الوالي المختص إقليمياً المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار.<sup>4</sup>

ثم جاء المشرع بتعديل جوهرى وذلك من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011، حيث عدلت المادة 15 منه المواد 03 ، 05 ، 08 ، 09 من الأمر رقم 08-04، حيث جعل قرار منح الامتياز يتم بطريقة واحدة و هي التراضي، وبقرار منح واحد صادر من الوالي<sup>5</sup>، وأكدت ذلك المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أنظر للمادة رقم 03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدده البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق .

<sup>2</sup> أنظر للمادة رقم 01 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

<sup>3</sup> أنظر للمادة رقم 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

<sup>4</sup> أنظر للمادة رقم 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق .

<sup>5</sup> الأمر رقم 11-11 ، مرجع سابق .

حسب الإجراءات الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز بالتراضي فقط، على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الناشطة، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، جاءت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 6 أوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز، حيث أن دراسة ملف طلب الامتياز يتم وفقا للإجراءات التالية:

1. يجب على شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص والذي يتقدم بطلب للأجل أن يودع ملفا متضمنا طلب مرفقا بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا
  2. توكل مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار، يستشير في ذلك، كلما اقتضت الضرورة، مديريات الولاية المعنية بذات المشروع، وبعد استشارة المديريات الولائية تلتزم هذه الأخيرة بإيداع الرأي في أجل لا يتعدى 8 أيام، وفي غياب ذلك يعتبر الرأي إيجابيا، وبعد تشكيل الملف وفقا للإجراءات المشار إليها، يرسل الملف إلى الوالي مرفقا بالتقرير تقييمي مبرر في أجل لا يتعدى 8 أيام ابتداء من تاريخ الحصول على آراء المديريات المعنية
  3. يبت الوالي في الطلب باتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي، ويبلغ الوالي دون أجل لقرار منح حق الامتياز بالتراضي إلى المستثمر، ويرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة، قرار القبول المتخذ من قبل الوالي يحوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة.<sup>2</sup>
  4. تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للاستثمار، وكذا شروط وبنود منح حق الامتياز، في أجل 8 أيام المالية لتاريخ الحصول على الملف، ومنه إعداد عقد حق الامتياز مسجلا خلال 15 يوما الموالية .
- ومهما كان من أمر، فإن أجل إعداد قرار حق الامتياز لا يمكن أن يتجاوز شهرا ابتداء من تاريخ استقبال الملف المرسل من قبل الوالي، وفي حالة الرفض، يبلغ

<sup>1</sup> أنظر المادة 48 من الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 23 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 23 يوليو 2015 .

<sup>2</sup> التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001، المؤرخة في 06-08-2015، المتضمنة تطبيق الأحكام والإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية ص 01 .

صاحب الطلب من طرف المدير الولائي المكلف بالاستثمار في أجل 15 يوماً بموجب تبليغ مبرر<sup>1</sup>.

### خامساً : آثار عقد الامتياز :

يرتب كل من صاحب الامتياز حقوق والتزامات من جهة ومن جهة أخرى الإدارة المانحة للامتياز

#### 1. حقوق و التزامات صاحب الامتياز :

أ. الحقوق : تختلف الحقوق المترتبة عن الامتياز في مجال العقار الصناعي عن تلك المترتبة في القواعد العامة .

#### أ-1 الحق في الحصول على رخصة بناء :

لصاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة بناء على القطعة الأرضية محل إنجاز المشروع الاستثماري على أن تحترم قواعد التعمير والبيئة<sup>2</sup>، والتي يمكن تعريفها على أنها : قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود نطاقه وحدود نطاق اختصاصه وينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من قبل المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو المصلحة المخصصة لها القطعة ،وفي حالة إقامة بناء بدون ترخيص مكتوب فيحق للإدارة اللجوء إلى الهدم<sup>3</sup>. ويمكن كذلك طلب رخصة هدم<sup>4</sup> إذا كان المستفيد بحاجة إليها.

#### أ-2 الحق في ترتيب رهن عقاري :

لصاحب الامتياز حق إنشاء رهن رسمي، لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع وذلك حسب المادة

<sup>1</sup> التعليمات الوزارية رقم 001، المرجع السابق، ص02.

<sup>2</sup> جبوري أحمد، المرجع السابق، ص 98 .

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، دار هومة للنشر

والتوزيع، الجزائر، 2013، ص109

<sup>4</sup> رخصة الهدم : تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير: لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة هدم وذلك لضمان إنجازها في ظروف أمنية ويجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الإجراءات ما نصت عليه المادة 75 من المرسوم 91-176 المؤرخ في 28/5/1991، بالنسبة للبنائات الأصلية للسقوط إذ يأمر بأمر بالهدم لأن البلدية مسئولة على ضمان أمن و سلامة الأشخاص ،حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 103.

11 الفقرة 02 من الأمر رقم 04-08 التي تنص "...بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز ..."<sup>1</sup>

**ب. الالتزامات :**

يخضع صاحب الامتياز إلى مجموع التزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط :

**ب-1 دفع الإتاوة الإيجارية :**

بالرجوع إلى نص المادة 09 من الأمر رقم 08-04 يتضح من نصها مايلي : "يمنح الامتياز بالتراضي مقابل دفع إتاوة إيجارية إقليمية وإقليمياً و التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز، في حين الإتاوة السنوية كما هي محددة في الفقرتين بعد انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة<sup>2</sup> وما هو محدد في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

**ب-2 إنجاز المشروع في مدة محددة :**

يجب على المستثمر المستفيد من منح الامتياز سواء عن طريق التراضي أو المزايا العلني أن يبدأ في الأشغال الخاصة بمشروعه وهذا من خلال المدة المحددة في دفتر الشروط و يكون حساب هذه المدة من تاريخ تسليم رخصة البناء، إلا أنه يمكن تمديد آجال انطلاق الإنجاز الفعلي للمشروع إذا حال بسبب قاهر<sup>3</sup> والتي يمكن حصرها في ثلاث شروط :

- أن يكون الحادث غير متوقع ليس من جانب المستثمر فقط بل من أي شخص آخر .
- أن يكون الحادث مستحيل الدفع .
- أن يكون السبب خارج بالنسبة للمستثمر أي منقطع الصلة به .<sup>4</sup>

حسب المادة 21 فقرة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 على المستثمر أن يثبت قيامه ببذل العناية الكافية وتوفر السبب للقوة القاهرة حتى تنتفي عنه المسؤولية يستفيد ومن آجال التمديد.<sup>5</sup>

**2. حقوق والتزامات مانح الامتياز :**

**أ- الحقوق :**

<sup>1</sup> تاتولة فاطمة، المرجع السابق، ص 138.

<sup>2</sup> أنظر المادة رقم 09 من الأمر رقم 04-08، المرجع السابق.

<sup>3</sup> تاتولة فاطمة، المرجع السابق، ص 143 .

<sup>4</sup> لكل مخلوف، المرجع السابق، ص 212 .

<sup>5</sup> المادة 21 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 نصت: " تمديد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط ...إذا حال سبب قاهر دون التقيد به ..."

بالرجوع إلى الأحكام العامة نجد أن الإدارة المانحة تتمتع بالحقوق المحددة والتي يمكن أن نستنبطها من فحوى المواد الموجودة في الأمر رقم 04-08 .

أ- 1 الاحتفاظ بملكية العقار: إن الأمر رقم 04-08 فوق بين السلطات الثلاث للملكية كما يلي :

- **حق الملكية :** أي ملكية الأرض أو القطعة الأرضية الصناعية هي تبقى ملكا للدولة وغير قابلة للتحويل إلى تنازل، أما بالنسبة لحق الانتفاع و ملكية البنايات<sup>1</sup> وفقا للمواد 13-14 من الأمر السابق الذكر والتي نصت على ما يلي : "عند إتمام مشروع استثماري تكرر إجباريا ملكية لبنايات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير وبعقد موثق " 2، وكذلك جاء في نص الآخر ماييلي : "تكون ملكية البنايات و الحق العيني العقاري النتائج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع استثماري بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئة المؤهلة"<sup>3</sup>. والذي أكد عليه المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المادة 18 منه ، يكون هذا بناء على شهادة المطابقة<sup>4</sup>.

أ- 2 إسقاط حق الامتياز: يجوز للإدارة فسخ عقد الامتياز في حالة تخلف أو عدم التزامه (المتعاقدين) بتنفيذ ما ورد من بنود في دفتر الشروط هذا ما جاءت به المادة رقم 12 من الأمر 04-08:

"يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع والالتزامات الذي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل من أجل إسقاط حق لدى الجهات القضائية المختصة، من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ..."<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 145.

<sup>2</sup> المادة رقم 13 من الأمر رقم 04-08 ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة رقم 14 من الأمر رقم 04-08، مرجع سابق.

<sup>4</sup> المادة رقم 18 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 نصت على ما يلي : "يمكن التنازل عن ملكية البنايات بشرط: - انجاز البنايات المقررة في المشروع الاستثماري .  
- المعاينة القانونية من طرف هيئة مؤهلة .  
- يجب اعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائل البطلان بأي معاملة يحتمل إجراؤها".

<sup>5</sup> أنظر المادة 12 من الأمر 04-08، المرجع السابق .

ونتيجة الإسقاط للحق الامتياز يترتب عليه نتائج والتي تكون على عاتق الدولة وهي دفع التعويض مستحقاً بعنوان فائض القيمة المحتملة، وتحده مصالحي أملاك الدولة، ويقع على عاتق المستثمر هدم البنايات وإعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية.

### ب- الالتزامات :

يترتب عن إبرام عقد منح الامتياز في ظل الاستثمار على عقار صناعي التزامات، ينبغي التقيد بها فلا يمكن أن تتملص الإدارة المتعاقدة من التزاماتها التعاقدية لإرساء مبداء توازن العقد وتشمل التزامات إدارة أملاك الدولة تجاه المستفيد من منح الامتيازات التالي:

- تلتزم الإدارة بالعقد الذي أبرمته ولا يجوز لها التحلل والتخلص من الرابطة التعاقدية بالعدول كلية عن العقد الذي أبرمته، مثلاً عند إتمام المستفيد لمشروعه الاستثماري وتقديمه للإدارة طلب تمليك البنايات المنجزة بعقد موثق تلتزم الإدارة بتكريس ملكية البنايات من طرف المستثمر على الأرض محل الامتياز.
- أن تلتزم الإدارة بتنفيذ شروط العقد تنفيذاً سليماً وكاملاً.
- تلتزم السلطة الإدارية المتعاقدة بالامتناع عن قيام بأي عمل وإجراء يتعارض مع التزاماتها التعاقدية إزاء الطرف المتعاقد معها.<sup>1</sup>

## المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي في ظل التشريع

### الجزائري

من بين أهم الضمانات التي يتمتع بها المستثمر هو ضمان تسوية المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي، والمستثمر الأجنبي عادة ما يحدد اللجوء إلى الطرق البديلة، عن طريق إبرام اتفاقية مع الدولة المستضيفة للاستثمار، وبذلك يستبعد اللجوء إلى القضاء الوطني خاصة في ظل عدم وجود محاكم استثمارية متخصصة داخل الدولة، أما الدول المستضيفة للاستثمارات فغالباً ما تحبذ اللجوء إلى القضاء الوطني لعرض حقوقها، والمشرع الجزائري وضع قاعدة بموجب المادة 24 من القانون رقم 16 - 09

<sup>1</sup> مصطفى سلاي، مرجع سابق، ص 95.

المتضمن قانون الاستثمار، إذا ما تعلق خلاف بين المستثمر والدولة الجزائرية يكون القضاء الجزائري المختص إقليمياً، واستثناء يمكن اللجوء إلى التحكيم في حالة وجود اتفاق بين الأطراف .

ورغم جملة التحفيزات والتسهيلات الموجهة لدعم الاستثمار للحصول على العقار الصناعي لإنجاز استثماراتهم، إلا أن هذا العنصر لازال يعاني من عدة صعوبات تقف في وجه تشجيع الاستثمار منها المنازعات والفصل فيها.

ويرجع السبب في النزاعات إلى : التغييرات في النظام القانوني وانتهاج الجزائر نظام السوق، هذا ما أدى بالدولة الجزائرية إلى تبني صيغ جديدة للتسيير واستغلال العقار الصناعي ما برز منها التنازل وعقد الامتياز حيث رتب بذلك علاقة تعاقدية، تأثير نزاعات إما بين المستثمرين فيما بينهم، والمستثمرين والمؤسسات المسيرة للعقار الصناعي أو المستثمرين وإدارة أملاك الدولة على أساس أنها مالكة للرقبة .

وعليه سيتم دراسة هذا المبحث في مطلبين :

- المطلب الأول: طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي.
- المطلب الثاني: الفصل في المنازعات الخاصة باستغلال العقار الصناعي.

### المطلب الأول: طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي

يمكن تحديد طبيعة المنازعات باختلاف وتنوع وتعدد العقود الواردة على حافظة العقار الصناعي ، ويمكن تقسيمها إلى منازعات تتعلق بالملكية المتعاملين أو المستثمرين للعقار، ومنازعات تتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر لعقود التنازل والامتياز ولدراسة طبيعة هذه المنازعات وجب الإشارة إلى المنازعات المتعلقة بعقد التنازل، رغم إلغاء العمل به كنمط لاستغلال العقار الصناعي، وذلك لوجود نزاعات تتطلب الفصل فيها وإيجاد حلول قانونية لها ، ثم التفصيل في المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز المعتمد كنمط واحد ووحيد لاستغلال العقار الصناعي منذ صدور الأمر 08-



04 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجبة للاستثمار . وعليه هذا ما سنتطرق إليه عبر الفرعين التاليين :

- الفرع الأول: منازعات متعلقة بعقد التنازل .
- الفرع الثاني : منازعات متعلقة بعقد الامتياز.

### الفرع الأول: منازعات متعلقة بعقد التنازل

يمكن حصر المنازعات المتعلقة بعقد التنازل إلى المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي والمنازعات المتعلقة بتنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي، سواء كانت متعلقة بثمن عقد التنازل أو بفسخ عقد التنازل .

### أولاً : المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي

توجد مؤسستين لإدارة وتسيير العقار الصناعي، تتكفل الأولى بتهيئة العقار عن طريق القيام بأعمال التجزئة، وذلك بعد القيام بإجراءات اكتساب العقار بصفة قانونية، ثم تقوم بأشغال التهيئة ، وفي مرحلة ثانية تتدخل المؤسسة المهيأة لتقوم بإعادة التنازل (البيع) عن هذه العقارات المجزأة والمهيأة لفائدة المتعاملين وذلك بواسطة عقود موثقة ومشهرة<sup>1</sup> .

إلا أنّ هذه المؤسسات على الصعيد العملي واجهت عدة مشاكل قانونية خاصة في إطار معاملتها مع الأشخاص المستغلين نشبت عنها عدة منازعات تمثلت فيما يلي :

- عدم الاتفاق بين المستثمرين والمؤسسة المهيأة على سعر إعادة التنازل للتجزئات العقارية .
- عدم قيام أجهزة التهيئة، باستخراج ونشر رخصة التجزئة، وعدم القيام بأشغال التهيئة والتجهيز وغالباً ما يكون الأمر كذلك ولعدة أسباب عملية وتقنية .
- عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو المؤسسات التسيير لبعض العقارات وخاصة تلك المملوكة للخوادم.
- المسؤولية المتعلقة بالتعامل أو المستثمر صناعياً عن الأضرار التي يوقعها بسبب أشغال التجزئة .

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 89 .

فبالنسبة للمنازعة الأولى المتمثلة في عدم الاتفاق بين المستثمرين والمؤسسة المهيأة على سعر إعادة التنازل للتجزئات العقارية بحيث يطالب المستغل بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء أي الثمن الذي اشترت به المؤسسة العقار، في حين تطالب المؤسسة بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار وهو سعر السوق .

وأمام هذا الإشكال تم التوصل إلى حل وسط يخدم الطرفين المهيأ والمتعامل وهو أن تكون عملية إعادة التنازل لفائدة المتعامل على أساس سعر الاقتناء الذي اشترته المؤسسة أو المهيأ للعقار بإضافة تكاليف التهيئة وهامش ربح معقول.<sup>1</sup>

أما بالنسبة للمنازعات الثانية المتعلقة بعدم قيام أجهزة التهيئة باستخراج ونشر رخصة التجزئة، وعدم القيام بأشغال التهيئة والتجهيز، وغالباً ما يكون الأمر كذلك ولعدة أسباب عملية وتقنية، فيكون حل هذا النزاع على أساس خصم جميع نفقات التجزئة والتهيئة من سعر إعادة التنازل الواجب دفعه والمقدر دائماً على أساس سعر السوق .<sup>2</sup>

وفيما يخص عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبعض العقارات وخاصة تلك المملوكة للخوادم مما نتج عنه وضعيتان هما:

- 1- أن مالكي هذه العقارات يرفضون بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة، هنا يتم اللجوء إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>3</sup>، وذلك عن طريق الوالي المكلف بتطبيق المخطط التوجيهي للتعمر، مع تعويض المالكين بتعويض عيني أو نقدي .
- 2- أما بالنسبة لمؤسسات التي لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخوادم بالسعر الحقيقي للسوق، هنا تقوم بتخصيص اقتطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تقدمها

<sup>1</sup> مجدوب آسيا و مفتاح كريمة، حافظة العقار الصناعي، (مذكرة لنيل شهادة الماستير)، تخصص قانون عقاري، فرع تهيئة وتعمر، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015-2016، غير منشور، ص 80 .

<sup>2</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 90 .

<sup>3</sup> حميدة عقيلة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، (مذكرة لنيل شهادة ماستر)، اختصاص قانون التعمر، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، قسنطينة سنة 2012/2013، غير منشور، ص 115 .

الدولة لهذا النوع من المؤسسات ،أو من الظرف المالي المتكون من العمليات التجارية و الأرباح التي حققها لحسابه.

وأخيراً فيما يخص المسؤولية المتعلقة بالمتعامل أو المستثمر صناعياً عن الأضرار التي يوقعها بسبب الأشغال التي يقوم في التجزئة الخاصة به، أو كل من كان يعمل بإذنه، فطبقاً للقواعد العامة للقانون وحسب المادة 124 و 182 من القانون المدني، هنا التعويض يكون كاملاً وعلى عاتق المتعامل وحده<sup>1</sup>.

جاء في المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05-03-1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي و المتعلق بإدارة المناطق الصناعية "يتحمل المتعامل ترميم الأضرار، التي يتسبب فيها هو نفسه أو أي مقاول يستعمله في الطرق والشبكات المختلفة أو أعمال التهيئة العامة الكبرى التي نفذتها الهيئة القائمة بالتهيئة وفي حالة تعذر تحديد المسؤولية، تحسب تكاليف الترميم حسب أهمية مساحة القطع الأرضية التي كانت تنفذ فيها الأشغال عند معاينة الأضرار"<sup>2</sup>.

ومن تحليل هذه المادة نستنتج أنه في حالة ما إذا كانت المسؤولية غير محدودة، فإن التعويض يكون بالنظر إلى أهمية مساحة العقار الذي أقيم عليه الإنجاز وقت وقوع الضرر.

### ثانياً : المنازعات المتعلقة بثمن عقد التنازل :

صدرت التعليمات المشتركة بين وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة ووزارة المالية تتعلق بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي، بحيث جاءت بحلول بخصوص سعر التنازل تمثلت فيما يلي :

- بالنسبة لقطع الأراضي المهيأة والممنوحة للمستفيدين دون عقد توثيقي، والذين يكونون قد دفعوا سعر التنازل أو جزء منه هنا يقدر سعر التنازل على أساس قيمة قطعة أرضية بالإضافة إلى قيمة أشغال التهيئة وفي هذه الحالة يجب تسوية وضعية هذه القطعة الأرضية مباشرة أو بعد تكملة الثمن وبعقد توثيقي .

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 91 و 92 .

<sup>2</sup> المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية، العدد رقم 10، الصادرة في 06 مارس 1984.

- أما إذا قام المستفيد بأشغال التهيئة بنفسه، فيجب خصم المبالغ التي صرفها من مبلغ التنازل الذي يدفعه.<sup>1</sup>

وباعتبار سنة 1990 هي سنة صدور قانون الأملاك الوطنية 90-30 الذي ميّز بين الأملاك الوطنية الخاصة، والمرسوم التنفيذي 91-451 المتعلق بتسيير وإدارة هذه الأملاك، فنجد أن مسألة دفع ثمن العقار المتنازل عنه محصورة في وضعيتين، حيث :

**الوضعية الأولى :** بالنسبة للمستثمر الذي نفذ الشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات والتنظيمات المعمول بها قبل تاريخ 1990، أي انتهى من مشروع الاستثمار، ولم تسوى وضعية عقاره بعد هنا :

- إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل بناء على السعر الذي حددته إدارة أملاك الدولة، فإنه يعتبر مالكاً وقت دفع الثمن، وعلى مصالح أملاك الدولة أن تنفذ التزاماتها، بإعداد عقد الملكية الذي يكون رسمي ومشهر.
- إذا كان المستثمر لم يدفع ثمن التنازل بعد، في هذه الصورة على مصالح أملاك الدولة أن تقوم بمتابعة المستثمر بكل الطرق القانونية و الإدارية و القضائية، وذلك لإجباره على تنفيذ التزاماته ودفع الثمن وعلى أساس القيمة التجارية الحقيقية للعقار وقت إبرام العقد.<sup>2</sup>

**الوضعية الثانية :** بالنسبة للمستثمر الذي لم ينفذ الشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات والتنظيمات المعمول بها قبل تاريخ 1990 هنا يجب أن يتم في إطار التشريع والتنظيم المعمول به، والذي هو حيز التنفيذ وقت مباشرة إجراءات التسوية .

- فإذا قام بإنجاز المشروع الاستثماري هنا يتم التنازل أو البيع مباشرة لفائدة المستثمر المعني، مع دفع الثمن الحقيقي للعقار في وقت إبرام العقد.
- فإذا المشروع لم ينته المستثمر من إنجازه، أي تنفيذ جزئي للمشروع، هنا يتم منح المستثمر حق امتياز، عن طريق قرار ولائي مع السماح له بالمطالبة بتحويله إلى تنازل في حالة إتمام المشروع.<sup>3</sup>

### ثالثاً : المنازعات المتعلقة بفسخ عقد التنازل :

<sup>1</sup> آسيا مجدوب، مرجع سابق، ص 80.

<sup>2</sup> بوجردة مخلوف ، مرجع سابق، ص 94 .

<sup>3</sup> بوجردة مخلوف، مرجع سابق ، ص 94 و95 .

إنَّ عقد التنازل عن العقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة وخارج المناطق الصناعية بموجب المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992، كان مصحوباً كأصل بشرط فاسخ ، وهذا الشرط الفاسخ له صورتان :

- 1- شرط عدم بيع و تأجير وتقسيم القطعة الأرضية المتنازل عنها.
- 2- شرط يتعلق بمدى انجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد وفي الأجل المقررة .

في حالة عدم احترام هذين الشرطين يتم الفسخ عن طريق القضاء.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: طبيعة المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز

يمكن تناول منازعات عقد الامتياز حسب مراحل العقد الثلاث، منازعات رفض قرار منح الامتياز ،منازعات ناتجة عن قرار سحب الامتياز و منازعات متعلقة بفسخ عقد الامتياز :

#### أولاً: منازعات رفض قرار منح الامتياز :

في إطار المرسوم التشريعي رقم 93 – 12 المؤرخ في 05-10-1993، المتعلق بترقية الاستثمار يودع المستثمر طلب الامتياز أمام وكالة ترقية الاستثمار ودعمه، هذه الأخيرة تمنح له الامتياز عن طريق قرار إداري وقد لا ترد على طلب المعني في الأجل المحددة بستين (60) يوماً من تاريخ إيداع الطلب، أو قد ترد على الطلب بالرفض، يمكن للمعني أن يرفع طعن في هذه الحالة للبت في قرار الوكالة أمام السلطة الوصية متمثلة في رئيس الحكومة، هذا الأخير عليه أن يفصل في الطعن في أجل يوم إلاَّ أنَّ حسب المرسوم التشريعي 93- 12 القرار الصادر عن رئيس الحكومة يكون غير قابل للطعن.<sup>2</sup>

و بالنسبة للقانون تطوير الاستثمار رقم 01- 03 بموجب المادة رقم (07) منه، للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مدة أقصاها ثلاثون(30) يوماً ابتداء من تاريخ إيداع

<sup>1</sup> بليل سمير، مرجع سابق ، ص 7 و80.

<sup>2</sup> شايب باشا كريمة ، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، (أطروحة دكتوراه)، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البلية، 2013 ، ص 180.

طلب المزاياء وتزويد المستثمرين بالوثائق الضرورية لإنجاز مشاريعهم وكذا تبليغ المستثمر بقرار المنح أو الرفض، أما في حالة الرفض على المستثمر أن يقدم طعن أمام السلطة الوصية والتي لها أجل خمسة عشر (15) يوم للرد عليه<sup>1</sup> والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري تدارك الخطأ الوارد في المرسوم التشريعي رقم 93-12 الذي نص على أن القرار الصادر عن السلطة الوصية غير قابل للطعن عكس ما جاء به القانون رقم 01-03 في الفقرة الأخيرة للمادة رقم 07.<sup>2</sup>

يمارس هذا الطعن لدى لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار المحدد تشكيلها وسيرها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-357 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006<sup>3</sup>، ويكون أجل الطعن خلال خمسة عشرة يوماً (15) وهذا وفقاً لما جاء في المادة رقم 57 التي عدلت المادة 07 مكرر من الأمر 03-01 بموجب القانون رقم 09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي.<sup>4</sup>

لسنة 2009 ونصت على مايلي "...ويجب أن يمارس هذا الطعن خلال (15 يوماً التي تلي تاريخ التبليغ بالقرار محل الاحتجاج، وفي حالة صمت الإدارة المعنية فإن هذا الأجل لا يمكن أن يقل عن شهرين (02) ابتداءً من تاريخ الإخطار.

ويوقع الطعن المذكور في الفقرة أعلاه آثار القرار المطعون فيه، غير أن الإدارة يمكنها اتخاذ تدابير تحفظية، تفصل اللجنة في الطعن في أجل شهر (1) يكون لقرارها الحجية أمام الإدارة أو الهيئة المعنية بالطعن.<sup>5</sup>

### ثانياً : منازعات ناتجة عن قرار سحب الامتياز :

وفقاً لما ورد في المرسوم التشريعي رقم 93 – 12 في حالة إخلال المستفيد بالتزامه والتي تتعلق بمدة الإنجاز، فإنه يحق للوكالة ترقية الاستثمار سحب قرار

<sup>1</sup> المادة رقم 7 من القانون رقم 01-03، المرجع السابق .

