

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1  
كلية الحقوق تيجاني هدام  
قسم: القانون العام

محاضرات في مقياس العقار الصناعي  
موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر  
تخصص: قانون التهيئة والتعمير

من إعداد الدكتور:  
- بومزير باديس  
أستاذ محاضر - أ -

السنة الجامعية: 2025/2024

## مقدمة:

لقد سعت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال إلى تطوير اقتصادها وتحقيق التنمية عن طريق تشجيع الاستثمار في شتى المجالات بتقديم تحفيزات للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب ووضع نصوص قانونية تتماشى مع مناخ الاستثمار وتوفير مختلف الأوعية العقارية التي يمارس فيها المستثمر نشاطه بكل حرية وطمأنينة، بحيث قامت بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية إلى استقبال هذه المشاريع الاستثمارية على اختلاف أنواعها فظهر ما يسمى بالعقار الصناعي والعقار الفلاحي والسياحي والعقار الحضري.

وإذا كان مفهوم الصناعة يشمل جميع العمليات التحويلية المنتجة للسلع والخدمات، فإن الاستثمار مفهوم اقتصادي واسع يقوم على أساس القيام بنشاطات اقتصادية من أجل تحقيق الأرباح ويشمل جميع النشاطات بما فيها النشاطات الصناعية، إذ أن الاستثمار يمكن أن يكون في ميدان الصناعة أو في ميدان الفلاحة أو في ميدان السياحة أو في مجال الترقية العقارية.

واشتهر العقار الاستثماري في البداية باسم العقار الصناعي، رغم أن هذا المصطلح الأخير لم ينص عليه أي نص قانوني وإنما هي تسمية فقهية بحيث كان المشرع الجزائري ينص على العقارات المملوكة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع صناعية مثل مصطلح المناطق الصناعية.<sup>(1)</sup>

وغالبا ما يتم إدماج الأنشطة الصناعية أو الإنتاجية ضمن المفهوم العام للاستثمار، وعليه سنقوم بحصر الاستثمار في مجال النشاطات الصناعية أو الإنتاجية وربطها مع الوعاء العقاري الذي يخصص لاستقبال تلك النشاطات، لأن كل مشروع صناعي أو إنتاجي يستلزم وجود وعاء عقاري أو قطعة أرض لإنشاء الوحدة الصناعية أو الإنتاجية، فالعقار الصناعي

---

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر، عدد 10 لسنة 1984.

يشكل عاملا حاسما لتشجيع الاستثمار الصناعي والمحيط الإيجابي للمؤسسة وله دور استراتيجي في التنمية الاقتصادية، وتحرص غالبية الدول على إبعاد المنشآت الصناعية من مراكز التجمعات السكانية نظرا لما تحمله هذه النشاطات الصناعية من أخطار على الصحة والإقليم، وعليه سنتناول المحاور المقررة لمقياس العقار الصناعي في شكل مباحث على النحو التالي:

## المبحث الأول

### تحديد العقار الصناعي

للعقار الصناعي مفهوم خاص به يميزه عن غيره من المفاهيم، وحافضة لا يستهان بها رصد لها المشرع عدة أجهزة وهيئات لتسييرها رغبة منه في الوصول إلى تحقيق التنمية الإقتصادية والإجتماعية، لذلك سنقوم بتحديد مفهوم العقار الصناعي (المطلب الأول)، ثم نتولى دراسة وعاء العقار الصناعي أو حافظته (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### مفهوم العقار الصناعي

لا يوجد تعريف محدد للعقار الصناعي رغم صدور العديد من القوانين والمراسيم المتعلقة به، لذلك سوف نحاول إعطاء تعريف للعقار الصناعي (الفرع الأول) وتمييزه عن مختلف العقارات المشابهة له (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### تعريف العقار الصناعي: Le foncier Industriel

العقار الصناعي هو ذلك الفضاء المخصص للأنشطة الصناعية ويشمل مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار والتي من شأنها استيعاب وحدات إنتاج الثروة، ومصطلح العقار الصناعي يتألف من كلمتين هما: العقار والصناعة.

