جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنـــــــوان:

منازعات العقار الصناعي في التشريع الجزائري

من إعداد الطالبة:
رماضنية شيريـــن

إشراف الأستاذة:
د. حداد فاطمة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
منصـــوري نـــــورة	أستـــاذ مساعـــد ـ أ ـ	رئيســـــــا
حـــــداد فاطمـــة	أستـــاذ محاضـــر ـ أ ـ	مشرفـــــــا
شعـــــوة هـــــلال	أستـــاذ مساعـــد ـ أ ـ	مناقشـــــــا

السنة الجامعية:2023 - 2024

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنـــــــوان:

منازعات العقار الصناعي في التشريع الجزائري

من إعداد الطالبة:
رماضنية شيريـــن

إشراف الأستاذة:
د. حداد فاطمة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
منصـــوري نـــــورة	أستـــاذ مساعـــد ـ أ ـ	رئيســـــــــا
حـــــداد فاطمـــة	أستـــاذ محاضـــر ـ أ ـ	مشرفـــــــــا
شعـــــوة هـــــلال	أستـــاذ مساعـــد ـ أ ـ	مناقشـــــــــا

السنة الجامعية:2023 - 2024

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

بسم الله الرحمن الرحيم:

﴿الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ فِرَاشًا وَالسَّمَاءَ بِنَاءً وَأَنزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجَ بِهِ مِنَ الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَّكُمْ ۖ فَلَا تَجْعَلُوا لِلَّهِ أَندَادًا وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ﴾

[البقرة 22]

شكر وعرفان

أشكر الله العلي القدير الذي أنعم علي بنعمة العقل والدين

بعد رحلة بحث وجهد واجتهاد كللت بإنجاز هذا البحث

نحمد الله عز وجل على نعمه التي من بها علينا فهو العلي القدير،

كما لا يسعني إلا أن أخص بأسمى عبارات الشكر والتقدير للأستاذة المشرفة:

د. حداد فاطمة

لما قدمته لي من جهد ونصح ومعرفة طيلة فترة انجاز هذا العمل

كما أتقدم بالشكر الجزيل لأعضاء اللجنة الأفاضل

كما أوجه تحية خالصة لأساتذتنا الكرام بقسم الحقوق

كما لا أنسى أن أتقدم بأرقى عبارات الشكر والعرفان

إلى الذين كانوا عونا لنا في بحثي.

إهداء

بعد مسيرة دراسية دامت لسنوات حملت في طياتها الكثير من الصعوبات والمشقة والتعب ها انا اليوم أقف على عتبه تخرجي واقطف ثمار تعبي وارفع قبعتي بكل فخر اللهم لك الحمد قبل ان ترضى ولك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضى لأنك وفقتني على اتمام هذا العمل

اهدي هذا العمل الى الذي زين اسمي بأجمل الالقاب من دعمني بلا حدود واعطاني بلا مقابل الى من علمني ان الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة الى من غرس في روحي مكارم الاخلاق وداعمي الاول في مسيرتي وسندي وملاذي بعد الله ابي

الى من كانت الداعمة الاولى والأبدية واليد الخفية وملاك الطاهر الى التي ظلت دعواتها تضم اسمي دائما معلمتي الاولى ودكتورتي ها انا اليوم اهديك علما وشهاده تخليت عنها في سبيل رعايتي وتعليمي ممتنه لان الله اصطفاك من البشر اما لي

الى اخوتي نور المحبة في حياتي والسر قوتي ونجاحي والداعمين لي والساندين ارضي الخصبة والصلبة وجداري المتين الى من مدت ايديهم لي في اوقات الضعف اخوتي حسين وجلال وايمان ركائزي عند الشدائد

الى كل من اراد بنا كسر فجعلهم الله جسرا نعبر به الى الأفضل

شيرين

مقدمـــة

مقدمة:

يعتبر العقار من أهم الثروات التي تلعب دورا هاما في رفع التنمية الاقتصـــادية والاجتماعية، كون هذا القطاع له علاقة بمختلف الاســـتراتيجيات العمومية التي تنتهجها الدولة في توفير البينية التحتية والمرافق العمومية والســـكن للمواطنين، وأيضـــا هو من بين الأوعية الموجهة للاستثمار مثله مثل العقار السياحي والفلاحي والسكني.

تعد قضـــية العقار وطريقة اســـتغلاله مســـألة حيوية وجوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب، وتؤثر إلى حد أبعد وأكبر.

في مسـتقبلها، وذلك كون الأملاك العقارية مورد مهم يسـتحيل اسـتغناء عنه في أي مشـروع استثماري.

كما يعتبر العقار الصـناعي الكنز الثمين والركيزة الأسـاسـية للنهوض بالحياة الاقتصـادية لأي بلد، والجزائر على غرار دول العالم تحظى بهذا المجال باهتمام كبير من أجل ترقيته والمحافظة عليه، حيث شـــهدت الجزائر عدة تغيرات في شـــتى المجالات انطلاقا من فترة الاســـتقلال إلى يومنا هذا، ولقد ظهر هذا في المجال الاقتصـــادي بتبنيها لنظام الاقتصـــاد الموجه وتجلى ذلك بممارســـة الدولة الوظيفة الاقتصـــادية العمومية من خلال مؤســـســـاتها العمومية مع ظهور المحتشـــم للقطاع الخاص، مما أدى إلى اهتمام الدولة في إطار مختلف سياستها تطوير وترقية الاستثمار بتنظيم ومحاولة توفير الأوعية العقارية لاستقبال النشاطات الصناعية.

وكثرة النصـــوص القانونية وتتاليها أنجز عنها في كثير من الأحيان عدة ثغرات وفراغات قانونية، تم استغلالها في العديد من المناسبات لتحقيق الربح السريع والثراء للبعض على حساب الاقتصاد الوطني والتنمية الاجتماعية.

أهمية الموضوع: تتجلى أهمية دراسة موضوع منازعات العقار الصناعي من الناحية النظرية في الإلمام بموضوع العقار الصناعي والمنازعات المترتبة عنه باعتباره موردا من موارد القطاع الاقتصادي خاصة في الانتاج والاستثمار، ومن الناحية العملية فتظهر هذه الأهمية من خلال اكتساب الفرد بصفة عامة والمعني بالعقار الصناعي ومنازعاته بصفة خاصة وعيا قانونيا

يجعله يبادر إلى تفعيل الآليات المتبعة للحد من المنازعات المترتبة على استغلال العقار الصناعي بصورة جيدة.

أهداف الموضوع: تتمثل أهداف دراستنا في:

- الوقوف على أهم المشـــاكل التي يواجهها العقار الصـــناعي ومحاولة ايجاد حلول مناسبة.
- الإحـاطـة بمختلف المنـازعـات التي تثيرهـا مختلف العقود المتتـاليـة على العقـار الصـناعي، والجهة القضـائية المختصـة بالفصـل فيها في الواقع العملي، وكذا إيجاد الحلول الملائمـة للإشـــكـالات التي قد تثور في الواقع والنزاعـات المطروحـة أمـام القضاء.

دوافع اختيار الموضوع: ومن الدوافع التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع منها ما هو ذاتي وآخر موضوعي، حيث تتمثل فيما يلي:

- فهناك أسباب ذاتية وهي الميول والرغبة الشخصية في البحث والاختصاص في المجال العقاري، وأيضا تدعيم المكتسبات العملية القبلية في إطار التخصص.
- أما عن الأسباب الموضوعية فتكمن في:

* الكشـف عن طبيعة العقار الصـناعي وأهميته في دعم السـياسـيات الإقتصـادية لجلب الاستثمارت الداخلية والأجنبية من جهة وتوفير مناصب الشغل من جهة أخرى.

*السـعي نحو بيان الكم الهائل من النصـوص القانونية التي تهدف إلى تأطير العقار الصناعي، وجمعها في شكل يمثل الإطار العام للعقار الصناعي والمنازعات المترتبة عنه

إشكالية الدراسة: يمكن حصر إشكالية موضوعنا في التساؤل التالي:

ما مدى فعالية النظام القانوني للمنازعات المترتبة على استغلال العقار الصناعي؟

وتتفرع عنه تساؤلات فرعية وهي:

❖ ما هي أهم الأوعية العقارية المكونة للعقار الصناعي؟

❖ هل وفق المشـــرع الجزائري في تكريس عقد الامتياز كآلية وحيدة لاســـتغلال العقار الصناعي؟

المنهج المتبع في الدراسة:

للإجابة على هذه الإشكالية المطروحة فقد اتبعنا المنهج الوصفي للوقوف على بعض المفاهيم والتعاريف التي تقتضيها طبيعة الموضوع، بالإضافة إلى المنهج التحليلي ويتضح ذلك من تحليل النصوص القانونية التي صدرت في إطار الاستثمار والمتعلقة باستغلال الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ذات الوجهة الصناعية.

الدراسات السابقة:

– رسالة ماجستير "بوشنة ليلة" بعنوان النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 08/04، تخصص قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012، جاءت تحت إشكالية التالية: ما مدى فعالية آلية عقد الامتياز في تشجيع الاستثمار في ظل الأمر 08-04 ؟ حيث كان الفصل الأول بعنوان الإطار القانوني لعقد الامتياز حيث تضمن ماهية عقد الامتياز وإجراءات منحه، فيما كان عنوان الفصل الثاني الآثار القانونية المترتبة عن عقد الامتياز والمنازعات الناشئة عنه.

– أطروحة الدكتوراه " مخلوف لكحل" بعنوان عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، تخصص قانون السوق، جامعة باتنة سنة 2018/2017، والتي جاءت تحت سؤال رئيسي متمثل في: هل توصل المشرع أخيرا من خلال عقد الامتياز إلى وضع ضمانات كافية تكرس حماية المزدوجة للدولة من جهة والمستثمر من جهة أخرى؟

حيث تضمنت فصل تمهيدي تناول تطور الاستثمار في العقار الاقتصادي، فيما تضمن الباب الأول منح امتياز العقار الاقتصادي أ أما الباب الثاني تناول الضمانات المترتبة عن منح العقار الاقتصادي.

الخطة المتبعة في الدراسة:

من خلال ما سبق ذكره، وحتى يتسنى لنا الإجابة عن الإشكالية المطروحة أعلاه فقد قسمنا هذا البحث إلى فصلين اثنين حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى ماهية العقار الصناعي، وهذا من خلال مبحثين، تعرضنا إلى دراسة الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي في التشريع الجزائري في المبحث الأول، ثم المرور إلى حافظة العقار الصناعي في المبحث الثاني.

أما فيما يخص الفصل الثاني، والمعنون بتعدد منازعات العقار الصناعي وطرق الفصل فيها تضمن المبحث الأول مضمون المنازعات الناشئة على عقود استغلال العقار، ثم الانتقال الى آليات حل منازعات العقار الصناعي في المبحث الثاني.

وانهينا هذا البحث بخاتمة وضعنا فيها أهم النتائج والملاحظات حول الموضوع، وتقدير الاقتراحات والتوصيات حاولنا من خلالها دارسة النظام القانوني لمنازعات العقار الصناعي.

الفصل الأول

ماهية العقار الصناعي

الفصل الأول: ماهية العقار الصناعي

تمهيد:

نظرا لتبني الجزائر الانفتاح على النظام الرأسمالي ونظام اقتصاد السوق بغية تطوير اقتصادها سعى المشرع إلى جلب الأموال والثروات، من خلال تطوير منظومته القانونية، وإيجاد طرق جديدة للاستثمار وجلب المستثمر، ولأن الهدف الأساسي للمستثمر هو تحقيق الربح، فإن نظرته إلى الملكية قد تغيرت فما عاد يهمه من عناصرها سوى عنصر الاستغلال دون غيره، ولتحقيق الربح فإنه لا يحتاج منها سوى إلى استغلال الموقع بما عليه من مباني.

وقد سايره في ذلك المشرع الجزائري بتوفير ما هو ضروري له للاستثمار من عقارات، وبذلك برز إلى الوجود ما يسمى بالعقار الصناعي، وكان أول ظهور له في السبعينات، ويتمتع العقار الصناعي بخصائص تميزه عن غيره من العقارات المشابهة له من حيث الوظيفة والهدف.

كما أن المشرع رصد له مناطق خاصة به تمثل حافظته العقارية، باعتبار العقار الصناعي من أهم صور الاستثمار العقاري.

سنحاول من خلال هذا الفصل معالجة مظاهر ونطاق العقار الصناعي من خلال تعريف العقار الصناعي في المبحث الأول مع تحديد خصائصه وتمييزه عن غيره من الأنظمة، ومن خلال المبحث الثاني والمتمثل في أوعية العقار الصناعي وشرح المناطق الصناعية ومناطق النشاطات فضلا عن الأراضي الخاصة التابعة للدولة.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي في التشريع الجزائري

تمثل العقارات الصـــناعية أهمية كبيرة وبارزة في دفع عجلة الاســـتثمار إلى دول العالم، وبالتالي توفير رؤوس الأموال، والعقار الصـناعي له مفهومه الخاص الذي يختلف عن العقارات الأخرى، لذلك ســنتناول في هذا المبحث المقصـــود بالعقار الصـــناعي في المطلب الأول وأسباب تعدد منازعات العقارات الصناعية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: المقصود بالعقار الصناعي

كما سـبق الإشـارة يكتسـب العقار الصـناعي أهمية كبيرة، مما جعله محط اهتمام الباحثين على اختلاف تخصـصـاتهم، سـواء كانوا اقتصـاديين أو جغرافيين، مما أدى إلى التنوع والاختلاف في تعريف العقار الصـناعي، كما سنبين ذلك ثم نميز العقار الصـناعي عن العقارات المشابهة له كالآتي.

الفرع الأول: مفهوم العقار الصناعي

يعتبر العقار الصـناعي من المواد التأسـيسـية التي بدونها لا يمكن بناء أي شـيء، ويسـمى أيضـا رأس المال المادي، فالعقار له وظائف وخصـائص بالفعل، وذلك لأن هناك تعريفات كثيرة للعقار الصناعي ولا يوجد تعريف محدد بشكل خاص في القوانين والأنظمة، وسنبين تعريف العقار الصناعي ثم نتعرض لخصائصه تباعا.

أولا: تعريف العقار الصـــناعي إن التعريف الســـليم للعقار الصـــناعي يقتضـــي التطرق للتعريف اللغوي ثم التعريف الفقهي وأخير التعريف القانوني.

1/التعريف اللغوي للعقار الصـــناعي لمعرفة تعريف العقار الصـــناعي لغويا يكون من المفيد معرفة المصدر اللغوي لكل من "العقار"، ثم بعد ذلك نبين لفظ "الصناعة" كالآتي:

العقار: بفتح العين، كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور والشجر والنخل، وهو مأخوذ من عقر الدار – أصله – وجمعه عقارات ويقابله المنقول.[1] كل ملك يقال ثابت له أصل غير منقول كالأرض. [2]

الصناعة: كل علم أو فن مارسه الإنسان حتى يمهر فيه ويصبح حرفة له كالحياكة والطب وغيرها، وهي فن استخراج المواد الأولية وعملها وتحويلها إلى مواد للاستعمال.[3]

2/التعريف الإصطلاحي للعقار الصناعي

يعرف العقار بأنه:" 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 صاحب في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله".[4]

تعرف الصناعة بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة، وهي نوع من تنظيم للنشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل المواد الأولية. [5]

وحسب رأي الخبراء الجغرافيين يعرف العقار الصناعي على أنه: " المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية."

---

[1] مجموعة من المؤلفين، **كتاب مجلة البحوث الإسلامية**، المكتبة الشاملة، جزء 75، ص 289.

[2] احمد مختار عمر، **معجم اللغة العربية المعاصرة**، المجلد الأول، عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، القاهرة، 2008، ص 1528.

[3] أحمد مختار عمر، لمرجع السابق، ص 1324.

[4] عبد الرزاق احمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، المجلد الأول، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة 3، لبنان، 1998، ص 11.

[5] خوادجية سميحة حنان، **النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر**، أطروحة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، 2015/2014، ص 19.