<sup>2</sup> الفقرة الأخيرة من المادة 07 من الأمر 01-03 نصت على مايلي: "...يمكن أن يكون قرار الوكالة موضوع طعن أمام القضاء ."

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-357، المؤرخ في 09-10-2006، يتضمن لجنة الطعن المختصة في الاستثمار تنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادرة في 11-10-2006.

<sup>4</sup> القانون رقم 09 – 01 المؤرخ في 22--07-2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 26-07-2009 .

<sup>5</sup> القانون رقم 09 – 01، المرجع نفسه.

الامتياز بنفس إجراءات منحه وذلك حسب المادة رقم 46 منه، وفي حالة وجود قوة قاهرة حالة دون إنجاز مشروع يحق للمستثمر الطعن في قرار السحب أمام القضاء.<sup>1</sup>

ولكن بعد صدور الأمر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أصبح لا يمكن سحب الامتياز عن طريق قرار، لا بد اللجوء إلى القضاء وتكون المنازعات تهدف إلى الحصول على تعويض، غير أنه لا يمكن للإدارة أن تسحب الامتيازات دون تعويض في حالة عدم قيام المستثمر بإنجاز المشروع في مدة محددة.<sup>2</sup>

### ثالثاً : منازعات متعلقة بفسخ عقد الامتياز :

كقاعدة عامة يجب أن نميز بين الفسخ لعقد الامتياز في الأملاك الوطنية العمومية، والذي يتم بدون اللجوء إلى القضاء، والفسخ في الأملاك الوطنية الخاصة الذي يكون بشرط اللجوء إلى القضاء<sup>3</sup>

و بدعوى فسخ<sup>4</sup>، ويكون الفسخ في حالة إخلال صاحب الامتياز وعدم احترام التزاماته، لاسيما في حالة وجود خطأ مزدوج إما في قوام القطعة الأرضية أو الأصل العقاري يمكن حصر أهم حالات المنازعات المترتبة عن الفسخ :

#### • فسخ الامتياز في المناطق الحرة :

- حالة إفلاس و تصفية قضائية أو حل المنطقة الحرة .
- حالة تلف للمنطقة الحرة .

#### • فسخ الامتياز في إطار المناطق الخاصة :

إن الامتياز في المناطق الخاصة هو عقد يقع على أملاك وطنية خاصة وهذا طبقاً لأحكام المرسوم رقم 94 - 322 متضمن منح الامتياز واستغلال المناطق الخاصة ويرد في الحالات التالية :

- باتفاق الأطراف لأن العقد شريعة المتعاقدين<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المادة 46 من المرسوم التشريعي 93-12 نصت على مايلي : "...تسحب جزئياً أو كلياً الإمتيازات الممنوحة وفقاً نفس الإجراءات منحها...ماعدا القوة القاهرة".

<sup>2</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 100.

<sup>3</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 101 .

<sup>4</sup> دعوى الفسخ: " يعرف الفسخ بحل الرابطة التعاقدية بناءً على طلب أحد أطراف العقد متى لم يتم الطرف الأخير بتنفيذ التزاماته التي يترتبها العقد "، حيمدي محمد أمين، نظام تورنس للشهر العقاري و تطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص 399.

- بمبادرة من صاحب الامتياز بعد توجيه اعتذار إلى الإدارة المانحة قبل (06) أشهر.
- وفي كل هذه الحالات يفسخ بقوة القانون، أما الحالات الأخرى :
- حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة وإدارة أملاك الدولة على ذلك.<sup>2</sup>

وحسب المادة 12 من الأمر رقم 08 - 04 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، نصت على مايلي: "يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر أعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز، لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً".<sup>3</sup>

وتدفع الدولة تعويضاً نتيجة الإسقاط لحق الامتياز بعنوان فائض القيمة المحتملة،<sup>4</sup> ويكون إجراء الفسخ مسبقاً باعذارين موصولين برسالة موصى عليها بإشعار بالاستلام.<sup>5</sup>

وأهم الحالات التي تمثل إخلالاً للالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء وهي :

- حالة إنجاز البناءات المقررة في الأجل المحددة لكنها غير مطابقة للبرنامج المحدد أو لرخصة البناء، ويتم إسقاط حق الامتياز بدون تعويض وهذا ما جاء في المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02-05-2009 المشار إليها سابقاً.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> المادة رقم 106 من القانون المدني نصت على مايلي: "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون".

<sup>2</sup> شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 184 .

<sup>3</sup> أنظر المادة 12 من الأمر 04-08، المرجع السابق .

<sup>4</sup> الفقرة الثانية من المادة 12 من الأمر رقم 04-08، المرجع نفسه، نصت على: "تدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الامتياز تعويضاً مستحقاً..."

<sup>5</sup> المادة رقم 119 من القانون المدني نصت على مايلي: "في العقود الملزمة لجانبين، إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد أذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك"

<sup>6</sup> المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 نصت على مايلي: "عند إنجاز البناءات وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد فإن إسقاط حق الامتياز يكون بدون تعويض وعند نطق الجهة القضائية المختصة بهدم البناءات يتعين على صاحب الامتياز إعادة القطعة الأرضية محل الامتياز في حالتها الأصلية..."



- حالة إنجاز المشروع في الأجل المحددة وتشغيله ثم الانحراف عن الغرض المخصص له، أو حالة التنازل أو التأخير من الباطن لحق الامتياز قبل إتمام المشروع الاستثماري.<sup>1</sup>
- حالة إخلال المستفيد من حق الامتياز بالتزامات الموقع عليها في دفتر الشروط، حيث أنه وجب عليه تقديم طلب رخص البناء خلال شهر واحد من تاريخ تسليمه عقد الامتياز، ويتم الانطلاق في الأشغال خلال (3) أشهر من تاريخ تسليمه لرخصة البناء، وهذا ما قضت به المحكمة الإدارية لولاية قالمة في القرار الصادر من الغرفة رقم 01 رقم القضية \*\*15/00، رقم الفهرس \*\*15/00 بفسخ عقد الامتياز من سجل العقود الإدارية لعام 2013 المبرم بين الطرفين.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: الفصل في المنازعات الخاصة باستغلال العقار الصناعي

الفصل في منازعات العقار الصناعي الناجمة عن طرق استغلاله، سواء كان عقد التنازل أو عقد الامتياز، فهو مسألة جوهرية وحساسة، تتحكم إلى حد كبير في تطور العقار الصناعي وتأثيره على الحياة الاقتصادية ونظراً لأهمية العقار الصناعي في الجزائر (يتوقف عليه اقتصاد الدولة)، إذا كان حل المنازعات الناجمة عن طرق استغلاله، منها ما يحل بطريقة ودية، ومنها ما لا يحل إلا بالقضاء، ومع العلم أن الدولة الجزائرية تنتهج نظام القضاء المزدوج بموجب دستور 1996، الذي يستدعي وجود قضاء عادي يؤول له الفصل في النزاعات التي يكون الأشخاص العادية طرف فيها، والقضاء الإداري المختص في النزاعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها.

هذا ما لا يثيره العقود التي تبرمها الإدارة والفرد في الدول الأنجلوساكسونية فيما يخص النظام القضائي المختص لأنها تنتهج نظام القضاء الموحد، وعليه:

كيف يتدخل القضاء الإداري و القضاء العادي في حل المنازعات التي تثيرها هذه العقود؟

<sup>1</sup> شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 185.

<sup>2</sup> قرار المحكمة الإدارية وولاية قالمة ( الغرفة رقم 01 )، رقم الفهرس \*\*15/00، المؤرخ في 18-05-2015، غير منشور.

**الفرع الأول: الطرق القضائية لتسوية منازعات العقار الصناعي.**

سوف نتناول في هذا الفرع الاختصاص القضائي لتسوية منازعات المتعلقة بالعقار الصناعي، أولاً الاختصاص القضائي الإداري، وثانياً الاختصاص القضاء العادي.

**أولاً: اختصاص القضاء الإداري .**

لقد أخذ المشرع الجزائري بالمعيار العضوي في تحديد العقود الإدارية، سواء في وقت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، أو مجلس الدولة حالياً، فالعقد الإداري يقوم أساساً كأى عقد على وجود طرفين أحدهما شخص من أشخاص القانون العام، إما الدولة أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، ومنه يمكن القول أن العقود الإدارية التي أبرمتها الإدارة في إطار الاستثمار الصناعي هي من اختصاص القضاء الإداري<sup>1</sup> والمتمثل في عقد التنازل والامتياز والتي يتم الفصل في كل عقد على حدى .

**1. بالنسبة لعقد التنازل :**

بالرجوع إلى جميع عقود التنازل الواردة على العقار الصناعي التي أبرمتها الدولة نجدها في ظل القوانين التالية :

- الأمر رقم 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية .
- القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص<sup>2</sup> .
- قانون المالية لسنة 1985، حيث تم التنازل بناءً على قرار إداري صادر من طرف الوالي.
- جميع العقود في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-12 متعلق بترقية الاستثمار والأمر رقم 06-11، حيث تمت على الأراضي التابعة لأملاك الدولة والمحررة من طرف مصالح أملاك الدولة و تعتبر عقوداً إدارية يختص القضاء الإداري بالفصل فيها.

فوفقاً للمادة رقم 07 من القانون الإجراءات المدنية القديم، نصت على "تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائياً بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع

<sup>1</sup> الاختصاص القضائي: هو الأهلية القانونية لجهة قضائية للنظر في النزاعات لاسيما ذات الطابع الإداري، يهدف توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري وكذا توزيع الاختصاص بين الجهات القضائية .

<sup>2</sup> القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21-08-1982، يتعلق بالاقتصاد الخاص الوطني، الجريدة الرسمية العدد 34، سنة 1982.

القضايا التي تكون الدولة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات صبغة إدارية طرف فيها  
...<sup>1</sup>

ونصت المادة 09 من القانون العضوي رقم 98-01 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله على ما يلي:

" يفصل مجلس الدولة ابتدائياً ونهائياً في :

- الطعون بالإلغاء في القرارات التنظيمية أو الفردية صادرة عن السلطات الإدارية المركزية ..."<sup>2</sup>

زد على ذلك أن دعاوى فسخ العقود الإدارية تدخل ضمن القضاء الإداري لما يشتمله عقد التنازل على شرط فاسخ.<sup>3</sup>

فيمثل الدولة أمام القضاء مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، إلا أن ما جاء في المادة 538 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي:

" تمثل الخصوم أمام المجلس القضائي من طرف محامي...تعفى الدولة والولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية من التمثيل الوجوبي بمحام".

يفهم من المادة أعلاه أن مديرية أملاك الدولة تباشر النزاع أمام الجهات القضائية وحدها دون ممثل قانوني، هذا ما أكدته المادة رقم 193 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة<sup>4</sup>، وعليه فإن المحاكم الإدارية هي الجهة القضائية المختصة في المادة الإدارية حسب ما جاءت به المادة 800 من قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ويمكن تحديد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية حسب المادة<sup>5</sup>37 والمادة 40 من القانون السالف الذكر رقم 08-09.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة رقم 7 من الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08 يونيو سنة 1966، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> انظر المادة رقم 09 من القانون العضوي رقم 98-01، المؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية، العدد 37 سنة 1998.

<sup>3</sup> الشرط الفاسخ: حسب المادة 207 من القانون المدني، نصت على ما يلي: "يزول الالتزام إذا تحقق الشرط الفاسخ ويكون الدائن ملزم برد ما أخذه، فإذا استحال الرد لسبب هو مسئول عنه وجب عليه تعويض الضرر".

<sup>4</sup> أنظر المادة رقم 193 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المرجع السابق.

<sup>5</sup> المادة 37 من قانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نصت على: "يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه، وان لم يكن له موطن معروف..آخر موطن له...".

وخلاف لما جاءت به المواد أعلاه نصت المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مايلي "خلاف لأحكام المواد المادة 803، ترفع الدعاوي وجوباً أمام المحكمة الإدارية في المواد المبينة

3-... في مادة العقود الإدارية، مهما كانت طبيعتها، أمام المحكمة الإدارية التي تقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه... 2"

خلاصة ما تم طرحه من نصوص قانونية، تتعدّد صفة التقاضي لمدير أملاك الدولة في المنازعات المتعلقة بعقود التنازل عن العقار الصناعي، والمحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة للمنازعات الإدارية .

## 2. بالنسبة لعقد الامتياز :

عقد الامتياز قد يقع على الأملاك الوطنية العامة في شكل رخصة استغلال وقد يقع على الأملاك الوطنية الخاصة عملاً بالمرسوم التشريعي رقم 93-12 وفي كلتا الحالتين هو من اختصاص القاضي الإداري كقاعدة عامة. يطرح الامتياز منازعة في حالة الفسخ أو في حالة رفض أو سحب.<sup>3</sup>

وعندما يتعلق الأمر بقرار صادر من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وإذا تعلق الأمر بمنح حق الامتياز، وفي حالة أن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار رفضت منح الامتياز، يمكن الطعن في هذا القرار ويكون أمام القاضي الإداري وهذا على أساس المادة 07 الفقرة 05 من الأمر 01-03.<sup>4</sup>

وللطعن في القرار الإداري يكون بدعوى الإلغاء مع إرفاق القرار محل الإلغاء بالعريضة [ أبداع مجلس الدولة الجزائري في إيجاد مخرج لمواجهة واقعة امتناع كثير من الإدارات من تسليم نسخة من القرار ممّا يعيق المستثمرين على التوجه للقضاء.

حيث جاء اجتهاد مجلس الدولة متصدياً هذه الظاهرة وفقاً للاجتهاد القضائي الذي صدر عن الغرفة الرابعة ملف رقم 024638، فهرس 802، بتاريخ 28-06-2006

<sup>1</sup> المادة 40 من القانون 08-09، سالف الذكر نصت على مايلي: " ترفع الدعاوي أمام الجهات القضائية :

1- في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوي الإيجارات... أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار...".

<sup>2</sup> أنظر المادة رقم 803 من القانون 08 – 09 ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> مسكر سهام،(المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الإمتياز)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، المجلد6، العدد1، سنة2017، ص 353 .

<sup>4</sup> أنظر المادة 07 من الأمر رقم 01-03، المرجع السابق.

حيث صرح أن دعوى الإلقاء المرفوعة أمام القضاء الإداري لا تستوجب وجود قرار إداري حيث يقع على المدعي إثبات واقعة الامتناع.<sup>1</sup> ويمكن تعريف دعوى الإلغاء: هي دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقاً للإجراءات خاصة محددة قانوناً.<sup>2</sup> وترفع دعوى الإلغاء خلال شهرين من تاريخ تبليغ التظلم وذلك حسب المادة 830 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>3</sup> و بالرجوع إلى نص المادة 10 و 12 من الأمر رقم 08 – 04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية نصت على مايلي: "يكرس عقد الامتياز المذكور في المادة 04 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة ..."<sup>4</sup>.

من خلال تحليل نص المادة نستنتج أن المشرع الجزائري قد أضفى الطابع الإداري على عقد الامتياز في العقار الصناعي وبالتالي لا اجتهاد بوجود النص، على اعتبار هذا العقد من العقود الإدارية، مما يعني أن القضاء الإداري هو صاحب الاختصاص في النزاعات التي قد يثيرها عقد الامتياز، وهذا غير كاف لتحديد اختصاص القاضي الإداري لأن المشرع الجزائري أعتمد على المعيار العضوي في<sup>5</sup>

نص المادة 800 من قانون إجراءات المدنية والإدارية كأساس لتوزيع الاختصاص في القضاء الإداري فهذا الأخير ينظر في جميع المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرف في العقد الإداري<sup>6</sup>، وعليه فإن القاضي الإداري هو صاحب الاختصاص في العقار الصناعي ( عقد الامتياز ) ، لأن أحد الأطراف يعتبر شخصاً عمومياً.

<sup>1</sup> الإجتهد القضائي الصادر عن الغرفة الرابعة، ملف رقم رقم 024638، فهرس 802، بتاريخ 28-06-2006، مجلة مجلس الدولة، العدد 08، ص 221.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 10.

<sup>3</sup> المادة رقم 830 من القانون رقم 08 – 09، المرجع السابق، نصت على: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصرة القرار، بعد سكوت الجهة الإدارية خلال شهرين (02) بمثابة قرار رفض يستفيد المتظلم من أجل شهرين (02) لتقديم طعنه القضائي ...".

<sup>4</sup> أنظر المادة 10 من الأمر 08-04، المرجع السابق.

<sup>5</sup> عدة بوهدة محمد الأمين، (القضاء الإداري صاحب الاختصاص في منازعات عقد الامتياز الواردة على العقار الصناعي)، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، المجلد 4، العدد 7، سنة 2016، ص 231-232.

<sup>6</sup> عدة بوهدة محمد الأمين، مرجع سابق، ص 232.

ثانياً: إختصاص القضاء العادي<sup>1</sup>

يمكن استغلال العقار الصناعي إما بعقد التنازل سابقاً أو بعقد الامتياز، وهذا الأخير هو المعمول به حالياً، وعليه لتحديد نطاق الاختصاص العادي في حل المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي بمعرفة محل كل من عقدي التنازل والامتياز، ما إذا كان واقعاً على أملاك وطنية خاصة ، وكذا موضوع العقد، وكذلك المعيار العضوي المتعلق بأطراف العقد، وسيتضح ذلك بالتعرض إلى كلا العقدين عقد التنازل وعقد الامتياز .

1- عقد التنازل :

تعتبر المؤسسات إدارة وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات مؤسسات عمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، وتخضع لقواعد القانون التجاري حيث نصت المادة 45 من القانون رقم 8-01 لسنة 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية أنه "تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري ..."<sup>2</sup>.

كما أنها تبرم عقودها مع المستثمرين أو المتعاملين على أساس عقود مدنية موثقة ومشهرة.

وعليه فإن النزاعات المترتبة من عقودها مع المستثمرين أو المتعاملين تكون من اختصاص القضاء العادي، وقد يثور أمام القاضي العادي في شأن هذه العقود، نزاع يتمثل في شكل إلزام المؤسسة المهيأة، بإتمام إجراءات عقد البيع وتسوية الملكية وكذلك الحال بالنسبة لدعوى إنقاص الثمن التي يطالب بها المستفيدين من العقار في إطار المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات، ضد مؤسسات التهيئة التي تخضع لأحكام القانون التجاري.

<sup>1</sup> القضاء العادي: هو القضاء الذي يختص بالنزاعات العادية (المدنية التجارية الجزائية وبصفة عامة كل النزاعات التي ليست لها طابع إداري)، خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2007، ص 40.

<sup>2</sup> المادة 45 من القانون رقم 88-01 مؤرخ في 12 يناير 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية العدد الثاني (02)، المؤرخة في 13 يناير سنة 1988.

و باعتبار هذه الأجهزة من مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، والتي تخضع للقضاء العادي، فهذا لا يمنع من إدخال مديرية الأملاك في الخصام كطرف منظم فقط والذي لا يؤثر في الاختصاص.<sup>1</sup>

أما المنازعات المتعلقة بعقود إعادة التنازل التي تبرمها مؤسسات تهيئة المناطق الصناعية لصالح المستثمرين والتي غالباً ما تتعلق هذه المنازعات بتسوية عقود التنازل، وذلك بإبراز المؤسسة المكلفة بالتهيئة، بإتمام إجراءات نقل الملكية سواء تعلق الأمر بالتنازل المباشر، أو في إطار الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، فإن الاختصاص في هذا الشأن ينعقد إلى جهات القضاء العادي – القسم العقاري أو المدني - .<sup>2</sup>

كما انه تختص بالنزاع المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال، وذلك حسب نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية أنه "فضلاً بما ورد في المواد 37 و 38 و 46 من هذا القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبنية أدناه دون سواها :

- في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإجراءات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال".<sup>3</sup>

## 2- عقد الإمتياز :

بدون أي شك وحسب المعيار العضوي، فإن المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز والغير حول تنفيذ عقد الامتياز سواء التي ترفع من الغير أو التي ترفع من طرف صاحب الامتياز تخضع لاختصاص القاضي العادي، كونها منازعات بين الخواص خاصة تلك المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية.<sup>4</sup>

كما يعتبر القاضي العادي مختص بالفصل في المنازعات بين المستثمرين داخل المنطقة الصناعية أو التي تقوم بين أحد المستثمرين والهيئة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية، في دعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقص الحقوق المترتبة على

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 108 و 109.

<sup>2</sup> شايب باشا كريمة، الأليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 192.

<sup>3</sup> المادة 40 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

<sup>4</sup> جبوري أحمد، مرجع سابق، ص 109.

العقود تم شهرها طبقاً للمادة 85 من المرسوم رقم 63-67 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

إن عقد الامتياز هو حق انتفاع فقط ليس عقد ملكية تام، وهو يرتب حق عيني عقاري بمجرد إشهاره، كما يقع على الأملاك الوطنية الخاصة، يمكن تأجيرها و التصرف فيها، فإذا كان هذا العقد بهذه المميزات فهو عقد إيجار طويل المدة، يبتعد كثيراً عن مواصفات العقد الإداري، و يقترب منه إلى العقد المدني<sup>2</sup>.

وعلى اعتبار أنه عقد إيجار طويل المدة فهو عمل تجاري يدخل ضمن الاستثناءات الواردة في المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>3</sup>.

وقياساً على الإيجارات الفلاحية الذي يقع على الأملاك الوطنية الخاصة والتي يختص بها القاضي العادي، وذلك حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 51-90 المؤرخ في 06-12-1990 المتضمن كليات تطبيق المادة 28 من القانون 19-87 المؤرخ في 08-12-1987 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية<sup>4</sup>، نجد أن هناك تشابه جميع مميزات هذا الأخير مع مميزات عقد الامتياز في إطار الاستثمار الصناعي، فبذلك نستطيع القول بأن منازعات فسخ عقد الامتياز هي من اختصاص القاضي المكلف بإسقاط الحقوق العينية العقارية خاصة بعد شهر هذا الحق، أضف إلى كل هذا القاضي العادي أقرب إلى أحكام الفسخ وإسقاط الحقوق العينية العقارية منه على القاضي الإداري<sup>5</sup>.

ويختص القاضي العادي بالفصل في المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز في مجال استغلال العقار صناعي بين صاحب الامتياز والغير وبالفصل في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية من أجل مباشرة الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز في حالة عدم امتثال صاحب حق الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> مسكر سهام، مرجع سابق، ص 352.

<sup>2</sup> بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 110.

<sup>3</sup> المادة 802: "خلافاً لأحكام المادتين 800 و 801 أعلاه يكون من اختصاص المحاكم العادية المنازعات الآتية: 1. مخالفات الطرق.

2. المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية "المادة 802 من

القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

<sup>4</sup> مسكر سهام، مرجع سابق، ص 353.

<sup>5</sup> بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 111.

<sup>6</sup> مسكر سهام، مرجع سابق، ص 353.



كما أن المحكمة التي تختص في الفصل في النزاعات في إطار اختصاص القضاء العادي في المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الطرق البديلة ( الرضائية ) لتسوية منازعات العقار الصناعي

سننظر في هذا الفرع إلى الطرق البديلة لتسوية منازعات العقار الصناعي، أولاً الصلح والوساطة، ثانياً التحكيم.

#### أولاً : الصلح والوساطة .

##### 1- الصلح :

عقد الصلح هو عقد يحسم به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، ذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعاءاته، وعلى ذلك فالصلح يحتوي على ثلاث عناصر وهم وجود نزاع قائم أو محتمل ، ونية حسم النزاع.<sup>2</sup>

وجاء في المادة 459 من القانون رقم 75 -58 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم أن " الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً ، وذلك بأن يتناول كل منهما على وجه التبادل عن حقه " .<sup>3</sup>

كما جاء في المادة 990 من القانون رقم 08 -09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه " يجوز للخصوم التصالح تلقائياً ، أو بسعي من القاضي : في جميع مراحل الخصومة " .<sup>4</sup>

أما المادة 991 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فجاءت ب: " تتم محاولة الصلح في المكان والوقت الذي يراهما القاضي مناسبين، ما لم يوجد نصوص خاصة في القانون تقرر خلاف ذلك " .<sup>5</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 40 من القانون رقم 08 / 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق .

<sup>2</sup> خيري عبد الفتاح السيد البتانوني، الوساطة كوسيلة بديلة لفض المنازعات المدنية والتجارية، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة ، 2012 ، ص 71 .

<sup>3</sup> المادة 459 من القانون 75 -58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، مرجع سابق .

<sup>4</sup> المادة 990 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق .

<sup>5</sup> المادة 991 من القانون 08 -09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع نفسه .

ومن تحليل هذه المواد نجد أن المشرع الجزائري قد عرف الصلح في المادة 459 من القانون المدني، إلا أنه لم يضع أي إجراء يمكن الاعتماد عليه لتحقيق الصلح، لكنه نص على إجراءات، وذلك في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث أسند الصلح إلى القاضي في جميع مراحل الدعوى، أو أن يكون الصلح تلقائياً بين الأطراف وذلك مهما كان وقت وقوعه، فالمشرع لم يقيد محاولات الصلح<sup>1</sup>

من حيث المكان و الزمان، وإنما ترك لما يراه القاضي مناسباً، وذلك في حالة لم يكن هناك نص أو قانون يقرر خلاف ذلك، سواء كان ذلك بالنسبة للقضاء العادي<sup>2</sup> أو القضاء الإداري .

فبالنسبة للقضاء العادي فقد نصت المادة رقم 992 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنه " يثبت الصلح في محضر موقع من طرف الخصوم والقاضي وأمين الضبط ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية " .<sup>3</sup>

فمن تحليل المادة نرى أنه يثبت الصلح في القضاء العادي في محضر موقع من طرف الخصوم والقاضي وأمين الضبط، ويودع هذا المحضر لدى أمانة الضبط.

ويعتبر محضر الصلح سنداً تنفيذياً بمجرد إيداعه بأمانة الضبط وبعد التوقيع عليه من الخصوم والقاضي وأمين الضبط.

أما القضاء الإداري فيجوز إجراء الصلح سواء كان على مستوى المحكمة الإدارية أو المجلس، حيث يتم إجراء الصلح بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم وذلك بعد موافقة الخصوم<sup>4</sup>، وإذا حصل الصلح يحرر رئيس تشكيلة الحكم محضراً يبين فيه ما تم الاتفاق عليه، ويأمر بتسوية النزاع و غلق الملف، ويكون هذا الأمر غير قابل لأي طعن، كما أنه لا يجوز للجهة القضائية الإدارية أن تباشر الصلح إلا في النزاعات التي تدخل في اختصاصها.<sup>5</sup>

وجواز الصلح في مادة القضاء الإداري لا يكون إلا في القضاء الكامل<sup>6</sup>، معناه جواز الصلح في دعاوي فسخ العقود التنازل والامتياز التي تكتسي الصفة الإدارية،

<sup>1</sup> المادة 461 " يشترط فيمن يصلح أن يكون أهلاً للتصرف بعوض في الحقوق التي يشملها عقد الصلح " المادة 461 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع نفسه  
<sup>2</sup> المادة 461 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.  
<sup>3</sup> أنظر المادة 992 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع نفسه.  
<sup>4</sup> أنظر المادة 971 و 972 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع نفسه .  
<sup>5</sup> أنظر للمادة 973 و 974 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع نفسه .  
<sup>6</sup> المادة 970 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق .

وتكون الإدارة طرفاً فيها، وجواز الصلح في دعاوي المستثمر لفحص مدى شرعية تصرف الإدارة، التي قد تمس بمصلحته والتعويض المناسب للضرر لكن لا يجوز الصلح في دعاوي الإلغاء التي يرفعها المستثمر لإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون، لأنه لا صلح على عدم المشروعية، كما يستبعد الصلح من الدعاوي الاستعجالية.<sup>1</sup>

## 2- الوساطة :

الوساطة هي وسيلة اختيارية لتسوية المنازعات بحل ودي بمساعدة ثالث – الوسيط – تعتمد على الحوار و المشاورات المتبادلة لإقناع طرفي النزاع بحلول مقترحة، و التوصل إلى حل نابع منهم للنزاع القائم بينهم بعد فحص طلباتهم و إدعاءاتهم.<sup>2</sup>

كما جاء تعريف آخر للوساطة بأنها من الجهد الذي يقوم به طرف ثالث مستقل عن أطراف النزاع الرئيسية و الثانوية، ويتسم بالحيادية لمساعدة الأطراف في إدارة أو حل النزاع.<sup>3</sup>

وتستند الوساطة إلى شخص طبيعي أو إلى جمعية، فإذا كانت جمعية يقوم رئيسها بتعيين أحد أعضائها لتنفيذ الإجراء باسمها ويحظر القاضي، أما إذا كان شخص طبيعي هو المكلف بالوساطة، فيجب أن يكون الأشخاص المعترف لهم بحسن السلوك والاستقامة، أن تتوفر فيه الشروط الآتية :

- ألا يكون قد تعرض إلى عقوبة في جريمة مخلة بالشرف، وألا يكون ممنوعاً من حقوقه المدنية .
- أن يكون مؤهلاً للنظر في المنازعات المعروضة عليه، وان يكون محايداً أو مستقلاً في ممارسة الوساطة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، النظام القانون للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 356 .

<sup>2</sup> خيرى عبد الفتاح السيد البتانوني، مرجع سابق، ص 12 .

<sup>3</sup> زينب وحيد دحام، الوسائل البديلة عن القضاء الصلح، التحكيم، التوفيق، الوساطة لحل النزاعات، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2017، ص 56.

<sup>4</sup> أنظر للمادة 997 و 99 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق .

بالنسبة للإجراءات التي تقوم عليها الوساطة هو أنه يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا شؤون الأسرة و قضايا العمالة، وكل ما من شأنه أن يمس النظام العام .

كما يقوم القاضي بتعيين وسيطاً أو ذلك بأمر منه بعد موافقة الخصوم<sup>2</sup> وتحديد الآجال الأولى الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته وتاريخ رجوع القضية إلى الجلسة، حيث هذا الوسيط يتلقى وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم، لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع.<sup>3</sup>

وتمتد الوساطة إلى كل النزاع أو على جزء منه، ولا يترتب على الوساطة تخلي القاضي عن القضية، ويمكنه اتخاذ أي تدبير يراه ضرورياً في أي وقت.<sup>4</sup>

كما يجب أن لا تتجاوز مدة الوساطة ثلاثة ( 03 ) أشهر، لاكن يمكن تجديدها لنفس المدة مرة واحدة، يطلب من الوسيط عند الاقتضاء، وبعد موافقة الخصوم، أي أنه يمكن أن تكون مدة الوساطة 06 أشهر ذلك استثناءً في حالة طلب الوسيط بتمديد المدة،<sup>5</sup> ويمكن للقاضي في أي وقت إنهاء الوساطة، بطلب من الوسيط أو من الخصوم كما يمكن له إنهاء الوساطة تلقائياً، عندما يتبين له استحالة السير الحسن لها.<sup>6</sup>

أما بالنسبة للوسيط وفي حالة الانتهاء من مهمته، يخبر القاضي كتابياً بما توصل إليه الخصوم، وذلك إما باتفاقهم أو بعدم الاتفاق.

<sup>1</sup> يتم اختيار الوسيط القضائي من بين الأشخاص المعترف بهم بالنزاهة والكفاءة والقدرة على حل النزاعات وتسويتها بالنظر إلى مكانتهم الاجتماعية أو حائز على شهادة جامعية أو ، تكوين متخصص أو دبلوم وأي وثيقة أخرى مؤهلة لتولي الوساطة في نوع معين من النزاعات ، كما يتم اختياره من القوائم التي يتم إعدادها على مستوى كل مجلس قضائي ولا يجوز لأي كان تحت طائلة الشطب ، التسجيل في أكثر من قائمة للوساطة القضائيين .ويمكن اختياره استثنائياً لممارسة مهامه خارج اختصاص المجلس المعين به، وفي حالة الضرورة واستثناء يمكن أن يتم اختيار وسيط غير مسجل في القوائم المنصوص عليها ويقوم بمهامه بعد أداء القسم. انظر للمادة رقم 3 والمادة رقم 4 من الرسوم التنفيذية رقم 09-100 مؤرخ في 10 مارس سنة 2009 ، يحدد كفاءات تعيين الوسيط القضائي ، الجريدة الرسمية ، العدد 16، المؤرخة في 15 / 03 / 2009 .

<sup>2</sup> أنظر للمادة 994 من قانون 08 - 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق .

<sup>3</sup> أنظر للمادة 999 و المادة 994 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> أنظر للمادة 995 من القانون رقم 08 - 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المرجع نفسه .

<sup>5</sup> أنظر المادة 996 من القانون رقم 06 - 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع نفسه.

<sup>6</sup> أنظر المادة 1002 من القانون رقم 08 - 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع نفسه.

ففي حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضراً يضمنه محتوى الاتفاق، ويوقعه، وكذلك الخصوم، وترجع القضية للقاضي بالمصادقة على المحضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل للطعن، ويعد محضر الإنفاق سنداً تنفيذياً.<sup>1</sup>

### ثانياً : التحكيم :

يعد التحكيم إحدى الوسائل لحسم المنازعات، وهو الطريق الاستثنائي يلجأ إليه الخصوم لحل النزاع دون المحكمة المختصة، وهو وسيلة قديمة، إلا أن أهميته برزت أكثر بعد إنشاء الأمم المتحدة 1945 لسنة.

ولقد تأكدت أهمية التحكيم في مجال الاستثمار لحل النزاع الناشئ عن علاقة دولية ومنازعات التي تكون الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة طرفاً فيها، و يوصف بالقضاء الخاص.

#### 1- تعريف التحكيم :

أ- التحكيم لغة : يمكن تعريف التحكيم لغة بأنه: من مصدر حَكَمَ، ( بتشديد الكاف مع الفتح )، يقال حكمت فلان في مالي، أو فوضت إليه الحكم فيه، أي إطلاق اليد في شيء، أو تفويض الأمر للغير، لهذا يقال حكم الخصمان فلان، أي جعل له النظر في منازعتهما .

ب- التحكيم اصطلاحاً : اختيار ذوي الشأن شخصاً أو أكثر للحكم فيما تنازعا فيه دون أن يكون للمحكمة ولاية للقضاء بينهما.<sup>2</sup>

قال تعالى في سورة النساء : { فَلَا وَرَبِّكَ لَا يُؤْمِنُونَ حَتَّى يُحَكِّمُوكَ فِيمَا شَجَرَ بَيْنَهُمْ }<sup>3</sup> .

#### ج- التعريف الفقهي:

ويعرف الفقه التحكيم أنه قضاء خاص يجري اختياره وإجراءاته وفقاً للقواعد التي حددها الأطراف.

#### 2- أنواع التحكيم :

<sup>1</sup> المادة 1003 و 1004 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع .  
<sup>2</sup> علاء محي الدين مصطفى أبو أحمد، التحكيم في منازعات العقود الإدارية، دار جامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية ، مصر، 2007، ص 21 و22.  
<sup>3</sup> سورة النساء ، الآية رقم 64.

أ- **التحكيم الحر** : يكون فيه الأطراف الحرية في تحديد المحكم، هيئة التحكيم والقانون الواجب التطبيق.<sup>1</sup>

ب- **التحكيم المؤسسي** : الذي يعرف بالتحكيم المنظم الأكثر شيوعاً في مجال المنازعات التي تنشأ عن العقود الدولية، حيث أنه تشرف عليه مراكز وهيئات أنشأت خصيصاً، نذكر منها : غرفة التجارة الدولية، بباريس ( cci ) المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار، المنشأ بموجب اتفاقية واشنطن المبرمة في 18 / 03 / 1965<sup>2</sup>. وبالنسبة للمشرع الجزائري أدرج التحكيم في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، ضمن المواد من 975 إلى 989.

وكذلك تناوله في الكتاب الخامس من نفس القانون تحت عنوان في الطرق البديلة لحل النزاعات في المواد من 1006 إلى 1061 بصورتين هما :

- **شرط التحكيم**: هو الاتفاق الذي يدرج في العقد الرسمي بموجبه يعرض الأطراف النزاع على التحكيم<sup>3</sup>
- **اتفاق التحكيم**: عرفته المادة 1011 هو الاتفاق الذي يقبل الأطراف عرض نزاعهم على التحكيم أي هو اتفاق لاحق بالعقد<sup>4</sup>.

### 3- إجراءات التحكيم :

- محكمة التحكيم تكون بتشكيلة فردية<sup>5</sup>.
- يتضمن اتفاق التحكيم موضوع النزاع، أسماء المحكمين، كيفية تعيينهم وذلك تحت طائلة البطلان<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> مليص وحيدة، تسوية نزاعات الاستثمار الأجنبي في الجزائر، (رسالة متممة لنيل شهادة الماجستير)، في قانون الأعمال، جامعة باجي مختار، كلية الحقوق، عنابة، 2001، غير منشورة، ص 34.

<sup>2</sup> بوصنوبرة خليل، محاضرات نظام حل نزاعات في الاستثمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، السنة الجامعية 2018-2019، غير منشورة، ص 14.

<sup>3</sup> أنظر المادة رقم 1007 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

<sup>4</sup> المادة رقم 1011، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> أنظر المادة رقم 1017 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية، المرجع السابق.

<sup>6</sup> أنظر الفقرة الثانية من المادة رقم 1012 المرجع نفسه.

- تحدد مهمة المحكمين بمدة أربعة أشهر (04) تبدأ من تاريخ تعيينهم، ويمكن تمديد الأجل من طرف رئيس المحكمة المختصة.<sup>1</sup>
- يطبق المحكمين قواعد القانون للفصل في النزاع.<sup>2</sup>
- الأجل المقررة أمام الجهات القضائية تطبق على الخصومة التحكيمية.<sup>3</sup>
- يرفع الاستئناف في أحكام التحكيم في أجل شهر من تاريخ النطق به أمام المجلس القضائي الذي صدر في دائرة اختصاصه حكم التحكيم.<sup>4</sup>
- من المعروف بعد صدور الحكم يسعى الطرف الصادر لصالحه الحكم إلى تنفيذه وفقا للإجراءات المكرسة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- إيداع أصل حكم التحكيم لدى أمان الضبط المحكمة مع دفع الرسوم.<sup>5</sup>
- تسلم النسخة الرسمية الممهورة بالصيغة التنفيذية من رئيس المحكمة في حالة رفض التنفيذ يمكن الاستئناف أمام المجلس في أجل (15) يوم من تاريخ الرفض.<sup>6</sup>
- يكون التنفيذ اختياري، إلزام المدين بالوفاء لمدة (15) يوم حسب المادة رقم 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- التنفيذ الجبري في حالة رفض المدين الوفاء، أي حجز ممتلكات المدين بداية من المنقولات إلى العقارات.<sup>7</sup>

و باستقراء المادة (31) من الدستور الجزائري التي جاء فيها ما يلي: " تعمل الجزائر من أجل دعم التعاون الدولي و تنمية العلاقات الودية بين الدول، على أساس المساواة والمصلحة المتبادلة، وعدم التدخل في الشؤون الداخلية، وتبني مبادئ ميثاق الأمم المتحدة و أهدافه"، نجد أن الهدف الوارد في المادة 31 يتجسد في فكرة التحكيم لأنها وسيلة سلمية لتسوية المنازعات بطريقة ودية.<sup>8</sup>

أما المادة رقم 150 من الدستور جاء فيها: " المعاهدات التي يصادق عليها رئيس الجمهورية، حسب الشروط المنصوص عليها في الدستور، تسمو على

<sup>1</sup> أنظر المادة رقم 1018، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> أنظر المادة رقم 1023، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> أنظر المادة رقم 1019، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> أنظر المادة رقم 1033، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> أنظر المادة رقم 1035، المرجع نفسه.

<sup>6</sup> أنظر الفقرة الثانية من المادة 1035، المرجع نفسه.

<sup>7</sup> المادة رقم 612 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية نصت على ما يلي: " يجب أي يسبق التنفيذ الجبري،

التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي في أجل (15) يوما..."

<sup>8</sup> المادة رقم 31 من الدستور الجزائري لسنة 1996، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 16 - 01، المرجع السابق.

القانون"، وعليه فإن الاتفاقيات المنظمة للتحكيم والمصادقة عليها الجزائر تكتسب الطابع الإلزامي.<sup>1</sup>

عند محاولة إسقاط مضمون مجمل هذه النصوص على المنازعات الناجمة عن عقود استغلال العقار الصناعي المشتمة على عنصر أجنبي، نجد أن الاختصاص يؤول إلى المحاكم الوطنية، لأن حسب مضمون المادة 975 من القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية نصت على مايلي: " لا يجوز للأشخاص المذكورة في المادة 800، أن تجري تحكيمياً إلا في الحالات الواردة في الاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر في مادة الصفقات العمومية".<sup>2</sup>

و أكد المشرع هذا الحكم في المادة 1006 من نفس القانون رقم 08-09.<sup>3</sup>

نلاحظ من المادة 1006 أن المشرع الجزائري أقصى الأشخاص المعنوية العامة من اللجوء إلى التحكيم إلا في المجال الاستثنائي، وهو الصفقات العمومية وانطلاق من المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أن كافة العقود التي تبرمها الدولة أو البلدية، الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية<sup>4</sup> في إطار العلاقات الاقتصادية، يفهم أنه يشمل كل ما هو مرتبط بالبضائع و حركة رؤوس الأموال<sup>5</sup> وهذا ماجاءت به المادة رقم 1039 من نفس القانون رقم 08-09: " يعد التحكيم دولياً... التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل". وبالتالي فإن المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي الخاصة بعقود الامتياز أو التنازل، التي تكون الدولة أو أحد أطرافها في العلاقة التعاقدية مع الأجنبي، هي تتعدى البعد التجاري والاقتصادي الدولي لأنه يدخل هذه العلاقة عقار الدولة المضيفة، هذا ما يكرس مبدأ السيادة الوطنية.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> المادة 150 من الدستور الجزائري لسنة 2016، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> أنظر المادة رقم 975 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق .

<sup>3</sup> المادة 1006 من القانون 08-09 نصت على ما يلي: " يمكن لكل شخص اللجوء إلى التحكيم في الحقوق التي له مطلق التصرف فيها .

لا يجوز التحكيم في المسائل المتعلقة بالنظام العام أو حالة الأشخاص وأهليتهم ولا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم، ماعدا في علاقتها الاقتصادية الدولية، أو في إطار الصفقات العمومية ."

<sup>4</sup> أنظر المادة رقم 1006 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق .

<sup>5</sup> خوادجية سميحة حنان ، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 363 .

<sup>6</sup> أنظر المادة رقم 1039 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.



أضف إلى ذلك قاعدة الاستثمار 49% الممنوحة إلى الطرف الأجنبي و 51% لصالح الطرف الجزائري تجعل الاختصاص للقانون الجزائري.<sup>1</sup>

وفي الأخير إن التحكيم هو وسيلة لتسوية منازعات بين دولتين في المجال التجاري، وبشأن العقار الصناعي لم يرد نزاع ولا يمكن وجوده في الواقع لأن هذا الأخير لا يرتبط بنزاع مصالح اقتصادية.<sup>2</sup>

### خاتمة الفصل الثاني:

على ضوء ما تم التطرق إليه، يمكن القول أن المشرع الجزائري اعتمد على طريقتين لاستغلال العقار الصناعي، طريقة التنازل التي أخذ بها من فترة 1973 إلى سنة 1993، وطريقة عقد الامتياز التي استقر عليها حالياً، حيث نظمته الأمر رقم 08-04 ويعد عقد إيجار من نوع خاص، إلا أنه لم يسلم من التعديلات وكان آخرها قانون المالية لسنة 2015.

وقد نشور عن هذه العقود منازعات متعلقة باستغلال العقار الصناعي، والتي تنتج عن قرار منح العقد، أو سحبه، أو فسخه، ويتم الفصل في هذه المنازعات إما عن طريق القضاء الإداري، أو القضاء العادي، كما أنه يمكن اللجوء إلى الطرق البديلة لحل النزاع المتمثلة في: الوساطة، الصلح والتحكيم.

<sup>1</sup> القانون رقم 09-01، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، المرجع السابق.

<sup>2</sup> مقابلة مع الاستاذة خوادجية سميحة حنان، أستاذة بجامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، بتاريخ 2019/04/16 على الساعة 11:00.

الذاتمة

## خاتمة:

ختاما لما تم عرضه في دراستنا، يمكن القول أن المشرع الجزائري تعامل مع الملكية العقارية معاملة مختلفة، فقام بوضع عدة أنظمة عقارية منها: عقار سياحي، عقار سكني وعقار صناعي، إذ أن هذا الأخير يختلف عن بقية الأنظمة الأخرى من حيث حافظاته، أجهزته والمنازعات المترتبة عنه، وبالتالي تبني الدولة الجزائرية للنظام القانوني للعقار الصناعي يعد قفزة نوعية في تفعيل التنمية الاقتصادية، وكذلك جذب المستثمر الوطني و الأجنبي، وتبني نظام عقد الامتياز الذي يعمل على الاحتفاظ بأموال الدولة والتصدي للمضاربة .

إن تحديد دور النظام القانوني للعقار الصناعي في مجال التنمية الاقتصادية تطلب منا التوصل إلى النتائج التالية :

- رغم الأهمية التي يكتسبها العقار الصناعي بمساهمته في ترقية الاقتصاد الوطني إلا أن المشرع الجزائري لم يضبط تعريفا له، واكتفى بذكر الأراضي التي تخرج عن نطاق العقار الصناعي، وذلك ما جاءت به المادة الثانية من الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، حيث بمفهوم المخالفة نستنتج أن جميع العقارات غير التابعة للأراضي سالف الذكر فهي تدخل ضمن تصنيف العقار الصناعي.
- لتنظيم هذه الأوعية العقارية الصناعية وضع المشرع عدة نصوص قانونية تطرقت لرسم حدود ومعاليم العقار الصناعي في إطار ما يسمى بالنطاق الجغرافي، حيث شمل عدة أنواع وتقسيمات للعقار الصناعي، وذلك منذ سنة 1973 حيث تم إنشاء أول منطقة وهي المناطق الصناعية، إلى غاية تحديد الأصول المتبقية والأصول الفائضة سنة 2008 إلى جانب مناطق النشاطات والأموال العقارية التابعة للأموال الخاصة للموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، والتي تتكون من مناطق خاصة.
- توجد منطقة وحيدة حرة بلارة التي أنشئت سنة 1997، وتم إلغاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-05 المتضمن إلغاء المنطقة الحرة لولاية جيجل.
- تم تجميد مناطق النشاطات سنة 1998، إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد موقع وترقية الاستثمار، وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، الذي أعطى اقتراح مناطق نشاطات جديدة، كما أن التجميد قد مس معظم المناطق الأخرى وذلك من سنة 2006 إلى غاية 2008.
- إمكانية إسناد مهمة إنشاء وتهيئة وتسيير المناطق الصناعية إلى أشخاص طبيعية ومعنوية من القطاع الخاص بموجب قانون المالية في سنة 2017.
- اعتمد المشرع الجزائري على عقد التنازل المباشر فيما يخص طرق استغلال العقار الصناعي، إلى غاية بروز عقد الامتياز الذي كان في البداية عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل، وفي سنة 2008 استقر المشرع على نظام استغلال وحيد المتمثل في عقد الامتياز.
- يعد عقد التنازل عقد بيع ، أما بالنسبة لعقد الامتياز فهو عقد إيجار من نوع خاص.
- يمنح عقد الامتياز بصيغة التراخي حسب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وأكدت ذلك التعليمات 001 لسنة 2015.

- أوكلت مهمة منح حق الامتياز إلى الوالي فقط، الذي يعتبر جهاز عدم التركيز والموظف السامي الوحيد على المستوى المحلي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011.
- خصص المشرع الجزائري عدة أجهزة تقوم على توفير وتهيئة وتسيير حافظة العقار الصناعي، والتي لا يزال لها دور فعال نذكر منها: مديرية أملاك الدولة، مديرية الصناعة والمناجم، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، الوكالة الوطنية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.
- تعدد الأجهزة المكلفة بتسييره وتهيئة العقار الصناعي، التي توزعت عبر الجماعات المحلية والإدارية والمؤسسات العمومية، أدى إلى عدم الاستقرار، بالإضافة إلى تداخل الصلاحيات بين الأجهزة سواء من حيث منح عقد التنازل وعقد الامتياز غير القابل للتنازل، أو من حيث تحديد الهيئة المكلفة بكتابة عقود الملكية، وصعوبة إجراءات الحصول على الوعاء العقاري وتحديد سعره.
- عدم قيام الهيئات المختصة بالتهيئة بعمليات الجرد للأرض الممنوحة للمستثمرين، مما ساهم في المضاربة على العقارات، وتم تحويل عدد معتبر منها إلى وجهات غير استثمارية.
- بعد تبني الدولة الجزائرية العقار الصناعي الذي يتم منحه بالتراضي للنهوض بالقطاع الصناعي، وانفرادها بوضع شروط وبنود العقد نجدها سارت في اتجاه عقد الإذعان، وذلك للمحافظة على الأوعية العقارية من الاستنزاف.
- كما أن المشرع الجزائري قد سخر القضاء الإداري للفصل في النزاع المطروح كأصل، والقضاء العادي كاستثناء، وكذلك الطرق الودية منها الصلح الوساطة التي جاء بها التعديل الجديد للقانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتحكيم الذي يكون حل للمستثمر الأجنبي كون الدولة الجزائرية مصادقة على الاتفاقيات الدولية للتحكيم.

وقد توصلنا إلى جملة من التوصيات أهمها :

- ضرورة وضع تعريف تشريعي للعقار الصناعي في نص قانوني مستقل.
- جمع كافة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمجال العقار الصناعي في تقنين يسمى بقانون العقار الصناعي، مثل قانون لاستثمار، وقانون التوجيه العقار الفلاحي، وذلك لحماية العقار الصناعي وتسهيل الأمر أمام المستثمرين.
- تهيئة مناخ قانوني ملائم يعطي الثقة والأمان للمستثمرين الأجانب من التغيرات الفجائية في التشريع الوطني.
- على الدولة أن تقوم بوضع سلطة اقتصادية مستقلة على المستوى المركزي مع إنشاء فروع جهوية ومحلية، تعمل بالتنسيق على كافة القطاعات التي لها علاقة بالوعاء العقاري محل الانجاز، أو وضع مكاتب دراسات متخصصة تقوم بإعداد دراسات اقتصادية مبنية على دراسة حقيقية للسوق، وذلك لضمان نجاح الدولة في المجال العقاري والصناعي، والمساهمة في تطوير الصناعة وخدمة الاقتصاد الوطني.
- على السلطات المختصة النظر في مسألة التهيئة المتفق عليها في العقد من حيث المكان والزمان، والحرص على تطبيقاتها في الواقع، وذلك لتسهيل على المستثمرين في تحديد مشاريعهم الاستثمارية.
- باعتبار مديرية أملاك الدولة هي الموثق لإعداد عقود الامتياز والوكيل أمام المحكمة للفصل في المنازعات، وإثر خرجتنا الميدانية والإطلاع على هيكل مديرية أملاك الدولة والأعوان

- المختصين في قسم المنازعات بها، وجدنا بأن البعض منهم غير مختصين قانوناً، وعليه وجب إعادة النظر في هذا الأمر ووجوب توظيف ذوي الخبرة وأهل الاختصاص.
- على المشرع النظر في آجال وكيفيات التبليغ فيما يخص إيداع المستثمرين من ناحية قبوله، أو برفض الطلب إلى جانب حالات الفسخ والإسقاط، وكيفية التجديد أو رفض التجديد لعقد الامتياز بعد انقضاء مدة 33 سنة.
  - عدم الاكتفاء بالأقسام العقارية على مستوى المحاكم الابتدائية وإنشاء أقطاب متخصصة في منازعات العقار الصناعي قصد التكفل بالقضايا العالقة والتعجيل بإنهاء جميع المنازعات التي تواجه الملاك والمستثمرين.
  - على الجماعات المحلية لولاية قالمة تقديم مشروع دراسة بخصوص إنشاء مناطق صناعية جديدة، كونها ولاية فلاحية بامتياز.

# قائمة المصادر و المراجع

**I. قائمة المصادر :**

**أولاً : القرآن الكريم**

**ثانياً : الدساتير :**

1. دستور سنة 1989 المصادق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 1 مارس 1989.
2. دستور سنة 1996، بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 07-12-1996، المصادق عليه باستفتاء 28 نوفمبر سنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 76.
3. دستور سنة 2016، بموجب قانون 16-01 مؤرخ في 6 مارس سنة 2016، يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخ في 07 مارس سنة 2016.

**ثالثاً : المعاجم :**

1. معجم مجاني الطلاب، الطبعة الخامسة، دار المجاني، بيروت، سنة 2001.

**II. قائمة المراجع باللغة العربية :**

**أولاً : النصوص التشريعية :**

**1. القوانين :**

1. القانون رقم 63-277، المؤرخ في 26 جويلية 1963، يتضمن قانون الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 53، صادرة في 02 أوت 1963 ( ملغى ).
2. القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21-08-1982، يتعلق بالاقتصاد الخاص الوطني، الجريدة الرسمية العدد 34، سنة 1982.
3. قانون رقم 87-03، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 5، لسنة 1987.
4. القانون رقم 88-01 مؤرخ في 12 يناير 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية العدد الثاني (02)، المؤرخة في 13 يناير سنة 1988.
5. القانون رقم 88-33، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، يتضمن قانون المالية سنة 1989.
6. القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم من الجريدة الرسمية عدد 40.
7. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52.