وتعرف العقارات على أنها الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها من مكان إلى مكان آخر دون تلف، وهو ما كرسه المشرع الجزائري في نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري حيث نصت على ما يلي: " كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"<sup>(1)</sup>، فالعقار هو كل شيء مستقر ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف.<sup>(2)</sup>

أما الصناعة فتعرف بأنها نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية.

## الفرع الثاني

### تمييز العقار الصناعي عن مختلف العقارات المشابهة له

سننولى تمييز العقار الصناعي عن غيره من العقارات المشابهة له، وعلى وجه الخصوص العقار الفلاحي والعقار السياحي والعقار السكني على النحو التالي:

---

1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، ج ر عدد 78.

2- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 09.

## أ- تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي:

يختلف العقار الصناعي عن العقار الفلاحي من ناحية النصوص القانونية المؤطرة لهما، بحيث سنّ المشرع الجزائري القانون رقم 17/23 المحدد لشروط و كفايات منح العقار الاقتصادي<sup>(1)</sup> أمّا النصوص القانونية التي أصدرها المشرع الجزائري بغرض تنظيم العقار الفلاحي فتتمثل في القانون رقم: 03/10<sup>(2)</sup> المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدّد شروط وكفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا القانون رقم 16/08<sup>(3)</sup> المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي.

وقد أسفرت هذه النصوص المنظمة لعملية تسيير العقار الفلاحي التابع للدولة عن تخلي المشرع عن حق الإنتفاع الدائم كنمط واستبداله بنمط تسيير مستحدث تمثل في الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل من خلال تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز.

ومن ناحية أخرى نجد أن المشرع الجزائري سمح للمستثمر الأجنبي بالاستثمار في العقار الصناعي وخاصة بالنسبة للاستثمارات الضخمة التي يعجز المستثمر الوطني عن القيام بها والتي تتطلب رؤوس أموال ضخمة وتكنولوجيات عالية ومتطورة غير متوفرة لدى المستثمرين الوطنيين، على عكس الاستثمار في العقار الفلاحي، بحيث قام المشرع الجزائري من خلال ما أصدره من قوانين ومراسيم باستبعاد المستثمر الأجنبي حتى ولو كان شريكا مع مواطن جزائري أو شريكا في شركة جزائرية ذات أصول وفروع، وتحتوي على شركاء أجنب لهم أسهما فيها.

---

1- القانون رقم 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكفايات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73.

2- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدّد شروط وكفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46.

3- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46.

وبالتالي قصر المشرّع الجزائري منح الامتياز الفلاحي على الأشخاص الطبيعيين ذوا الجنسية الجزائرية وأقصى الأجانب من إمكانية الاستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للدولة رغم أهمية الاستثمار الأجنبي في هذا المجال، وقد يرجع السبب في ذلك إلى قداسة هذا النوع من الأراضي بما بثبت الطابع السيادي لهذه المسألة، ونفس الأشخاص الذين استفادوا من حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه

في القانون رقم: 19/87 هم أنفسهم الذين استفادوا من الامتياز في ظل القانون رقم: 03/10<sup>(1)</sup> السابق ذكره.

كما يختلف العقار الصناعي عن العقار الفلاحي من ناحية مدة الاستغلال إذ يستغل العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد ، في حين أن المستثمر صاحب الامتياز في مجال العقار الفلاحي له حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدّد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية، ويقصد بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري.<sup>(2)</sup>

#### ب- تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي:

بعد إلغاء القانون رقم: 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتضمن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية<sup>(3)</sup> بموجب المادة 26 من القانون 17/23 أضحى هذا الأخير هو المتضمن للنصوص القانونية المنظمة لكلا الصنفين من العقار الصناعي والعقار

1- المادة رقم 05 من القانون رقم 03/10 السابق ذكره.

2- المادة 04 من القانون رقم: 03/10 السابق ذكره.

3- القانون رقم: 03/03 الملغى المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد: 11، لسنة 2003.