وبالتالي يمكن تعريف العقار الصناعي على أنه: " استخدام الأرض وكل ما تصل بها اتصال قرار وثبات بما فيها الآلات والمعدات والأجهزة والمواد الخام المرصودة لخدمته بهدف إنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو باستخدام مواد شبه مصنعة".[1]

بينما ارتبط مفهوم العقار الصناعي عند الفقهاء الاقتصاديين بمفهوم المال المخصص للاستثمار بحيث يتم الإنفاق على الأصول من أراضي ومباني خلال فترة زمنية محددة بقصد زيادة إنتاجيتها وإضافة جديدة في ثروة المجتمع.[2]

3/التعريف القانوني للعقار الصناعي

نص المشرع الجزائري على تعريف العقار في القانون المدني في المادة 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، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص".[3]

نشير بداءة إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد مفهوم العقار الصناعي، انطلاقا من القوانين المتصلة بمجال الاستثمار بل اتجه نحو تنظيمه وتأطيره بجملة من النصوص القانونية، فبموجب المادة 690 من القانون المدني الجزائري على أنه: " يجب على المالك

---

[1] إسماعيل بوقرة، **العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر**، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد01، الجزائر، 2019، ص521.

[2] حساين سامية، **انتقال العقار الصناعي في الجزائر من العائق إلى الحافز**، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد1، تيزي وزو، 2019، ص88.

[3] المادة 683 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، 25 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 78.

أن يراعي في اســـتعمال حقه ما تقتضـــي به التشـــريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة..."[1]

ورغم صدور عدة مراسيم وقوانين فلم يعرف المشرع الجزائري العقار الصناعي، إلا انه قام بتحديد القطع الأراضـــي التي تدخل في إطار العقار الصـــناعي الموجه للاســـتثمار، حيث جاء في المادة 2 من الأمر رقم 08-04[2] بما يلي: " نســـتثني من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية:

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

القطع الأرضـــية المتواجدة داخل مســـاحات البحث عن المحروقات واســـتغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية

تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم" [3]

من خلال التعريفات السابقة المذكورة يمكن القول أن العقار الصـناعي يشـير إلى المكان الذي يتم انشـــاؤه قانونيا ويهدف إلى اقامه قاعدة إنتاجية وتحويل مواد الخام إلى فتره زمنية محددة بهدف تطوير مشاريع استثماريه في إطار تنمية الاقتصاد الوطني.

ثانيا: خصائص العقار الصناعي تميز العقار الصناعي بعده خصائص وينفرد بها تتمثل فيما يلي:

---

[1] المادة 690 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق

[2] أمر رقم 04-08 في 01 ســبتمبر 2008، يحدد شــروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضـــي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

[3] أمر رقم 04-08 في 01 ســبتمبر 2008، يحدد شــروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضـــي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

***من حيث نشأة العقار الصناعي:**

بالرجوع إلى نشأة وتطور العقار الصناعي نجد أنه حديث النشأة ولم يتم انشاؤه إلا بعد الاستقلال، كما أن العقار الصناعي في بداية تكونه جاء موافقا ومتماشيا للنظام الاقتصادي والسياسي لتلك الفترة، حيث كانت الدولة تكرس النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفكرية فكانت أولى محاولات تنظيمه في السبعينات من خلال المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري1973.

***من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي**

يرتبط العقار الصناعي بالاستثمار الذي يرتكز على فكره الاستغلال دون التملك لذا منح المشرع للمستثمر امكانيه استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد أن الغى عقد التنازل كما أنه وضع عده شروط واجراءات اداريه يلزم المستثمر باتباعها قبل استفادته من عقد امتياز تحت قائمه رفض منح الامتياز[1]

*** من حيث توزيع المناطق**

يتكون العقار الصناعي من عده مناطق موزعه ومقسمه الى مناطق صناعيه ومناطق النشاطات مناطق خاصه ومناطق حره ومتبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجتها من أصول.[2]

***من حيث الفصل في منازعات العقار الصناعي**

تتميز منازعات العقار الصناعي بالتعقيد ما يوقع القضاة في حيرة في فهمها وتكييفها واعطائها حلا ملائما خاصة أمام صعوبة فهم القوانين المطبقة على النزاعات الناتجة عن استغلال العقار يتعلق بمدى تنفيذ الإدارة او المستثمر لعقود التنازل بمختلف شروطها.[3]

---

[1] بوبشطولة بسمة، الإشكالات التي يثيرها العقار الصناعي كمحل للنشاط الاستثماري في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد7، العدد2، جامعة باتنة، الجزائر، 2020، ص1309.

[2] لمزري مفيدة، العقار الصناعي كآلية للإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية، مجله القانون الدولي والتنمية المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميلة، ع7، 2022/01/02، ص 69.

[3] لمزري مفيدة، المرجع نفسه، ص 70.

الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن بعض العقارات المشابهة له

لفهم المزيد عن العقارات الصـــناعية، يجب أن نميزها عن العقارات المماثلة، فيما يتعلق بالعقارات السـياحية، والعقارات الزراعية (الفلاحية)، والعقارات السـكنية، على النحو التالي:

أولا: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي

كل من العقار الصـــناعي والعقار الفلاحي لهما دور الفعال في تحقيق الاســـتثمار والتنمية في الجانب الاقتصـــادي، فالعقار الفلاحي يحقق التنمية الفلاحية بمعنى زيادة الإنتاج الفلاحي الزراعي والتنمية الفلاحية وبالتبعية زيادة معدلات الدخل الفردي وهذا ما تميزه عن العقار الصـــناعي الذي له دور الفاعل في تحقيق الاســتثمار الصـــناعي أو ما يعرف بالاستثمار الاقتصادي والذي يعتبر آلية لانتعاش الاستثمار المحلي.

تعريف للعقار الفلاحي:

يعد العقار الفلاحي أحد الركائز الأســـاســـية في عملية التنمية الاقتصـــادية و الاجتماعية، كون هذا العقار يشـــكل مفتاح الأمن الغذائي لأي دولة أو مجتمع، ويرتبط تحقيق هذا الأمن بمدى استقرار وضـعية العقار الفلاحي، ومدى توجيه استغلاله بحسب طبيعته الرئيسة والأصلية.

وهي التي تشـــمل الأرض الفضـــاء، بحيث تكون عقار بامتياز ويتعلق هذا الأمر بالأرض الصـالحة للزراعة، ونقصـد بها كل الأراضـي العارية المخصـصـة للنشـاط الفلاحي مهما كان صنفها وطبيعتها،[1] وفي هذا الإطار حددت المادة 4 من القانون 25/90 تعريفا للأراضـــي الفلاحية أو الأراضـــي ذات الوجهة الفلاحية حيث نصـــت: "الأراضـــي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو

[1] سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 102.

خلال عدة سنوات إنتاج يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشر أو بعد تحويله".[1]

ثانيا: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

العقار السياحي عبارة مركبة من مصطلحين، الأول وهو مصطلح العقار والمقصود به " كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف"، أما المصطلح الثاني فهو السياحي المشتق من السياحة والتي يقصد بها الإقامة المؤقتة لشخص خارج مكان إقامته الاعتيادية، طالما أن هذه الإقامة المؤقتة لا تتحول إلى إقامة دائمة،[2] وما ينبغي الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي[3] وهو ما يتجلى من النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له سواء في القانون المدني أو في ظل المرسوم رقم 66/75 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66- 62.[4]

وبالتالي يمكن تعريف العقار السياحي على أنه " مجموعة من الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية، سواء أكانت تابعة لأملاك وطنية للدولة أو تابع للخواص، والتي تشكل جزء من مناطق التوسع والمواقع السياحية، بما فيها الآثار والمدن الأثرية

---

[1] القانون رقم 25/90، المؤرخ في 15 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري.

[2] زادي سيد علي، **العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر**، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون لكلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021، ص38

لمزري مفيدة المرجع السابق ص 75

[3] عفيف بن عبو، **إشكالات العقار الموجه للاستثمار السياحي في الجزائر**، مجلة القانون العقاري، المجلد 9، العدد 1، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2022، ص 102.

[4] مسكر سهام، **النظام القانوني لتوفير العقار السياحي في الجزائر**، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 14، العدد 2، جامعة لونيسي، البليدة، الجزائر، 2022، ص 125.

المعترف لها بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية وتكون محل تصنيف وحماية خاصة لها طابع سياحي".[1]

وبالرجوع إلى القانون رقم 93-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وتحديدا في نص المادة 20 على أنه: " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص".[2]

يعتبر العقار السياحي من العقارات الاقتصادية الموجهة للاستثمار، ولا يقل بدوره أهمية العقار الفلاحي والعقار الصناعي، ويعتبر المجال السياحي من أهم الفرص التي تستطيع الجزائر اغتنامه من أجل تعويض العجز الذي تعاني منه القطاعات الأخرى، خاصة وأن أكبر مورد للمداخيل يأتي من قطاع وحيد هو قطاع المحروقات.[3]

ثالثا: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني

ما اننا تطرقنا الى القوانين المنظمة للعقار الصناعي نتطرق إلى القوانين التي تنظم العقار السكني وأهم مرسوم تشريعي صدر في اطار العقار الصناعي هو القانون 93_03 المتعلق بالنشاط العقاري، والقانون86_ 07 المتعلق بالترقية العقارية،[4] ثم القانون 87_ 03 المتضمن التنمية العمرانية فيما يخص كيفية استغلال العقار الصناعي،[5] حيث يتم استغلاله إلا بموجب عقد امتياز لمده محددة قانونا أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقيين العقاريين الذين يملكون الحق في شراء قطعة ترابية أو جزء من أراضي

---

[1] مقلاتي مونة، **مطبوعة بيداغوجية بعنوان النظام القانوني للعقار الاستثماري**، محاضرات ألقيت وقدمت إلى طلبة سنة الثانية ماستر، تخصص قانون أعمال، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2019/2018، ص 101.

[2] القانون 93_ 03 المؤرخ 1 مارس 1993 ويتعلق بنشاط العقاري ج ر العدد 14 الصادر 03مارس 1993

[3] مسكر سهام، المرجع السابق، ص 127.

[4] القانون 86_ 07 المؤرخ في 4 مارس 1986 متعلق بالترقية العقارية ج ر العدد 10 الصادر 5مارس 1986

[5] القانون 87_ 03 المؤرخ في 27 يناير سنة 1987، الذي يتعلق بالتهيئة العمرانية.

البلدية إما عن طريق التراضي أو ما يحدده التنظيم، وفيما يخص امكانية تدخل المستثمر الأجنبي فإن العقار الصناعي يسمح المشرع فيه بتدخل المستثمر الأجنبي لجلب الأموال أما العقار السكني يختلف تماما فنجد في قانون الترقية العقارية استبعد المشرع المستثمر الاجنبي كليا من هذا المجال واشترط الجنسية الجزائرية في المرقين العقاريين.[1]

المطلب الثاني: أسباب تعدد منازعات العقار الصناعي

يمكن أن تقتصر الأسباب الرئيسية التي ساهمت في العدد الكبير من منازعات الملكية الصناعية على الأسباب القانونية والتنظيمية الناشئة عن عدم وضوح واستقرار الإطار القانوني للملكية الصناعية، بالإضافة إلى أسباب عملية أخرى تتعلق بشكل أساسي بعلاقات الممارسة بين المستثمرين والمديرين.

الفرع الأول: تعقد وغموض الإطار القانوني المنظم للعقار الصناعي

يرى البعض أن عدم استقرار المنظومة القانونية للعقار الصناعي بسبب سرعة التعديلات لاسيما بموجب قوانين المالية، وغموض النصوص القانونية الخاصة مع تأخر أو عدم إصدار المراسيم التنظيمية أو صدور تعليمات من وزير المالية مخالفة للمنظومة القانونية، يشكل أحد أهم الأسباب التي تؤدي لظهور منازعات العقار الصناعي.[2]

[1] عفيف بن عبو، مرجع سابق، ص 105.

[2] قصري ناسيم، **منازعات العقار الصناعي في القانون الجزائري**، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 7، العدد2، جامعة عمار ثليجي، الاغواط، 2023، ص 2022.

الفرع الثاني: طغيان الممارسات السلبية من الأطراف الفاعلة في تسيير العقار الصناعي

تؤدي هذه السلوكيات في الغالب نتيجة لمطالب المستثمرين في العقارات الصناعية، فالنقص في النصوص التشريعية ليس العامل الوحيد في خلافات العقارات الصناعية بل يساهم في ذلك العنصر البشري وهو المستثمر الذي يقوم بسلوكيات تغير بشكل أساسي في الاتجاه المحدد لها، إذ يؤدي تأثير بعض رجال الأعمال إلى تغيير طبيعة الاتفاق عندما يقدم المتقدم للحصول على العقار أو يحول اهتماماته الاستثمارية إلى مصالح شخصية، مما يدفع الإدارة إلى رفع دعوى بشان انتهاك شروط العقد الموقع مع المستثمر، أو بسبب الإدارة المانحة للعقار يمكن لها أن تصدر قرارات غير مرغوب فيها بشأن منح العقارات الصناعية للاستثمار، سواء بسبب عدم اختصاصها في منح القرار الاستثنائي أو بسبب منح العقار لمستثمر ليس لديه الشروط الضرورية لتنفيذ استثماره على تلك العقارات. ومن بين هاته الأسباب كذلك نجد: [1]

1. **عدم توافر الرخص اللازمة أو الموافقات الحكومية** :قد يكون هناك نقص في الرخص اللازمة أو الموافقات الحكومية اللازمة لتشغيل المشروع الصناعي، مما يؤدي إلى عدم منح العقار حتى تتوفر هذه الإجراءات.
2. **الاستدامة الاقتصادية** :في بعض الأحيان، يمكن أن تعتبر العوامل الاقتصادية مثل عدم جدوى المشروعٍ من الناحية الاقتصادية أو عدم وجود الطلب الكافي على المنتجات المصنعة عائقا لمنح العقار للاستثمار.

[1] قصري ناسيم، المرجع نفسه، ص2022، بتصرف.

المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي

من أجل تنظيم الاستثمار وتطويره وتحقيق التنمية الاقتصادية، سعت الدولة الجزائرية في مختلف سياساتها الاقتصادية والقانونية إلى توفير العقار المناسب والجاهز لاحتضان مختلف المشاريع الصناعية كغيرها من الدول، ومن أجل تنفيذ المشاريع الصناعية وتلبية احتياجات المستثمرين يتم استغلال عدد كبير من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وهذه الأراضي تشكل المحفظة العقارية الصناعية في الجزائر.

سنبين مكونات حافظة العقار الصناعي من خلال بيان مفهوم أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات في المطلب الأول ثم نتطرق للأراضي الخاصة التابعة للدولة.

المطلب الأول: توفير العقار الصناعي

في إطار الجهود المتواصلة لتوسيع الاستثمارات ورفع مستوى التنمية، أتاحت الدولة عدة قطع من الأراضي للمستثمرين لإقامة مشروعاتهم الاستثمارية، وهو ما ينعكس على إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

الفرع الأول: المناطق الصناعية

أول منطقة صناعية أنشأت في الجزائر كانت منطقة الروبية " الرغاية" سنة 1957 المتربعة على 1000هـ على بعد 25 كلم شرق الجزائر[1]، ولم يعرف المشرع الجزائري المناطق الصناعية من خلال النصوص القانونية التي نظمها من خلالها، لذا سيتم الاستئناس ببعض المحاولات حيث عرف خبراء منظمة الأمم المتحدة للتنمية والصناعة المناطق الصناعية بأنها:"عبارة عن مساحة أرضية مهيأة ومخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية ويشترط أن تكون مدرجة ضمن

[1] مقلاتي مونة، المرجع السابق، ص66.

مخطط التنمية العمرانية، ويتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق، وقنوات التوزيع، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاته".[1]

كما يمكن أن نعرف المنطقة الصناعية بأنها عبارة عن مساحة أرضية مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، ويتوقف نجاحها عن الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق (النقل) وقنوات التوزيع بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها....، كما تنشأ المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة بتسييرها بمرسوم.[2]

أولا: انشاء المناطق الصناعية يقتضي توفر عدة مقومات أساسية في المناطق الصناعية التي تساهم في إنشائها وهي كالآتي: [3]

1- الموقع: قد يؤدي الاختيار غير المناسب لموقع المنطقة الصناعية إلى فقدان خصوصيات معينة أو تغير في النظام الايكولوجي الطبيعي، فلابد للإدارة أن تأخذ قرار اختيار الموقع وفق ما يلي:

- البعد عن المناطق البيئية الحساسة كالأراضي الرطبة والغابات وغيره.
- تحديد المناطق التي يمكن تخفيف التأثيرات البيئية عليها من خلال التخطيط والإدارة السليمة.
- اختيار الأراضي قليلة الانحدار ذات التربة الفقيرة والمنخفضة الخصوبة.
- تجنب المناطق المعرضة للسيول أو ذات التربة الطينية فهي غير اقتصادية وغير مناسبة بيئيا.
- إعادة استخدام مناطق جرى تطويرها سابقا لاحتواء الزحف العمراني.