8. القانون 91-25، المتضمن قانون المالية المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية عدد 65، الصادرة سنة 1992.
9. القانون رقم 95-27، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية العدد 82، سنة 1996.
10. القانون العضوي رقم 98-01، المؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية، العدد 37 سنة 1998.
11. القانون 03-02، المؤرخ في 19 يوليو سنة 2003، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 43 مؤرخة في 20 يوليو 2003.
12. القانون 06-10، متضمن إلغاء الأمر 03-02، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية العدد 42، مؤرخة في جوان 2006.
13. القانون رقم 07-05 المؤرخ في 03-05-2007، المتضمن قانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007.
14. القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44.
15. القانون رقم 09-01 المؤرخ في 22-07-2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 26-07-2009.
16. القانون 10-03، المؤرخ في 15 اوت 2010، المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة، الجريدة الرسمية رقم 46.
17. القانون رقم 11-10 المؤرخ في يوليو 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37، المؤرخ في 2011/07/03.
18. القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18-07-2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، عدد 40، المؤرخة في 20 يوليو 2011.
19. القانون رقم 22، المؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية، العدد 72، المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2012.
20. القانون 16-01 مؤرخ في 6 مارس سنة 2016، يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخ في 07 مارس سنة 2016.
21. القانون رقم 16-09، المؤرخ في 03-08-2016 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخ في 03 أوت 2016.
22. القانون رقم 16-14، المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2017، الجريدة الرسمية عدد 77، المؤرخة في 29 ديسمبر 2016.

## 2. الأوامر:

1. الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08 يونيو سنة 1966، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل والمتمم.



2. الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1973، المتضمن للثورة الزراعية، الجريدة رسمية، عدد 97، سنة 1973.
3. بالأمر رقم 74-26 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974، الجريدة الرسمية العدد 19، مؤرخة 5 مارس 1974.
4. الأمر رقم 75-85، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 58، سنة 1975.
5. الأمر رقم 01-03، المؤرخ في، 20/08/2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة في 22-08-2001.
6. الأمر رقم 06-11، المؤرخ في 30 أوت سنة 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 53، مؤرخة في 2006.
7. الأمر 06 – 04 المؤرخ في 15 – 07 – 2006 ، المعدلة والمتمم للأحكام المادة 92 من القانون 99-11 ، المؤرخ في 23-12-1999 المتضمن قانون المالية لسنة 2000، الجريدة الرسمية، العدد 92 .
8. الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15-07-2006، متضمن تطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 47، المؤرخة في 19-07-2006.
9. الأمر رقم 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لكيفيات وشروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادرة في 03 سبتمبر 2008.
10. الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 23 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية ، العدد 40 ، المؤرخة في 23 يوليو 2015 .

### 3. المراسيم :

#### أ- المراسيم التشريعية :

1. المرسوم رقم 76-27 ، المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية للبلدية، المؤرخ في 07 فيفري 1976، الجريدة الرسمية العدد 17، مؤرخة في 27 فيفري 1976.
2. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، المؤرخة في 13 ابريل سنة 1976.
3. المرسوم رقم 86-04 ، المؤرخ في 07 يناير 1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية العدد الأول، مؤرخ في 08 يناير سنة 1986.
4. المرسوم التسريع رقم 93-12، المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة رسمية عدد 64 الصادرة في 10-10-1993.

5. المرسوم التشريعي رقم 93-18، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، المؤرخ في 18/12/1994،  
الجريدة الرسمية العدد 88 .

**ب- المراسيم التنفيذية :**

1. المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فبراير سنة 1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، عدد 20 ، الصادرة سنة 1973.
2. المرسوم التنفيذي رقم 84-55، المؤرخ في 30 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 06 مارس 1984.
3. المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 06 مارس 1984.
4. المرسوم التنفيذي رقم 86-03، مؤرخ في 07 يناير 1986، يتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، الجريدة الرسمية، العدد الأول المؤرخة في 08 يناير 1986.
5. المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1999، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، الجريدة الرسمية العدد 68 ، سنة 1986.
6. المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العمومية التابعة للدولة و تسييرها و بضبط كفاءات ذلك ، ج ر عدد 69، سنة 1991 .
7. المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14/09/1991، المتضمن المناطق الواجب ترقيتها، الجريدة الرسمية، عدد 67.
8. المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17-10-1994، المتضمن المناطق الحرة، الجريدة الرسمية العدد 67.
9. المرسوم التنفيذي رقم 94-321 ، المؤرخ في 17-01-1994، متعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد 67، سنة 1994 .
10. المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17-10-1994، المتضمن المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 67.
11. مرسوم تنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17-10-1994، المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها، الجريدة الرسمية العدد 67، المؤرخة في 1994 .
12. المرسوم التنفيذي رقم 97-06، المؤرخ في 03-04-1997، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة، جيجل، الجريدة الرسمية، العدد 20.
13. المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24-09-2001، المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية للاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 55 .
14. المرسوم التنفيذي رقم 03-02، المؤرخ في 19 يوليو سنة 2003، المتعلق بالمناطق الحرة ، الجريدة الرسمية عدد 43 مؤرخة في 20 يوليو 2003.

15. المرسوم التنفيذي رقم 03-408 ، المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 ، المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم (90/405) ، المؤرخ في 12 ديسمبر 1990 ، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين، الجريدة الرسمية العدد 68 مؤرخة في 09-11-2003.
16. المرسوم التنفيذي رقم 03-43، الذي يحدد صلاحيات وزير المساهمات و ترقية الاستثمارات، الجريدة الرسمية، العدد 07 المؤرخة في 2003.
17. المرسوم التنفيذي رقم 05-309، المتعلق بتحديد صلاحيات وزير المساهمات و ترقية الاستثمارات، الجريدة الرسمية، العدد 61 صادرة في 2005.
18. المرسوم التنفيذي رقم 05-01، المؤرخ في 03 يناير 2005، المتضمن إلغاء المنطقة الحرة بلارة ولاية جيجل، الجريدة الرسمية عدد 04، مؤرخة في 05/01/2005.
19. المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المؤرخ في 09-10-2006 ، متضمن صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وسيره ، الجريدة الرسمية ، العدد 64 .
20. المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09-10-2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية، عدد 64 .
21. المرسوم التنفيذي رقم 06-357، المؤرخ في 09-10-2006، يتضمن لجنة الطعن المختصة في الاستثمار تنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادرة في 11-10-2006.
22. المرسوم التنفيذي رقم 07-120 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها و سيرها، مؤرخ في 23 ابريل سنة 2007، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 25 أبريل سنة 2007 .
23. المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23-04-2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 27، لسنة 2007 .
24. المرسوم التنفيذي رقم 08-100 المؤرخ في 25-03-2008، المتضمن صلاحيات وزير الصناعة، الجريدة الرسمية، عدد 17 الصادرة في 30-03-2008.
25. المرسوم التنفيذي رقم 08-101 المؤرخ في 25-03-2008، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة، الجريدة الرسمية، عدد 17 الصادرة في 30-03-2008.
26. المرسوم التنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 2 مايو سنة 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 ، مؤرخة في 06 مايو سنة 2009.
27. المرسوم التنفيذي رقم 09-100 مؤرخ في 10 مارس سنة 2009 ، يحدد كيفيات تعيين الوسيط القضائي ، الجريدة الرسمية ، العدد 16 ، المؤرخة في: 15 /03/ 2009 .
28. المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27، مؤرخة في 06 ماي 2009.

29. المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير سنة 2010 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 04 ، المؤرخة في 2010/01/17.
30. المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية ، العدد 69 المؤرخة في 19-12-2012.
31. المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 07-119، الجريدة الرسمية العدد 17 لسنة 2012.
32. المرسوم التنفيذي رقم 17-100، المؤرخ في 2017/03/5 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 06-356 ، المؤرخ في 2006/10/9، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وسيرها، جريدة رسمية، عدد 16.
33. المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09-10-2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وسيرها، الجريدة رسمية عدد 16.
34. دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27 مؤرخة في 6 مايو سنة 2009.

#### 4. التعليمات :

1. التعليمات رقم 07 المؤرخة 2008، المتضمنة التعليق المؤقت لمنح العقار الموجه لانجاز مشاريع استثمارية.
2. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001، المؤرخة في 06-08-2015، المتضمنة تطبيق الأحكام والإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية .

#### 5. القرارات :

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية، العدد رقم 10، الصادرة في 06 مارس 1984.

2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10 المؤرخة في 06 مارس سنة 1984.
3. قرار وزاري مشترك رقم 04-19، المؤرخ في 17 أبريل 2004، المتضمن المصادقة على المداولة رقم 32-204، المؤرخة في 25 فيفري 2004، المتضمنة إنشاء وكالة ولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري المتخذة من طرف المجلس الشعبي لولاية قالمة، (غير منشور).

### ثانيا: المؤلفات باللغة العربية :

#### 1- الكتب :

1. أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار همة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
2. إقلول – ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار هومة، الجزائر، دون سنة .
3. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر، بوزريعة، الجزائر، سنة 2006.
4. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003 .
5. حمدي بشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
6. حيمدي محمد أمين، نظام تورنس للشهر العقاري و تطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015 .
7. خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية ، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2007.
8. خيري عبد الفتاح السيد البتانوني، الوساطة كوسيلة بديلة لفض المنازعات المدنية والتجارية، الطبعة الثانية، دار النهضة الغربية، القاهرة ، 2012 .
9. زينب وحيد دحام، الوسائل البديلة عن القضاء الصلح، التحكيم، التوفيق، الوساطة لحل النزاعات، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة ، 2017.
10. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء التاسع، المجلد الأول، الطبعة الثالثة والجديدة ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ، لبنان، 1998.
11. عثمان ياسين علي، تسوية المنازعات الناشئة في مرحلة إبرام العقود الإدارية، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي للحقوقية، بيروت، لبنان، 2015.
12. عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006.

13. علاء محي الدين مصطفى أبو أحمد، التحكيم في منازعات العقود الإدارية، دار جامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2007.
14. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
15. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2013.
16. محمد الصغير بعلي، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2004.
17. محمد بعلي الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

### 2- الرسائل :

#### أ. أطروحات الدكتوراه :

1. أكلي نعيمة، المرجع السابق، عقد الامتياز في الجزائر، (أطروحة لنيل شهادة دكتوراه)، تخصص علوم، جامعة ملود معمري، تيزي وزو، سنة 2018.
2. بلكعبيات مراد، منح الإمتياز الإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، (أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق)، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية بسكرة، 2011 - 2012.
3. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، (رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم)، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة -1، 2014 - 2015/.
4. راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، (أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق)، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 (بن يوسف بن خدة)، سنة 2015-2016.
5. شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، (أطروحة دكتوراه)، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2013.
6. لكلل مخلوف، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، (أطروحة دكتوراه)، جامعة باتنة-1 - الحاج لخضر، كلية الحقوق، 2017/2018.
7. الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، (أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه للعلوم القانونية)، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، 2015/2016.
8. والي نادية، النظام القانوني الجزائري للاستثمار و مدى فعالية استقطاب الاستثمارات الأجنبية، (أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون أعمال)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزيوزو، 2014-2015.

#### ب. مذكرات الماجيستر

1. أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، (مذكرة ماجستير)، جامعة سعد دحلب، البليدة، كلية الحقوق، تخصص قانون أعمال، البليدة، سنة 2010، غير منشورة.
2. بلعباس بلعباس، دور و صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في القانون الجزائري ، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق)، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، سنة 2002 – 2003 .
3. بليل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، (مذكرة ماجستير)، التخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البليدة، سنة جوان 2012، غير منشورة .
4. تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2014-2015 .
5. صالح خميلي، الاستثمار في المناطق الحرة، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باجي مختار)، كلية الحقوق ، قسم قانون الأعمال، عنابة، سنة 2000-2001، غير منشورة.
6. مصطفى سلاي، النظام القانوني لمنح الامتياز الاستثماري على العقار الصناعي في التشريع الجزائري، (رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق)، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة -1- الحاج لخضر، 2017/2018.
7. مليص وحيدة، تسوية نزاعات الاستثمار الأجنبي في الجزائر، (رسالة متممة لنيل شهادة الماجستير)، في قانون الأعمال، جامعة باجي مختار، كلية الحقوق ، عنابة ، 2001، غير منشورة.

### ج. مذكرات الماستر :

1. بلعور رقية، عقد الإمتياز العقار الفلاحي والعقار الصناعي، (مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العام)، تخصص قانون التهيئة والتعمي، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014-2015 ، غير منشورة .
2. بن كرو يمينة وبن مماس جميلة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري : آلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، (مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق)، جامعة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015-2016 .
3. بودادة نورية، (أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري)، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، كلية الحقوق، جامعة بجاية، سنة 2017.
4. جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، جامعة الطاهر مولاي، مسيلة كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2014 /2015.
5. حبارة توفيق، النظام القانوني للوالي في ظل قانون الولاية 07-12 ، (مذكرة لنيل شهادة ماستر للعلوم القانونية والإدارية)، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة قاصدي موباح، ورقلة، تاريخ المناقشة 18-2013-06، السنة الجامعية 2012-2013 .

6. حميدة عقيلة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، (مذكرة لنيل شهادة ماستر)، اختصاص قانون التعمير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، قسنطينة سنة 2012/2013، غير منشور .
7. خلفاوي محمد أمين وزرقون فواد، عقد الامتياز الإداري في الجزائر، (مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون)، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة، 2014/2015، غير منشور .
8. قبي طريق، بليلي رياض، الأجهزة المكلفة بتنظيم عملية الاستثمار في الجزائر، (مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق)شعبة القانون الاقتصادي، قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، سنة 2013-2012.
9. مجدوب آسيا و مفتاح كريمة، حافظة العقار الصناعي، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، تخصص قانون عقاري، فرع تهيئة وتعمير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015-2016، غير منشور.

### 3- المقالات :

1. بن زيد فتحي، (أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سطيف 2، العدد الثاني، جوان 2017 .
2. خويبة محمد بن قادة، (النظام القانوني في العقارات ذات الطبيعة الخاصة)، مجلة الدراسات القانونية، وهران، الجزائر، العدد الثالث، ديسمبر 2016 .
3. شايب باشا كريمة، (عقد الإمتياز و دوره كآلية لإستغلال العقار الموجه للإستثمار الصناعي في الجزائر)، مجلة دراسات قانونية، العدد 17، الجزائر، 2013.
4. شتوان حنان، (العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد)، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم، العدد 15.
5. عدة بوهدة محمد الأمين، (القضاء الإداري صاحب الاختصاص في منازعات عقد الامتياز الواردة على العقار الصناعي)، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، المجلد 4، العدد 7، سنة 2016.
6. كريم حرز الله، (الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقييمه)، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة المدية، المجلد 1، العدد 1، سنة 2015.
7. محمد العمري (نظام القانوني للعقار الصناعي و الآليات المستحدثة لترقيته)، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، العدد 17، سنة 2018.
8. محمد بلفضل ( طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار)، مجلة صوت القانون، جامعة عبد الرحمن بن خلدون، تيارت، المجلد الخامس، العدد 2، 2018 .
9. محمد بوشوشة، عيسى بولخوخ، ( امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر)، مجلة الاقتصاد الصناعي، الجزائر، العدد 12، سنة 2017 .
10. مريم بوشربي ( الآليات لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر )، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة عباس لغرو، خنشلة، العدد الثالث، سبتمبر سنة 2016.



11. مسكر سهام (المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الإمتياز)، مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية، جامعة البليدة 2، المجلد6، العدد1، سنة2017.
12. يقنيش عثمان، (الإطار التشريعي والتنظيمي لتسيير ومنح العقار الموجه للإستثمار في المجال الصناعي)، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، العدد السابع ، جامعة مستغانم، 2016.

### 4- الملتيقات و المحاضرات :

1. بن غشي حفصة، بن غشي حسين، (مداخلة بعنوان بيئة الاستثمار العقاري في الجزائر)، ملتقى بعنوان الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015 .
2. بوصنوبرة خليل، محاضرات نظام حل نزاعات في الاستثمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة 08 ماي 1945 ، السنة الجامعية 2018-2019، غير منشورة.
3. حساين سامية،(مداخلة بعنوان التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري)، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة أم البواقي، يوم 24 أفريل 2014 .
4. خوادجية سميحة حنان ، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة -1-، سنة2015/2016
5. خيرى عبد الفتاح السيد البتانوني، الوساطة كوسيلة بديلة لفض المنازعات المدنية والتجارية، الطبعة الثانية، دار النهضة الغربية، القاهرة ، 2012 .
6. لكل مخلوف، مداخلة بعنوان (العقار الصناعي الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني ومتطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر) ، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر ليوم 24-02-2014 ، كلية الحقوق، جامعة حمه لخضر، الوادي.
7. مقالاتي منى، محاضرات في النظام القانوني للعقار الاستثماري، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية سنة 2018-2019 .
8. ملتقى دولي تحت عنوان : تلمسان الإسلامية بين التراث العمراني والمعياري والميراث الفني ، الجزء الأول، منشور وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، 2011 .

### ثالثا : الاجتهادات القضائية :

1. الإجتهد القضائي الصادر عن الغرفة الرابعة، ملف رقم رقم 024638 ، فهرس 802، بتاريخ 28-06-2006 ، مجلة مجلس الدولة، العدد 08 .
2. قرار المحكمة الإدارية ولاية قالمة ( الغرفة رقم 01 )، رقم الفهرس \*\*15/00، المؤرخ في 18-05-2015 ، غير منشور.

### رابعا : المقابلات :

1. مقابلة مع الاستاذة خوادجية سميحة حنان، أستاذة بجامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، بتاريخ 16 أفريل 2019 .
2. مقابلة ، مدير الوكالة الوطنية للتطوير والاستثمار ، ماي 2019 ، مدير الوكالة الوطنية للاستثمار لولاية قالمة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري .
3. مقابلة ، مديرية الصناعة و المناجم لولاية قالمة ، ماي 2019 ، مدير الصناعة والمناجم لولاية قالمة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري .
4. مقابلة مع السيد مدير الوكالة للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ، ماي 2019، مدير الوكالة للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية قالمة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري.
5. مقابلة مع السيد مدير مديرية أملاك الدولة، ماي 2019، مدير أملاك الدولة ولاية قالمة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري.

### **.III المراجع باللغة الفرنسية :**

1. Ammar Aloui ,propriété et regime Foncier en Algerie ,Editions Distribution Houma ,Alger ,2004 .
2. Mecheriakoff alain serge: droit des services publics, 1<sup>er</sup> édition ,paris, 1991.

### **.IV المواقع الإلكترونية :**

1. الموقع الإلكتروني للمعجم الوسيط : [www.almoony.com](http://www.almoony.com) .
2. الموقع الإلكتروني لوزارة الصناعة والمناجم : [www.mdipi.gov.dz](http://www.mdipi.gov.dz) .
3. الموقع الإلكتروني: <https://modoo3.com> .
4. الموقع الإلكتروني : <http://www.asspp.cerist.dz> .

الملاحق

## فهرس الملاحق

الصفحة	العنوان	الملاحق
150	مكونات ملف طلب العقار الصناعي	الملحق 01
151	بطاقة تقنية للمشروع الاستثماري	الملحق 02
153	بطاقة متابعة المشاريع الاستثمارية و الترقية العقاري	الملحق 03
155	تعلیمة منح حق الامتياز عن طريق منح المزاد العلني	الملحق 04
157	تعلیمة التعليق المؤقت لمنح العقار الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية	الملحق 05
158	تعلیمة رقم 001 لسنة 2015	الملحق 06
160	عقد إداري يتضمن منح الامتياز عن عقار ملك للدولة	الملحق 07
169	عقد بيع متضمن تنازل لسنة 2006	الملحق 08
174	عقد إداري يتضمن منح الامتياز لسنة 2015	الملحق 09
181	عقد إداري يتضمن منح حق الامتياز بالتراضي	الملحق 10
189	قرار يتضمن تجديد رخصة البناء لسنة 2017	الملحق 11
191	قرار الوالي يتضمن الترخيص بمنح الامتياز	الملحق 12
193	إعذار	الملحق 13
196	حكم يتضمن فسخ عقد إمتياز عن عقار تابع للأملاك الخاصة للدولة	الملحق 14

## مكونات ملف طلب عقار صناعي في إطار الاستثمار:

- 1- طلب موجه إلى السيد والي الولاية: يبين فيه طبيعة المشروع الاستثماري ( متضمنا: العنوان الكامل للمستثمر ورقم الهاتف).
- 2-أ- مخطط كتلة موافق للمعايير المعمول بها، يعده مكتب دراسات معتمد، يسمح بتحديد المساحة الدنيا اللازمة للمشروع دون مبالغة ، وتحديد فيه كيفية توظيف المساحات بدقة.  
ب- مخطط وضعية موافق للمعايير المعمول بها، يكون واضح المعالم يبين موقع العقار المطلوب بدقة تامة( في حالة تعيين الوعاء العقاري المطلوب)
- 3- دراسة تقنية -اقتصادية، يعدها مكتب دراسات معتمد متخصص، تشمل على:  
- طبيعة المشروع، تكلفة المشروع، مناصب الشغل، مدة الانجاز، الفواتير الشكلية الخاصة بالعتاد.  
4-القدرات المالية:  
- حصيلة سنوية، كشوف أو محاضر تثبت القدرات المالية والمادية التي يمتلكها المستثمر والتي تمثل قيمتها على الاقل قيمة المساهمة الشخصية في المشروع.  
5- بطاقة تقنية للمشروع (نسخة مرفقة).  
6-أ- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية فيما يخص الأشخاص الطبيعيين.  
ب- نسخة من القانون الأساسي أو حجز التسمية لدى مصالح السجل التجاري فيما يخص الأشخاص المعنويين SARL. EURL. SNC .....

### ملاحظات:

- يقدم الملف في خمسة نسخ (05) مع قرص مضغوط في شكل: (Word, Excel, Image, Pdf) في حالة تعيين موقع الارضية .
- يقدم الملف في نسختين (02) مع قرص مضغوط في شكل: (Word, Excel, Image, Pdf) في حالة عدم تعيين موقع الارضية.
- يجب إيداع الملف من طرف المعني شخصيا أو من يمثله قانونا.
- كل ملف لا يستوفي الشروط المطلوبة (دراسة غير كاملة) لا يمكن قبول إيداعه.

مديرية الصناعة والمناجم، الحي الإداري 50 مكتب طريق الجامعة قلمة

الفاكس: 037 260 441

الهاتف: 037 260 439

# بطاقة تقنية للمشروع الإستثماري

1/ بطاقة معلومات خاصة بصاحب المشروع:

أ-شخص طبيعي:

الإسم: .....  
اللقب: .....  
تاريخ الميلاد: .....  
العنوان: .....  
رقم الهاتف: ..... المحمول: ..... الفاكس: .....  
الاميل: .....  
اسم الأب: ..... تاريخ ومكان الميلاد: .....  
الأنشطة الممارسة: 1 - ..... -2  
2 - ..... -4  
الممتلكات: .....

ب-شخص معنوي:

التسمية الاجتماعية للشركة: .....

الصفة القانونية:  AUTRES  SNC  SARL  EURL

رقم الهاتف: ..... الفاكس: .....

المقر الاجتماعي: .....

الوحدات: 1/ ..... 2/ ..... 3/ .....

البريد الإلكتروني: ..... العنوان الإلكتروني: .....

مجال النشاط: ..... تاريخ الإنشاء: .....

فرع النشاط: النشاط الرئيسي: ..... النشاط الثانوي: .....

رقم التسجيل التجاري: .....

رقم التعريف الجبائي: ..... رقم التعريف الإحصائي: .....

المسير: .....

الإسم و اللقب: .....

تاريخ و مكان الميلاد: ..... مكان الإقامة: .....

أجير:  شريك

الأنشطة الممارسة من طرف الشركة: .....

الممتلكات الخاصة بالشركة: .....

2/ بطاقة معلومات خاصة بالمشروع:  
- القطعة الأرضية المطلوبة تتواجد بـ:

- |                          |   |                          |
|--------------------------|---|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | المنطقة الصناعية                          | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | منطقة النشاطات التجارية                   | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | حظيرة صناعية في طور الإنجاز               | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | محيط عمراني                               | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | خارج المحيط العمراني                      | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | منطقة التوسع السياحي                      | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | حدود منطقة محمية (حدود منطقة أثرية مصنفة) | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | أخرى                                      | <input type="checkbox"/> |

\*المساحة المطلوبة: ..... م<sup>2</sup>

- المخصصة للبناء: ..... م<sup>2</sup>

\*تكلفة المشروع (دج): .....  
\*المساهمة الشخصية (%): ..... \*المساهمة البنكية (%): .....

\*مدة الإنجاز (الأشهر): .....  
\*عدد مناصب الشغل: الإجمالي: .....

### I. إذا كان النشاط صناعي :

-المواد الأولية المستعملة عند الإستغلال: 1- .....  
-2 .....  
-3 .....  
-4 .....

مكان جلب المواد الأولية: .....

منشأ أو أصل التجهيزات: .....

-القدرة أو الطاقة الإنتاجية: .....

-نوعية المنتجات والقدرة (الطاقة) الانتاجية: .....

.....  
.....  
.....

### II. إذا كان النشاط خدماتي:

توضيح نوع الخدمة المقدمة والقدرة الاستيعابية: .....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

تأشيرة مكتب الدراسات

إمضاء صاحب المشروع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية أملاك الدولة  
لولاية .....  
مقتضية أملاك الدولة

بطاقة متابعة المشاريع الإستثمارية والترقية العقارية

تعليمية رقم 219 المؤرخة في 04 أفريل 1998 الصادرة عن وزير المتدب للميزانية

الملف الإداري للمشروع	صاحب المشروع
المشروع : .....	الإسم : .....
بلدية : .....	اللقب : .....
تاريخ لجنة الإستثمار : .....	العنوان : .....
المساحة : .....	رخصة البناء رقم ..... بتاريخ .....
قرار رقم : ..... بتاريخ : .....	نسبة تقدم الأشغال
<input type="checkbox"/> بيع <input type="checkbox"/> إمتياز	إنطلاق الأشغال
القيمة التجارية : .....	تاريخ إنطلاق الأشغال : .....
القيمة الإيجارية : .....	نسبة تقدم الأشغال
مذكرة التسديد رقم : ..... بتاريخ : .....	<input type="checkbox"/> 10% <input type="checkbox"/> 20% <input type="checkbox"/> 30% <input type="checkbox"/> 40%
تاريخ التسديد : ..... رقم : ..... حجم : .....	<input type="checkbox"/> 50% <input type="checkbox"/> 60% <input type="checkbox"/> 70% <input type="checkbox"/> 80%
عقد إداري رقم : ..... بتاريخ : .....	<input type="checkbox"/> 90% <input type="checkbox"/> 100%
مشهر بتاريخ : ..... حجم : ..... رقم : .....	