السياحي، إضافة لذلك فإن العقار السياحي ينظمه كذلك القانون رقم: 02/03<sup>(1)</sup> المؤرخ في 17 فيفري 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، والمرسوم التنفيذي رقم: 274/04<sup>(2)</sup> المؤرخ في 05 سبتمبر 2004 المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك، غير أن تلك التشريعات قد ألغيت بموجب أحكام القانون رقم: 17/23، وبالتالي أصبح هذا الأمر مشتركا بين العقارين الصناعي والسياحي بحيث أن كلاهما يمنح عن طريق الامتياز.

وينقسم العقار السياحي إلى مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ويقصد بمناطق التوسع السياحي كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية.

أما المواقع السياحية فقد ورد تعريفها على أنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان.<sup>(3)</sup>

---

1- القانون رقم: 02/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر عدد 11، سنة 2003.

2- المرسوم التنفيذي رقم: 274/04 المؤرخ في 05 سبتمبر 2004 المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة، ج ر عدد 56.

3- خلافة (كلثوم)، تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2016/2015، ص 109.

وعليه فإن هذا الصنف من الأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية خاضع أيضا لأحكام القانون رقم: 17/23، وهو ما نصت عليه المادة الخامسة (02) منه، وكذا المادة (02) من المرسوم التنفيذي 487/23<sup>(1)</sup>.

وبعد رفع العراقل الإدارية في مجال منح العقار السياحي للإستثمار بقيام المشرع الجزائري بتعديل أحكام الأمر رقم: 04/08 السابق ذكره بموجب قانون المالية لسنة 2013<sup>(2)</sup>، والذي تجلى بالتخلي عن الترخيص المسبق لوزير السياحة، حيث أصبح الإمتياز يمنح بالتراضي بقرار من الوالي بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حسب نص المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013.

غير أنه وبصدور قانون 17/23 كُلفت الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار عبر شبكها الوحيد وبتفويض من الدولة بمنح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة بما فيه العقار السياحي، لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وهو ما جاء في المادة (08) منه، وكذا المادة (02) من المرسوم التنفيذي 487/23.

### ج- تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني:

لقد سبقت الإشارة إلى أهم النصوص المنظمة للعقار الصناعي، أمّا العقار السكني فيحكمه القانون رقم: 04/11<sup>(3)</sup> المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط

---

1- مرسوم تنفيذي رقم 487/23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن

العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 85 لسنة 2023.

2- القانون رقم: 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج ر عدد: 72 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2012.

3- القانون رقم: 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.

الترقية العقارية، إلا أن كلا العقارين يطبق عليهما القانون رقم: 29/90<sup>(1)</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير فيما يخص البناءات المشيدة فوقهما.

ويختلف نمط استغلال العقار الصناعي عن العقار السكني الموجه بالأساس لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، بحيث أن العقار الصناعي يمنح بموجب عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل، أما العقار السكني فقد قامت الدولة الجزائرية بتحويل الأوعية العقارية التابعة لها لمصالح المرقيين العقاريين ومنحها عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في مجال الترقية العقارية التجارية<sup>(2)</sup> نظرا للطبيعة الخاصة لمشاريع الترقية العقارية.

ومن جهة ثانية يختلف العقار الصناعي عن العقار السكني الموجه لمشاريع الترقية العقارية من ناحية إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي في المشاريع المنجزة على العقار الصناعي عكس العقار السكني الذي استبعد فيه المشرع الجزائري المستثمرين الأجانب من التدخل في العقار السكني، واشترط الجنسية الجزائرية في المرقيين العقاريين الذين يساهمون إلى جانب الدولة في التكفل بالطلب المتزايد على السكن خاصة مع عجز المتعاملين العموميين على تلبية كدواوين الترقية والتسيير العقاري.<sup>(3)</sup>

## المطلب الثاني

### حافطة العقار الصناعي ( وعاء العقار الصناعي )

لتحديد الحافطة العقارية للعقار الصناعي أو العقار الموجه لاستقبال المشاريع الاستثمارية يجب الاعتماد على مجموعة النصوص القانونية السارية المفعول والتي وضعت معالم حدود

---

1- القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52.

2- المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 المؤرخ في 16 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58 لسنة 2015.

3- خلافة كلثوم، المرجع السابق، ص 177.

العقار الصناعي، وبما أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الذي يحدّد الأراضي المخصصة لإنشاء الوحدات الصناعية والإنتاجية فإن قانون تهيئة الإقليم رقم: 20/01 (1) المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 نص في المادة 11 على أن يحدّد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مبادئ وأعمال التنظيم الفضائي المتعلقة بالمناطق الصناعية والأنشطة.

وعليه فإن للعقار الصناعي حيز ضمن مخططات تهيئة الإقليم، كما أن الوعاء العقاري للعقار الصناعي مخصص من الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالإضافة إلى الأراضي المتوفرة من أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وهذه الأخيرة تعتبر أراضيها داخلية في إطار الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية، كما تدخل في حافظة العقار الصناعي الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة و الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وسنوضح ذلك على النحو التالي:

## الفرع الأول

### الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية

بالرجوع لنص المادة (02) من قانون الأملاك الوطنية الجزائرية<sup>(2)</sup> نجد أن هناك أملاكاً عمومية وأخرى خاصة تابعة للدولة والجماعات المحلية، ونظراً لكون الأملاك العمومية التابعة للدولة لا تساعد في غالبيتها على استقبال مشاريع اقتصادية تابعة للقطاع الخاص لأنها مخصصة للاستعمال الجماعي من طرف الجمهور إما بصفة مباشرة أو بواسطة مرفق عام<sup>(3)</sup>، وبالتالي فهي لا تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، أمّا الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فيمكن التصرف فيها واستغلالها عن طريق عقود الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة وكذا على البناءات المشيئة عليها

---

1- القانون رقم: 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر عدد 77 لسنة 2001.

2- القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم: 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44 لسنة 2008.

3- المادة 12 من القانون رقم 30/90 السابق ذكره.

وبغرض تحسين مناخ الاستثمار وتنمية الاقتصاد الوطني وخلق مناصب شغل لجأت الدولة الجزائرية إلى تخصيص الأراضي التابعة لأملكها الخاصة لانجاز المشاريع الاستثمارية في الميدان الصناعي، تلك الأراضي تشكل الجزء الهام للحفاظ العقارية أو وعاء العقار الصناعي، ويطلق عليها مصطلح المناطق الخاصة، وقد قسم المشرع الجزائري المناطق الخاصة إلى نوعين من المناطق وهما:

المناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي.

### 1- المناطق المطلوب ترقيتها: (Z.A.P) Zones a Promouvoir

يقصد بالمناطق المطلوب ترقيتها تلك المناطق التي تعرف تخلفا وتأخرا على المستوى الوطني أو الولائي في إشباع الحاجات الاجتماعية ونقص التجهيز وانخفاض المداخل، وهي وحدات ترابية تحتاج إلى التنمية، وقد أدمج المشرع الجزائري مفهوم المناطق المحرومة والجنوب وأقصى الجنوب والمناطق المعزولة في جملة واحدة وهي "المناطق التي يجب ترقيتها"<sup>(1)</sup>

كما عرفت هذه المناطق بأنها مناطق محرومة تحتاج لمساعدتها على الاستغلال الواسع للموارد الإنتاجية المحلية الاحتمالية، وحسب تقرير المركز الوطني لدراسات السكان والتنمية تمثل المناطق المطلوب ترقيتها عدّة أقاليم ظلت لأسباب مختلفة على هامش التنمية، أو فضاءات لم تتأثر بمختلف المخططات التنموية المتعاقبة إلا بصفة جزئية.<sup>(2)</sup>

وتتميز المناطق المطلوب ترقيتها بخاصتين هما:

- وجود تخلف واضح في هيكل الإنتاج الصناعي والزراعي مقارنة بالمناطق الأخرى.

---

1- مشتى أمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010/2009، ص42.

2- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014/2015، ص73.