---

[1] صافية خيرة، تصنيف حافظة العقار الصناعي، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 9، العدد1، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2023، ص 750.

[2] برقي حسين، بن لكحل محمد أمين، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار في الجزائر- دراسة حالة ولاية المدية- ، جامعة المدية، بدون سنة، ص58.

[3] خبابة صهيب، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الاورو مغاربية -دراسة مقارنة بين الجزائر وفرنسا-، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف1، 2012/2011، ص 27-29، بتصرف.

- فحص الأراضي السابق استخدامها للتأكد من خلوها من المخلفات السامة.

2-الأيدي العاملة: تعتبر الأيادي العاملة من المقومات الأساسية لإنشاء المناطق الصناعية وفي العادة فان الإنتاج يتأثر كثيرا بهذا العنصر سواء من حيث الكم أو الكفاءات المتنوعة.

3-المواد الخام: يعتبر عنصر المادة الخام من أعلى النفقات عادة في الصناعة لذلك نرى بأن واقع الصناعة يبرز أهمية كبيرة للمواد الخام وطرق الحصول عليها.

4-المال: إن أهمية رأس المال باعتباره إحدى مقومات الصناعة لا أهمية يرجع إلى النقود التي ينبغي توفرها لإجراء العملية فقط بل ترجع بالأساس إلى ضرورة توفير احتياجات الصناعة من الآلات والمعدات ووسائل النقل والمواد الخام...الخ.

5-الطاقة: تعتبر من العوامل المهمة في إنشاء المناطق الصناعية لأنها العصب المحرك للعملية الإنتاجية داخل المؤسسات، ولقد كان لتوافر الطاقة وبكميات اقتصادية كبيرة الدور المهم في انتشار دائرة التصنيع وتقدمها في بدا الأمر.

6-النقل: يعتبر عامل النقل والمواصلات من العوامل المهمة بالنسبة لإنشاء المناطق الصناعية.[1]

إنشاء المنطقة الصناعية لابد من التعامل مع القضايا البيئية الرئيسية المرتبطة بها في مرحلة التخطيط والتعرف عليها من خلال مرحلة تقييم الأثر البيئي وهو كما يلي:

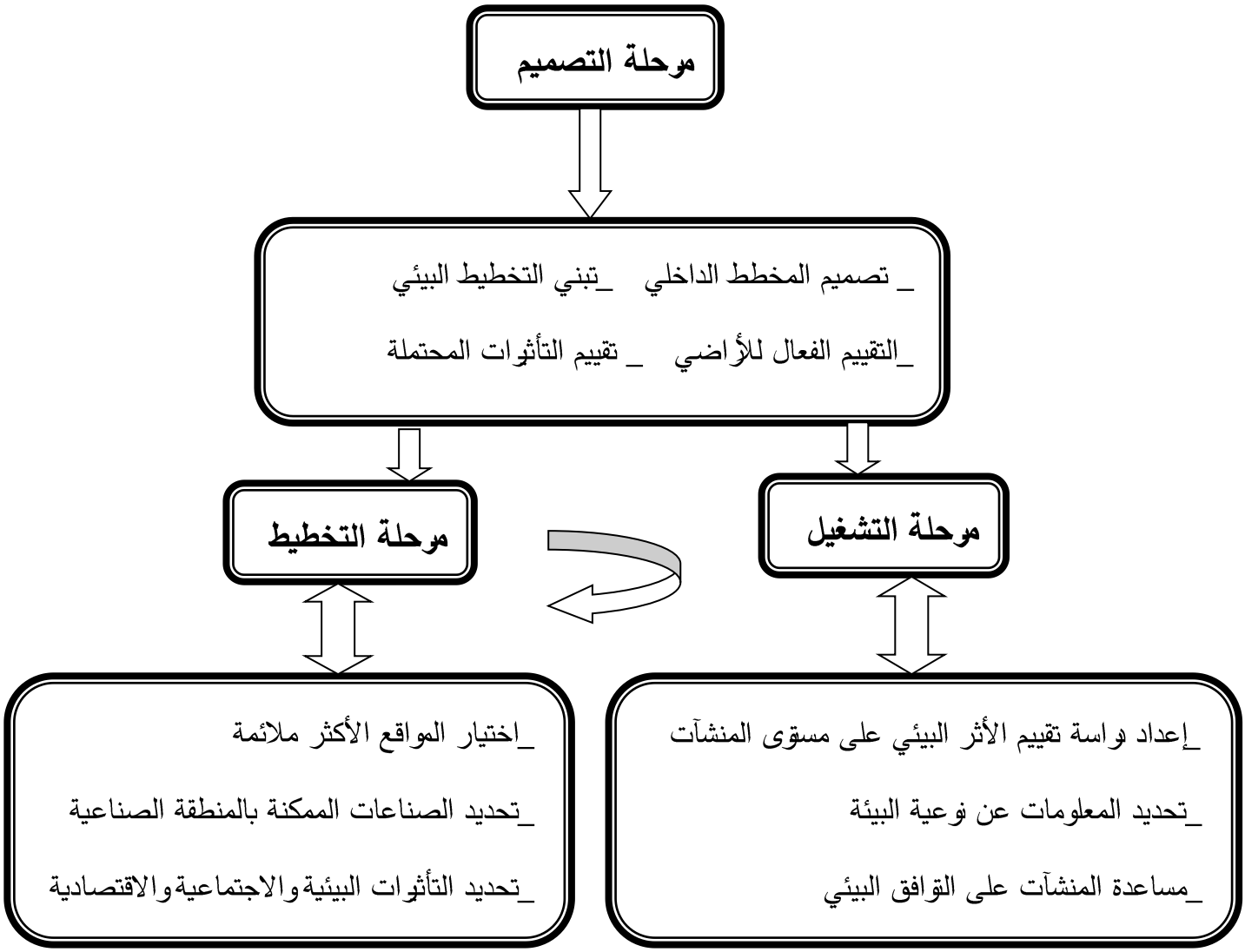
- مرحلة التخطيط: يعرف التخطيط بشكل عام على انه الجسر ما بين الحاضر والمستقبل والذي يرفع من احتماليات الوصول إلى النتائج المرجوة والأهداف المرسومة ويشمل التخطيط، اختيار الموقع الأمثل، تحديد الصناعات الممكن إقامتها والتأثيرات البيئية والاجتماعية والاقتصادية المتوقعة وتحضير الدراسة الإستراتيجية لتقييم الأثر البيئي.
- **مرحلة التصميم:** وبها يتم الأخذ بعين الاعتبار تصميم الداخلي وتقييم المناطق بطريقة فعالة والتخطيط للبيئة التحتية المركزية وتقييم التأثيرات التراكمية المتوقعة.

[1] خبابة صهيب، المرجع السابق، ص29

❖ **مرحلة التشغيل:** تتضمن إعداد دراسات لتقييم الأثر البيئي للمنشأة وتحديد وتحديث المعلومات عن نوعية بيئة المنطقة وتقييم المنشأة للوصول إلى الالتزام البيئي. [1]

[1] نايف الجابري، الإدارة الإستراتيجية في المنشآت الصناعية، دار البازوري العلمية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2013، ص 79.

الشكل رقم(1): المراحل الرئيسية لإنشاء المناطق الصناعية [1]



ثانيا: إدارة المناطق الصـــناعية لقد أســـند المشـــرع الجزائري مهمة إدارة المناطق الصـــناعية إلى بعض الأجهزة المختلفة وذلك وفقا لطبيعة النشـــاطات الممارســـة في هذه

[1] خبابة صهيب، المرجع السابق، ص30.

المناطق الصـــناعية وكان ذلك من خلال المرســوم رقم 55/84[1] الذي حدد هذه الأجهزة كما يلي: [2]

- ✓ مؤسسة محلية ذات طابع اقتصادي، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات مصلحة محلية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة.
- ✓ مؤسسة ذات طابع اقتصادي تنشأ بموجب مرسوم عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات مصلحة وطنية أو تابعة لوصاية واحدة.
- ✓ وحدة متخصصة، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات نوعية أو ذات مصلحة وطنية تبعة لمؤسسة واحدة.

صدرت مجموعة من النصوص التنظيمية المتعلقة بالمناطق الصناعية، فبعد مرور 10 سنوات عن صدور المرسوم 73-45 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية أصدر المشرع النصوص المكملة له[3] ويتعلق الأمر بما يلي:

ويقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم التنفيذي 55/84 المذكور أعلاه، لتهيئتها كمرحلة أولى ثم بإدارتها كمرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فان الإدارة تعين التهيئة والتسيير معا وبالرجوع إلى أحكام المادة الأولى من المرسوم 55/84 فان عملية إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال جملة من الأجهزة والمؤسسات تختلف باختلاف طبيعة النشاطات التي تمارسها، حيث تتمثل مهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات هي تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي

---

[1] المرسوم 84 – 55 المؤرخ في 1984/03/03، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

[2] محمود سردو، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 11، العدد2، جامعة جيلالي بونعامة، خميس مليانة، 2019، ص 53-54

[3] مخلوف لكحل، **عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار – دراسة حالة العقار الاقتصادي**-، أطروحة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، الحاج لخضر، 2018/2017، ص26.

قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخواص، ويعد قيام الأجهزة المهيئة بأعمال التجزئة للعقارات والهيئات تقوم المؤسسات بإعادة التنازل عليها. [1]

غير أن هذا التعدد والتنوع في الأجهزة ومؤسسات الإدارة والتسيير، وعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة وطبيعة المعاملات والأعمال التي تقوم بها، أدى إلى تداخلها في الصلاحيات والاختصاصات. [2]

وحدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1984/03/05 والذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، والملاحظ على هذا القرار الوزاري أنه نص على أن إتمام أحكام دفتر الشروط يكون بموجب تعليمه من السلطات الإدارية وكان الأجدر لو كان ذلك باتفاق الأطراف وليس الإرادة المنفردة للإدارة.[3]

ولقد كان هناك تعديل دستوري سنة 2016 الذي أدخل عامل تحسين مناخ الأعمال كالالتزام على عاتق الدولة في مجال الاستثمار في العقار الصناعي، حيث حتم على السلطات العمومية العمل على تفعيل وتثمين ما جاء في إستراتيجية الحكومة ومخطط تهيئة الإقليم وإنشاء مناطق صناعية جديدة مهيأة لتوطين الصناعة لخلق شروط الجاذبية والتنافسية، وخلق أقطاب تقنية مثل قطب الصناعات الغذائية في بجاية وقطب الالكترونيات بسيدي بلعباس، وبعث ما يعرف بالحظائر التكنولوجية بهدف اللحاق بالاقتصاد العالمي.[4]

الفرع الثاني: مناطق النشاطات

وهي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة والحجم أنشئت لاستقطاب صناعات صغيرة ومتوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات، وهي مناطق يتم إنشاؤها بمبادرة من السلطات المحلية، بموجب القرارات التي اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 74/ 26

---

[1] بوجدرة مخلوف، **العقار الصناعي**، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006، ص12-15، بتصرف.

[2] بوجدرة مخلوف، نفس المرجع، ص16.

[3] مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 27.

[4] مقلاتي مونة، المرجع السابق، ص67.

حيث تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية قدرت ب 7500 هكتار، غير أنها تفتقر إلى التهيئة اللازمة[1]، أما مهمة تسييرها فقد أسندت لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وقد تم تنظيم هذه الوكالات الجديدة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405، إذ أسندت المادة 2 منه إلى هذه الوكالة مهمة تسيير حافظة العقار الحضرية للجماعات المحلية، مع إمكانية إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات والدوائر للولاة نفسها، أما مناطق النشاطات الجديدة المقرر إنشاؤها من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 فان تهيئتها وتسييرها يتم من طرف هذه الأخيرة شأنها في ذلك شان المناطق الصناعية.[2]

ولقد جاء القانون 11/82 المتعلق بالاستثمار بفكرة ضرورة مشاركة القطاع في التنمية الاقتصادية والذي منح بعض الأفق للمستثمر الخاص الوطني، حيث نص في المادة 24 منه على إمكانية استفادة المستثمر الوطني الخاص من قطع أرضية طبقا للتشريع وللإجراءات السارية، ولتجسيد هذا الأمر تم إحداث مناطق النشاطات وهي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، ويتم تسييرها من طرف الجماعات المحلية أو الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين.[3]

وتبعا لما ورد في مذكرة وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات المؤرخة في ماي 2006 رقم 533، فإن مناطق النشاط (ZA) هي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك

---

[1] لدرع نبيلة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، حوليات جامعة الجزائر، المجلد 35، العدد3، 2021، ص11.

[2] مقلاتي مونة، المرجع السابق، ص67-68، بتصرف.

[3] محمود سردو، المرجع السابق، ص 54.

في ملكيتها الجماعات المحلية والوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين، والملاك الشاغرين.[1]

وبموجب قانون المالية لسنة 2016 وسع المشرع في أمر إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، حيث رخص لأشخاص القانون الخاص إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاطات وتهيئتها وتسييرها على أراض غير فلاحية تندرج ضمن المالية الخاصة، وذلك بناء على دفتر شروط تعده الوزارة المكلفة بالاستثمار في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.[2]

أولا: انشاء مناطق النشاطات يتم اختيار الموقع لإقامة المناطق الصناعية ومناطق النشاط على أساس دراسة ميدانية تتناول النقاط التالية:

- السكان: حيث أن قابلية نجاح المنطقة الصناعية تتوقف على أهمية المدينة المجاورة لها من حيث المساحة وعدد السكان، لذلك يختار الموقع بالقرب من تجمع سكاني من أجل تنشيط التنمية الصناعية.
- عدد وطبيعة المؤسسات: حيث أن إنشاء منطقة صناعية يتم بهدف استيعاب المؤسسات الموجودة من قبل أو التي تنشأ فيما بعد.
- إمكانية توظيف اليد العاملة: يتوقف اختيار الموقع لإنشاء منطقة صناعية على دراسة نسبة البطالة في المناطق المجاورة وكذا استيفاء المعلومات حول مؤهلات البطالين من المصالح المحلية المكلفة بالتشغيل.
- الأسواق: إن أهمية الأسواق المحلية والتعرف على طبيعة العرض والطلب فيها يعتبر مؤشرا آخر في اختيار الموقع لإقامة منطقة صناعية. [3]

---

[1] إسماعيل بوقرة، المرجع السابق، ص524.

[2] محمود سردو، المرجع السابق، ص 55.

[3] يرقي حسين، بن لكحل محمد أمين، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار في الجزائر – دراسة حالة ولاية المدية–، جامعة المدية، بدون سنة، ص 59.

- شبكة المواصلات: وهي من أهم العوامل في اختيار الموقع، حيث أن صعوبة التنقل وارتفاع التكاليف النقل قد ينعكس سلبا على كلفة المنتج.[1]

ولكون المناطق الصناعية والمناطق النشاطات الأكثر استعمالا من قبل الحكومة، كحواضن لتوطين الاستثمارات فقد يتبادر للذهن للوهلة الأولى التشابه بينهما غير أن هناك فروقا جوهرية تعطي لكل نوع خصائصه وهو ما سنوضحه:

ثانيا: معايير الاختلاف بين مناطق الصناعية ومناطق النشاطات تتمثل فيما يلي:

المعيار الأول: من حيث سلطة أو جهة الانشاء

المناطق الصناعية تنشأ بموجب قرار صادر عن السلطات العمومية المركزية بخلاف مناطق النشاطات التي تنشأ بموجب قرارات محلية على مستوى البلدية في حالة الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/2/20 متضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ومبادرة من وكالات التسيير والتنظيم العقاري الحضري بعد صدور قانون90_ 25 مؤرخ في 18_ 11_ 1990 المتضمن لتوجيه العقاري ثم تم اقتراح انشاء هذه المناطق من قبل لجنه المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

المعيار الثاني: من حيث التهيئة والتسوية

تبع نشاط مناطق النشاطات سببين سوء التهيئة وعشوائية التسيير لظروف ذاتيه واخرى مرتبطة بقصور الجماعات المحلية القائمة على تسييرها على خلاف المناطق الصناعية التي عرفت تهيئة لبعض المناطق خاصة تلك المتواجده بالولايات الكبرى كالجزائر والبليدة ووهران التي عرفت تأهيل سنه2011 .[2]

المعيار الثالث: من حيث المساحة

[1] يرقي حسين، المرجع السابق، ص59

[2] محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي، طبعة 1، بيت الأفكار، الجزائر، 2019، ص 33.