## توقف الأشغال ( ذكر الأسباب )


- الإصدار الأول : رقم ..... التاريخ : .....

- الإصدار الثاني : رقم ..... التاريخ : .....

- المعاينة الميدانية الأولى لرئيس مفتشية أملاك الدولة بـ ..... بتاريخ : .....

( ذكر جميع الملاحظات التقنية بالتنسيق مع المصالح التقنية للدائرة )


- المعاينة الميدانية الثانية لرئيس مفتشية أملاك الدولة بـ ..... بتاريخ : .....

( ذكر جميع الملاحظات التقنية بالتنسيق مع المصالح التقنية للدائرة )


- المعاينة الميدانية الثالثة لرئيس مفتشية أملاك الدولة بـ ..... بتاريخ : .....

( ذكر جميع الملاحظات التقنية بالتنسيق مع المصالح التقنية للدائرة )


الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE

DU DOMAINE NATIONAL



وزارة المالية

المديرية العامة

للأملاك الوطنية

مديرية تـثـمـين الأملاك التابعة للدولة

رقم م/ع أ/و م ت أ/د م ف ع غ ف

№ 0 5 7 8

الجزائر في،

27 10 2009

ص 1/201

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى

السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة

و الحفظ العقاري (كال النواحي)

السيدات والسادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع : ف/ي منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني.

الإطار القانوني الجديد الذي ينظم الحقية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أسس كمبدأ عام منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني و غير قابل إلى التحويل إلى تنازل.

في هذا الشأن، فإن مصالح أملاك الدولة مدعوة للمشاركة في عمليات المزاد العلني التي تنظم لهذا الغرض سواء تعلق الأمر بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة أو الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية.

1- فيما يخص الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة : فإن المادة 03 من دفتر الشروط المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أقامت لجنة تنصب كمكتب مكلف بإجراء المزاد، تضم من بين أعضائها ممثل من الإدارة المركزية ( المديرية العامة للأملاك الوطنية ) بصفة ملاحظ.

2- فيما يخص الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة أو الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية : فإن المادة 03 من دفتر الشروط المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة أو الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها نصت على أن لجنة تكون بمثابة مكتب تجري المزاد أين تكون الإدارة المركزية ( المديرية العامة للأموال الوطنية ) ممثلة، عند الاقتضاء، بصفة ملاحظ.

في هذا السياق و بهدف السير الحسن لهذه العملية، لقد تقرر تكليف السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري بتمثيل الإدارة المركزية في إطار أعمال هذه اللجان و ذلك حسب الإختصاص الإقليمي لكل واحد منهم.

و عليه، أرجوا منكم إبلاغ السادة المفتشين الجهويين المعنيين في الوقت المناسب بكل عملية مزاد علني تيرمج من طرف مصالحكم في هذا الشأن وذلك قصد الحضور والمشاركة فيها كمثل عن الإدارة المركزية.

أرجو منكم العمل بما سبق.



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



رئيس الحكومة

26 جويلية 2008

رقم: - - - 0.7. ك / خ / رح

إلى السادة:

- وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية،
- وزير المالية،
- وزير الطاقة والمناجم،
- وزير الصناعة وترقية الإستثمارات،
- وزير تربية الآتليم والديانة والسياحة.

## الموضوع: التعليق للوقت لمنح العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

إن الحكومة تتأهب لضبط مراجعة الأمر رقم 11-06، المؤرخ في 30 أوت 2006، المتعلق بمنح العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك من أجل وضع نظام لمنح الإمتياز دون غيره.

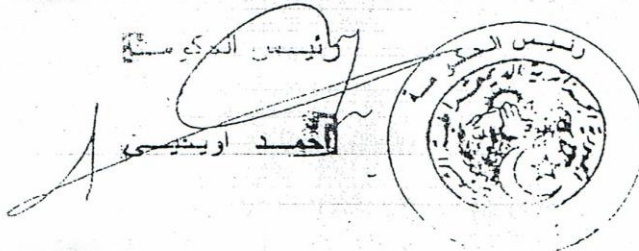
ولهذا الغرض، يشرفني أن أكلفكم بإصدار تعليماتكم إلى الإدارات والهيئات المركزية وغير المركزية الموضوعية تحت سلطتكم، بقصد التوقف، اعتبارا من تاريخ هذه التعليمة، عن إتمام أي منح للعقار الموجه للإستثمار، بموجب التشريع المتعلق بذلك الذي يجري به العمل حاليا.

ويجب، بطبيعة الحال، أن تتواصل المحادثات مع أصحاب المشاريع الإستثمارية على أن يوضح للمعنيين بأن منح العقار سيتم في إطار الإمتياز الدائم (ولم يعد الأمر يتعلق بتحويله إلى تنازل).

ويكلف السيد وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية بتبليغ هذه التعليمة إلى السيدة والسادة والولاة ودعوتهم إلى السهر على ذلك عن قرب.

أما السيد وزير المالية، فيكلف بإصدار تعليمات في نفس الإتجاه، إلى المديرية العامة لأموال الدولة وفروعها غير المركزية، بغرض الإمتناع، عن إتمام أي ملف للإستثمار قد يقدم بعد تاريخ اليوم، 26 جويلية 2008، وذلك إلى غاية إصدار التشريع الجديد في هذا المجال.

رئيس الحكومة



نسخة من الاصل

إلى السيد رئيس الجمهورية،  
على سبيل عرض حال،

الموضوع: تعليمية وزارية مشتركة رقم 17.7.1... المؤرخة في 6 أوت 2015 المتضمنة  
الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات  
التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية

تهدف هذه التعليمية إلى تحديد كفاءات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على  
العقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة إلى إنجاز مشاريع استثمارية  
والمنصوص عليها في المادة 5، الفقرة 1 من الأمر رقم 04-08، المعدل والمتمم والمؤرخ  
في 1 سبتمبر 2008.

يقع حق الإمتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة، والأصول  
المنبثقة التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلّة، والأصول الفائضة  
للمؤسسات العمومية الاقتصادية الناشطة، وكذا على الأراضي التابعة للمناطق الصناعية  
ومناطق النشاطات.

دراسة الملفات المتضمنة طلب الإمتياز لمشاريع الإستثمار تتم وفقاً للإجراء التالي:

1. يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص والذي  
يتقدم بطلب، لأجل الحصول على حق الامتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه  
للاستثمار، أن يُودع ملفاً متضمناً طلباً مرفوقاً بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية  
الصناعة والمناجم المؤهلة إقليمياً.
2. تُوكل مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف  
بالاستثمار. يستشير في ذلك، كلما اقتضت الضرورة، مديرات الولاية المعنية  
مباشرة بذات المشروع.
- بعد استشارة المديرية الولائية، تلتزم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى  
8 أيام، وفي غياب ذلك، يُعتبر الرأي اجنبياً.

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

3. بيت الوالي في الطلب ببتخاذ قرار منح حق الامتياز بالتراضي يبلغ الوالي، دون أجل لقرار منح الامتياز بالتراضي إلى المستثمر، و يرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة، قرار القبول المتخذ من قبل الوالي يحوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة

4. تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للإستثمار و كذا شروط و بنود منح حق الامتياز المعدلة وفقاً للسياسة الاقتصادية الوطنية، في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف و منه إعداد عقد حق الإمتياز مسجلاً خلال 15 يوما الموالية.

و مهسا يكن من أمر، فإن أجل إعداد قرار حق الإمتياز لا يمكن أن يتجاوز شهراً ابتداء من تاريخ إستقبال الملف المرسل من قبل الوالي.

5. في حالة الرفض، يبلغ صاحب الطلب من طرف المدير الولائي المكلف بالإستثمار في أجل 15 يوما بموجب تبليغ مبرر.

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

وزير الصناعة و المناجم

وزير المالية

وزير الداخلية و الجماعات



عقد إداري

يتضمن منح إمتياز عن عقار ملك للدولة

رقم من سجل العقود الإدارية لسنة 1998

أمامنا نحن مدير أملاك الدولة لولاية قالة بصفتي ممثلا باسم و لحساب الأملاك الخاصة للدولة طبقا لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهتم الأملاك الخاصة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها.

- بمقتضى القانون رقم 90/30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون أملاك الدولة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93/303 المؤرخ في 1993/12/08 .
- بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاطات العقارية ، لاسيما البندين 02 و 03 منه.

- بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93/12 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الإستثمار لاسيما المادة رقم 23.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94/322 المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بمنح الإمتياز للأراضي التابعة للدولة لإستعمالها كوعاء عقاري لإنشاء المشاريع الإستثمارية.
- بناء على دفتر الشروط المتعلق بمنح الإمتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و تحويله عند الإقتضاء إلى تسازل.

- بناء على الملف المقدم من طرف طالب منح الإمتياز.

- بناء على المخطط الطبوغرافي المنجز من طرف المصلحة اخلية لمسح الأراضي في شهر ديسمبر 1997.

- بناء على القيمة الإيجارية المحددة من طرف مصلحة الخيرة و التقييمات العقارية لأملاك الدولة لولاية قالمة.  
- نعا للبطاقة الفنية التقييمية رقم : 98/ ق.إ.ق. المؤرخة في: 1998/08/10.

من جهة

حضر

بن المولود بتاريخ: 1929/08/27 بقالمة ( وهذا حسب شهادة الميلاد رقم :  
المسجلين جنسية جزائرية ، المهنة تاجر ( سجل تجاري رقم :  
بلدية قالمة ، دائرة قالمة ، ولاية قالمة. )  
بشارع السيد

### ترخيص بالإمتياز

تنفيذا لأحكام القرار رقم : 98/ المؤرخ في: 1998/04/11 الصادر عن السيد: والي ولاية قالمة  
المتضمن منح إمتياز لفائدة السيد: عن قطعة أرض تابعة لأملاك الدولة مخصصة لإنجاز نقطة بيع  
المواد البترولية .  
تطبيقا للمحضر المؤرخ في: 1997/09/08 الصادر عن اللجنة الولاية المكلفة بالاستثمارات الخاصة بنقاط بيع  
المواد البترولية .  
وقد تم الإتفاق على مايلي :  
نتيجة لذلك نصح بالامتياز مع الإحترام الدقيق للشروط و الأعباء المذكورة أدناه من طرف السيد : نايلي محمد  
الصالح.

### تعيين العقار الممنوح للإمتياز

العقار عبارة عن قطعة أرض ملك للدولة يقع بالمكان المسمى واد المعيز بلدية قالمة ، دائرة قالمة ،  
ولاية قالمة ، ويتبع :

- القسم رقم 04 القطعة 46 بمساحة تقدر ب: 09 آر 82 سآر.

- القسم رقم 04 القطعة 47 بمساحة تقدر ب: 01 آر 37 سآر.

الطريق القديم الممتد نحو الإتصال بالحكمتين 29 و 11 آر  
و المساحة الإجمالية لهذا العقار تقدر ب: الفخيس و مئتين و ثمانين و أربعين مترا مربع ( 2248 م<sup>2</sup> )  
و بكل حصة كالتالي:

الدور الثاني



و هذا كما هو مرسوم و معين بالخط الأحمر في المخطط الطبوغرافي المنجز في ديسمبر 1997 و المرفق بهذا العقد .

## أصل ملكية العقار

إن هذا العقار ملك للدولة بمقتضى أحكام مسح الأراضي العام لبلدية قالمة بمقتضى الأمر رقم : 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري . توقييم نهائي بتاريخ 17 . 04 . 1993 حجم : 01 رقم : 20 .

## الأعباء والشروط كما هي مبنية في دفتر الشروط المذكورة أعلاه

### مقدمة

إن هذا الإمتياز قبل طبقا لأحكام المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93/18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1994 و النصوص اللاحقة له . المنشأ للعقد و الذي بموجبه تمنح الدولة و لمدة محددة الإنتفاع الأرضية و التي هي ملك لها ، لفائدة صاحب الإمتياز و هذا لإستعمالها كوعاء عقاري لإنجاز مشروع البناء و الذي يتم متابعته في إطار التشريعات و التنظيمات السارية المفعول .  
- كما يجب تنفيذ كل الأعباء و الشروط التي يتضمنها هذا الإمتياز و المحددة عن طريق دفتر الشروط العام المتعلقة بمنح الإمتياز و المنصوص عليها في المادة رقم 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94/322 المؤرخ في 17/10/1994 و التي تنص على أن صاحب الإمتياز ملزم باحترامه و تنفيذ الشروط المحددة كما يلي .

### بداية الإنتفاع

يبدأ الإنتفاع بالعقار الممنوح و يتم إثباته بواسطة محضر يحضر بحضور مدير أملاك الدولة و صاحب الإمتياز و اللذان يحددان تاريخ بداية الإنتفاع .

### المدة - التجديد - تحويل الإمتياز

يمنح هذا الإمتياز لمدة تقدر ب : عشرين (20) سنة ابتداء من 1998... تاريخ بداية إنتفاع صاحب الإمتياز بالعقار موضوع هذا العقد .

غير أنه في حالة الإنجاز الفعلي للمشروع يكون لصاحب الإمتياز الحق في:

### الدور الثالث

إما تجديد عقد منح الإمتياز و هذا خلال سنة قبل نهاية الفترة المحددة في العقد إذ يجب على صاحب الإمتياز أن يقدم في هذا الشأن طلبا كتابيا إلى السيد المدير الولائي لأملاك الدولة المختصة إقليميا. غير أنه لا يجوز بأي حال من الأحوال تجديد العقد بصفة ضمنية.

2- أو يتم تحويل هذا الإمتياز إلى تنازل و يتم إثبات هذا بصفة قانونية من طرف السلطات المختصة بمنح شهادة المطابقة تبعا للقوانين المعمول بها. و هذا بإتفاق طرفي العقد و يكون هذا في حالة إتمام المشروع و إنقضاء عقد منح الإمتياز.

## التنازل بالتراضي عن القطعة الأرضية الممنوحة

يتم التنازل بالتراضي عن القطعة الأرضية الممنوحة لفائدة صاحب الإمتياز طبقا للإجراءات و الشروط المحددة المنصوص عليها من طرف أملاك الدولة فيما يتعلق ببيع العقارات التابعة للدولة ، و يتم إثبات هذه العملية بواسطة عقد إداري محرر من طرف مصلحة أملاك الدولة و الذي يتخذ كمرجع في الإنجاز الفعلي للمشروع المسبب لمنح الإمتياز و يوضح حدود القطعة الأرضية المستعملة فعلا لإنشاء البناءات و ملحقاتها المرتبطة بها والتصريف. - يتم تعيين القطعة الأرضية في المخطط الطبوغرافي الملحق بالعقد، وهي الوحيدة التي تحول لفائدة صاحب الإمتياز. - يكون الإمتياز باطلا بالنسبة للقطع الأرضية غير المنتفع بها، أو غير المستعملة والتي يتم إسترجاعها وإدماجها ضمن أملاك الدولة.

## الشروط المالية للإمتياز

يمنح الإمتياز مقابل دفع أتاوة إيجارية تحدد من قبل مصلحة أملاك الدولة طبقا للأحكام القانونية السارية المفعول. إن مبلغ هذه الأتاوة السنوية المستحق بموجب هذا الإمتياز حدد بمبلغ يقدر بـ : تسعة و ثلاثون ألف و ثلاثمئة و أربعون دينار جزائري ( 39,340,00 دج). والذي يجب على صاحب الإمتياز دفعة زيادة على الحقوق و الرسوم الواجبة لدى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا.

و يتم دفعها في شكل أقساط سنوية مسبقة لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا. كما يمكن مراجعتها و هذا في إطار التشريعات المعمول بها.

في حالة التأخر عن الدفع و لو لفترة واحدة فإن التحصيل يتم باستخدام كل الطرق القانونية المتاحة.

## الضرائب و الرسوم و المصاريف الأخرى

يتحمل صاحب الإمتياز كافة الضرائب و الرسوم و المصاريف الأخرى التي تكون القطعة الأرضية الممنوحة خاضعة لها أو ستخضع لها و هذا خلال فترة سريان الإمتياز.

الدور الرابع

كما يجب على صاحب الامتياز و هذا ابتداء من يوم انتفاعه بالعقار احترام كل شروط المدينة و شبكة الطرقات و الأمن و بقية الالتزامات الأخرى و كذا التنظيمات الإدارية المتخذة أو التي يمكن إتخاذها دون استثناء أو تحفظ.

### هدف منح الإمتياز

تستعمل هذه القطعة الأرضية العارية لإنجاز نقطة بيع المواد البترولية .

### قواعد و مقاييس التعمير

يجب أن تنجز العملية المزمعة مع احترام قوانين و قواعد التعمير، و الهندسة المعمارية المنصوص عليها في الأحكام القانونية المعمول بها و المطبقة في المنطقة المعينة و طبقا للشروط المذكورة.

### البرنامج المزمع القيام به

يتمثل البرنامج المزمع القيام به في إنجاز نقطة بيع المواد البترولية و هذا طبقا لرخصة البناء والتي ستسلم في الوقت اللازم من طرف المصالح التقنية المختصة في هذا المجال.

### القدرات المالية

يجب على صاحب الإمتياز تقديم مخطط تمويل هذه العملية و يصرح بأن التكلفة التقديرية للمشروع قد حددت بمبلغ يقدر بـ: مليونين و تسعمئة ألف دينار جزائري (2.900.000.00 دج) . و هذا طبقا للتمويل المضمون كما يلي :

- 1 - نسبة مساهمة صاحب الإمتياز : 20%
- 2 - نسبة المساهمة البنكية : 80%

### المدة المحددة لإنجاز عملية الإستثمار

طبقا لأحكام المادة رقم 14 من المرسوم التشريعي رقم 93/12 المؤرخ في 1993/10/05 حيث حددت مهلة إنجاز الإستثمار هذا بـ 03 سنوات.

الدور الخامس

199

أنه في حالة وجود قوة القاهرة تحول دون إتمامه خلال هذه المدة يمكن تمديدها من طرف مدير أملاك الدولة  
تتص إقليمية لهلة تساوي تلك التي إستحال خلالها على صاحب الإمتياز الوفاء بالتزامه .

### مدة تنفيذ الأشغال

يجب على صاحب الإمتياز البدء في أشغال مشروعه خلال فترة لا تتعدى 06 أشهر و يبدأ سريانها من تاريخ حيازته  
للعقار، و لهذا الغرض يتخذ جميع التدابير اللازمة لإعداد ملف تنفيذ الأشغال وإيداع طلبه للحصول على  
رخصة البناء و هذا قبل إنقضاء الآجال المقررة.

### التمديد المحتمل للآجال

تمدد آجال إطلاق الأشغال المذكورة أعلاه و تنفيذها إذا كان عدم مراعاتها راجعا لإسباب القاهرة لمدة تساوي تلك  
التي إستحال خلالها على صاحب الإمتياز القيام بالتزاماته .  
لا يمكن بأي حال من الأحوال إعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.

### الضمان

يعد صاحب الإمتياز أن يكون عارفا تمام المعرفة بالعقار الممنوح ويستلمه في الحالة التي يكون عليها يوم الشروع في  
حيازته دون أن يستطيع ممارسة أي طعن ضد الدولة لأي سبب من الأسباب.  
كما لا يمكن له إبداء أي اعتراض أو احتجاج ، خاصة فيما يتعلق بسوء حالة تربة الأرض أو باطنها.

### المسؤولية

لا تتدخل الدولة في أي محضر أو دعوى و التي سترفع من طرف صاحب الإمتياز أو ضده بشأن إستغلال دخل  
القطعة الأرضية الممنوحة في أية حالة ولأي سبب كان ، كما لا يمكن مساءلتها ولا تتحمل أي ضمان.  
- غير أنها في حالة وجود تهديد لأصل الحق، يمكن لصاحب الإمتياز إعلام الإدارة بهذا التعرض.

الدور السادس

## الإرتفاقات

يتحمل صاحب الإمتياز كل الإرتفاقات السلبية مهما كانت طبيعتها و الواقعة على القطعة الأرضية الممنوحة و يستفد بكافة لإرتفاقات الإيجابية.

## التحف و الأثریات

طبقاً للتشريعات المعمول بها تحتفظ الدولة بملكية التحف الفنية و الأثریات و الكنوز و الأوسمة و النقود العتيقة و الآثار و المنحیات و منابع الفوسفات التي يمكن أن تكتشف في القطعة الأرضية الممنوحة و في حالة إكتشاف كل ما ذكر سابقاً، يجب على صاحب الإمتياز و تحت طائلة التعويض عن الأضرار أن يعلم فوراً مصلحة أملاك الدولة.

## التأجير الثانوي - التنازل -

لا يمكن لصاحب لإمتياز أن يؤجر القطعة الأرضية أو يتنازل عن حق الإمتياز إلا بالموافقة الكتابية لمصلحة أملاك الدولة تحت طائلة الفسخ الفوري للعقد و دون اللجوء للإجراءات القضائية. كما يمنع كذلك و تحت طائلة الفسخ الفوري للعقد و كذا كل الحقوق الأخرى المتصلة به. و في حالة إستعمال كل أو جزء من القطعة الأرضية الممنوحة إستعمالاً يتنافى و هدف منح الإمتياز.

## وفاة صاحب الإمتياز

في حالة وفاة صاحب الإمتياز يستفيد ورثة أو ذوي الحقوق من حق الإستمرار في الإمتياز لكن شريطة إحترام الإلتزامات الواجبة عليهم ، و هذا طبقاً لدفتر الشروط المنظم هذه العملية .

## فسخ منح الإمتياز

يمكن فسخ الإمتياز تبعاً للحالات التالية:

- في أي وقت بإتفاق الطرفين.
- بمبادرة من صاحب الإمتياز شريطة أن يوجه إشعاراً مقدماً قبل ستة (06) أشهر.

مبادرة من الإدارة و هذا في حالة كون صاحب الإمتياز لم يحترم الإلتزامات المفروضة عليه ، خاصة تلك المتعلقة  
إنجاز المشروع الإستثماري أو البناء طبقا للشروط و المواعيد المحددة .  
و في كل الحالات فإن الفسخ يعتبر حق ولا ينتج عنه أي تعويض لفائدة صاحب الإمتياز.

### الشروط الخاصة

طبقا لأحكام المادة 148 من الأمر رقم 95/27 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 فإن  
الإمتياز يسمح بمنح المستفيد الحق في تسلم رخصة البناء القانونية و هذا طبقا للتشريع المعمول به، كما يسمح له  
كذلك بأن ينشأ لدى أو لصالح الهيئات الدائنة - هيئات القرض - رهن عقاري يؤثر في الحق العيني العقاري.  
كذلك نفس الشأن بالنسبة للبناءات المنجزة فوق هذه القطعة الأرضية ضمانا للقروض الممنوحة خصيصا لتمويل  
المشروع.

### التسجيل و الأشهار

يخضع عقد منح الإمتياز لكافة الشكليات و الإجراءات الواجبة خاصة تلك المتعلقة بالشهر العقاري ( أنظر المادة رقم  
35 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المنشأ للدفتر العقاري ، و هذا تنفيذا للمادة رقم 17 من  
الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن تأسيس مسح الأراضي العام و الدفتر العقاري ) والمتابعة  
بطلب من مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة والتي تمنح نسخة رسمية من هذا العقد لصاحب الإمتياز.

### إختيار الموطن

لتنفيذ هذا العقد و توابعه تصرح الأطراف بإختيار الموطن التالي :  
- مدير أملاك الدولة : في مقر مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة - نزل المالية الجديد - طريق سدراتة.  
- صاحب الإمتياز : في العنوان المذكور أعلاه الذي أقر بصحته.

### إثبات ذلك

حرر بقالة بتاريخ : ... 1.6.1998. من عام 1998

الدور الثامن

تصريح



بلن السيد : بتصريح العبارة في العقد المبرم بأنه إطلع عليه مسبقا وأنه يتخذه مرجعا له، مع  
حزام كافة البنود والشروط والذي وقعه معنا.

- مشطبة على أنها ملفاة :

مطور كاملة : 05 05

كلمات : 303

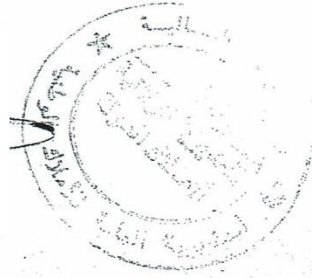
أرقام : /

بيانات : /

أحاديث

مدير أملاك الدولة للولاية

صاحب الإمتياز



مفتشية التسجيل والتابع بالأمارة
محل التسجيل : 28 أيار 1998
رقم التسجيل : 16.006 رج
رقم المفتشية : 200150

2004 = 15.436

2015 = 270



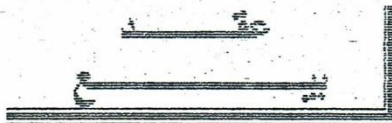
إجراء الإشهار  
FORMALITE DE PUBLICITE



جزء .....  
إشهار .....  
رقم .....

جزء .....  
رقم .....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة المالية  
مديرية أملاك الدولة  
لولاية قلمنة



عقد رقم ..... من سجل العقود الإدارية لسنة 2006.

نحن العبيد : بن هني محرز ولي مدير أملاك الدولة لولاية قلمنة بصفتي ممثلا للدولة  
و منصرفا بإسمها و لحسابها طبقا لتقرر الوزاري المؤرخ في 1992/01/20  
المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الأملاك  
الخاصة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها.  
- بمقتضى الأمر 102/66 المؤرخ في 1966.05.06 المتضمن إنتقال ملكية الأملاك  
الشاغرة للدولة.  
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المحدل و المتمم المتضمن  
القانون المدني.  
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990.11.18 المتضمن التوجيه العقاري  
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1900.12.01 المتضمن قانون الأملاك  
الوطنية.  
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991.03.02 المتعلق بتنظيم  
المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري .  
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1901.11.23 الذي يحدد شروط و  
إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها و يضبط كل ما يتعلق بذلك.





بناء على المذكرة رقم: 2037 المؤرخة في 18 أبريل 2005 المتعلقة ببيع و/أو منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

بناء على شهادة المطابقة رقم 267 المؤرخة في 04/03/2006 الصادرة من طرف مديرية التعمير والبناء لولاية قالمة.

بناء على تقرير التقييم رقم 98/34 المؤرخ في 02/08/1998 المصادق عليه في 10/08/1998.