- نقص أو إنعدام الهياكل الاقتصادية الأساسية المرافقة لهياكل الإنتاج مقارنة بالمناطق الأخرى كالطرق والسكك الحديدية ومحطات النقل الجوي وعدم ربطها بشبكات الكهرباء والغاز وقنوات المياه<sup>(1)</sup>.

## 2- مناطق التوسع الإقتصادي: (Z.E.E) Zone d'expansions économique

يقصد بمناطق التوسع الإقتصادي الفضاءات أو الأراضي الجيواقتصادية والتي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والإجتماعي، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية والهياكل القاعدية، والتي يجب تجميعها والرفع من قدرتها كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الإقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها.

ويلاحظ أن هذه المفاهيم والمعايير المذكورة أعلاه جاءت واسعة وغامضة إلى حد يصعب صياغتها لإنشاء منطقة ما كمنطقة التوسع الإقتصادي، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على أرض الميدان إلى غاية الوقت الحاضر<sup>(2)</sup>.

كما نص المشرع على كيفية تحديد قائمة مناطق التوسع الإقتصادي لتي تكون على أساس نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الإعتبار المعايير التالية:

- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الإجتماعية والمنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الإستثمارات، وذلك بتحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط كالموارد المائية ونسبة التطهير ونسبة التزود بالطاقة ونسبة توفر وسائل الإتصال السلكية واللاسلكية.

- توفير الأدوات التي تساعد في تسهيل إنجاز الإستثمارات في المجال الصناعي كالمخططات الوطنية والجهوية في إطار التهيئة العمرانية، ويستثنى من مناطق التوسع الإقتصادي المناطق المطلوب ترقيتها والأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى ومساحات الإرتفاق أو الخدمة العمومية لا سيما

1- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص73.

2- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2009، ص22.

المساحات التي تشمل الموانئ والمطارات ومواقع المركبات السياحية والإستجمامية الكبرى.

وعلى هذا الأساس تعني منطقة التوسع الإقتصادي كل الولاية أو بعضها أو مجموعة من البلديات، وتعين بقرار وزاري مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط بناء على إقتراح من الجماعات المحلية وبعد إستشارة الإتحادات أو الجمعيات التي يهملها الأمر إن وجدت، غير أن هذا النوع من المناطق لم يكن له وجود على أرض الواقع لعدم صدور قرار وزاري مشترك ليعين حدودها، كما أن الجماعات المحلية لم تقترح مناطق من هذا النوع<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

سنتناول أراضي المناطق الصناعية اولا ثم مناطق النشاطات ثانيا.

#### 1- أراضي المناطق الصناعية:

في عام 1973 ظهرت المناطق الصناعية "les zones industrielles" وقد تربعت على مساحات هامة من الأراضي وذلك بصدور المرسوم رقم: 45/73<sup>(2)</sup> المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على إقليم البلديات والولايات عبر كامل التراب الوطني<sup>(3)</sup>، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم: 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984.

---

1- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص23.

2- المرسوم رقم: 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر عدد: 20 لسنة 1973.

3- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص12.

كما صدر المرسوم رقم: 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية<sup>(1)</sup> وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية للذان حددا كيفية تسيير المناطق الصناعية.

ولم يرد تعريف محدد للمناطق الصناعية في التشريع الجزائري إلا أنها تعرف عموماً بأنها المناطق المقامة خصيصاً من أجل إحتواء المشاريع الصناعية، ويتم تحديدها عن طريق أدوات التهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>، ويجب أن تنشأ المناطق الصناعية خارج النطاق العمراني.

وقد كلفت اللجنة الإستشارية لتهيئة المناطق الصناعية بجمع كل المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق الموجودة على كافة التراب الوطني، وبتقديم آراء واقتراحات ضرورية للقطاع الوزاري المكلف بهندسة المدن بغرض ترقية هذه المناطق على أحسن وجه وتنمية مناطق العمران.

ويقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم رقم: 55/84 السالف الذكر تهيئتها كمرحلة أولى ثم تسييرها كمرحلة ثانية، مع الإشارة إلى أن مصطلح الإدارة يعني التهيئة والتسيير معاً، وبالرجوع لأحكام المادة الأولى (01) من المرسوم رقم: 55/84 فإن عملية إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال مجموعة من الأجهزة والمؤسسات، تختلف باختلاف طبيعة النشاطات الممارسة فيها.

فالمناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات متعددة الإختصاصات وذات منفعة وطنية شرط أن تكون تابعة لوزارات متعددة فإنها تدار عن طريق مؤسسة عمومية إقتصادية تنشأ إما بموجب قرار من الوالي تطبيقاً لأحكام المرسوم 200/83

---

1- المرسوم رقم: 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية، ج ر عدد: 10 لسنة 1984.

2- معيفي لعزيز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للإستثمار في الجزائر، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، عدد: 02 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، جوان 2016، ص133.

المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها<sup>(1)</sup>، أو بموجب مرسوم عملا بأحكام المرسوم رقم: 56/84 السابق ذكره والمتضمن تسيير المناطق الصناعية وعملها، أما المناطق الصناعية التي تتضمن نشاطات تابعة لمؤسسة واحدة لكنها ذات أهمية وطنية فيتم إدارتها بموجب هيئة متخصصة كما هو الحال في قطاع المحروقات، وتطبيقا لذلك صدرت المراسيم 84/84 ، 59/84 ، 60/84 المؤرخة في 03 مارس 1984 والمتعلقة بإنشاء مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في كل من سكيكدة، حاسي الرمل، آرزيو، حاسي مسعود.

ويبدو أن المشرع قد أخط في إدارة المناطق الصناعية بين المؤسسة التي تقوم بالتهيئة والمؤسسة التي تقوم بالتسيير الحقيقي للمنطقة الصناعية، فكان من الضروري تقسيم عملية إعداد وإنشاء المناطق الصناعية إلى عمليتين أساسيتين هما:

**عملية التهيئة:** تقوم بها مؤسسات عمومية إقتصادية ولا تتدخل في الملكية.

**عملية التسيير:** تقوم بها مؤسسات عمومية صناعية وتجارية بعد تلقيها للعقارات بصفة قانونية، فتقوم بإدارتها وتسييرها حسب القوانين المعمول بها<sup>(2)</sup>.

وبتاريخ 06 مارس 2011 قرر المجلس الوطني للإستثمار الموافقة على مشروع إنشاء مناطق صناعية، ليأتي القرار رقم: 13 المؤرخ في 19 أبريل 2011 داعما للقرار السابق بقائمة تحتوي على إنشاء 36 منطقة صناعية، وأعلن في حيثيات القرار أن إنشاء المناطق الصناعية هو مشروع للمنفعة العامة، وفعلا صدر المرسوم التنفيذي رقم: 176/12 المؤرخ في 11 أبريل 2012 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، حيث يتولى ولاية الولايات المعنية بتنفيذ إجراءات نزع الملكية طبقا للقانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المعدل والمتمم، على أن تودع التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية<sup>(3)</sup>.

1- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص12.

2- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص14.

3- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص55.

وقصد تحسين جاذبية هذه المناطق سيتم إنجازها على طول المحاور الهيكلية على غرار الطريق السيار شرق- غرب وفقا للمواصفات الدولية، لكن وللأسف الشديد يلاحظ أن هناك إستغلالا غير عقلاني للرصيد العقاري بدليل تشكيل لجان ولأية مؤسسة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 لإسترجاع أراضي فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة مدمجة في القطاعات العمرانية لإنجاز هذه المناطق.

كما صدر المرسوم التنفيذي رقم: 238/11 المؤرخ في 09 جويلية 2011 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أرضية تابعة للأملاك الوطنية الغابية واقعة في أقاليم ولايات: بجاية، الجزائر العاصمة، جيجل من النظام الغابي، وإدماجها في الملكية الخاصة للدولة لتكون موضع تشييد مشاريع مختلفة بما فيها إنجاز مناطق صناعية<sup>(1)</sup>، وبالتالي هدر آلاف الهكتارات من الأراضي الخصبة الصالحة للزراعة.