تعد مناطق مناطق نشاطات اقل مساحه من المناطق الصناعية التي تزيد مساحتها عن100 هكتار لذلك تم انشاء هذه المناطق االصناعية لاحتواء المشاريع الكبرى ودفع التصنيع من اجل تشجيع الاستثمار الوطني بأبعاده الاستراتيجية، لذلك وعكس هذا المسعى اقتصرت مناطق النشاطات على النشاط الاستثماري المحلي وخلق مناصب شغل بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة. [1]

المعيار الرابع: من حيث الإطار القانوني

عرف تنظيم المناطق الصناعية تطورا تشريعيا وتنظيميا وتسارعا بداية بالمرسوم 45_73المؤرخ في 1973/02/28 المتضمن احداث لجنه استشارية لتهيئة المناطق الصناعية إلى المرسوم 84_ 55 المؤرخ في 03_03_1984المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ثم تم في مرحلة ثانية بعد سنة 1993 تنظيمها بالقوانين المتعاقبة بتنظيم العقار الصناعي كالأمر 01_03 والقانون 06_ 11 والمرسوم 07_ 119 المؤرخ في 23_04 _2007المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعلى خلاف ذلك لم تنظم بصفة واضحة ودقيقة مناطق النشاطات منذ تنظيمها الاول وبموجب الماده 10 من الامر 74_ 26 المؤرخ في 20_ 02_ 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات والمادة 73 من القانون 90_ 25 المؤرخ في 18_ 11_ 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

والجدير بالذكر أنه ذكر في المادة 02 من أحكام القانون 23 _17على:

_الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

_الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة

_الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع والمواقع السياحية

_الأراضي المهيأة التابعة للحضائر التكنولوجية

[1] محمودي عبد العزيز المرجع نفسه، ص 34.

_الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية

_الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية اللاقتصادية

_الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري

_الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة. [1]

المطلب الثاني: الأراضي الخاصة التابعة للدولة

تعد الجزائر من خلال كل المقومات المتوفرة لديها إحدى أهم البلدان النامية التي تمتلك ثروات هائلة ومتنوعة كالمواد الأولية والثروة الطاقوية التي يمكن استغلالها في جلب الاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية، ومن أهم هذه المقومات نجد العقار الصناعي الذي يعد الفضاء والقاعدة التي تستقر فيها مجمل النشاطات الاستثمارية مهما كان نوعه. وتشمل الأراضي الخاصة التابعة للدولة نوعين نتناول الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية في الفرع الأول، والأراضي المبنية التابعة للمؤسسات العمومية والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية

يمثل الوعاء الأفضل لتحقيق المشاريع الاستثمارية خاصة الأنشطة الصناعية تلك الأراضي المملوكة للجهات العامة، خاصة عندما تكون المنطقة التي يفصلها السد عن الأرض تستخدم في السابق من قبل هيئة عامة وتمارس أنشطة صناعية أو إنتاجية، كما

[1] القانون رقم 23 _17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المحدد لشـــروط وكيفيات منح العقار الاقتصـــادي الخاص للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد رقم 73

هو الحال بالنسبة للأراضي التي يفصلها السد الوعاء، إذ يتم تسهيل استغلال الأرض من قبل المستثمر الصناعي حيث أنه مستعد مسبقاً لتكييف العنصر مع أدوات البناء.

أولا: المناطق الخاصة " Zones spécifiques ": إن ظهور المناطق الخاصة كان في إطار القانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، التي نظمها المشرع في شكل نوعين من المناطق وهي:مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي.[1]

غير أن هذا التميز ليس حديث نشأة إذ يرجع إلى أحكام القانون رقم 87/03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي تكلم في المادة 51 منه على المناطق الواجب ترقيتها والتي كانت تسمى بالمناطق المحرومة.[2]

- **مناطق مطلوب ترقيتها** " Zones à promouvoir ": لقد أهمل قانون ترقية الاستثمار تعريف المناطق المطلوب ترقيتها، ولكن يلاحظ بان المشرع الجزائري قد أدمج مفهوم المناطق المحرومة، الجنوب، أقصى الجنوب، المعزولة، وأيضا مناطق التي يجب ترقيتها كلها في مجلة واحدة وهي المناطق التي يجب ترقيتها.[3]

ولقد عرفت المادة 51 من القانون 87/03 المتعلق بالتهيئة العمرانية المناطق مطلوب ترقيتها بأنها: " وحدات ترابية تحتاج إلى تنمية وتقتضي منح تدابير تشجيعية، وتحفيزية ذات طابع اقتصادي واجتماعي، وضريبي في إطار قوانين المالية والمخططات الوطنية لتنمية"، والتي تتميز حسب المخطط الخماسي الثاني بما يلي:[4]

- وجود تخلف واضح في الهياكل الأساسية الاقتصادية منها الاجتماعية بالمقارنة مع جهات أخرى من الوطن.

---

[1] إسماعيل بوقرة، المرجع السابق، ص 524.

[2] شايب باشا كريمة، دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، الملكية والقانون في الجزائر، جامعة الجزائر، بدون سنة، ص 130.

[3] غامنية نورية، حيتالة معمر، التنظيم القانوني والتقني للمناطق المكونة للعقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 8، العدد 14، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2020، ص146.

[4] شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 131.

- حيث انعدام المشاريع الاقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي.
- المناطق المهيئة إلى التنمية، تتمتع بإمكانيات طبيعية، بشرية ومادية وتعني تطبيقا للمرسوم التشريعي 93/12 مناطق التوسع الاقتصادي.

تتكون من البلديات التي يتم تحديد قائمتها عن طريق قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية، ويصدر القرار الوزاري بعد استشارة السلطات المحلية ويتم تحديد قائمة البلديات على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية، المادية والاجتماعية، الاقتصادية والمالية لهذه البلديات.[1]

يمكن للدولة أن تقدم مساعداتها للبلديات المطلوب ترقيتها بهذه الصفة عن طريق أنشطة تتولد عنها مناصب شغل، ومن خلال ما يلي: [2]

- تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لاستقبال الاستثمارات.
- مساعدة البلدية في انجاز منشآت أساسية للإنتاج، كالمشاريع الاستثمارية الصناعية...الخ.

- **مناطق التوسع الاقتصادي** " Zones d'extantion Economique ": تشكل الفضاء الثاني للمناطق الخاصة بالاستثمار، كما يستنتج ذلك من نص المادة 20 من المرسوم التشريعي المتعلق بترقية الاستثمار، وتتميز هذه المناطق فإنها حديثة النشأة حيث لم يتعرض لها قانون التهيئة العمرانية.[3]

ولقد عرفتها المادة 4 من المرسوم 94-321 المتعلق بشروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها على أنها: " فضاءات جيو اقتصادية تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي، وتزخر بطاقات من المواد الطبيعية والبشرية أو الهياكل

---

[1] محمود سردو، المرجع السابق، ص 54.

[2] بوجدرة مخلوف، المرجع السابق، ص 21/20.

[3] شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص133.

القاعدية المطلوب حشدها ورفع من شأنها، أو الكفيلة لتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية للإنتاج السلع والخدمات وتطويرها".[1]

الهدف الأساسي من تكوين مناطق التوسع هو الوصول على المدى القصير أو المتوسط إلى إبراز بعض المناطق المشتملة على عناصر ذات حيوية اقتصادية أي يكمن الهدف في التجانس الاقتصادي والاجتماعي ووجود الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية، ويجب أن تتوفر هذه الشروط لتعتبر المنطقة منطقة توسع اقتصادي أي هذه أخيرة تتضمن تدخل عنصرين متكاملين هما: عنصر التوازن الفضائي وعنصر التهيئة، وقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 على كيفيات تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي التي تكون على أساس نتائج التحليل التي تأخذ بعين الاعتبار:

- اعتماد معيار تحليل مؤشرات التخطيط الاقتصادي كالمواد المالية والبشرية، وتطهير وسائل الاتصال والتزويد بالطاقة.
- اعتماد على دراسة الأشغال التحضرية، والمخططات المحلية، والجهوية والوطنية في مجال التهيئة العمرانية وشغل الأراضي. [2]

يتعلق اختيار التوسع الاقتصادي بالتهيئة العمراني مع اخذ بعين الاعتبار المؤشرات المذكورة التي يمكن تلخيصها فيما يلي:

- ✓ بتوجيه ورفع مردودية الاستثمارات المهيكلة والمرافقة لها.
- ✓ بإدماج السكن والمؤسسات البشرية في استغلال وتسيير الفضاءات المعتبرة مع العمل، الاتصالات، النقل والخدمات بعين الاعتبار الثلاثية: الحفاظ الحماية وتثمين البيئة. [3]

ثانيا: المناطق الحرة وهي حقيقة اقتصادية اليوم يظهر أثرها في الاقتصاد العالمي اليوم، حيث اقترحت لجنة الإحصاء التابعة لمنظمة الأمم المتحدة " L'ONU " تعريفا للمناطق

---

[1] غامنية نورية، حيتالة معمر، المرجع السابق، ص 147.

[2] مقلاتي مونة، المرجع السابق، ص 71-72، بتصرف.

[3] شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص134.

الحرة حيث جاء فيه: " المنطقة الحرة هي مجال جغرافي حدودة ثابتة ومدخله مراقب من طرف مصلحة الجمارك، حيث يمكن للسلع القادمة من الخارج عبر الحدود الجمركية دون الخضوع لحدود أو المراقبة، ما عدا تلك التي يمنع دخولها من طرف القانون، ثم تستطيع لا حقا الخروج دون أن تخضع لحقوق أو مراقبة الصادرات". حيث ظهر هذا المصطلح لأول مرة في النظام القانوني الجزائري سنة 1993 بموجب قانون المالية في المادة 93 منه التي تعدل المادة1 فقرة رقم 1 من قانون الجمارك رقم79-07 والتي نصت على انه" " .... يمكن إنشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كليا أو جزئيا للتشريع أو التنظيم الجاري بهما العمل وفق الشروط التي سيحددها قانون خاص".[1]

وتعرف المناطق الحرة بأنها مناطق مضبوطة المساحة وتدخل في إطار الأملاك الوطنية العمومية للدولة وتمارس عليها أنشطة صناعية وخدماتية وتجارية.[2]

إن إنشاء هذه المناطق جاء به المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن المناطق الحرة، فهي مناطق ذات مساحة محددة تعود ملكيتها للدولة وتمارس عليها أنشطة صناعية وخدماتية وتجارية، وعادة ما تكون بالقرب من مطار أو ميناء أو منطقة صناعية ذات نشاط صناعي مهم، أما طريقة استغلال هذه المناطق فتكون عن طريق الترخيص نظرا لذلك النشاط الصناعي المهم، أما طريقة استغلال هذه المناطق فتكون عن طريق الترخيص نظرا لكونها أملاك وطنية حيث انه توجد منطقة واحدة عمليا هي تلك الموجودة بولاية جيجل (منطقة بلارة).[3]

---

[1] صافة خيرة، تصنيف حافظة العقار الصناعي، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 9، العدد1، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2023، ص749، بتصرف.

[2] لدرع نبيلة، المرجع السابق، ص 12.

[3] روشو عبد القادر، نمط تسيير العقار الصناعي وانعكاساته على التنمية المحلية في الجزائر، مجلة الاقتصاد الحديث والتنمية المستدامة، المجلد 3، العدد1، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، 2020، ص 208.

ويمكن أن تشتمل أرض الأساس على مطار أو ملك وطني مينائي أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية، فإذا تضمنت المنطقة الحرة كليا أو جزئيا، ميناء أو مطار يبقى التشريع والتنظيم في مجال الأملاك الوطنية والأنشطة المينائية أو المطارية مطبقا عليها، لاسيما فيما يخص المهام المرتبطة بممارسة صلاحيات السلطة العمومية.[1]

هناك من يعتبر المناطق الحرة جزءا من العقار الصناعي في حين يعتبرها البعض الآخر بأنها نظام خاص، مع الإشارة إلى أن المشرع الجزائري تخلى عن نظام المناطق الحرة وألغى الأمر 03-02 المتضمن المناطق الحرة سنة 2006، إلا أن سنة 2022عرفت إعادة إحياء لهذه المناطق بموجب القانون 22-15، كما أن اجتماع مجلس الوزراء 23 فيفري 2023 نص على مشروع إنشاء 4 مناطق حرة.[2]

الفرع الثاني: الأراضي المبنية التابعة للمؤسسات العمومية والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تتمتع المؤسسة العامة باستقلال قانوني نسبي، وهو ما ينعكس في المقام الأول على المستوى التنظيمي مع الهيئات الإدارية الخاصة عادة ما يكون هذا جهاز تمثله الإدارة أو لجنة إدارية وجهاز تنفيذي يمثلهما إداري أو مدير عام يعين بمرسوم تنفيذي، بالإضافة أيضاً لتمتعها بالاستقلال المالي، ولكن هذا الاستقلال يخضع لمزيد من التطوير، حيث تتلقى هيئة عامة مساعدات من الدولة أو من الجماعات المحلية التابعة لها، وبالتالي هناك مؤسسات عامة مستقلة وغير مستقلة.

وبعد حل المؤسسات العامة، تعود الأراضي المتبقية إلى الدولة وبالتالي يمكن استخدامه في منطقة صناعية حيث أن العقار مخصص لهذا الغرض.. الفوائض غير الضرورية لعمليات شركة عامة. هذا وسوف نناقش البلدان المتبقية الهيئات العامة المحلية المستقلة وغير المستقلة وفوائض الأراضي شركة عامة.

أولا: الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية

---

[1] صافة خيرة، المرجع السابق، ص 749.

[2] مشتي أمال، أمقران راضية، العقار الصناعي والاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة صوت القانون، المجلد9، العدد2، جامعة الجزائر، 2023، ص 402-403.

وهي كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة[1]، أي الأصول المتبقية من المؤسسة العمومية والتي يتم التصرف فيها بالتنازل وبمعنى آخر هي ما تبقى من العقار الصناعي بعد تصفية المؤسسة العمومية ولم يتم التنازل عليه، حيث تعتبر هذه الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية، الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الاستثمارية وخصوصا المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية خصوصا إذا كانت تلك القطعة الأرضية المخصصة من هذا الوعاء العقاري.[2]

طبقا لما جاء في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 فهي الأملاك العقارية التي لم يتم التصرف فيها بالتنازل أي ما تبقى من العقار الصناعي بعد تصفية المؤسسة العمومية.[3]

وتعد أصولا متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة وهي تشمل بذلك كل الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية EPE المحلة وكذا الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المحلية EPL المحلة بما فيها المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري EPIC، وهذا ما ورد في نص المادة3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 هو: " الأصول العقارية المتبقية المعنية بأحكام هذا المرسوم هي تلك التابعة للمؤسسات العمومية المحلية المحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة".[4]

تم إدراج العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية ضمن تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون تطوير الاستثمار باعتبار أن هذا العقار ناتج عن حل بعض المؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا تلك التي مستها الخوصصة، وهذه الأخيرة تعتبر

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسة العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة الرسمية، العدد 27، 2009، ص16.

[2] مقلاتي مونة، المرجع السابق، ص74.

[3] المادة 2، من المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

[4] المادة 3 من المرسوم تنفيذي رقم 09-153.