بناء على العقد الإداري رقم 98/11 المؤرخ في 16/08/1998 المشهر بالمحافظة العقارية بقالمة في 04/12/2000 حجم 1755 رقم 09 المعدل بالعقد رقم 04/30 المؤرخ في 15/03/2004 المشهر بالمحافظة العقارية بقالمة في 11/03/2006 حجم 1823 رقم 96 المتضمن منح إمتياز على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز نقطة بيع المواد البترولية بقالمة.

بناء على الطاب المقدم من طرف طالب الإكتساب بتاريخ 04/03/2006

بناء على محضر اجتماع اللجنة الولائية لدعم وترقية الإستثمار المؤرخ في: 12 مارس 2006 المتضمن الموافقة على تحويل الإمتياز إلى تنازل لفائدة المعني.

باتع من جهة

السيد: بن محمد المولود في 27/08/1929 بقالمة حسب شهادة الميلاد رقم:

من جنسية جزائرية، المهنة تاجر (سجل تجاري رقم: 1960/04/14 - قالمة) الساكن بجهة

قالمة. والممثل في هذا العقد من طرف السيد: بن محمد المولود في

14/04/1960 بقالمة حسب شهادة الميلاد رقم: 1960/04/14 المهنة موظف الساكن بجهة

12 رقم 21 قالمة. بموجب عقد وكالة خاصة محررة من طرف الأستاذ: بن محمد - موثق

بقالمة، 03 شارع سليمان عمار. بتاريخ 04/09/2005 رقم: 1968

مستثني من جهة أخرى

#### تعديل العقد المتنازل عنه

إن هذا الحفار عبارة عن قطعة أرض مبنية تفصلها قناة ملك للدولة تقع بالمكان المسمى وادي

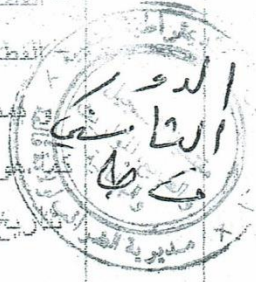
المعيز ببلدية قالمة دائرة قالمة ولاية قالمة، استعملت كوعاء عقاري لإنجاز نقطة بيع المواد

البترولية، وتنتهي إلى القسم 04 القطر التالية:

- القطعة رقم: 46 بمساحة تقدر ب: 09 أ.ر 82 سنتييار

- القطعة رقم: 47 بمساحة تقدر ب: 01 أ.ر 37 سنتييار

- القطعة رقم: 2429 بمساحة تقدر ب: 71 سنين  
- القطعة رقم: 2430 بمساحة تقدر ب: 58 سنين  
- المساحة إجمالية تقدر ب: 22 أر 48 سنين  
تم مرسوم و معين بالخط الأحمر في المخطط الطبوغرافي المنجز في شهر ديسمبر 1997 والمعدل بتاريخ 2006/03/04



### أصل الملاك

إن العتار المعين أعلاه آل إلى الدولة بموجب أحكام مسح الأراضي العام لبلدية قائمية المؤسس طبقا للأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ترقيم نهائي بتاريخ 1993/04/17 حجم: 01 رقم 20.

### بيع العقار

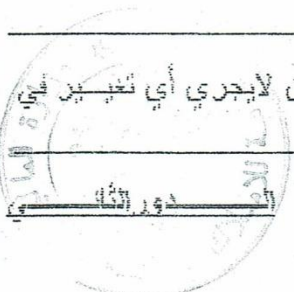
حددت القيمة التجارية لهذا العقار بمليون وخمسمائة وثلاثة وسبعين ألفا وستمائة دينار جزائري (1.573.600.00 دج) حسب تقرير التقييم رقم 98/34 المؤرخ في: 1998/08/02 والمصادق عليه في 1998/08/10 والذي سدد من طرف المشتري لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة قائمية حسب الوصل رقم: 3 0 صفحة 12 حجم 81 بتاريخ: 2006/03/13.

### الأعباء والشروط

يلتزم المشتري بتطبيق البنود والأعباء المبينة أعلاه، المطبقة على البيع بالتراضي للعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات.

(1) - الهدف من البيع: إن هذا العقار موضوع هذا التنازل أستهمل كوعاء عقاري لإنجاز مشروع نقطة بيع المواد البترولية وكل تغيير في التخصيص أو استعمال العقار جزئيا أو كليا لأغراض غير التي حددت في عقد البيع يؤدي إلى فسخ العقد.

(2) - وجوب إبقاء التخصيص المقرر للمباني المنجزة: يجب على المشتري أن لا يجري أي تغيير في التخصيص المقرر للمباني المنجزة.



3- الضمانات : يعد المشتري عارفا تمام المعرفة للعقار المكتسب ويتسلمه في الحالة التي يكون عليها يوم بدء حقه في ملكيته، ولا يمكنه أن يمارس أي طعن ضد الدولة مهما يكن السبب.

4- الإرتقاقات : يتحمل المشتري خصوم الإرتقاقات التي تثقل العقار المكتسب السلبية على مختلف أنواعها وينتفع بأصول الإرتقاقات الإيجابية الموجودة.

5- التحفيف والأثرقيات : تحتفظ الدولة طبقا للتشريع المعمول به بملكية التحفيف والأثرقيات والمشيدات والنسيبسات، والنقوشات والمنقوشات الضعيفة البروز والثماثيل والأوسمة والمزهريات والأعمدة والنقود العتيقة التي قد تنطوي عليها القطعة الأرضية أو التي يمكن اكتشافها فيها.

6- فسخ العقد : إذا لم يحترم المشتري البنود والأعباء المنصوص عليها في هذا العقد وبعد توجيه إنذارين (02) له بواسطة رسالة مسجلة مع إشعار بالإستلام، ولكن بدون جدوى، فإن المدير الولائي لأملاك الدولة المختص إقليميا يباشر عملية إجراء الفسخ عن طريق القضاء والمشتري الحق في أن يطالب بالمقابل تعويضا عن الفسخ.

- تلحق الإمتيازات والرهون التي قد تثقل العقار بفعل المشتري غير المتترم بالتعويض عن الفسخ.

7- موقع العقار : يقع هذا العقار بالمكان المسمى وادي المعيزببلدية قالمة دائرة قالمة ولاية قالمة.

8- مساحة العقار : إن مساحة العقار موضوع هذا التنازل هي تلك المبينة في التقييم أعلاه وإن المحسوس المبين قد قبلته جميع الأطراف وأقرت بصحته ولا مجال فيه للطعن وللإعادة عملية القياسات من هذا الطرف أوذاك.

9- الملكية : يتمتع المشتري بالملكية التامة للعقار ابتداء من تاريخ إشهار هذا العقد.

10- عقد البيع : يتولى تحرير العقد الإداري المتضمن نقل ملكية العقار لفائدة المشتري مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة.

11- أحكام ختامية : يعلن المشتري بصريح العبارة في العقد المبرم بأنه أطلع مقدما على محتواه وأنه يتخذه مرجعا له.

### إختبار المواطن

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه تصرح الأطراف بإختيار المواطن التالي:

- مدير أملاك الدولة: بمقر المديرية الكائن بنزل المالية الجديد - قالمة.

- المشتري: بمقر مكانه المذكور أعلاه.

البيانات الشخصية

15 مارس 2006



تصريح

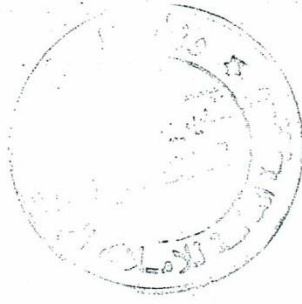
حوز هذا العقد في أصل واحد ونسختين إحداهما للمحافظة العقارية للإسكان ولأخرى للمشتري بعد الإطلاع والتوقيع على أصلها بمحضر مدير أملاك النوبة لولاية قالمه.

- \_\_\_\_\_ : مشطبة على أنها ملكة
- \_\_\_\_\_ : 00 : التطوير الكاملة
- \_\_\_\_\_ : 00 : كالم
- \_\_\_\_\_ : 00 : أرقام
- \_\_\_\_\_ : 00 : براض

البيانات

المشتري

الوكيل



مفتشية التسجيل والطابع بقالمه  
 سجل 15 مارس 2006  
 رقم 39660  
 رقم 20032



رئيس المفتشية

البيانات

2015

عقد إداري

يتضمن منح حق إمتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل عن عقار ملك للدولة

عقد رقم: من سجل العقود الإدارية لسنة: 2015.

نحن السيد: بوزاهر عبد الغني مدير أملاك الدولة لولاية قالمية بصفتي ممثلا للدولة ومتصرفا باسمها ولحسابها طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تمم الأملاك الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها .

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني .
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 لاسيما المواد 15 ، 16 ، 17 ، 18 منه .
- بمقتضى القانون رقم 08/13 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 لاسيما المادة 80 منه .
- بمقتضى القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 لاسيما المواد 60 ، 61 ، 62 ، 63 و 69 منه .
- بمقتضى الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 12/01/2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة وتسييرها و يضبط كيفيات ذلك .
- بناء على دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح حق الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل بالتراضي عن قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية .
- بناء على المذكرة رقم 7875 المؤرخة في 30/06/2009 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .
- بناء على المذكرة رقم 1961 المؤرخة في 28/02/2010 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .
- بناء على المذكرة رقم 03284 المؤرخة في 18/04/2010 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .
- بناء على المذكرة رقم 07982 المؤرخة في 08/08/2011 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .
- بناء على المذكرة رقم 001014 المؤرخة في 03/02/2015 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .
- بناء على المذكرة رقم 001615 المؤرخة في 17/02/2015 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

- الدور الأول -

- بناء على محضر إجتماع اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار والضبط العقاري المنعقد بتاريخ 2014/05/14.

- بناء على محضر إجتماع اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار والضبط العقاري المنعقد بتاريخ 2014/10/15.

- بناء على الملف المقدم من طرف طالب منح الإمتياز.

- بناء على القرار الصادر من طرف السيد والي ولاية قالمة رقم 139 المؤرخ في 2015/02/01 المتضمن الترخيص بمنح الإمتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل عن قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة السيد:

- بناء على مقرر منح مزايا الإنجاز رقم 2015/24/0048/0 المؤرخ في 2015/06/04 الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار لولاية قالمة .

- بناء على وثيقة القياس المنجزة في 2015/01/04 من طرف المهندس الخبير العقاري:

- بناء على تقرير التقييم رقم 2015/02 المؤرخ في 2015/02/15 والمصادق عليه بتاريخ 2015/02/26 الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة.

### حضر

السيد: بن و بن المولود بتاريخ

والحامل لرخصة السياقة رقم. الصادرة عن دائرة قالمة بتاريخ: 2011/09/13 من

جنسية جزائرية والسكان بجي ولاية قالمة.

### ترخيص بالإمتياز

تنفيذا لأحكام القرار رقم 139 المؤرخ في 2015/02/01 الصادر عن السيد والي ولاية قالمة المتضمن الترخيص بمنح

الإمتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل تطبيقا للمادة 15 من القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية

التكميلي لسنة 2011 عن قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة السيد: لإنجاز وحدة

لإسترجاع وإعادة تصنيع المواد البلاستيكية .

### تعين العقار الممنوح للإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل

إن العقار الممنوح للإمتياز عبارة عن قطعة أرض قابلة للبناء تقع بالمكان المسمى - بلدية

دائرة ولاية قالمة تتبع القسم رقم 03 مجموعة ملكية 47 بمساحة تقدر ب: 00 هـ 54 آر 00 سنتيار.

كما هو مرسوم ومعين بالخط الأحمر على وثيقة القياس المذكورة أعلاه.

### أصل الملكية

إن العقار محل الإمتياز هو جزء من تجزئة العقار التابع للقسم 03 مجموعة ملكية رقم 06 بموجب العقد الحالي والذي

آلت ملكيته للدولة بموجب عقد إداري رقم 16 مؤرخ في 2015/01/21 صادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة

المتضمن تجزئة العقار التابع للدولة والذي يتبع القسم 03 مجموعة ملكية رقم 06 ببلدية مشهر بالمحافظة

العقارية في 2015/02/23 حجم 66 رقم 36 .

### مبلغ الأتاوة السنوية

حدد مبلغ الأتاوة السنوية لمنح حق الإمتياز لهذا العقار: مائة و واحد وستون ألف دينار جزائري (161.000,00 دج)

حسب تقرير التقييم رقم 2015/02 المؤرخ في 2015/02/15 والمصادق عليه بتاريخ 2015/02/26 و الذي سدد

بتطبيق التخفيض المقرر لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة ببيوشقوف تبعا للوصل رقم 04 صفحة 87 حجم 55

بتاريخ 2015/06/10.

يجب على صاحب الإمتياز تسديده سنويا طبقا لأحكام المادتين 16 و 17 أدناه.

## الأعباء والشروط

يلتزم صاحب الإمتياز بتنفيذ البنود والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل بالتراضي للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

### تمهيد

يحدد دفتر الشروط هذا تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المؤرخ في 2009/05/02 البنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل بالتراضي للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية. منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع إستثماري.

## أحكام عامة

المادة الأولى : الهدف من منح الامتياز - إستعمال الأراضي -

القطعة الأرضية، موضوع منح الإمتياز هذا موجهة لإستعاب مشروع إستثماري و كل تغيير في وجهتها أو إستعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ الإمتياز .

المادة الثانية: قواعد التعمير ومعايير البيئة

يجب إنجاز المشروع الإستثماري في ظل إحترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة الثالثة : مدة الإمتياز - تجديده:

يمنح الإمتياز لمدة أدناه ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسعة وتسعون سنة (99).

المادة الرابعة: الضمان

يعتبر صاحب الإمتياز عارفاً تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي إكتسب عليها منح الإمتياز ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الإنتفاع دون أن يطلب ضماناً أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى و يمنح الإمتياز بدون ضمان في قياس المساحة ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضة أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة.

غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة يحق لأي طرف أن ينير فسخ العقد لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط ، لا يمكن قبول أي طلب الفسخ أو التعويض ويطلب كذلك الفسخ إذا ضم الإمتياز ملك أو جزءاً من ملك غير قابل قابل أن يكون محلاً لمنح الإمتياز ، لا يمكن في أي حال من الأحوال و مهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا حتى أن تكون طرفاً لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع وجب على المستفيد من منح الإمتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال.

المادة الخامسة: الإرتفاقات

ينتفع صاحب الإمتياز بالإرتفاقات الإيجابية ويتحمل الإرتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الإمتياز ، إلا إذا تدرع ببعضها و أعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة المانحة للإمتياز ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة من القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة سواء للمستفيد من منح الإمتياز أو للغير.

- الدور الثاني -



تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية خصوصا البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والتمائيل والمداليات و المزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الإمتياز.

يجب على صاحب الإمتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الإمتياز إلى مدير أملاك الدولة الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المذكورة أعلاه.

#### المادة السابعة: الضرائب والأعباء والمصاريف الأخرى

يتحمل المستفيد من الإمتياز كل أنواع الضرائب والرسوم والمصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الإمتياز ويتكفل ابتداء من تاريخ الإنتفاع بكل الأعباء المتعلقة بالمدينة ومصالحة الطرق والشرطة و كذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تتقرر بدون أي إستثناء وأي تحفظ.

#### المادة الثامنة : مصاريف منح الإمتياز

يدفع المستفيد من الإمتياز مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الإمتياز سنويا على مدى مدة عقد الإمتياز والمعفى من حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية طبقا للمادة 60 من القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015.

#### المادة التاسعة: التأجير من الباطن - بيع منح الإمتياز قبل إتمام المشروع.

لا يمكن للمستفيد من الإمتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن منح الإمتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله و يمنع المستفيد صراحة أيضا ، تحت طائلة الإسقاط من إستعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح إمتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها .

#### المادة العاشرة : فسخ الإمتياز

##### يفسخ الإمتياز

- في أي وقت وبتوافق الطرفين.
- بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من إمتياز بنود دفتر الشروط .
- في حالة عدم إحترام المستفيد من الإمتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام ولكن بدون جدوى ،تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في: 07 جمادي الأول عام 1430 الموافق لـ 02 مايو سنة 2009 .
- عند عدم إنتهاء صاحب الإمتياز من المشروع الإستثماري في الأجل المحدد في عقد الإمتياز مع إحترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الإمتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاثة (03) سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع .

- في حالة عدم إتمام المشروع عند إنتهاء الأجل الإضافي ، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع إقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.



تحدد مصطلح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً فائض القيمة .  
- عند إنجاز البناء في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.

- عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البناء مع البرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء فإنه لا يمكن صاحب الإمتياز طلب الإستفادة من التعويض.  
- عند النطق بدم البناء من طرف القضاء المختص، فإنه يتعين على صاحب الإمتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الإمتياز إلى حالتها الأصلية.  
تحول الإمتيازات والرهون التي يحتلها أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الإمتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق .

### أحكام خاصة

المادة الحادية عشر: موقع القطعة الأرضية

إن العقار الممنوح للإمتياز عبارة عن قطعة أرض قابلة للبناء تقع بالمكان المسمى - بلدية دائرة ولاية قالمة تتبع القسم رقم 03 مجموعة ملكية 47 بمساحة تقدر ب: 00 هـ 54 آر 00 سنتيار .  
كما هو مرسوم ومعين بالخط الأحمر على وثيقة القياس المذكورة أعلاه .  
المادة الثانية عشر: قوام الأرضية

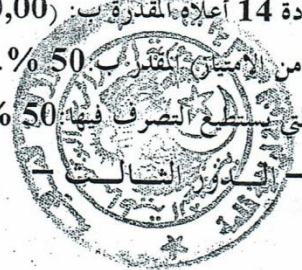
- مساحة القطعة الأرضية هي: ( 00 هـ 54 آر 00 سنتيار) و السعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد منح الإمتياز و الناتجة عن الإسقاط الأفقي ، هذه المساحة وافق الطرفان على صحتها ولا تقبل بأي طعن أو تكرار من أي طرف كان .

المادة الثالثة عشر: أصل الملكية

إن العقار محل الإمتياز هو جزء من تجزئة العقار التابع للقسم 03 مجموعة ملكية رقم 06 بموجب العقد الحالي والذي آلت ملكيته للدولة بموجب عقد إداري رقم 16 مؤرخ في 2015/01/21 صادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة المتضمن تجزئة العقار التابع للدولة والذي يتبع القسم 03 مجموعة ملكية رقم 06 ببلدية مشهر بالحافطة العقارية في 2015/02/23 حجم 66 رقم 36 .  
المادة الرابعة عشر: وصف المشروع الإستثماري

- إن هذا المشروع الإستثماري المزمع إنجازه يتمثل في إنجاز وحدة لإسترجاع وإعادة تصنيع المواد البلاستيكية .  
المادة الخامسة عشر: القدرات المالية

يتعين على المستفيد من الإمتياز أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط هذا ويجب أن يوضح مخطط التمويل هذا مايلي:  
- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 14 أعلاه المقدرة ب: (5.000.000,00 دج).  
- مبلغ القسط الشخصي ( رأس المال الخاص للمستفيد من الإمتياز) المقدرة ب: 50% .  
- مبلغ الإعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع الحصول عليها: 50% .



- يمنح الإمتياز مقابل دفع أتاوة سنوية تمثل 33/1 من القيمة التجارية المحددة طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة تدفع هذه الأتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا وفي حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.

- تطبق على الأتاوة السنوية كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة تخفيض تقدر نسبته 90% خلال فترة إنجاز الإستثمار المقدرة بثلاثة سنوات (03) وبنسبة 50% خلال فترة الإستغلال والمقدرة بـ: ثلاثة سنوات (03) طبقا للمذكرة رقم 4880 المؤرخة في 2012/05/09 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية.

عند إنقضاء كل فترة إحدى عشرة سنة (11) يتم تحيين مبلغ الأتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة وإستنادا إلى السوق العقاري.

وفي حالة عدم تجديد الإمتياز، يتعين على مالك البنايات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحدها إدارة أملاك الدولة بالإستناد إلى السوق العقاري .

المادة السابعة عشر: مكان دفع الأتاوة السنوية وطريقته

يدفع المستفيد من الإمتياز مبلغ الأتاوة السنوية إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة في أجل أقصاه خمسة عشرة يوما (15) ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الأتاوة السنوية ، وبعد إنقضاء هذا الأجل يتم إعداار المستفيد من الإمتياز من أجل تسديد مبلغ الأتاوة السنوية في أجل لا يتعدى أسبوع مضاف إليه غرامة تمثل ( 01 %) من المبلغ المستحق - وفي غير ذلك ، يعد المستفيد من الإمتياز قد تراجع عن الإستفادة منه.

المادة الثامنة عشر: الترخيص بمنح الإمتياز

عملية منح الإمتياز هذه مرخصة طبقا لقرار السيد/ والي ولاية قالمة رقم المؤرخ في 2015/02/01 .

المادة التاسعة عشر: عقد منح الإمتياز

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الإمتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية قالمة بموجب قرار تفويض وزير المالية المؤرخ في 20 جانفي 1992 .

المادة العشرون: بدأ الإنتفاع

تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدأ الإنتفاع منها من المستفيد من منح الإمتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة .

المادة الواحدة والعشرون: إنطلاق الأشغال - آجال التنفيذ - التمديد المحتمل للآجال

يجب على المستفيد من الإمتياز أن يشرع في إنطلاق أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز (03) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء والذي يجب عليه إيداع طلبه للحصول عليها خلال مدة لا تتجاوز شهر واحد (01) من تاريخ تسلمه العقد المشهر.

يلتزم المستفيد من حق الإمتياز بإنجاز مشروعه الإستثماري والبدء في النشاط فور إنقضاء مدة الإنجاز التي تم تحديدها من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار .

تمدد آجال إنطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا وتنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقييد به وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته و لا يمكن بأي حال من الأحوال إعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا .

يعلن المستفيد من منح الإمتياز بأنه إطلع مسبقا على دفتر الشروط وأنه يتخذه مرجعا له.

### إختياز الموطنن

لتنفيذ هذه الشروط تصرح الأطراف بإختياز الموطنن التالي:

- مدير أملاك الدولة: في مقر مديرية أملاك الدولة لولاية قالة - نزل المالية الجديد - طريق سدراتة.

- صاحب الإمتياز: بمقر سكناه في العنوان المذكور في العقد.

### إثباتا لذلك

حرر بقالة بتاريخ: 06 جويلية 2015.

### تصريح

حرر هذا العقد في أصل واحد ونسختين إحداهما للمحافظة العقارية للإشهار والأخرى لصاحب حق الإمتياز بعد الإطلاع والتوقيع على

أصلهما بحضور مدير أملاك الدولة لولاية قالة.

- مشطبة على أنهما ملغاة:

سطور كاملة: 00

كلمات: 00

أرقام: 00

بيضا: 00

الدولة لولاية قالة



صاحب الإمتياز

السيد/

- الدور الرابع والأخير -

إجراء إشهار عقاري

رسم

[REDACTED]

في: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] رقم = [REDACTED] حجم = [REDACTED]

الإيداع

حجم [REDACTED]  
رقم [REDACTED]

إطار مخصص للمحافظ العقاري لـ [REDACTED]  
مراجع مسح الأراضي بلدية: ..... / قسم: .....  
(في حالة عقار مسوح) مجموعة الملكية رقم: ..... / حصة رقم: .....