نتيجة منطقية وحتمية لتبني الجزائر لقانون الاستثمار بالصيغة التي صدر بها وهذا حسب " محمد يوسفي"، فتبني الجزائر قانون تطوير الاستثمار بعد تكريسا لانسحاب الدولة من حقل الاستثمار حيث تخلت عن دور المنتج وتفرغها لدور المحفز بكل ما يحمله من أجهزة وضمانات.[1]

ثانيا: الأراضي الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

هي ما تملكه المؤسسة العمومية من عقارات إلا أنها لا تستعملها لكونها زائدة عن حاجاتها وضروریاتها، فالأصول الفائضة إذن هي العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي بقيت قائمة في حالة نشاط أو المؤسسات التي لم يتم خوصصتها أو تصفيتها، وقد عملت الدولة منذ مدة على استرجاعها وطرحها في السوق العقارية.[2]

تشكل الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية جزءا لا يتجزأ من حافظة العقار الصناعي، حيث نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.[3]

وبهدف تحديد شروط وكيفيات وتموين وتسيير المحفظة العقارية المكونة من الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية والموجهة للاستثمار صدر بشأنها المرسوم التنفيذي 07/122 المؤرخ في 23 أفريل 2007 وذلك تطبيقا للمواد 180 من المرسوم التشريعي رقم 93/18 والمادة 26 من الأمر 01/03 والمادة 85 من القانون رقم 04/21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، وذلك

---

[1] شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص144 -145.

[2] مقلاتي مونة، المرجع السابق، ص75.

[3] المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسة العمومية الاقتصادية وتسييرها جريدة الرسمية العدد 27 2009

في إطار استرجاع الأراضي التي تعتبر أصول فائضة وتحوزها المؤسسات العمومية وغير لازمة موضوعيا لنشاطاتها. ويقصد بهذه الأخيرة على الخصوص:

- ✓ الأراضي غير المستغلة أو التي لا يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.
- ✓ الأراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- ✓ الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.
- ✓ الأراضي التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية.
- ✓ الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة المؤسسة العمومية. [1]

وحسب المادة 05 من القانون رقم 17_23 تصب الأصول العقارية المصرح بها فائضة ضمن الأملاك الخاصة للدولة تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم. [2]

[1] شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 149-150.

[2] القانون رقم17_23 المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

خلاصة الفصل الأول:

يعد العقار الصناعي عاملا مهما في الحياة الاقتصادية، باعتباره آلية تساهم في انتعاش الاستثمار المحلي وجذب الاستثمارات الأجنبية، ولذلك يشمل مفهومه العديد من المجالات، فمن الناحية القانونية يوجد تعريفه في القانون المدني ويمتد إلى قوانين أخرى، وتتميز حقوق العقارات الصناعية بسمات تميزها عن الآليات الأخرى وتختلف عنها مثل حقوق العقارات السياحية وحقوق العقارات الفلاحية والسكانية، وذلك لأنها تزيل العقبات التي تعترض تنمية الاقتصاد الوطني.

بادر المشرع الجزائري في إطار مختلف سياساته لترقية الاستثمار وتنظيم المواقع العقارية المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية بداية من التسعينات وهو ما نجم عنه كم هائل من الأوعية العقارية، حيث تتألف محفظة العقارات الصناعية من المناطق الصناعية ومناطق الأنشطة والملكية الخاصة المملوكة للدولة، مع مساهمتها في توفير العقارات التي تعاني من عدم توافرها.

الفصل الثاني

تعدد منازعات العقار الصناعي وطرق الفصل فيها

الفصل الثاني: تعدد منازعات العقار الصناعي وطرق الفصل فيها

يعد العقار من أهم الثروات التي تملكها 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، فتم منحه في البداية على أساس عقد التنازل الذي يعتبره عقد بيع، إلا أنه تم استغلاله من طرف المستثمرين على حساب أملاك الدولة، دون تحقيق المشاريع الاستثمارية، وبظهور سياسة المضاربة إلا أن الدولة حاولت حماية العقار الصناعي وإيجاد حلول، فتخلت عن نظام التنازل وقررت اللجوء إلى نظام الامتياز.

ينتج عن استغلال العقار الصناعي من قبل المستثمرين 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.

نتناول مضمون المنازعات الناشئة على عقود استغلال العقار الصناعي في المبحث الأول، ثم نبين آليات حل منازعات العقار الصناعي المبحث الثاني كالآتي.

المبحث الأول: مضمون المنازعات الناشئة على عقود استغلال العقار الصناعي

تتنوع شروط الانتفاع بالملكية الصناعية تبعا لتطور وتنوع النصوص القانونية التي وضعها المشرع، فضلا عن مدى فعالية وكفاءة هذه الأساليب في إزالة المعوقات التي تحول دون الانتفاع بهذا النوع من الملكية.

تعددت آليات الحصول على العقار الصناعي منذ ظهور المناطق الصناعية لأول مرة سنة1973، وذلك بصدور المرسوم التشريعي رقم 45 – 73 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 سنة2019 ، 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.

فالمنازعات المتعلقة بالعقارات الصناعية هي في الأساس منازعات تتعلق بعمليات التنازل، حيث أدت إلى ظهور منازعات عديدة حتى بعد إلغائها بالقانون رقم 04/08 بشأن منح امتيازات الأراضي المملوكة للدولة الخاصة والمخصصة للاستثمار، وقبول الامتيازات باعتبارها الشكل الوحيد للاستغلال وعدم الوفاء باتفاقيات الاستغلال هذه يمكن أن تنشأ العديد من النزاعات بين المستثمر ومجلس الإدارة.

سنتطرق للمنازعات المتعلقة بعقد التنازل عن العقار الصناعي في المطلب الأول، ثم نبين المنازعات المتعلقة بعقد امتياز العقار الصناعي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل عن العقار الصناعي

قامت الدولة الجزائرية بتنظيم ما يسمى عقود استغلال العقار الصناعي، حيث ومنذ استقلال تعددت هذه العقود واختلفت في كثير من جوانبها الأساسية، ومن بين هذه العقود نجد عقد التنازل الذي يعد أول نظام قانوني تم اعتماده من طرف الدولة.

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل

عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع " Acte de cession" كلها تسميات لعقد واحد له نفس الأثر القانوني وهو نقل ملكية بكل عناصرها إلى المشتري، وينصب هذا العقد أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية والتي تكون غير مخصصة أي متوفرة، ويتميز باحتوائه على شروط خاصة وغير مألوفة في القانون الخاص كالتنازل على شروط فاسخ وبناء على دفتر الشروط.[1]

_ التنازل هو عقد يتم ما بين المستثمر والإدارة المالكة للعقار مهما كانت طبيعته صناعي أو سياحي أو فلاحي، بحيث تقوم الإدارة بتحويله وفق شروط قانونية وتنظيمية بغرض الاستثمار الوطني أو الأجنبي يقتضي التنازل عن الأوعية العقارية بغرض الاستثمار أن تكون الأملاك المتنازل عليها للأملاك الخاصة للدولة، بحيث أنه لا مجال لان تكون هذه الأخيرة تابعة للأفراد إلا وفقا لإرادتهم الخاصة.[2]

---

[1] مشتي أمال، المرجع السابق، ص 406.

[2] موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق بود واو، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2009/2008، ص62.

_ يقصـــد بالتنازل تلك الطريقة التي يتم بموجبها نقل الملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي بصفة نهائية، ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بشروط.[1]

_ إن عقد التنازل هو نقل الملكية للمشـــتري بصـــفة كلية وشـــاملة، وبمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام يشترط في هذا التنازل أن تكون الأملاك العقارية المراد التنازل عنها غير مخصصـة أي أملاك متوفرة، أو بعبارة أخرى لا تكون موضـوعة في تصـرف وخدمة وزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.[2]

الفرع الثاني: أنواع المنازعات الناجمة عن عقد التنازل

يمكن حصـــر المنازعات المتعلقة بعقد التنازل إلى المنازعات المتعلقة باكتســـاب العقار الصناعي والمنازعات المتعلقة بتنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي، سواء كانت متعلقة بثمن عقد التنازل أو بفسخ عقد التنازل.

أولا: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي

توجد مؤسستين لإدارة وتسيير العقار الصناعي، تتكفل الأولى بتهيئة العقار عن طريق القيام بأعمال التجزئة وذلك بعد القيام بإجراءات اكتســاب العقار بصــفة قانونية ثم تقوم بأشـــغال التهيئة، وفي مرحلة الثانية تتدخل المؤســـســـة المهيأة لتقوم بإعادة التنازل

[1] زادي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021، ص 213.

[2] منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير في القانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، 2014/2013، ص 20.

(البيع) عن هذه العقارات المجزأة والمهيأة لفائدة المتعاملين وذلك بواسطة عقود موثقة ومشهرة.[1]

إن ظهور عراقيل ومشاكل تحول دون اكتساب المستثمرين والمتعاملين للعقارات الصناعية محل استثمارهم يؤدي إلى نشوب عدة نزاعات[2]، وهي كالآتي:

1- عدم اتفاق المستثمرين والمؤسسة المهيأة: كان هناك نزاع حول عدم الاتفاق المستثمرين والمؤسسة المهيأة على سعر التنازل بحث طالب 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.[3]

2- في حالة عدم قيام أجهزة التهيئة باستخراج أو نشر رخصة التجزئة وعدم القيام بأشغال التهيئة والتجهيز: قد تقوم نزاعات في هذه الحالة بغض النظر عن الأسباب العملية أو التقنية المؤدية إلى ذلك والتي ليس للمستثمر أي دخل فيها، في هذه الحالة فان الحل للنزاع هو تحديد السعر على أساس خصم جميع النفقات المتعلقة باستخراج رخصة التجزئة والتهيئة التي يقوم بها المستثمر وهو السعر المقرر في عملية إعادة التنازل والواجب دفعه.[4]

3- في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة لبعض العقارات تلك المملوكة للخواص: وقد يثار النزاع بشدة في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبعض

---

[1] بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص89.

[2] بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص90

[3] بوجردة مخلوف، المرجع نفسه، ص90.

[4] لمزري مفيدة المرجع السابق، ص57، بتصرف.

العقارات والتي كانت تعود ملكيتها للخواص وهذا ما حال دون ملكية المؤسسات لهذه العقارات.[1]

يمكننا التمييز وضعيتين بعد صدور التعليمة الوزارية المتعلقة بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي وهما:[2]

- ❖ الأولى وهي أن مالكي هذه العقارات من الخواص رفضوا بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة، مما أدى إلى إمكان المؤسسات المهيئة وعن طريق الولي المكلف بتطبيق مخطط توجيهي للتعمير أن يباشر في نزع الملكية للمنفعة العامة وتعويض المالكين.
- ❖ ثانية فهي أن هذه المؤسسات لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق، وحل هو تخصيص اقتطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تقدمها الدولة.

4- في حالة مسؤولية المتعامل عن الأضرار التي يوقعها: تكون هذه الأضرار ناتجة عن الأشغال التي يقوم بها المستثمر أو كل من يعمل بإذنه كالمقاول مثلا: أضرار طرقات داخل المنطقة، أضرار شبكة التهيئة العامة، فان المستثمر هو من يقوم بالتعويض وفقا للمادتين 182 و124 من القانون المدني.[3]

ثانيا: المنازعات المتعلقة بعدم الاتفاق على سعر التنازل

تخص هذه الصورة النزاع المتعلق بالسعر المطبق للقطع التي بيعت وشغلت بموجب قرار تخصيص[4]، وهو الأمر الذي أدى بالمستثمرين داخل المنطقة الصناعية إلى

---

[1] لمزري مفيدة، نفس المرجع، ص 66.

[2] جلاجل عبد الحميد، المرجع السابق، ص 54، بتصرف.

[3] جلاجل عبد الحميد، المرجع نفسه، 55

[4] خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 337.

مطالبتهم بأن يكون سعر إعادة التنازل على أساس سعر الاقتناء أو الشراء المحدد من قبل إدارة أملاك الدولة، أي على أساس الثمن الذي تحصلت بموجبه مؤسسات الترقية على هذا العقار.[1]

وقد طرح أمر إشكال قانوني وقضائي في كيفية تحديد هذا السعر، فهل يحكم القاضي بإعادة التنازل لصالح المستثمرين على أساس الاقتناء أو الشراء المحدد من أملاك الدولة، وفي نفس الوقت لا يستطيع أن يحكم بإعادة التنازل على أساس سعر السوق خاصة إذا اخذ بعين الاعتبار الفارق الزمني وما ترتب عنه من فارق مالي كبير وقد بقي هذا المشكل مطروحا أمام القضاء لعدة سنوات.[2]

وللحد من تزايد هذه النزاعات صدرت التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 1999/08/08 حيث تضمنت حل هذا المشكل بين المهيئ والمتعامل وهو أن تكون عملية العقار بإضافة تكاليف التهيئة والتجهيز، وهامش معقول من الربح.[3]

ثالثا: المنازعات المتعلقة بتنفيذ مقابل التنازل ويمكن حصرها في:[4]

- عدم قيام المستثمرين بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على قرار التخصيص الذي بموجبه تمت الاستفادة من قطع الأراضي.
- عدم تنفيذ المستثمر لالتزامه المتعلق بدفع ثمن العقار المستفيد به، وهنا يستلزم التفرقة بين حالتين، هما:

---

[1] شربالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي، أطروحة دكتوراه في علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2021/2020، ص240.

[2] شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص219.

[3] خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص338.

[4] بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 94.

- الحالة الأولى: إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل بناء على سعر الذي حددته إدارة أملاك الدولة بصفة تامة، فإنه يعتبر مالكا وفي هذه الحالة يستوجب على إدارة أملاك الدولة تنفيذ التزامها المتمثل في إعداد عقد الملكية، وإلا نشب نزاع يكون فيه حق المتابعة للمستثمر.
- الحالة الثانية: إذا لم يدفع المستثمر ثمن التنازل يكون حق المتابعة لمصالح أملاك الدولة.

ظهر هذا الإشكال أثناء عملية التنازل عن الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية بعد خضوعها لإجراءات الخوصصة، والسبب يعود في ذلك إلى اختلاف نظام الملكية التي نشأت فيها بعض المؤسسات العمومية آنذاك دون تسويتها أو تحديد الطبيعة القانونية لها وهنا تظهر عدم مسؤولية المستثمرين في إتمام إجراءات الشكلية لملفات التنازل.[1]

رابعا: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد التنازل

ارتبط عقد التنازل بالشرط الفاسخ والمتعلق بمدى انجاز المشروع في الموعد المقرر له في البرنامج الاستثماري، وارتبط أيضا هذا العقد بشرط آخر وهو عدم إمكانية التنازل على الأراضي محل العقد حيث لا يمكن للمعني بيع أو تأجير الأرض.[2]

في عقود التنازل يشترط عدم إمكانية التنازل عن الأراضي المتنازل عنها، فلا يمكن للمستفيد أن يقوم ببيع القطعة الأرضية ولا تأجيرها تحت طائلة سقوط الحق وإرجاع الملك الخاص للدولة بمقتضى قرار من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، ومع إرجاع الأقساط الحالة والمدفوعة للمشتري المسقط حقه بعد خصم 5% بعنوان الفائض

[1] شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 223.

[2] شايب باشا كريمة، المرجع نفسه، ص233

والغرامات، وفي صورة قيام المشتري بإحداثات أو مغروسات أو بناءات فإنها تبقى ملكا للدولة بحكم الالتصاق ويعوض عن ثمن مواد البناء واليد العاملة ويعاد التنازل عن العقار.[1]

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد امتياز العقار الصناعي

يترتب على استغلال العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز العديد من النزاعات بين طرفيه، حيث في هذا المطلب سوف نتطرق إلى مفهوم عقد الامتياز وأشكال المنازعات ناتجة عنه.

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز

لقد تبنى المشرع الجزائري الامتياز كأسلوب لمنح العقار الصناعي بدء من سنة 1993، وذلك بموجب أحكام المرسوم التشريعي 12/93 الذي انشأ لجنة ولائية مكلفة بمنح الأوعية العقارية وهي لجنة دعم وترقية الاستثمار، غير أنه بصدور الأمر 11/06 وبعده الأمر 04/08 تم اعتماد إجراءات أخرى لمنح الامتياز.[2]

وقد عرف المشرع الجزائري عقد الامتياز وفق المادة الأولى لدفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322 كما يلي: " عقد الامتياز هو اتفاق تمنح الدولة بموجبه قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع

[1] خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص343.

[2] سردو محمود، المرجع السابق، ص 57.

استثماري ويكون ذلك لقاء دفع اجر امتياز لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص، ويمنح على أساس دفتر شروط مع دفع إتاوة إيجارية سنوية".[1]

جاء في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، الذي ينص في مادته الأولى على ما يلي: " للقطعة الأرضية موضوع منح الامتياز هذا موجه لإستعاب مشروع استثماري، كل تغيير في وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجز عنه فسخ منح عقد الامتياز".[2]

كما عرفه الدكتور "سليمان محمد الطماوي" على أنه: " عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز".[3]

الفرع الثاني: أشكال المنازعات الناجمة عن عقد الامتياز

تختلف وتتنوع المنازعات المترتبة عن تنفيذ عقد الامتياز، فمنها ما يكون قبل منح الامتياز وقد يكون النزاع بعد منح الامتياز.

أولا: منازعات إبرام عقد الامتياز

يعاني المستثمر من عدة عراقيل إدارية مما يؤدي إلى تباطؤ في دراسة طلبات الاستفادة من الأملاك الوطنية الخاصة بموجب عقد الامتياز، وهذا يعود بالسلب على المشرع الاستثماري ويؤخر في عملية انجازه والتي تتمثل في مقررات الترخيص التي لا

---

[1] سقار فايزة، الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 4، العدد2، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، 2019، ص145.

[2] مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 394.

[3] زادي سيد علي، المرجع السابق، ص240.

ترقى لدرجة العقد الرسمي، وهذا ما يجعلها تخالف الشروط الشكلية اللازمة في التصرفات الواردة على العقار مما يعطل عملية انطلاق المشاريع الاستثمارية.[1]

في ظل المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار يتم منحه بقرار صادر عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمه أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار، وطبقا للمادة 9، المادة 14، والمادة 29 من المرسوم السابق يحق لهذه اللجنة أن تقبل أو ترفض على الطلب المعني بالامتياز أو أن لا ترد عليه الآجال المحددة ب 15 يوما بقرار إداري غير قابل للطعن القضائي، وهذا بشكل عائق كبير أمام المستثمرين ويدفع بهم إلى المخاطرة بجهدهم ووقتهم وأموالهم.[2]

لا يمكن أن تسحب الامتيازات المذكورة في الاستثمار إذا أثبتت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم انجاز الأمر الذي يستدعي تدخل القضاء لحل مثل هذا النزاع وخاصة وانه هناك مسالة قانونية مادية تدخل في تقريرها إلى القضاء وهي تقدير حالة القوة القاهرة، تكون المنازعة هنا بهدف الحصول على التعويض من طرف المستفيد غير انه يمكن للإدارة أن تسحب الامتيازات دون التعويض في حالة عدم قيام المستثمر بانجاز المشروع في المدة المحددة وهذا كله أمام القضاء الإداري وطبقا لأحكام القانون العام.[3]

---

[1] مسكر سهام، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، جامعة البليدة2، الجزائر،2017، ص346.

[2] بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص99.

[3] بوجردة مخلوف، المرجع نفسه، ص100.

وقرار الوكالة أيضا قابل للطعن القضائي (المادة 7 من الأمر 01/03)، والمشرع في الأمر لم يوضـــح الطريقة التي من خلالها يتم الطعن في قرار منح الامتياز، وعليه لا يوجد مانع في تقديم طعن قضائي وهذا طبقا للقواعد العامة.[1]

ثانيا: المنازعات المتعلقة بتحويل الامتياز إلى تنازل

يمكن تحويل عقد المنح إلى تنازل عن طريق التنظيم إلا انه لم يصـــــدر ما بعد لتوضيح الإجراءات والشروط المتبعة لتحويل هذا المنح إلى تنازل.[2]

عند صـدور المرسـوم التشـريعي رقم 93-12 بسـبب الإشـكالات الميدانية التي نتجت عن تطبيقه لينتقل تدريجيا إلى إبرام عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، حيث كرس المشـرع بموجب نص المادة 23 من مرسـوم سـابق ذكره آلية الحصـول على القطع الأرضية المخصصة للاستثمار الصناعي عن طريق الامتياز القابل للتنازل بمجرد انجاز المشـــروع وبطلب من المســـتثمرين وذلك من خلال تنظيم أحكامه ووضـــع شـــروط تبين إجراءات وطرق إبرام العقد، كما تلاه قانون رقم 93-18 المتضـــمن قانون المالية لســـنة 1994 والذي استبدل إجراءات التنازل بالتراضـي إلى عقد الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل ضمن المادة 17 منه.[3]

من قانون المالية سـنة 1998 في نص مادته 51 على انه " يمكن التنازل أو منح بامتياز للأراضـــي التابعة للأملاك الخاصـــة للدولة والموجهة لانجاز مشـــاريع اســـتثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي

---

[1] جلاجل عبد الحميد، نفس المرجع، ص 56.

[2] شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 84.

[3] بن عيسى نصيرة، آلية عقود الامتياز لتسير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، 2022/2021، ص31-32، بتصرف.

لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات طابع الاقتصادي وأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".[1]

والجدير بالذكر انه وحسب القانون 17 _23 في المادة 16: يمنح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل مقابل دفع صاحب الامتياز اتاوة تجارية سنوية تحسب ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعاين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. ويحسب المبلغ وفق كيفيات تحدد عن طريق التشريع.

والمادة: 17يحول الامتياز الى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ,بناء على طلب صاحب الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال المعاين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة .

وتطبق احكام الفقرة المذكورة أعلاه أيضا ,على الامتيازات الممنوحة قبل صدور هذا القانون.

مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في الفقرة أعلاه, يكرس تحويل الامتياز الى تنازل بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار, بموجب عقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا .

تحدد اجال وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم

---

[1] حساين سامية، المرجع السابق، ص 118.

القانون رقم17_23لؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

ثالثا: المنازعات الناتجة عن قرار سحب الامتياز

يظهر هذا النوع من المنازعات في حالة عدم قيام المستفيد أي المستثمر بانجاز مشروعه في المحددة في العقد الإداري لانجاز المشروع وغالبا ما تكون ثلاثة سنوات ويمكن تجديدها مرة واحدة[1]، بحيث لا يمكن أن تتجاوز جميع المدد كلها مدة عقد الامتياز والتي تتراوح ما بين 20 و40 سنة، ففي هذه الحالة فإن المستفيد لا ينجز مشروعه في المدة المحددة أي النزاع يتعلق بمدة الانجاز فقط، فالإدارة " وكالة ترقية ودعم الاستثمار" الحق في السحب الجزئي للامتيازات الممنوحة وذلك وفق نفس إجراءات منحه أي بقرار إداري ودون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها، في حالة عدم احترام المستفيد الأحكام المرسوم التشريعي رقم 12/93.[2]

إذا استحق المستفيد من التعويض تلتزم الدولة بدفعه بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، وفي هذه الحالة هدم البناية بناء على حكم قضائي على المستفيد من عقد الامتياز إعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية على نفقته.[3]

ويهدف النزاع على سحب الامتياز إلى إلغاء القرار الإداري الذي يقضي بسحب الامتياز، أو الحصول على التعويض في حالة تأكيد السحب.[4]

---

[1] بحري فاطمة، بن طيفور نسيمة، الاختصاص القضائي في منازعات عقود امتياز العقار الصناعي، مجلة الفقه القانوني والسياسي، المجلد2، العدد2، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2021، ص 12.

[2] منصور أسماء، منازعات عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي، مجلة التراث، المجلد الأول، العدد27، جامعة الجزائر1، بدون سنة، ص 190.

[3] مسكر سهام، المرجع السابق، ص349.

[4] مسكر سهام، المرجع نفسه، ص 349

رابعا: المنازعات الناتجة عن فسخ عقد الامتياز

بالإضـــافة إلى الســـحب الذي يكون في غالب الأحيان في حالة التنفيذ الجزئي للمشـــروع، وطبقا لأحكام المرســـوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضـــمن المناطق الحرة يمكن للإدارة المختصـــة أن تقوم بفســـخ عقد الامتياز بصـــفة انفرادية ودون اللجوء إلى القضـاء " وهو ما يمسـى بإسقاط الحق ويعني فسخ الإدارة للعقد بإرادة المنفردة لا ســـيما عند قيام الملتزم بخطأ جســـيم"، باعتبار أن هذا العقد يقع على أملاك وطنية عامة.[1]

يعتبر إجراء الفســـخ أحد الحقوق التي يملكها الطرفين المتعاقدين في حالة عدم احترام احدهما لبنود العقد بحيث بإمكان الإدارة فســـخ حق الامتياز بمبادرة منها في حالة عدم احترام المستفيد من حق الامتياز لبنود دفتر الشروط وبعد توجيه اعتذارين له رسالة مســـجلة مع إشـــعار بالاســـتلام ولكن بدون جدوى والجهات القضـــائية هي التي تباشـــر إجراءات إسقاط حق الامتياز بعد رفع الدعوى أمامها. [2]

وما تجدر الإشـــارة إليه هو أن هذا النوع من المنازعات يبقى مجرد أحكام قانونية فقط لم يطرح منازعات من قبل أو في الوقت الحالي ما دام لم توجد إلا منطقة حرة واحدة بجيجل، كما أن المشـــرع في الأمر 03-02 المؤرخ في 2003/10/19 المتضـــمن المناطق الحرة بدوره لم يتطرق إلى فســـخ عقد الامتياز في المناطق الحرة، وطبقا للأحكام المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 1994/10/10 المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة فانه يمكن فسخ عقد الامتياز في أي وقت باتفاق الطرفين.[3]

---

[1] نفس المرجع، ص 350.

[2] بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 08-04، رسالة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012، ص114.

[3] شربالي مواز، المرجع السابق، ص 253.

المبحث الثاني: آليات حل منازعات العقار الصناعي

إن حل المنازعات الناشئة عن طريقة تطوير العقار الصناعي سواء كان عقد نقل ملكية أو عقد امتياز هو مسألة أساسية وحساسة تؤثر بشكل كبير على تطور العقار الصناعي وتأثيره على الحياة الاقتصادية، إذا كان حل المنازعات الناشئة عن أساليب التنمية بحيث يمكن حل بعضها وديا والبعض الآخر فقط من خلال المحاكم.

المطلب الأول: دور الطرق البديلة في تسوية المنازعات بين الملائمة والمحدودية

الطرق الودية المختلفة لحل المنازعات المتعلقة باتفاقية الامتياز المتعلقة بإدارة العقارات التجارية هي التوفيق والوساطة والتحكيم، والتي ينظمها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الأول: ملائمة الطرق البديلة في تسوية المنازعات العقارية

تتمثل الطرق البديلة لحل النزاعات الناتجة عن العقار الصناعي في مجال الاستثمار في الصلح، الوساطة والتحكيم وهي من الأساليب الودية لحل النزاعات.

حيث نجد هذه الوسائل نادرة الحدوث وخاصة الناجمة عن عقد الامتياز ومرد ذلك تمسك الإدارة بموقفها اتجاه النزاع أو امتناعها من حضور مجلس الصلح وفي حالة حضور الممثل القانوني أو محاميها غالبا ما يرفض الصلح معتمدا في ذلك على مبررات عملية.[1]

[1] خوادجية حنان سميحة، المرجع السابق، ص 353.

أولا: إجراءات الصلح ورد في القرآن الكريم وذلك لقول الله تعالى: " إنما المؤمنون إخوة فأصلحوا بين أخويكم واتقوا الله لعلكم ترحمون". [1]

عرف المشرع الصلح في المادة 459 من القانون المدني بأنه:عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه"، ويعتبر الصلح إجراء جوازي في المواد المدنية، [2] حسب نص المادة 990 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك في المواد الإدارية حسب المادتين 970 و971.[3]

وباعتبار مجلس الدولة هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية عن طريق الاستئناف أو النقض، لا سيما أنه يفصل كقاضي اختصاص كدرجة أولى وأخيرة في دعاوى الإلغاء والتفسير وفحص المشروعية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية، وبالتالي يتم استبعاد الصلح كقاعدة عامة أمام مجلس الدولة ويمكن اللجوء للصلح في حالة استئناف والنقض الموجه ضد الأحكام الفاصلة في دعاوى القضاء الكامل.[4]

رغم جواز الصلح في جميع المواد إلا أن بعض إجراءاته تختلف بين القضاء الإداري الذي يكون بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم، والقضاء العادي الذي يجوز للخصوم التصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة.[5]

---

[1] الآية 35 من سورة النساء.

[2] مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 294.

[3] القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[4] شربالي مواز، المرجع السابق، ص263.

[5] صافية خيرة، محاضرات في مقياس العقار الصناعي موجه لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ملحقة السوقر، جامعة ابن خلدون، تيارت، بدون سنة، ص7، يتصرف.

إن الطبيعة القانونية للصـــلح مهما كان نوعه هي طبيعة عقدية، فالصـــلح عقد بين الأطراف يتضـــمن تنازلا متقابلا عن جزء من الحقوق، ويتم وصـــفه بأنه اتفاقي أو بأنه قضـائي أو بأنه قانوني ليتسـنى تحديد الإطار القانوني العام المنظم له، ولكنه يبقى اتفاقا بين الخصوم بالتنازل لمتبادل عن الحقوق أو جزء منها قصد التوصل إلى حل بينهم.[1]

ما نفهمه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي هو أن إجراء الصـــلح في المادة الإدارية أصـبح غير إجباريا بل أصـبح اختياريا كما أن إجراء الصـلح في منظور المقتضـــيات الجديدة لا يمكن أن يتعلق بجميع أنواع الدعاوى الإدارية بل أصـــبح يخص دعاوى القضاء الكامل فقط.[2]

ثانيا: إجراءات الوساطة

تعرف بأنها: " أسلوب من أساليب الحلول البديلة لحل النزاعات تقوم على إيجاد حل ودي للنزاع خارج مرفق القضاء عن طريق الحوار وتقريب وجهات النظر بمساعدة شخص محايد"[3]، حيث نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد على إجراء الوســـاطة التي يجب على القاضـي أن يعرضـها على الخصـوم في جميع المواد باسـتثناء قضـايا شـؤون الأسرة والقضـايا العمالية وكل ما من شـانه أن يمس بالنظام العام، فان إمكانية اللجوء إلى الوســـاطة في كل الأحوال لان عقد الامتياز عقد إداري والعقود الإدارية لم تســـتثنى في المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[4]

---

[1] زروق نوال، ملخص محاضرات مقياس الطرق البديلة التسوية المنازعات التجارية، سنة أولى ماستر، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2022/2021، ص 4.

[2] بوشنة ليلة، المرجع السابق، ص130.

[3] مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 295.

[4] بوشنة ليلة، المرجع السابق، ص129.

إن مجال الوساطة أوسع من مجال الصلح المنصوص عليه في المنازعات الإدارية، بحيث الوسيط بتحرير محاضر مختلفة وتوصيات يوجهها إلى الجهة الإدارية المعنية لتحسين سير المرفق العام، وقد حدد المشرع الجزائري مدة الوساطة ب3 أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة بطلب من الوسيط عند اللزوم وموافقة الخصوم حسب ما نصت عليه المادة 996 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والقاضي يمكنه إنهاء الوساطة إما بطلب من الوسيط أو الخصوم تلقائيا إذ لاحظ عدم جدواها.[1]

تعتبر الوساطة إحدى الطرق الفعالة لتسوية النزاعات بين الأشخاص وذلك من خلال إجراءات سرية وسريعة حيث يقوم شخص ثالث محايد على محاولة تقريب وجهات النظر وذلك بين أطراف النزاع بغية الوصول إلى تسوية حيث تكون مرضية لجميع الأطراف، كما تتطلب الوساطة المشاركة المباشرة لأطراف النزاع ومحاميهم في حال وجودهم وكل طرف يعطى الفرصة للتعبير عن وجهة نظره، ويقوم الوسيط بعد ذلك بمساعدة الأطراف على تحديد حاجاتهم ومصالحهم الفعلية مع المساعدة في إيجاد الأهداف المشتركة.[2]

حيث يتعين على الوسيط والخصوم في هذه المرحلة التصريح وإخطار القاضي بكل واقعة قد تشكل مانعا للوسيط لممارسة الوساطة، حتى يتسنى للقاضي اتخاذ الإجراء المناسب لضمان سير الوساطة بشكل سليم من حيث الاستقلالية والحياد، وتتمثل هذه الموانع في: [3]

- وجود مصلحة شخصية للوسيط في النزاع.
- وجود رابطة قرابة بين الوسيط وأحد الخصوم.

---

[1] شربالي مواز، المرجع السابق، ص264-265، بتصرف.

[2] لمزري مفيدة المرجع السابق، ص78.

[3] زروق نوال، المرجع السابق، ص10.