### عقد إداري

يتضمن منح حق إمتياز بالتراضي  
غير قابل للتحويل إلى تنازل عن عقار ملك للدولة  
رقم: [REDACTED] من سجل العقود الإدارية لسنة [REDACTED]

نحن السيد/ [REDACTED] مدير أملاك الدولة لولاية [REDACTED] بصفتي ممثلا متصرفا بإسم ولحساب الدولة طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في: 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهتم الأملاك الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني. -  
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم. -  
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

- بمقتضى القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 لاسيما المواد 16.15، 17، 18، 19، 20، 21، 22، 23، 24، 25، 26، 27، 28، 29، 30، 31، 32، 33، 34، 35، 36، 37، 38، 39، 40، 41، 42، 43، 44، 45، 46، 47، 48، 49، 50، 51، 52، 53، 54، 55، 56، 57، 58، 59، 60، 61، 62، 63، 64، 65، 66، 67، 68، 69، 70، 71، 72، 73، 74، 75، 76، 77، 78، 79، 80، 81، 82، 83، 84، 85، 86، 87، 88، 89، 90، 91، 92، 93، 94، 95، 96، 97، 98، 99، 100، 101، 102، 103، 104، 105، 106، 107، 108، 109، 110، 111، 112، 113، 114، 115، 116، 117، 118، 119، 120، 121، 122، 123، 124، 125، 126، 127، 128، 129، 130، 131، 132، 133، 134، 135، 136، 137، 138، 139، 140، 141، 142، 143، 144، 145، 146، 147، 148، 149، 150، 151، 152، 153، 154، 155، 156، 157، 158، 159، 160، 161، 162، 163، 164، 165، 166، 167، 168، 169، 170، 171، 172، 173، 174، 175، 176، 177، 178، 179، 180، 181، 182، 183، 184، 185، 186، 187، 188، 189، 190، 191، 192، 193، 194، 195، 196، 197، 198، 199، 200، 201، 202، 203، 204، 205، 206، 207، 208، 209، 210، 211، 212، 213، 214، 215، 216، 217، 218، 219، 220، 221، 222، 223، 224، 225، 226، 227، 228، 229، 230، 231، 232، 233، 234، 235، 236، 237، 238، 239، 240، 241، 242، 243، 244، 245، 246، 247، 248، 249، 250، 251، 252، 253، 254، 255، 256، 257، 258، 259، 260، 261، 262، 263، 264، 265، 266، 267، 268، 269، 270، 271، 272، 273، 274، 275، 276، 277، 278، 279، 280، 281، 282، 283، 284، 285، 286، 287، 288، 289، 290، 291، 292، 293، 294، 295، 296، 297، 298، 299، 300، 301، 302، 303، 304، 305، 306، 307، 308، 309، 310، 311، 312، 313، 314، 315، 316، 317، 318، 319، 320، 321، 322، 323، 324، 325، 326، 327، 328، 329، 330، 331، 332، 333، 334، 335، 336، 337، 338، 339، 340، 341، 342، 343، 344، 345، 346، 347، 348، 349، 350، 351، 352، 353، 354، 355، 356، 357، 358، 359، 360، 361، 362، 363، 364، 365، 366، 367، 368، 369، 370، 371، 372، 373، 374، 375، 376، 377، 378، 379، 380، 381، 382، 383، 384، 385، 386، 387، 388، 389، 390، 391، 392، 393، 394، 395، 396، 397، 398، 399، 400، 401، 402، 403، 404، 405، 406، 407، 408، 409، 410، 411، 412، 413، 414، 415، 416، 417، 418، 419، 420، 421، 422، 423، 424، 425، 426، 427، 428، 429، 430، 431، 432، 433، 434، 435، 436، 437، 438، 439، 440، 441، 442، 443، 444، 445، 446، 447، 448، 449، 450، 451، 452، 453، 454، 455، 456، 457، 458، 459، 460، 461، 462، 463، 464، 465، 466، 467، 468، 469، 470، 471، 472، 473، 474، 475، 476، 477، 478، 479، 480، 481، 482، 483، 484، 485، 486، 487، 488، 489، 490، 491، 492، 493، 494، 495، 496، 497، 498، 499، 500، 501، 502، 503، 504، 505، 506، 507، 508، 509، 510، 511، 512، 513، 514، 515، 516، 517، 518، 519، 520، 521، 522، 523، 524، 525، 526، 527، 528، 529، 530، 531، 532، 533، 534، 535، 536، 537، 538، 539، 540، 541، 542، 543، 544، 545، 546، 547، 548، 549، 550، 551، 552، 553، 554، 555، 556، 557، 558، 559، 560، 561، 562، 563، 564، 565، 566، 567، 568، 569، 570، 571، 572، 573، 574، 575، 576، 577، 578، 579، 580، 581، 582، 583، 584، 585، 586، 587، 588، 589، 590، 591، 592، 593، 594، 595، 596، 597، 598، 599، 600، 601، 602، 603، 604، 605، 606، 607، 608، 609، 610، 611، 612، 613، 614، 615، 616، 617، 618، 619، 620، 621، 622، 623، 624، 625، 626، 627، 628، 629، 630، 631، 632، 633، 634، 635، 636، 637، 638، 639، 640، 641، 642، 643، 644، 645، 646، 647، 648، 649، 650، 651، 652، 653، 654، 655، 656، 657، 658، 659، 660، 661، 662، 663، 664، 665، 666، 667، 668، 669، 670، 671، 672، 673، 674، 675، 676، 677، 678، 679، 680، 681، 682، 683، 684، 685، 686، 687، 688، 689، 690، 691، 692، 693، 694، 695، 696، 697، 698، 699، 700، 701، 702، 703، 704، 705، 706، 707، 708، 709، 710، 711، 712، 713، 714، 715، 716، 717، 718، 719، 720، 721، 722، 723، 724، 725، 726، 727، 728، 729، 730، 731، 732، 733، 734، 735، 736، 737، 738، 739، 740، 741، 742، 743، 744، 745، 746، 747، 748، 749، 750، 751، 752، 753، 754، 755، 756، 757، 758، 759، 760، 761، 762، 763، 764، 765، 766، 767، 768، 769، 770، 771، 772، 773، 774، 775، 776، 777، 778، 779، 780، 781، 782، 783، 784، 785، 786، 787، 788، 789، 790، 791، 792، 793، 794، 795، 796، 797، 798، 799، 800، 801، 802، 803، 804، 805، 806، 807، 808، 809، 810، 811، 812، 813، 814، 815، 816، 817، 818، 819، 820، 821، 822، 823، 824، 825، 826، 827، 828، 829، 830، 831، 832، 833، 834، 835، 836، 837، 838، 839، 840، 841، 842، 843، 844، 845، 846، 847، 848، 849، 850، 851، 852، 853، 854، 855، 856، 857، 858، 859، 860، 861، 862، 863، 864، 865، 866، 867، 868، 869، 870، 871، 872، 873، 874، 875، 876، 877، 878، 879، 880، 881، 882، 883، 884، 885، 886، 887، 888، 889، 890، 891، 892، 893، 894، 895، 896، 897، 898، 899، 900، 901، 902، 903، 904، 905، 906، 907، 908، 909، 910، 911، 912، 913، 914، 915، 916، 917، 918، 919، 920، 921، 922، 923، 924، 925، 926، 927، 928، 929، 930، 931، 932، 933، 934، 935، 936، 937، 938، 939، 940، 941، 942، 943، 944، 945، 946، 947، 948، 949، 950، 951، 952، 953، 954، 955، 956، 957، 958، 959، 960، 961، 962، 963، 964، 965، 966، 967، 968، 969، 970، 971، 972، 973، 974، 975، 976، 977، 978، 979، 980، 981، 982، 983، 984، 985، 986، 987، 988، 989، 990، 991، 992، 993، 994، 995، 996، 997، 998، 999، 1000.

- بمقتضى القانون 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 لا سيما المادة 80 منه .

- بمقتضى الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

- بمقتضى المرسوم رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط منح الإمتياز الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي



- منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 20/10 المؤرخ في 2010.01.12 المتضمن تنظيم لجنة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها.
  - بناء على دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع إستثمارية.
  - بناء على المذكرة رقم: 7875 المؤرخة في: 2009.07.30 الصادرة عن المديرية العامة للأوطنية.
  - بناء على المذكرة رقم 1961 المؤرخة في 2010.02.28 الصادرة عن المديرية العامة للأوطنية.
  - بناء على المذكرة رقم 03284 بتاريخ 2010/04/18 الصادرة عن المديرية العامة للأوطنية.
  - بناء على المذكرة رقم: 07982 المؤرخ في 2010.08.08 الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية.
  - بناء على محضر إجتماع اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار والضوابط العقارية المنعقد بتاريخ [REDACTED]
  - بناء على محضر إجتماع اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار والضوابط العقارية المنعقد بتاريخ [REDACTED]
  - بناء على وثيقة القياس المنجزة بتاريخ [REDACTED] من طرف الخبير العقاري [REDACTED]
  - بناء على تقرير التقييم رقم: [REDACTED] المؤرخ في [REDACTED] والمصادق عليه بتاريخ [REDACTED]

### حضر

- السيد/ [REDACTED] بن [REDACTED] بن [REDACTED] والمولود في [REDACTED] ببلدية [REDACTED]
- تبعاً لشهادة الميلاد رقم [REDACTED] الحامل لرخصة السياقة رقم [REDACTED] الصادرة عن دائرة [REDACTED] ولاية [REDACTED] بتاريخ [REDACTED] من جنسية جزائرية والسكن بحي [REDACTED] بلدية [REDACTED]

### الترخيص بالإمتياز

- تنفيذا الأحكام القرار رقم: [REDACTED] المؤرخ في [REDACTED] الصادر عن السيد: والي ولاية [REDACTED] المتضمن الترخيص بمنح الإمتياز غير قابل للتحويل إلى التنازل بالتراضي تطبيقاً للمادة 15 من القانون رقم: 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي عن قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة لفائدة السيد/ [REDACTED] لإنجاز مشروع إستثماري متمثل في مصنع [REDACTED]

### تعيين العقار الممنوح للإمتياز والغير قابل للتحويل إلى تنازل

- العقار الممنوح للإمتياز عبارة عن قطعة أرض عارية تقع بالمكان المسمى: [REDACTED] - الطرية

الوطني بلدية ولاية ، تتبع القسم مجموعة الملكية رقم بمساحة تقدر بـ  
متر مربع (م<sup>2</sup>) كما هو مبين بالخط الأحمر في وثيقة القياس المذكور  
أعلاه و المعدة من طرف المهندس الخبير العقاري بتاريخ

### أصل المكية

إن العقار الممنوح للإمتياز ملك للدولة بموجب إجراءات المسح العام الحضري لبلدية  
المؤسس بمقتضى الأمر 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مس  
الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ترقيم نهائي بتاريخ حجم رقم  
مبلغ الإتاوة

حدد مبلغ الإتاوة السنوية لمنح حق الإمتياز لهذا العقار:   
جزائري (دج) حسب تقرير التقييم رقم المؤرخ في والمصاد  
عليه بتاريخ والذي سدد مع الرسوم الأخرى لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة بـ  
تبعاً للوصل رقم : صفحة حجم بتاريخ ، ويجب على صاح  
الإمتياز تسديده سنويا طبقاً لأحكام المادتين 16 و 17 أدناه.

### الأعباء والشروط

يلتزم صاحب حق الإمتياز بتنفيذ البنود والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط النموذجي الذ  
يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالأراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاص  
للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية .

### تمهيد

يحدد دفتر الشروط هذا تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 07 جمادى الأولى =  
1430 الموافق 02 مايو 2009 البنود و الشروط المطبقة على منح الإمتياز بالأراضي التاب  
للأمالك الخاصة للدولة و المزمع استعمالها قصد إنجاز مشاريع استثمارية .  
منح الإمتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تـ  
للأمالك الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد استيعاب مشروع استثماري .

### أحكام عامة

#### المادة 01 : الهدف من منح الإمتياز - استعمال الأراضي

القطعة الأرضية موضوع منح الإمتياز هذا موجهة لاستيعاب مشروع استثماري كل تغيير في  
وجهتها أو في استعمالها كلياً أو جزئياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط  
ينجر عنه فسخ الإمتياز .

#### المادة 02 : قواعد التعمير و معاييرهِ والبيئة

يجب إنجاز المشروع الإستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام  
معاييرهِ و الهندسة المعمارية و البيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها و المطبق  
الدور الثاني



المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه .

### المادة 03 : مدة الإمتياز - تجديده

يمنح الإمتياز لمدة أدناها ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها تسعة و تسعون (99) سنة .

### المادة 04 : الضمان

يعتبر كل مستفيد من الإمتياز عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الإمتياز ، يأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو خطأ في التعيين أو لأسباب أخرى يمنح الإمتياز بدون ضمان في قياس المساحة و لا يملك القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة .

غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود و في المساحة المعلنة يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد ، لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض و يطلب كذلك الفسخ إذا ضم الإمتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الإمتياز لا يمكن في أي حال من الأحوال و مهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان كان و لا حتى أن تكون طرفا ، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع ، ووجب على المستفيد من منح الإمتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال .

### المادة 05 : الإرتفاقات

ينتفع المستفيد من منح الإمتياز بالإرتفاقات السلبية الظاهرة منها و الخفية الدائمة و المقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الإمتياز ، إلا إذا تذرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة من القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة سواء للمستفيد من منح الإمتياز أو للغير .

### المادة 06 : الممتلكات الثقافية

تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية ، خصوصا البنايات و الفسيفساء و النقوش الخفية و التماثيل و الميداليات و المزهريات و النقوش و الكنوز و النقود القديمة و الأسلحة و كذلك المناجم و المعادن الموجودة و التي قد اكتشفت على أو باطن الأرض محل منح الإمتياز .  
يجب على صاحب الإمتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية و الأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الإمتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون 98-04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 و المذكور أعلاه .

### المادة 07 : الضرائب و المصاريف الأخرى

يتحمل المستفيد من الإمتياز كل أنواع الضرائب و الرسوم و المصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الإمتياز و يتكفل ابتداء من تاريخ الإنتفاع بكل أعباء المدينة

ومصلحة الطرق و الشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تتقرر بدون استثناء وأي تحفظ.

### المادة 08: مصاريف منح الإمتياز:

يدفع المستفيد من الإمتياز ، زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الإمتياز ، أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الإمتياز ، يمكن أن تقسم حقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري وكذا حقوق أملاك الدولة و المستحقة بمناسبة إعداد عقود الإمتياز على ممتلكات الدولة في إطار التشريع المعمول به وتدفع سنويا بناء على طلب المكلف بالضريبة وعلى مدى مدة الإمتياز كما هو محدد في جدول الإهتلاك الملحق بهذا العقد.

### المادة 09: التأجير من الباطن - بيع منح الإمتياز قبل إتمام المشروع

لا يمكن للمستفيد من الإمتياز تحت الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن منح الإمتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله. ويمنع المستفيد صراحة أيضا ، تحت طائلة الإسقاط من إستعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوحة للإمتياز لأغراض غير تلك التي منحت له من أجله.

### المادة 10 : فسخ الإمتياز

\* يفسخ الإمتياز :

- في أي وقت و باتفاق الطرفين .
- بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الإمتياز بنود دفتر الشروط .
- في حالة عدم إحترام المستفيد من الإمتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولكن بدون جدوى ، نباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق لـ 02 مايو سنة 2009.
- عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع إحترام طبيعة المشروع و البرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء ، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاثة (03 سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع).
- في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي ، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 على سبيل التعويض.
- تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.
- عند إنجاز البنائيات في الأجل المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء ، فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.
- عند عدم إنجاز المشروع في الأجل المحددة مع عدم مطابقة البنائيات مع البرنامج في الأجل المحدد.

الدور الثالث



فانه لا يمكن لصاحب الإمتياز طلب الإستفادة من التعويض .  
- عند النطق بهدم البنائيات من طرف القضاء المختص فانه يتعين على صاحب الإمتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الإمتياز إلى حالتها الأصلية .  
- تحويل الإمتيازات و الرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة بسبب صاحب الإمتياز المخل بالتزاماته على مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق .

### أحكام خاصة

#### المادة 11 : موقع القطعة الأرضية

العقار الممنوح للإمتياز عبارة عن قطعة أرض عارية تقع بالمكان المسمى [REDACTED] - الطريق الوطني بلدية [REDACTED] دائرة [REDACTED] ولاية [REDACTED] تتبع القسم [REDACTED] مجموعة الملكية رقم [REDACTED] كما هو مبين بالخط الأحمر في وثيقة القياس المذكورة أعلاه .

#### المادة 12 : قوام الأرضية .

- مساحة القطعة الأرضية هي [REDACTED] م<sup>2</sup> .  
و السعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد منح الإمتياز و الناتجة عن الإسقاط الأفقي ، هذه المساحة [REDACTED] الطرفان على صحتها .

#### المادة 13 : أصل الملكية

إن العقار الممنوح للإمتياز ملك للدولة بموجب إجراءات المسح العام الحضري لبلدية [REDACTED] المؤسس بمقتضى الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري يتبع القسم [REDACTED] مجموعة الملكية رقم [REDACTED] ترقيم نهائي بتاريخ [REDACTED] حجم [REDACTED] رقم [REDACTED] .

#### المادة 14 : وصف المشروع الإستثماري

- إن هذا المشروع الاستثماري المزمع إنجازه يتمثل في مصنع [REDACTED] طبقا لمخطط الكتلة للمشروع المصادق عليه من طرف المصالح التقنية .

#### المادة 15 : القدرات المالية

يتعين على المستفيد من الامتياز أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط هذا ، ويجب أن يوضح مخطط التمويل هذا ما يلي :

- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 14 أعلاه المقدرة بـ: ( [REDACTED] ,00 ج )
- مبلغ القسط الشخصي ( رأس المال الخاص للمستفيد من الامتياز) المقدر بـ : [REDACTED] % .
- مبلغ القسط الممول من طرف البنك المقدر بـ [REDACTED] %

#### المادة 16 : الشروط المالية للإمتياز

- يمنح الامتياز مقابل دفع أتاوة سنوية تمثل 20/1 ( 5 % ) من القيمة التجارية المحددة ، طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة تدفع هذه الأتاوة سنويا و

مسبقاً لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً ، وفي حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية .

- تطبق على الإتاوة السنوية كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة تخفيض تقدر نسبته بـ : 90 % خلال فترة إنجاز الاستثمار المقدرة بثلاث سنوات ( 03 ) و بنسبة 50% خلال فترة الاستغلال و المقدرة بثلاث سنوات ( 03 ) ، طبقاً للمذكرة رقم 4880 المؤرخة في 2012/05/09 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

- عند انقضاء فترة كل إحدى عشرة سنة ( 11 ) يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة و استناداً إلى السوق العقاري .  
- وفي حالة عدم تجديد الامتياز ، يتعين على مالك البنايات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري .

#### المادة 17 : مكان دفع الإتاوة السنوية و طريقته

يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية و المصاريف المذكورة في المادة 08 أعلاه إلى صندوق مفتش أملاك الدولة بـ [REDACTED] في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية ، وبعد انقضاء هذا الأجل يتم إعدار المستفيد من الامتياز من أجل تسديد مبلغ الإتاوة السنوية في أجل لا يتعدى أسبوعاً مضيقاً إليه غرامة تمثل (2%) من المبلغ المستحق .  
- وفي غير ذلك يعد المستفيد من الامتياز قد تراجع عن الاستفادة منه .

#### المادة 18 : الترخيص بمنح الامتياز

عملية منح الامتياز هذه مرخصة طبقاً لقرار السيد / والي ولاية [REDACTED] رقم [REDACTED] المؤرخ في [REDACTED] .

#### المادة 19 : عقد منح الامتياز

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية [REDACTED] بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ 20 جانفي 1992 .

#### المادة 20 : بدء الانتفاع

تجسد عملية حيازة القطعة الممنوحة و بدء الإنتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة .

#### المادة 21 : انطلاق الأشغال – آجال التنفيذ – التمديد المحتمل للأجل

يجب على المستفيد من منح الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز لثلاثة (3) أشهر ابتداءً من تاريخ تسليم رخصة البناء و الذي يجب عليه إيداع طلبه للحصول عليها خلال مدة لا تتجاوز شهر واحد (1) من تاريخ تسلمه العقد المشهر .

يلتزم المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري و البدء في التشغيل فور انقضاء مدة



الإنجاز التي تم تحديدها من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضيقة العقار .

تمدد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا ، وتنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد به و ذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته و لا يملك بأي حال من الأحوال إعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا .

### المادة 22 : أحكام ختامية

يعلن المستفيد من الامتياز في العقد المبرم بأنه اطلع مسبقا على دفتر الشروط و أنه يتخذه مرجعا له .

### اختيار الموطن

لتنفيذ هذه الشروط صرح الأطراف باختيار الموطن التالي :

- مدير أملاك الدولة : في مقر مديريةية أملاك الدولة لولاية ~~.....~~ .

- صاحب الامتياز : بمقر سكنه في العنوان المذكور في العقد أعلاه .

### إثباتا لذلك

- حرر بتاريخ : ~~.....~~ .

حرر هذا العقد في أصل واحد و نسختين ، إحداهما للمحافظة العقارية للإشهار و الأخرى

للمستفيد بعد الإطلاع و التوقيع على أصلها بمحضر مدير أملاك الدولة لولاية ~~.....~~ .

- مشطوبة على أنها ملغاة :

- سطور كاملة : لاشيء .

- أرقام : لاشيء .

- بياض : لاشيء .

- سجل بمفتشية التسجيل و الطابع بـ ~~.....~~

- بتاريخ : ~~.....~~

- الرسوم : ~~.....~~ دج .

- قبضوا تبعا لمخالصة رقم : ~~.....~~ صفحة / مجلد /

- إمضاء رئيس المفتشية : ~~.....~~

أنا الممضي أسفله السيد / ~~.....~~ مدير أملاك الدولة لولاية ~~.....~~ ، أشهد أن هذه

النسخة مراجعة و مطابقة للأصل المعدة للحصول على تأشيرة الإشهار و أشهد أيضا أن هوية

الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة صحيحة تحت الأسماء قد تم إثباتها لدي .

مدير أملاك الدولة لولاية ~~.....~~ 15 ديسمبر 2014

إمضاء : ~~.....~~



نسخة ثانية لحد



قرار رقم 004/08/14 بتاريخ 05/04/2017 يتضمن الموافقة على تجديد رخصة  
بناء لانجاز وحدة لإنتاج الشبكة المعدنية الملحومة بمنطقة النشاطات  
التجارية حصة رقم 07 بلدية النشماية لفائدة السيد بلهوشي عبد الرحيم

## إن والي ولاية قالم

- بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 و المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد المعدل.
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل.
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل
- بمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 و المتعلق بحماية التراث الثقافي.
- بمقتضى القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 و المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.
- بمقتضى القانون رقم 11/10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 12/07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى المرسوم رقم 87-91 المؤرخ في 21 أفريل 1987 المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 22/07/2015 المتضمن تعيين السيدة/ فاطمة الزهراء رايس واليا لولاية قالم
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23 جويلية 1994 الذي يضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-265 المؤرخ في 6 سبتمبر 1995 الذي يحدد صلاحيات و قواعد تنظيم و سير مصالح التقنيين و الشؤون العامة و الإدارة المحلية و قواعد تنظيمها و عملها
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16/12/2012 المحدد لشروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 15 جانفي 2013 المحدد للقواعد التنظيمية لسير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها
- بمقتضى القرار رقم 664 المؤرخ في 21/05/2015 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد للولاية المكلف بدراسة مختلف عقود التعمير.
- \* بناء على العقد الإداري المتضمن منح حق امتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل عن عقار ملك للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين لولاية قالم رقم 112 من سجل العقود الإدارية لسنة 2013 المبرم بتاريخ 23/06/2013 حجم 182 رقم 1305.
- \* بناء على القرار رقم 1912 المؤرخ في 15/12/2013 المتضمن الموافقة على منح رخصة بناء لانجاز وحدة لإنتاج الشبكة المعدنية الملحومة بمنطقة النشاطات التجارية حصة رقم 07 بلدية النشماية لفائدة السيد بلهوشي عبد الرحيم.
- \* بناء على طلب تجديد رخصة البناء المعدة بتاريخ 17/06/2017.
- \* بناء على الرأي الإيجابي لمديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء رقم 2244/2017 المؤرخ في 20/09/2017 حول طلب تجديد رخصة البناء.

## باقتراح من السيد مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

- يقرر -

المادة الأولى: يوافق على تجديد رخصة بناء لانجاز وحدة لإنتاج الشبكة المعدنية الملحومة بمنطقة النشاطات

التجارية حصة رقم 07 بلدية النشماية لفائدة السيد بلهوشي عبد الرحيم بمساحة إجمالية تقدر ب2438.77م2

المادة 02: يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية:

- ضرورة احترام المخططات المصادق عليها

- وجوب احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

- على مالك البناية خلال أي عمليات للحفر قبل أو أثناء عملية البناء اتخاذ كل الإجراءات التقنية قصد تأمين الورشة.

- يجب تسييج الورشة وكذا تعليمها بلافتة تحمل اسم و لقب المستفيد و كذا عنوانه وفقا للتنظيم المعمول به.

المادة 03: مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي ثلاث سنوات (03 سنوات).

المادة 04: تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة بالمادة 03 المذكورة أعلاه.

المادة 05: تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف

كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) و شهر واحد (1).

المادة 06: يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة

الصلاحية المحددة بالمادة 03 المذكورة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي تم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة و التعمير و مواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد و أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 07: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير للبلدية المعنية بجميع الوسائل المتاحة.

المادة 08: يقوم المتقدمون بالطلب و المالكون و المقاولون و المهندسون المعماريون و المشرفون على الانجاز بإنجاز

الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل كل الأخطار.

المادة 09: يكلف كل من السيد/ الأمين العام للولاية، و السادة: مدير التنظيم و الشؤون العامة، مدير التعمير و الهندسة

المعمارية و البناء، مدير الحماية المدنية، مدير الصناعة و المناجم، مدير الموارد المائية، مدير الطاقة مدير البيئة، رئيس دائرة قلعة بوضبع، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية النشماية كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في نشرة القرارات الإدارية للولاية.

14 يونيو 2017

قلمة في : .....

الوالي



الأمين العام للولاية

محمد موسى

قرار رقم:.....يتضمن الترخيص بمنح الامتياز غير  
القابل للتحويل إلى تنازل بالتراضي عن قطعة أرضية تابعة  
للأملك الخاصة للدولة ببلدية ..... تتبع القسم .....  
القطعة رقم ..... مساحتها .....م<sup>2</sup> ، لفائدة السيد(ة)  
:.....

إن والي ولاية قالمة

- بمقتضى القانون رقم 84 - 09 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد المعدل.
- بمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري المعدل.
- بمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 01 - 03 المؤرخ في 20/08/2001 ، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في 01/09/2008 ، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 11 - 10 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.
- بمقتضى القانون رقم 12 - 07 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى القانون رقم 15-01 المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.
- بمقتضى القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 27/09/2018 المتضمن تعيين السيد: كمال عبلة واليا لولاية قالمة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 455 المؤرخ في 23/11/1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23/07/1994 المتضمن ضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95 - 265 المؤرخ في 06/09/1995 الذي يحدد مصالح التقنيين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها وكيفيات ذلك.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية لاسيما المادة 07 الفقرة 02 .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12 - 427 المؤرخ في 16/12/2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- بمقتضى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06/08/2015، المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ الأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

- بمقتضى القرار الولائي رقم ..... المؤرخ في ..... ، المتضمن إنشاء اللجنة التقنية الولائية المكلفة ب.....
- بناء على محضر الاجتماع المخصص لقطاع الاستثمار بالولاية ليوم .....
- بناء على وثيقة القياس رقم ..... المنجزة من طرف ..... بتاريخ .....

بإقتراح من مدير .....  
يقـر

- المادة الأولى: يرخص بمنح حق الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل بالتراضي عن القطعة الأرضية التي تقع بالمكان المسمى ..... بلدية ..... ، تتبع القسم رقم ..... القطعة رقم ..... مساحتها ..... م<sup>2</sup> ، لفائدة السيد (ة): ..... لانجاز .....
- المادة 02: تعود ملكية هذا الوعاء العقاري لأملك الدولة.
- المادة 03: بموجب هذا القرار يمكن للمستثمر إيداع طلب رخصة البناء في مدة لا تتجاوز 06 أشهر من تاريخ إمضاء هذا القرار.
- المادة 04: حددت مدة هذا الامتياز بثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسعة وتسعون (99) سنة.
- يلتزم المستفيد من الامتياز بدفع إتاوة سنوية طوال مدة الامتياز تحدد من طرف مصالح أملاك الدولة وتكون موضوع تحيين عند انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة.
- تطبق نسبة تخفيض على الإتاوة السنوية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة خلال مدة الإنجاز لسنتين ومدة الاستغلال ثلاث سنوات .
- المادة 05: يكلف السادة/ الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير أملاك الدولة، مدير الصناعة والمناجم، مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، ، مدير الطاقة، مدير البيئة، مديرة المصالح الفلاحية، مديرة التجارة، مديرة السياحة والصناعة التقليدية، مدير التشغيل، مدير الموارد المائية، مدير الحفظ العقاري، رئيس دائرة ..... ، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ..... ، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في نشرة القرارات الإدارية للولاية.
- قائمة في: .....