- وجود خصومة سابقة أو قادمة مع أحد الخصوم.
- أن يكون أحد الخصوم في خدمته.
- وجود رابطة صداقة أو عداوة مع أحد الخصوم.

ثالثا: إجراءات التحكيم

إن التشـــريعات الجزائرية الســـابقة كانت تبدي دائما تحفظها من التحكيم ويذهب البعض في تفسيره لهذا الموقف إلى أن الجزائر كانت تعتقد أن التحكيم الدولي معناه حلول هيئات قضـائية وتحكيمية دولية محل القضـاء الوطني لذلك جاءت النصـوص التشـريعية القديمة مكرســـة لفكرة عدم اللجوء إلى التحكيم الدولي إلى أن تم الإقرار بمبدأ التحكيم وأصبح قاعدة يعمل بها بعد انضمامها إلى اتفاقية نيويورك لعام 1985 الخاصة بالتحكيم وبتنفيذ الأحكام التحكيمية التي انضمت إليها الجزائر وأقرت بالتحكيم التجاري الدولي لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-09 المضمن قانون الإجراءات المدنية.[1]

كثيرا ما يتم اللجوء إلى التحكيم بوصـفه وسـيلة ودية لفض منازعات الاسـتثمار في ظل تضـارب المصـالح بين الدول المضـيفة التي تسـعى إلى تحقيق تنميتها الاقتصـادية وبين أهداف المستثمرين الذين يسعون إلى تحقيق أعلى هامش من الأرباح، حيث تم تبرير اللجوء إلى التحكيم من قبل البعض كبديل لتســوية منازعات العقود الإدارية ذات الطبيعة الدولية منها عقود الامتياز في حسم هذه المنازعات بعيدا عن ساحات القضاء الداخلي.[2]

[1] بوشنة ليلة، المرجع السابق، ص127.

[2] صافية خيرة، المرجع السابق، ص9، بتصرف.

يعرف التحكيم بأنه: " هو اتفاق بين طرفين أو أكثر على إخراج نزاع أو عدد من النزاعات من اختصاص القضاء العادي، وأن يعهد بها إلى هيئة تكون من محكم أو أكثر للفصل فيه بقضاء ملزم".[1]

المشرع وضع شروط خاصة بالتحكيم في منازعات العقود الإدارية وأوردها في المواد 975، 976، 1006 وهي كالتالي: [2]

- ✓ يجب أن تكون هذه العقود مبرمة في إطار اتفاقية دولية مصادق عليها من طرف الدولة الجزائرية.
- ✓ أن تكون هذه العقود الإدارية من فئة الصفقات العمومية وأن يتم اللجوء إلى التحكيم بمبادرة من الهيئة الوصية.

هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى استبعاد التحكيم من التطبيق في مجال المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي.[3]

الفرع الثاني: محدودية الإجراءات البديلة في تسوية منازعات العقار الصناعي

إن استخدام أساليب تسوية المنازعات الودية ضمن اتفاقية الامتياز العقاري للشركات لا يزال محدود النطاق ويواجه العديد من العقبات، ربما أهمها وجود الإدارة كطرف في الخلاف، وهو ما لا يحدث في كثير من الأحيان مع الأفراد ومساعدتهم على قدم المساواة في هذه المسألة في جلسة الصلح أو الوساطة أو التحكيم، ومما سبق نستنتج أهم مظاهر المحدودية في النقاط التالية:[4]

---

[1] شربالي مواز، المرجع السابق، ص 268.

[2] مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 297.

[3] خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 363.

[4] مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 299-300، بتصرف.

- الصلح أمر جوازي خاضع لإدارة الخصوم أو السلطة التقديرية للقاضي، وكذلك الوساطة التحكيم.
- ليس بالأمر السهل الوصول إلى اتفاق الخصوم على الصلح أو الوساطة خاصة وان احد أطراف النزاع هو سلطة عامة.
- إن نجاح الوساطة متوقف على نجاح الوسيط لذلك لا بد من مراعاة الشروط الخاصة الواجب توافرها فيه.
- مناداة البعض بضرورة إجراء الصلح والوساطة خارج ساحة القضاء، لتخفيف لعبء على القاضي.
- استغلال احد المتقاضين لغرض المماطلة وإطالة النزاع للاستفادة من آجال التقادم وسقوط الدعوى القضائية.
- التزام القاضي بمراعاة الضوابط الإجرائية المتعلقة بالنظام العام.

المطلب الثاني: دور القضاء في ضمان الفصل في منازعات العقار الصناعي

إن الجهات القضائية التي تفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي تختلف على حسب الجهات المتعاقدة مع المستفيد وبحسب مالك القطعة الأرضية والعقد المبرم المنظم لاستغلال العقار الصناعي.

الفرع الأول: ازدواجية الاختصاص القضائي للفصل في منازعات العقار الصناعي

قد تثور نزاعات بسبب استغلال العقار الصناعي سواء بين المستثمرين فيما بينهم أو بين المستثمرين والمؤسسات المكلفة بالتهيئة والتسيير أو حتى بين المستثمرين وإدارة أملاك الدولة باعتبارها مالكة الرقبة، وقد يتم اللجوء إلى القضاء للفصل فيها فيثور إشكال تحديد الجهة المختصة بالفصل في هذه النزاعات، وما زاد الأمر تعقيدا هو عدم تحديد

المشرع الجهة المختصة عكس ما فعله في العقار الفلاحي واستغلال المستثمرات الفلاحية حيث حدد الجهة التي يؤول إليها اختصـــاص الفصـــل في النزاعات، ولا يخفى أن جهات القضـــاء الإداري والعادي يتقاســمان الاختصـــاص حســب طبيعة النزاع والجهة مصــدرة القرار.[1]

أولا: اختصاص القضاء الإداري في فض منازعات العقار الصناعي

تتولى المحكمة الإدارية حل المنازعات على قطع الأراضـــي التي هي جزء من الملكية الخاصـــة للدولة، وبما أن الأمر متروك لمدير أملاك الدولة لإبرام عقود الانتفاع بهذه الأراضي، بدءاً بعقود الامتياز والامتياز العقود، وسوف نتحدث عنها أدناه:

1-بالنسبة لعقد التنازل:

لقد برز عقد التنازل عن العقارات لفائدة المســـتثمرين في إطار قانون المالية لســـنة 1985، حيث تم بناءا على قرار إداري صـــادر عن الوالي فهو بذلك عقد إداري واحد أطرافه شـــخص إداري الشـــيء الذي يحتم اختصـــاص القاضـــي الإداري في حل كل المنازعات المتعلقة بفسخه.[2]

إن سـبب فسـخ عقد التنازل مصـحوب بشـرط فاسـخ في دفتر الشـروط الخاص به، ويتعلق الأمر بمدى انجاز المستثمر للمشروع المتفق عليه، وذلك حسب الكيفيات والآجال المنصـوص عليها في دفتر الشـروط فإذا لم يتم انجاز المشـروع من طرف المسـتفيد في الآجال المحددة، فان الوكالة المكلفة بمتابعة الاســتثمار تحرر محضــرا بذلك، وتم إحالة

[1] شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 186.

[2] جلاجل عبد الحميد، المرجع السابق، ص61.

الملك إلى مدير أملاك الدولة والذي يختص إقليميا مع مباشرة إجراءات بدعوى الفسخ أمام القضاء.[1]

وتعتبر عقود التنازل التي تم تحريرها من طرف الوالي أو مصـــالح أملاك الدولة في إطـار القـانون رقم 11/82 والمرســـوم التشـــريعي رقم 12/93، والأمر 11/06 على الأراضـــي التابعة للأملاك الدولة أي كل عقود التنازل المحررة قبل 2008 عقودا إدارية يختص بالفصل فيها القضاء الإداري اختصاصا مطلقا.[2]

2-بالنسبة لعقد الامتياز:

يعتبر عقد الامتياز في مجال العقار الصـــناعي عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، ومن ثمة يكون مدير أملاك الدولة المختص إقليميا طرفا في العقد وممثلا للدولة أمام القضـــاء في حالة وقوع نزاع طبقا للقرار المؤرخ في 20 فبراير 1999، وعليه وتطبيقا للمعيار العضـــوي تختص المحاكم الإدارية صـــاحبة الولاية العامة للنظر في هذه المنازعات.[3]

ومن أجل فعالية المتابعة القضـائية في ظروف مؤسـسـة وصـحيحة فقد صـدر قرار وزاري منح ممن خلاله أهلية التقاضـــي للمدير الولائي لكل من أملاك الدولة، الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام المحاكم الإدارية.[4]

---

[1] بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص106.

[2] خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 366.

[3] جلال عزيزي، عبد الكريم موكه، **عقد الامتياز كآلية لاســـتغلال العقار الموجه للاســـتثمار: العقار الصـــناعي – نموذجا-**، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد3، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، بدون سنة، ص 137.

[4] صافية خيرة، المرجع السابق، ص 5.

في حالة تخلف أركان عقد الامتياز في العقار الصـــناعي أو ورد عيب يؤثر على سـلامته جاز للمتعاقد مع الإدارة مطالبة القاضــي الإداري بالحكم ببطلانه، وهنا للقاضــي الإداري السلطة التقديرية كاملة لتفحص مدى صـحة العقد من حيث مدى سلامته من كل العوارض التي لحقت به، وكذا تفحص أهلية المحول له قانونا لإبرام هذا التصـــرف، كما يتفحص القاضي ما إذا كان العقد مشروعا فإذا تأكد أن عقد الامتياز في العقار الصناعي شـاب أحد أركانه عيب من العيوب يؤدي بالتالي إلى بطلانه مع حكم التعويض لصـاحب الامتياز عن الأضـــرار التي كان عليه تحملها خلال الوقت الذي اعتقد فيه أن العقد كان صحيحا.[1]

ثانيا/ اختصاص القضاء العادي في فض منازعات العقار الصناعي

إن اختصاص القضاء العادي في حل النزاعات المترتبة عن عقد التنازل والامتياز يكون عن طريق معرفة محل العقد.

1-بالنسبة لعقد التنازل:

إن النزاع الذي يثور أمام القاضي العادي في شأن هذه العقود يكون على أساس أنها عقود مدنية موثقة ومشـهرة، زيادة على ذلك أن أطراف النزاع ليسـو أشـخاصـا معنوية عمومية إدارية، فطبيعة العقد هو مدني والنزاعات الناجمة تتمثل في:[2]

- إلزام المؤسسة المهئية بإتمام إجراءات عقد البيع وتسوية الملكية.

[1] منصور أسماء، المرجع السابق، ص191.

[2] جلاجل عبد الحميد، المرجع السابق، ص62.

- كذلك بالنسبة لدعوى تحديد ثمن التنازل التي يرفعها المستثمر المستفيد من منح الامتياز على العقار في إطار المناطق الصناعية أو المناطق النشاط ضد مؤسسات التهيئة.

2-بالنسبة لعقد الامتياز:

ويؤول اختصاص القضاء العادي بالفصل في المنازعات المتعلقة بالقروض الممنوحة من قبل البنوك للمؤسسات في إطار الاستثمار العقاري، والمنازعات التي يكون موضوعها حق الانتفاع دون حق الرقبة أو المنازعة في ملكية البنايات المكرسة بموجب عقد توثيقي. [1]

قد تنشأ منازعات بين صاحب الامتياز والغير في إطار تنفيذ عقد الامتياز وفي هذه الحالة يكون القضاء العادي هو المختص بالنظر لكون المنازعة بين الخواص خاصة تلك المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية.[2]

وفي حالة المنازعات الناشئة بين مؤسسة التهيئة وصاحب الامتياز حول استكمال إجراءات عقد الامتياز أو التنازل سابقا سواء التي ترفع من الغير أو ترفع من صاحب الامتياز ضد الغير.[3]

الفرع الثاني: تقدير فعالية دور القضاء في تسوية منازعات العقار الصناعي

إن تطوير الوسائل الودية لتسوية النزاعات هو أكثر من تطوير في أسلوب، انه يظهر في الواقع الحاجة إلى تغيير عميق في النظام القضائي المعاصر ينقلنا هذا التغيير من القانون المفروض إلى القانون القابل للمفاوضة، وهذا يعتبر نهاية للدولة صاحبة نفوذ

---

[1] مسكر سهام، المرجع السابق، ص353.

[2] جلال عزيزي، عبد الكريم موكه، المرجع السابق، ص137.

[3] زادي سيد علي، المرجع السابق، ص396.

لقوي التي تكون فيها القوانين والأنظمة الوسائل الوحيدة والمفضلة لتسوية النزاعات كون أهمية كبرى للعقد.

1/ الأراضي التابعة للمناطق الصناعية

يتم تحديد نسبة الأراضي في المنطقة الصناعية، بناء على عقد النقل الموقع بين هيئة تنمية المنطقة الصناعية أو جهاز إدارة المنطقة الصناعية والمتعاملين أو المستثمرين في المنطقة الصناعية، حسب أدوات البناء، بموجب عقد مكتوب ومدروس. العقد المعلوم، وهو عقد مدني وتسري عليه ولاية القضاء. وهذا أمر طبيعي لأن أطراف العقد ليسوا مسؤولين عموميين والعقد هو عقد مدني حيث تحدث النزاعات في كثير من الأحيان. تتعلق بضرورة وجود وكالة معدة لإتمام عملية البيع ونقل الملكية. مع الأخذ في الاعتبار أن هذه الأخيرة تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، فإنها تخضع لأحكام قانون التجارة عند تعاملها مع الغير، بما في ذلك المادة 45 من القانون رقم 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية العمومية: تخضع المؤسسات العامة ذات الطابع الاقتصادي والتجاري للقواعد التي تحكم علاقاتها بالدولة وتعتبر تجاراً في أنشطتها التجارية. العلاقات مع الآخرين وتخضع للقانون التجاري. فان علاقة المؤسسات المهنية أو المالكة للمنطقة الصناعية مع المستثمر في مجال استغلال الأراضي الواقعة بالمنطقة الصناعية يختص بها القضاء العادي ولا يؤثر في النزاع والاختصاص مديرية أملاك الدولة في الخصام كطرف منظم.[1]

إن المشرع خول لمؤسسات التهيئة مهام ترقية العقار الصناعي ولها صلاحية اقتناء الأراضي من الدولة أو الخواص لإنشاء مناطق صناعية حيث كانت تتولى مهمة تجزئتها

[1] حاج عبد الحفيظ نسرين، الاختصاص القضائي في تسوية قضايا منازعات الاستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة2، الجزائر، بدون سنة، ص76، بتصرف.

ثم إعادة التنازل عنها لفائدة المستثمرين بعقود توثيقية ومشهرة، لذلك يرى بعض القانونين أن منازعات المؤسسات المهيئة مع المستثمر يختص بها القضاء العادي ولا يؤثر تدخل إدارة أملاك الدولة في الخصام باعتبارها طرف منظم.[1]

إن الفصل في المنازعات المتعلقة بأراضي المناطق الصناعية من اختصاص القضاء العادي وذلك على أساس: [2]

- أن مؤسسات تهيئة وتسيير هذه المناطق تبرم عقودها مع المتعاملين أو مستثمرين داخل هذه المناطق.
- وان أطراف العقد ليسوا أشخاصا عمومية إدارية، حيث ينتج نزاع على أن المؤسسة المهيأة التي تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري.

ويقصد بالغير سابق الذكر، كل من يتعامل مع المؤسسة من غير الأشخاص العمومية التي نصت عليها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[3]

2/ الأراضي التابعة للمناطق النشاطات

بالنسبة للأراضي التي تديرها مناطق النشاط ووكالات إدارة ومراقبة العقارات الحضرية المحلية، يجب التمييز بين عقود النقل الموقعة قبل صدور قانون الإرشاد العقاري وعقود النقل الموقعة بعد صدور قانون الإرشاد العقاري. صدور القانون. في الحالة الأولى، يخضعون لاختصاص السلطات القضائية الإدارية، فيما يتعلق بالأفعال غير القانونية التي ترتكبها السلطات البلدية. وفقا للمادة 73 من القانون رقم 90/25 تعتبر باطلة، وتكون الجهات القضائية من القضاء الإداري هي صاحبة القرار، فيما يتعلق بالعقود

[1] زايدي سيد علي، المرجع السابق، ص371.

[2] خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 373، بتصرف.

[3] مسكر سهام، المرجع السابق، ص 353.