الوالي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
وزارة الداخلية والجماعات المحلية  
Ministère de l'Intérieur et des Collectivités Locales  
ولاية قلمة  
WILAYA DE GUELMA  
الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين قلمة  
AGENCE DE WILAYA DE GESTION ET DE REGULATION FONCIERES  
URBAINES DE GUELMA



قلمة في: 2017/04/16

فرع / قلمة  
رقم التسجيل: ف.ق. / 111 / م.ع. / ..... / 2017

الى السيد: ~~عبد الحميد~~  
رقم 12 تجزئة بو عريف بارك افوراج ولاية باتنة

الموضوع: ف/ي تسوية المستحقات الإتاوات السنوية للقطعة الأرضية الموجهة  
للاستثمار الموجودة بمنطقة النشاطات ZAC بلدية الشمالية

المرجع: إرسالكم المؤرخ في: 2017/03/23

تبعاً لإرسالكم المذكور بالمرجع أعلاه، فإننا نعلمكم أنكم مطالبون بتسديد مبلغ: 457.852,00 دج ، وفقاً  
لدفتر الشروط المؤرخ في: 2013/03/13 الخاص باستفادتكم من القطعة الأرضية ذات مساحة 2.438,77 م<sup>2</sup> والتي  
تحمل رقم 07 الموجودة بمنطقة النشاطات ZAC بلدية الشمالية ، في إطار الاستثمار الغير القابل للتحويل إلى  
تنازل بالتراضي، ولاسيما المادة 16 المتضمنة الشروط المالية للامتياز .  
واستناداً للمادة 17 من الدفتر الشروط فإنكم ملزمون بالتقرب بالوكالة العقارية الكائن مقرها بنهج 09 محمد  
خميستي قلمة، لدفع الإتاوات السنوية الغير المسددة من طرفكم. وهذا في أجل لا تتعدى 15 يوماً من تاريخ هذا  
الإرسال . وفي حالة عدم استجابتكم، فالوكالة العقارية سوف تتخذ جميع الإجراءات القانونية المنصوص عليها في نفس  
المادة المذكورة أعلاه.

تقبلوا منا فائق التقدير والاحترام

السيد محمد خميستي قلمة  
الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين قلمة  
فرع قلمة  
السيد عبد الحميد

نسخة للإعلام  
السيد المدير ، بتاريخ 2017/04/16  
مصلحة العقود ونزع الملكية للمنازعات والتجارة

العنوان : 09 نهج محمد خميستي قلمة  
الهاتف: 037.26.74.21 الفاكس: 037.26.74.30  
BOITE E-MAIL : agence.fonciere.guelma@gmail.com  
ADRESSE ELECTRONIQUE: www.AGENCE-FONCIERE-GUELMA.com

البريد الإلكتروني:  
العنوان الإلكتروني:



رقم 09/2017  
تاريخ 2017/05/22  
الولاية قالمة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
وزارة الداخلية والجماعات المحلية  
Ministère de l'Intérieur et des Collectivités Locales  
ولاية قالمة  
WILAYA DE GUELMA  
الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين قالمة  
AGENCE DE WILAYA DE GESTION ET DE REGULATION FONCIER  
URBAINES DE GUELMA



قالمة في : 2017/05/22

فرع / قالمة

رقم التسجيل : ف ق 2017/... ع

إلى السيدة (ة) : ~~بلمشي محمد~~

رقم 12 أجزئة بوعريف براك افراج - ولاية باتنة -

### إعذار رقم : 01

تبعا للاستدعاء المرسل إليكم بتاريخ: 2017/04/16 تحت رقم 2017/142 و المتضمن تسوية مستحقات الإتاوات السنوية للقطعة الأرضية الموجهة للاستثمار الموجودة بمنطقة نشاطات ZAC "بلدية النشماية" و التي تحمل رقم 07 مساحتها 6926,25 م<sup>2</sup> فإننا نعدركم لتسوية هذه المستحقات في غضون 08 أيام و في حالة عدم استجابتكم فإن الوكالة العقارية سوف تتخذ الإجراءات القانونية اللازمة المعمول بها في هذا المجال و هذا ابتداء من تاريخ هذا الإعذار.

لذا نطلب منكم الاتصال بفرع الوكالة العقارية الكائن مقره بالمديرية العامة 09 نهج محمد خميستي قالمة فور استلامكم هذا الإعذار.



رئيس

سعيدية عبد المجيد

نسخة الإعلام

- السيد المدير الولائي .
- مصلحة العقود و النزاع الملكية المنازعات و التجارة .

ADRESSE : 09 RUE MED KHMISTI GUELMA  
TEL : 037.26.74.21 FAX : 037.26.74.30  
BOITE E-MAIL : agence.fonciere.guelma@gmail.com  
ADRESSE ELECTRONIQUE: www.AGENCE-FONCIERE-GUELMA.com

العنوان : 09 نهج محمد خميستي قالمة  
الهاتف: 037.26.74.21 الفاكس: 037.26.74.30  
البريد الإلكتروني:  
العنوان الإلكتروني:



قالمة في : 2017/08/14

فرع / قالمة

رقم التسجيل : ف ق 2017/...

إلى السيد(ة) : ~~م. محمد خميستي~~

رقم 12 أجزئة بوعريف بارك افوراج - ولاية باتنة -

## إعذار رقم : 02 و الأخير.

تبعاً للإعذار رقم 01 المرسل إليكم بتاريخ: 2017/05/22 تحت رقم 2017/210 و المتضمن تسوية مستحقات الإتاوات السنوية للقطعة الأرضية الموجهة للاستثمار الموجودة بمنطقة نشاطات ZAC "بلدية النشماية " و التي تحمل رقم 07 مساحتها 2438.77م<sup>2</sup> فإننا نعذرکم لتسوية هذه المستحقات في غضون 08 أيام و في حالة عدم استجابتكم فإن الوكالة العقارية سوف تتخذ الإجراءات القانونية اللازمة المعمول بها في هذا المجال و هذا ابتداء من تاريخ هذا الإعذار.

لذا نطلب منكم الاتصال بفرع الوكالة العقارية الكائن مقره بالمديرية العامة 09 نهج محمد خميستي، قالمة فور استلامكم هذا الإعذار.



م. محمد خميستي

نسخة الإعلام

- السيد المدير الولائي .
- مصلحة المنازعات و نزع الملكية و العقود .

م. محمد خميستي  
بتاريخ: 2017/08/14

ADRESSE : 09 RUE MED KHMISTI GUELMA

TEL : 037.26.74.21 FAX : 037.26.74.30

BOITE E-MAIL :

agence.fonciere.guelma@gmail.com

ADRESSE ELECTRONIQUE:

www.AGENCE-FONCIERE-GUELMA.com

العنوان : 09 نهج محمد خميستي قالمة

الهاتف: 037.26.74.21 الفاكس: 037.26.74.30

البريد الإلكتروني:

العنوان الإلكتروني:

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة

عقد رقم :

## إيداع حكم يتضمن فسخ عقد إمتياز عن عقار تابع للأموال الخاصة للدولة

نحن السيد / مدير أملاك الدولة لولاية قالمة بصفتي ممثلا و متصرفا بإسم و لحساب الدولة طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 20/01/1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الأملاك الخاصة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها.

- بمقتضى الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني

- بمقتضى الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

- بمقتضى القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

- بمقتضى المرسوم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 الذي يحدد شروط إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد شروط و كيفيات منح إمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

- بناء على العقد رقم : المؤرخ في : 09/05/2013 الشهر بتاريخ 15/05/2013 حجم رقم بالمحافظة العقارية المتضمن منح إمتياز على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار ترقية الإستثمار لفائدة السيد / لإستعمالها كوعاء عقاري لإنشاء مشروع وحدة لصناعة الحلوى ببلدية .

- بناء على دفتر الشروط الملحق بالعقد المذكور أعلاه .

- بناء على القرار الصادر عن المحكمة الإدارية بقالمة رقم القضية / 15/ ورقم الفهرس / 15/ المؤرخ في 18/05/2015 الممهور بالصيغة التنفيذية.

قمنا بعملية إيداع القرار الصادر عن المحكمة الإدارية لدى المحافظة العقارية بوادي الزناتي من أجل إشهارها طبقا للمادة 90 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

### العرض

من خلال الإطلاع على الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بقالمة تبين بأن السيد / بن المولود في 24/10/1982 تبعا لشهادة الميلاد رقم من جنسية جزائرية و الساكن بحي قد إستفاد من قطعة أرض مساحتها 3000 م<sup>2</sup> لإنجاز مشروع وحدة صناعة الحلوى ببلدية ، وذلك بموجب عقد منح إمتياز رقم مؤرخ في 09/05/2015 مشهر بتاريخ 15/05/2015 حجم رقم بالمحافظة الدور الأول

العقارية وحسب دفتر الشروط الموقع عليه من طرف المعني فإن إنجاز المشروع ينطلق فيه خلال 03 أشهر من تاريخ تسليمه رخصة البناء التي ينبغي طلبها خلال شهر من تسلمه عقد الإمتياز والمدعى عليه لم يقدم إلى البلدية أي طلب الحصول على رخصة البناء وقد أعدر للشروع في إجراءات طلبها لكن بدون جدوى، وعليه قامت مديرية أملاك الدولة لولاية برفع دعوى فسخ العقد.

وحيث أن المدعى عليه أجاب بأن الأرض التي تحصل عليها بموجب عقد الإمتياز هي أرض وعرة المسالك وبسبب ذلك صعب عليه تحصيل رخصة البناء إضافة إلى أنه لم يثبت إستلامه عقد الإمتياز وطلب رفض الدعوى.

وعلى إثر ذلك وبعد دراسة الأسباب ومن أجلها قررت المحكمة الإدارية بقالمة إبتدائيا علنيا حضوريا قبول الدعوى شكلا ومن حيث الموضوع القضاء بفسخ عقد الإمتياز المذكور أعلاه المتضمن منح حق إمتياز عن قطعة أرض تابعة للأملك الخاصة للدولة حيث التعيين وأصل الملكية كالآتي:

#### التعيين

العقار الممنوح للإمتياز عبارة عن قطعة أرض عارية تقع بالمكان المسمى بلدية دائرة من ولاية قالمة بمساحة تقدر ب: 3000 م<sup>2</sup> كما هو مبين بالخط الأحمر في المخطط الطبوغرافي المنجز بتاريخ 2013/02/24 من طرف الخبير العقاري وهي محددة كمايلي:

- من الجهة الأولى : أرض فلاحية.
- من الجهة الثانية : أرض شاغرة .
- من الجهة الثالثة : أرض شاغرة.
- من الجهة الرابعة : طريق .

#### أصل الملكية

آل حق الإمتياز عن القطعة الأرضية أعلاه لفائدة المعني بموجب عقد منح إمتياز رقم مؤرخ في 2015/05/09 مشهر بتاريخ 2015/05/15 حجم رقم بالمحافظة العقارية الشهر العقاري

#### التسجيل

- ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية .

يسجل هذا العقد بمفتشية التسجيل والطابع بقالمة مجانا .

#### إثباتا لذلك

- حرر هذا العقد و أنعد بمقر مديرية أملاك الدولة ، بتاريخ: 17 جاني 2016
- مشطوبة على أنها ملغاة
- سطور كاملة : 00
- كلمات : 00
- أرقام : 00
- بياض : 00

## ملحق 1

### الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

#### باسم الشعب الجزائري

#### حكم

المحكمة الإدارية : قالمة

الغرفة رقم 01

إن المحكمة الإدارية قالمة بجلستها العلنية المنعقدة  
بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الثامن عشر من شهر ماي  
سنة ألفين وخمسة عشر.

رقم القضية : 15/00

رقم الفهرس : 15/00

جلسة يوم : 15/05/18

رئيسا مقرر

مستشار

مستشار

محافظ الدولة

أمين الضبط

برئاسة السيد(ة):

بعضوية السيد(ة):

وبعضوية السيد (ة) :

ويعضوية السيد(ة):

ويعضوية السيد(ة):

المدعى :

وزير المالية ممثل قانونا

من طرف مدير أملاك

الدولة لولاية

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه

تحت رقم 15/00

يبين :

المدعى

من جهة

1): وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير أملاك

الدولة لولاية

المباشر للخصام بنفسه

ويبين

المدعى عليه :

المدعى عليه

العنوان : حي ( ) - قالمة -

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ(ة) :

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بقالمة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2015/05/18

- بمقتضى القانون رقم 02/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ : 1998/05/30 والمتعلق بالمحاكم الإدارية .

- بمقتضى القانون رقم : 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ : 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات

المدنية والإدارية المنعقدة بتاريخ : 876 ، 884 ، 885 ، 888 ، 889 ، 896 منه .

بعد الاستماع إلى السيد(ة) المقرر .

في تلاوة تقريره (ها) المكتوب .

محافظ الدولة

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) :

والإستماع إلى ملاحظاته (ها) الشفوية .

الدور الثاني

### الوقائع والإجراءات :

بموجب عريضة إفتتاحية مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بقالمة بتاريخ 2015/02/15 تحت رقم 2015/163 أقام وزير المالية ممثلاً بمديرية أملاك الدولة ممثلة بمديريها ومباشرة للخصام بواسطة ممثلها القانوني أقامت دعوى ضد شلال احمد المباشر للخصام بواسطة محاميه الأستاذ جورج وقد جاء فيها مايلي :  
أن المدعى عليه قد إستفاد بقطعة أرض تابعة للدولة في إطار المرسوم رقم 159/09 المتعلق بمنح الإمتياز الأرض المستفيد بها واقعة بالمكان المسمى بلدية دائرة مساحتها 3000 متر مربع موجهة إلى إنشاء مصنع وحدة لصناعة الحلوى وحسب دفتر الشروط الموقع عليه من المدعى عليه فإن إنجاز هذه الوحدة ينطلق فيه في خلال 03 أشهر من تاريخ تسليمه رخصة البناء ويكون على المستفيد ( المدعى عليه ) طلب رخصة البناء وخلال شهر واحد من تاريخ تسليمه عقد الإمتياز والمدعى عليه لم يقدم أي طلب الى البلدية يتعلق بالحصول على رخصة البناء وهذا التراخي ينطوي على سوء نية وقد أعذر للشروع في إجراءات طلب الرخصة لكن بدون جدوى وهذا يعتبر إخلال بالعقد طبقاً لنص المادة 107 من القانون المدني لذلك يطلب فسخ عقد الإمتياز رقم 13/99.  
وقد أجاب المدعى عليه بأنه قد إستفاد حقيقة بعقد الإمتياز المذكور وأنه لا يوجد بملف الدعوى ما يفيد إستلام المدعى عليه هذا العقد حتى يتمكن من حساب الأجال المنصوص عليها بدفتر الشروط وأنه طبقاً لنص المادة 119 من القانون المدني فإن الفسخ يتم بعد الإعذار وهو ينفي إستلامه الإعذارات المذكورة من المدعية وعليه فإن عدم إبتناع المدعية الإجراءات المتعلقة بالفسخ يجعل الفسخ معيب هذا إضافة إلى أن أرضية المشروع المذكورة هي صعبة المسالك وهذا الحال اعاق المدعى عليه في الحصول على رخصة البناء لذلك فإن المدعى عليه لم يرتكب أي إخلال بالعقد لذلك يطلب رفض الدعوى وقد أحيل الملف على محافظ الدولة الذي طلب القضاء بفسخ عقد الإمتياز لإخلال المدعى عليه بالتزاماته.

### \*\*\* وعليه فإن المحكمة \*\*\*

- بعد الإطلاع على المواد 1، 2، 3، 4، 5، 13، 800، 801، 802، 804، 815، 828، وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية..
- بعد الإطلاع على المواد 106، 107 وما بعدها من قانون المدني .
- بعد الإطلاع على ملف الدعوى ومرفقاته منها عقد الإمتياز رقم 13/99 ومحضر إستلام العقار وكذلك الإعذارات المرفقة
- بعد الإطلاع على طلبات محافظ الدولة.
- بعد المداولة.

في الشكل:

حيث أن عريضة إفتتاح الدعوى هي مشهورة وأن الدعوى مستوفية باقي شروطها الشكلية لذلك فهي مقبولة.

- حيث أن المدعية ترفع بأن المدعى عليه قد تحصل على عقد الإمتياز رقم 13/ يخص قطعة أرض لإنجاز مشروع وحدة لصناعة الحلويات وبالمكان المسمى بلدية ، وأنه من شروط العقد فإن المدعى عليه ملزم بتطلب رخصة البناء خلال شهر من تاريخ إستلامه عقد الإمتياز والمدعى عليه قد إستلم عقد الإمتياز بموجب محضر إستلام لكنه لم يقدم ملف طلب رخصة البناء الى البلدية منذ إستلامه العقد وقد أعذر المدعى عليه للشروع في إجراءات تنفيذ شروط العقد لكن بدون جدوى لذلك نطلب القضاء لها بفسخ عقد الإمتياز الممنوح له رقم 13/ .
- وحيث أن المدعى عليه رافع بأن الأرض التي تحصل عليها بموجب عقد الإمتياز هي ارض وعرة المسالك وبسبب ذلك صعب عليه تحصيل رخصة البناء هذا إضافة الى أنه لم يثبت إستلامه عقد الإمتياز لحساب الآجال وطلب فض الدعوى.
- وحيث أن المحكمة بعد الإطلاع على ملف الدعوى ومرفقاته منها عقد الإمتياز المذكور ومحضر تسليمه الى المدعى عليه فإن الثابت من العقد إن المدعى عليه ملزم فعلا بالشروع وتنفيذ عقد الإمتياز حسب الشروط المبينة فيه منها تحصيل رخصة البناء على ان تقدم ملف الرخصة خلال شهر من إستلامه العقد.
- وحيث أن المدعى عليه لم يقدم ما يثبت أي مسعى لتنفيذ العقد حسب الشروط المبينة فيه من يقدم ما يثبت أنه سعى للحصول على رخصة البناء وهذا التقصير هو إخلال بالعقد المبرم بين الطرفين لذلك طلب المدعية الفسخ هو طلب مشروع ويتعين الإستجابة له.
- وحيث أن المصاريف القضائية يتحملها المدعى عليه.

**\*\*لهذه الأسباب\*\***

قررت المحكمة الإدارية عليا ابتدائيا حضوريا  
في الشكل : قبول الدعوى .  
في الموضوع : القضاء بفسخ عقد الإمتياز رقم 13/ من سجل العقود الإدارية لعام 2013 المبرم بين الطرفين وتحميل المدعى عليه المصاريف القضائية.  
وإثباتا لذلك تم التوقيع على هذا الحكم بمعرفة الرئيس المقرر وأمين الضبط.  
الرئيس (ة) المقرر

أمين الضبط

**ملحق 2**

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بإسم الشعب الجزائري

صيغة تنفيذية

المادة 601 من ق.أ.م.إ.

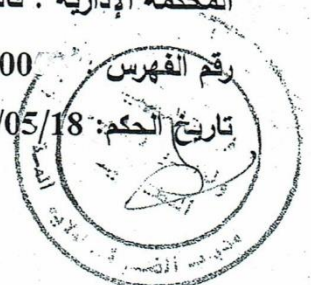
المحكمة الإدارية : قالمة

رقم الفهرس 15/00

تاريخ الحكم: 2015/05/18



الدور الثالث والأخير



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية تدعو وتأمروالوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي ،  
وكل مسؤول إداري آخر كل فينغا يخصه، وتدعو وتأمرو كل المحضرين المطلوب إليهم ذلك فينما يتعلق بالإجراءات المتبعة  
ضد الخصوم الخواص، أن يقوموا بتنفيذ هذا الحكم .

رئيس أمانة الضبط

أنا الممضي أسفله السيد/ مدير أملاك الدولة لولاية ، أشهد أن هذه النسخة صورة  
مراجعة ومطابقة للأصل معدة للحصول على تأشيرة الإشهار .

قائمة في :



01	المقدمة.....
08	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي في التشريع الجزائري.....
09	المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي.....
09	المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي.....
10	الفرع الأول: التعريف اللغوي للعقار الصناعي.....
10	أولا : العقار لغة .....
10	ثانيا: الصناعة لغة .....
10	الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للعقار الصناعي.....
12	الفرع الثالث: تعريف العقار الصناعي عند الجغرافيين والاقتصاديين .....
12	أولا : العقار الصناعي من وجهة نظرا الخبراء الجغرافيين .....
13	ثانيا: العقار الصناعي من وجهة نظر الاقتصاديين .....
14	المطلب الثاني: التطور التاريخي للعقار الصناعي .....
14	الفرع الأول : وضعية العقار الصناعي قبل الاستقلال .....
15	أولا : النظام العقاري في العهد العثماني .....
16	ثانيا: النظام العقاري في العهد الاستعمار الفرنسي .....
16	الفرع الثاني: وضعية العقار الصناعي بعد الاستقلال .....
	أولا : النظام العقاري في العهد الاشتراكي .....
	ثانيا: وضعية العقار الصناعي في ظل الاقتصاد الحر.....

18	المطلب الثالث: تمييز العقار الصناعي عن بعض العقارات المشابهة.....
18	
19	الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي.....
20	
21	الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي.....
21	
21	الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني.....
21	
21	المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي والمؤسسات المسيرة له.....
21	
24	المطلب الأول: حافظة العقار الصناعي.....
26	
27	الفرع الأول: الأملاك العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.....
30	
30	أولاً: الأملاك العقارية في المناطق الصناعية.....
30	
32	ثانياً: مناطق النشاطات.....
34	
34	ثالثاً: معايير التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط.....
34	
35	رابعاً: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات لولاية قالمة.....
37	
	الفرع الثاني: الأملاك العقارية التابعة لأملاك الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية
	أولاً: المناطق الخاصة.....
	ثانياً: المنطقة الحرة.....
	الفرع الثالث: الأصول المتبقية والأصول الفائضة.....
	أولاً: الأصول المتبقية

	.....	ثانياً:	الأصول	الفائضة
	.....			
	المطلب	الثاني:	الهيئات	المسيرة
			العقار	الصناعي
	.....			

37	المرکزية	الهيئات	الأول:	الفرع
38				
41	العقاري	والضبط	للوساطة	الوطنية
45	الاستثمار	لتطوير	الوطنية	الوكالة
46				
47	للاستثمار	الوطني	المجلس	الثالث:
49	الدولة	أملك	إدارة	رابعاً:
50				
53	الحكومة		مجلس	خامساً:
54				
56	الوزراء	مجلس	:	سادساً
57	المختلفة	الوزارات	:	سابعاً
62				
63	اللامركزية	الهيئات	:	الفرع الثاني
				أولاً : لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار .....
				ثانياً :
	اللامركزي	الوحيد	الشباك	
				ثالثاً :
	الحصريين	العقاريين	و التنظيم	وكالة التسيير
				رابعاً :
	الوالي			
				خاتمة
	الأول	الفصل		
65				الفصل الثاني: استغلال العقار الصناعي و المنازعات المتعلقة به .....
66				المبحث الأول: أساليب استغلال العقار الصناعي .....

67	التنازل	عقد	الأول:	المطلب
67				.....
67	التنازل	عقد	مفهوم :	الفرع الأول
67				.....
67	التنازل	عقد	تعريف :	أولاً
69				.....
69	التنازل	عقد	خصائص	ثانياً.
70				.....
70				الفرع الثاني: التنظيم القانوني لعقد التنازل .....
73				أولاً :عقد التنازل في المناطق الصناعية .....
76				ثانياً :عقد التنازل في مناطق النشاطات .....
76				ثالثاً : عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها .....
77				المطلب الثاني: عقد الامتياز .....
78				الفرع الأول: عقد الامتياز قبل صدور الأمر رقم 04_08 .....
80				أولاً : تعريف عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل .....
85				ثانياً : شروط إبرام عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل .....
86				ثالثاً : التنظيم القانوني لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل .....
88				الفرع الثاني: عقد الامتياز بعد صدور الأمر رقم 04-08 .....
90				أولاً : تعريف عقد الإمتياز .....
90				ثانياً : خصائص عقد الإمتياز .....
95				ثالثاً : الشروط الواجب توافرها في القطعة الأرضية .....
99				رابعاً: إجراءات الحصول على عقد الامتياز في إطار الأمر 04/08 .....
100				خامساً : آثار عقد الامتياز .....
100				المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بال عقار الصناعي في ظل التشريع الجزائري .....
100				المطلب الأول: طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي .....
103				الفرع الأول: منازعات متعلقة بعقد التنازل .....

104	أولاً : المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي .....
104	ثانياً : المنازعات المتعلقة بثمن عقد التنازل .....
105	ثالثاً : المنازعات المتعلقة بفسخ عقد التنازل .....
106	الفرع الثاني: طبيعة المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز .....
106	أولاً: منازعات رفض قرار منح الامتياز .....
109	ثانياً : منازعات ناتجة عن قرار سحب الامتياز .....
109	ثالثاً : منازعات متعلقة بفسخ عقد الامتياز .....
109	المطلب الثاني: الفصل في المنازعات الخاصة باستغلال العقار الصناعي .....
113	الفرع الأول : الطرق القضائية لتسوية منازعات العقار الصناعي .....
117	أولاً: اختصاص القضاء الإداري .....
117	ثانياً: إختصاص القضاء العادي .....
121	الفرع الثاني: الطرق البديلة ( الرضائية ) لتسوية منازعات العقار الصناعي .....
125	أولاً : الصلح والوساطة .....
127	ثانياً : التحكيم .....
132	خاتمة الفصل الثاني .....
150	الخاتمة .....
	قائمة المصادر و المراجع .....
	الملاحق .....

## ملخص:

يعد العقار الصناعي من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية والقانونية، خاصة فيما يتعلق بالطرق اكتسابه والحافظات المكونة له تتمثل عموماً من مناطق الصناعية، مناطق نشاطات، المناطق الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والأصول الفائضة والمتبقية وكذا الإطار المؤسسي لتسييره وتهيئته، ومحاولة الوقوف على أهم المشاكل التي يواجهها العقار الصناعي وإيجاد حلول مناسبة كذلك معرفة الإطار القانوني للعقار الصناعي، ولذلك وضع المشرع جملة من النصوص القانونية لرسم حدود ومعالم العقار الصناعي، وتحديد نظام استغلاله المتمثل في عقد الامتياز حالياً، وعليه تم طرح الإشكالية التالية: ما مدى فعالية النظام القانوني للعقار الصناعي لتفعيل التنمية الاقتصادية؟ ومن هذا المنطلق جاءت هذه المذكرة لتسليط الضوء على العقار الصناعي ودوره في تطوير الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية والتطرق إلى أهم المشاكل التي تواجهه وأنظمة استغلاله من الناحية القانونية والعملية ودور القضاء في فض المنازعات.

### **Abstract :**

The industrial property is one of the most important concerns on the economic and legal arena, especially with respect to the ways of acquiring it and its constituent portfolios. These are generally industrial areas, areas of activity, private areas directed to the completion of investment projects and surplus and residual assets, as well as the institutional framework for managing and configuring it. The industrial property and finding suitable solutions as well as knowledge of the legal framework of the industrial property, so the legislator set a set of legal texts to draw the boundaries and landmarks of industrial property, and determine the system of exploitation of the concession contract currently, and The following problem was raised: How effective is the legal system of industrial real estate to activate economic development?

In this regard, the memorandum highlights the industrial property and its role in the development of investment and economic development and addressing the most important problems facing it and the legal and practical exploitation systems and the role of the judiciary in settling disputes.