الموقعة من قبل السلطات المحلية والمتعلقة بنقل ملكية الأراضي في منطقة وبما أن هذه السلطات هي مؤسسات عامة ذات طبيعة صناعية وتجارية، فإنها تدخل في اختصاص الأجهزة القضائية العادية.، ولم يكن لقاضي القانون الإداري سلطة الفصل في نزاعها.[1]

إن المنازعات الناشئة عن عمليات التنازل عن أراضي مناطق النشاط التي تولت الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين إبرامها، فإن الاختصاص يعود للقضاء العادي باعتبار هذه الأخيرة هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري تمسك حساباتها على الشكل التجاري طبقا للأمر رقم 35/75 المؤرخ في 1975/04/29 المتضمن مخطط المحاسبة الوطنية.[2]

وعليه اختصاص القاضي العادي هو تحصيل حاصل لطرفي العقد، نظرا للطبيعة القانونية للمؤسسات المكلفة بالترقية والتسيير وكل النزاعات المثارة بخصوص تنفيذ أو إبطال أو فسخ هذه العقود هي من صميم اختصاص القضاء المدني.[3]

[1] حاج عبد الحفيظ نسرين، المرجع السابق، ص76، بتصرف.

[2] شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص183.

[3] خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 374.

خلاصة الفصل الثاني:

اعتمد المشرع طريقتين لاستغلال العقار الصناعي، طريقة التنازل التي أخذ بها من فترة 1973 إلى 1993، وطريقة عقد الإمتياز التي استقر عليها حاليا، حيث نظمه الأمر رقم 04/08 ويعد عقد ايجار من نوع خاص، إلا أنه لم يسلم من التعديلات وكان آخرها قانون المالية لسنة 2015.

وقد تثور 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.

خاتمة

خاتمة:

نخلص في الأخير إلى القول أن النظام القانوني للعقارات الصـناعية هو نتاج تراكم القوانين التاريخية، ويتميز بكمية كبيرة من النصـوص القانونية، حيث تقوم المؤسـسـات الرسـمية بتنظيم النصـوص القانونية مثل القوانين المالية وقوانين الاسـتثمار من خلال المشرعين بشكل مستمر ودقيق، وبين نصوص خاصة تهدف جميعها إلى تكوين محفظة للعقارات، وكذلك الطرق الدقيقة لاستغلالها ووضـع إستراتيجية تعالج المعوقات والخلافات التي قد يواجهها المسـتثمرون والجهات الإدارية المختصـة عند توجيه السـفن العقارية للاستثمار.

ومن خلال هذه الدراسة يمكن القول أن المشرع الجزائري قد هيأ المناخ المناسب لتطوير العقار الصناعي مدركا تماما أنه أهم حافز للاستثمار، لكن كل هذا يتم بطريقة لا مركزية لضمان بيئة استثمارية مستقرة والتأكد من عدم ظهور أي نزاعات ولو بسيطة فيما يتعلق باستخدام الوعاء العقاري المقترح لاحتضان المشاريع الصناعية والإنتاجية.

وعند دراسـة النصـوص القانونية الصـادرة في الجزائر لتحفيز وتشـجيع التطوير العقاري الصـناعي من أجل تحقيق الأهداف المنشـودة من وراءه، وهي التقدم الاقتصـادي والاجتماعي وما يترتب عليه من اسـتقرار سـياسـي، فإن الترسـانة المؤسـسـية والقانونية تتعرض للخطر بسبب الافتقار إلى الوضوح والغموض، مما أدى إلى انعدام الشفافية فيما يتعلق بشروط وطريقة منح المحفظة العقارية.

النتائج:

- وجود عدة أوعية عقارية موجهة للاسـتثمار في وضـع غير قانوني، نتيجة لما خلفته السياسة الاقتصادية، والمخططات التنموية الماضية من هياكل ومنشآت ضخمة بقيت غير مستغلة، مما يتطلب ضرورة تسوية وضعيتها القانونية وهي صورة من صور المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي.

خاتمة

- صـعوبات تطبيق النصـوص القانونية مما يؤثر سـلباً على النتائج المرجوة الرامية إلى تطوير مختلف جوانب وأسس بناء الوطن.
- يوفر نظام الامتياز أحسن الظروف للقيام باستثمار ناجح سواء بالنسبة للمستثمر المستفيد الذي يسعى للحصول على عقار لمدة طويلة، وبأقل تكلفة، وبالمساحة التي يرغب فيها، وبالنسبة للدولة التي تسعى للحظ على أملاكها العقارية كونها ثروة غير متجددة، بالإضافة إلى تحقيقها لمصلحة عامة اقتصادية واجتماعية.
- سخر المشرع الجزائري القضاء الإداري للفصل في النزاع المطروح كأصل عام، والقضاء العادي كاستثناء، اضافة إلى الطرق الودية كالصلح والوساطة التي جاء بها تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتحكيم الذي يكون حل للمستثمر الأجنبي باعتبار الدولة مصادقة على الاتفاقيات الدولية للتحكيم.

التوصيات: وقد توصلنا إلى التوصيات الآتية:

* ضـــرورة تهيئة مناخ قانوني ملائم يعطي الثقة والأمان للمســـتثمرين الأجانب من التغيرات الفجائية في التشريع الوطني.

* 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 الاستثمار، وقانون التوجيه العقار الفلاحي، وذلك لحماية العقار الصناعي وتسهيل الأمر أمام المستثمرين.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: المصادر

القرآن الكريم.

الأوامر والقوانين:

- **الأوامر:**

1. الأمر رقم 05/07 المتضـمن القانون المدني، 25 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 78.
2. الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 ســـبتمبر 2008، يحدد شـــروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضـــي التابعة للأملاك الخاصـــة للدولة والموجهة لإنجاز مشـــاريع استثمارية.

- **القوانين:**

1. القانون 07/86 المؤرخ في 4 مارس 1986 متعلق بالترقية العقارية ج ر العدد 10 الصادر 5 مارس 1986.
2. القانون 03/87 المؤرخ في 27 يناير سنة 1987، الذي يتعلق بالتهيئة العمرانية.
3. القانون رقم 25/90، المؤرخ في 15 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري.
4. القانون 03/93 المؤرخ 1 مارس 1993 ويتعلق بنشـــاط العقاري ج ر، العدد 14 الصادر 03 مارس 1993.
5. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
6. القانون رقم 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر ســـنة 2023 يحدد شـــروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

- **المراسيم:**

1. المرسوم 84 – 55 المؤرخ في 1984/03/03، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.
2. مرسوم تنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسة العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة الرسمية، العدد 27، 2009.

ثانيا: المراجع

1/ الكتب

1. احمد مختار عمر، **معجم اللغة العربية المعاصرة**، المجلد الأول، عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، القاهرة، 2008.
2. بوجدرة مخلوف، **العقار الصناعي**، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006.
3. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2003.
4. عبد الرزاق احمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، المجلد الأول، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة 3، لبنان، 1998.
5. مجموعة من المؤلفين، **كتاب مجلة البحوث الإسلامية**، المكتبة الشاملة، جزء 75.
6. محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي، طبعة 1، بيت الأفكار، الجزائر، 2019.
7. نايف الجابري، الإدارة الإستراتيجية في المنشآت الصناعية، دار البازوري العلمية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2013.

2/ الأطروحات والرسائل الجامعية

*أطروحات الدكتوراه

1. بن عيسى نصيرة، آلية عقود الامتياز لتسير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، 2022/2021.
2. خوادجية سميحة حنان، **النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر**، أطروحة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، 2015/2014.
3. زادي سيد علي، **العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر**، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون لكلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.
4. زادي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.
5. شربالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي، أطروحة دكتوراه في علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2021/2020.
6. مخلوف لكحل، **عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار – دراسة حالة العقار الاقتصادي**–، أطروحة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، الحاج لخضر، 2018/2017.

*الرسائل الجامعية

1. برقي حسين، بن لكحل محمد أمين، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار في الجزائر– دراسة حالة ولاية المدية–، جامعة المدية، بدون سنة.

2. بوشـــنة ليلة، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 08-04، رســـالة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012.
3. خبابة صـــهيب، دور المناطق الصـــناعية في تحقيق التنمية المســـتدامة في المنطقة الاورو مغاربية –دراســـة مقارنة بين الجزائر وفرنســـا–، رســـالة ماجســـتير في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف1، 2012/2011.
4. منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير في القانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، بن عكنون، 2014/2013.
5. موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاســتثمار، رســالة ماجســتير في القانون، تخصـــص قانون الأعمال، كلية الحقوق بود واو، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2009/2008.

3/المقالات العلمية

1. إسماعيل بوقرة، **العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر**، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد01، الجزائر، 2019.
2. بحري فاطمة، بن طيفور نسيمة، الاختصـاص القضـائي في منازعات عقود امتياز العقار الصـــناعي، مجلة الفقه القانوني والســـياســـي، المجلد2، العدد2، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2021.
3. بوبشطولة بسمة، الإشكالات التي يثيرها العقار الصناعي كمحل للنشاط الاستثماري في الجزائر، مجلة الباحث للدراســـات الأكاديمية، المجلد7، العدد2، جامعة باتنة، الجزائر، 2020.
4. جلال عزيزي، عبد الكريم موكه، **عقد الامتياز كآلية لاســـتغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي – نموذجا**–، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد3، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، بدون سنة.

5. حاج عبد الحفيظ نسرين، الاختصاص القضائي في تسوية قضايا منازعات الاستغلال العقار الصـــناعي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة2، الجزائر، بدون سنة.
6. حسـاين سـامية، **انتقال العقار الصـناعي في الجزائر من العائق إلى الحافز**، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد1، تيزي وزو، 2019.
7. روشـو عبد القادر، نمط تسـيير العقار الصـناعي وانعكاسـاته على التنمية المحلية في الجزائر، مجلة الاقتصـــاد الحديث والتنمية المســـتدامة، المجلد 3، العدد1، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، 2020.
8. ســقار فايزة، الامتياز بالتراضـــي كآلية قانونية لاســتغلال العقار الصـــناعي الموجه للاســـتثمار في التشـــريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 4، العدد2، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، 2019.
9. شـايب باشـا كريمة، دور قوانين الاسـتثمار في تنظيم العقار الصـناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصـادية والسـياسـية، الملكية والقانون في الجزائر، جامعة الجزائر، بدون سنة.
10. صـافة خيرة، تصـنيف حافظة العقار الصـناعي، مجلة القانون والعلوم السـياسـية، المجلد 9، العدد1، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2023.
11. صـافية خيرة، تصـنيف حافظة العقار الصـناعي، مجلة القانون والعلوم السـياسـية، المجلد 9، العدد1، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2023.
12. عفيف بن عبو، **إشـكالات العقار الموجه للاسـتثمار السـياحي في الجزائر**، مجلة القانون العقاري، المجلد 9، العدد 1، جامعة عبد الحميد بن باديس، مســـتغانم، الجزائر، 2022.
13. غـامنيـة نوريـة، حيتـالـة معمر، التنظيم القـانوني والتقني للمنـاطق المكونـة للعقـار الصـــناعي في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 8، العدد 14، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2020.

14. قصري ناسيم، **منازعات العقار الصناعي في القانون الجزائري**، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 7، العدد2، جامعة عمار ثليجي، الاغواط، 2022.

15. لدرع نبيلة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، حوليات جامعة الجزائر، المجلد 35، العدد3، 2021.

16. لمزري مفيدة، العقار الصناعي كآلية للإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية، مجلة القانون الدولي والتنمية المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميلة، ع7، 2022/01/2

17. محمود سردو، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 11، العدد2، جامعة جيلالي بونعامة، خميس مليانة، 2019.

18. مسكر سهام، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، جامعة البليدة2، الجزائر،2017.

19. مسكر سهام، **النظام القانوني لتوفير العقار السياحي في الجزائر**، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 14، العدد 2، جامعة لونيسي، البليدة، الجزائر، 2022.

20. مشتي أمال، أمقران راضية، العقار الصناعي والاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة صوت القانون، المجلد9، العدد2، جامعة الجزائر، 2023.

21. منصور أسماء، منازعات عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي، مجلة التراث، المجلد الأول، العدد27، جامعة الجزائر1، بدون سنة.

الفهـــــــــــرس

فهرس الموضوعات

مقدمة 2

الفصل الأول: ماهية العقار الصناعي..... 7

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي في التشريع الجزائري 8

المطلب الأول: المقصود بالعقار الصناعي 8

الفرع الأول: مفهوم العقار الصناعي..... 8

الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن بعض العقارات المشابهة له 13

المطلب الثاني: أسباب تعدد منازعات العقار الصناعي 16

الفرع الأول: تعقد وغموض الإطار القانوني المنظم للعقار الصناعي..... 16

الفرع الثاني: طغيان الممارسات السلبية من الأطراف الفاعلة في تسيير العقار الصناعي 17

المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي 18

المطلب الأول: توفير العقار الصناعي 18

الفرع الأول: المناطق الصناعية 18

الفرع الثاني: مناطق النشاطات 24

المطلب الثاني: الأراضي الخاصة التابعة للدولة 29

الفرع الأول: الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ... 29

الفرع الثاني: الأراضي المبنية التابعة للمؤسسات العمومية والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية 34

خلاصة الفصل الأول 38

الفصل الثاني: تعدد منازعات العقار الصناعي وطرق الفصل فيها 40

المبحث الأول: مضمون المنازعات الناشئة على عقود استغلال العقار الصناعي 41

فهرس الموضوعات

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل عن العقار الصناعي 42

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل 42

الفرع الثاني: أنواع المنازعات الناجمة عن عقد التنازل 43

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد امتياز العقار الصناعي 48

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز 48

الفرع الثاني: أشكال المنازعات الناجمة عن عقد الامتياز 49

المبحث الثاني: آليات حل منازعات العقار الصناعي 55

المطلب الأول: دور الطرق البديلة في تسوية المنازعات بين الملائمة والمحدودية 55

الفرع الأول: ملائمة الطرق البديلة في تسوية المنازعات العقارية 55

الفرع الثاني: محدودية الإجراءات البديلة في تسوية منازعات العقار الصناعي 60

المطلب الثاني: دور القضاء في ضمان الفصل في منازعات العقار الصناعي 61

الفرع الأول: ازدواجية الاختصاص القضائي للفصل في منازعات العقار الصناعي 61

الفرع الثاني: تقدير فعالية دور القضاء في تسوية منازعات العقار الصناعي 65

خلاصة الفصل الثاني 69

خاتمة 71

قائمة المصادر والمراجع 73

فهرس الموضوعات

الملخص:

يشكل العقار الصناعي الرهان الحقيقي لتجسيد السياسة الاستثمارية في الجزائر، ودعم مخططات التنمية الاقتصادية، لذلك سخر المشرع الجزائري ترسانة قانونية كبيرة، عمل من خلالها على تكريس الاستغلال الأمثل للثروة العقارية باعتبارها حافز كبير للاستثمار، وتوجيهها لاحتضان المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الصناعي والإنتاجي، من خلال إقامة مناطق صناعية ومناطق النشاطات، ونظم كيفية استغلالها، بداية باعتماد نظام التنازل والامتياز، إلا أن البيئة الاستثمارية في هذا المجال شهدت حالة عدم الاستقرار، وكثرة النزاعات بسبب التداخل الكبير في النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي، والتسيير اللاعقلاني لحافظته العقارية، الذي أدى هو الآخر إلى استنزافها دون تحقيق الهدف الذي وجدت من أجله.

الكلمات المفتاحية: العقار الصناعي، المنازعات القانونية، المشرع، عقد الامتياز.

Résumé:

L'immobilier industriel est le véritable pari pour incarner la politique d'investissement en Algérie, et soutenir les plans de développement économique, de sorte que le législateur algérien a exploité un large arsenal juridique, à travers lequel il s'est efforcé de consacrer l'exploitation optimale de la richesse immobilière comme une grande incitation à l'investissement, et de l'orienter vers des projets d'investissement de nature industrielle et productive, à travers la création de zones industrielles et de zones d'activité, et des systèmes d'exploitation, à commencer par l'adoption du système de dérogation et de concession, mais l'environnement d'investissement dans ce domaine a connu une instabilité, et de nombreux litiges dus à Le grand chevauchement des textes juridiques réglementant l'immobilier industriel, et la gestion irrationnelle de son portefeuille immobilier, qui a également conduit à son épuisement sans atteindre l'objectif pour lequel il a été fondé.

Mots-clés : immobilier industriel, contentieux juridique, législateur, contrat de concession.