**2-- مناطق النشاطات: "les zones d'activités":** تم إنشاء مناطق النشاط بمبادرة البلديات في إطار تطبيق الأمر رقم: 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية البلدية، وهي عبارة عن مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وتشارك في ملكيتها الجماعات المحلية والوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والملاك الشاغلين، وتمتاز بأنها مناطق صغيرة الحجم والمساحة جهزت لاستقطاب صناعات صغيرة أو متوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع<sup>(2)</sup>، ولا يوجد إطار قانوني واضح يبين طبيعة مناطق النشاط لذلك فهي تستند إلى قواعد التهيئة والتعمير.

وتختلف مناطق النشاط عن المناطق الصناعية من ناحية الجانب القانوني والتنظيمي، فالمناطق الصناعية تنشأ بمرسوم أما مناطق النشاط فتنشأ بمبادرات محلية، وقد نشأت بقرار صادر عن الوالي بمبادرة المجلس الشعبي البلدي أو الوكالات العقارية الولائية كمنطقة النشاط بأم البواقي التي تم إنشاؤها بتاريخ 26 أكتوبر 1980 بمبادرة من الوالي

1- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص56.

2- معيفي لعزیز، المرجع السابق، ص133.

واقترح المجلس البلدي<sup>(1)</sup>، أما من ناحية حجم المناطق، فمناطق النشاط أقل نسبيا من حجم المناطق الصناعية ومن النادر أن تزيد مساحتها عن 100 هكتار في حين أن كثير من المناطق الصناعية تتجاوز هذه المساحة وتأوي مركبات ووحدات صناعية كبيرة عكس مناطق النشاط الصناعي التي تستقبل في غالب الأحيان وحدات صغيرة ومتوسطة.

وقد ترتب عن تكليف الجماعات المحلية بإنشاء مناطق النشاط ظهور عدة سلبيات أهمها الإستغلال اللاعقلاني للأراضي المتوفرة في مناطق النشاط، فهي تعرف فوضى كبيرة من حيث الانشاء ناهيك عن إفتقارها في غالب الأحيان للمنشآت الملائمة والتهيئة الضرورية<sup>(2)</sup>.

وبالرغم من أن قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90<sup>(3)</sup> أسند مهمة تسيير هذه المناطق لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، إلا أن إستمرار الجماعات المحلية في إحتكار قرار إنشاء هذه المناطق يمثل استنزافا للعقار بدليل أن السنوات الماضية أثبتت عدم إستخدام مناطق النشاط كركيزة أساسية للتنمية المحلية.

### الفرع الثالث

**الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأراضي**

#### **الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية**

تعتبر الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الاستثمارية وخصوصا المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية خاصة إذا كانت تلك القطعة الأرضية المخصصة من هذا الوعاء العقاري سبق وأن مارست عليه المؤسسة العمومية نشاطا صناعيا أو إنتاجيا، لأن ذلك يسهل على المستثمر في المجال الصناعي

1- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص69.

2- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص63.

3- القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد: 49 لسنة 1990.

استغلال القطعة الأرضية المجهزة مسبقا لإنجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية المخصصة وفق أدوات التعمير .

والمؤسسة العمومية هي شخص معنوي الهدف من إنشائها هو التسيير المستقل لمرافق عمومية تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، فالى جانب الدولة أو الجماعات المحلية الإقليمية، فإن تسيير المرافق العمومية قد يعهد إلى أشخاص عمومية أخرى يطلق عليها تسمية المؤسسة العمومية "l'établissement public"، وقد يستعمل أسلوب المؤسسة العمومية في تسيير المرافق العامة إذا تبين أن مرفق عمومي ما يكون تسييره أحسن إذا أصبح مشخصا ومنحت له الاستقلالية الإدارية والمالية، أي إذا منحت له الشخصية المعنوية.

ومع تطور وظيفة الدولة ظهر تمييز جديد بين المرافق العمومية الإدارية التي تتكفل بها المؤسسة العمومية الإدارية والخاضعة كليا لقواعد القانون لعام، والمرافق العمومية الصناعية والتجارية التي تتكفل بها المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية الخاضعة جزئيا للقانون العام والقانون الخاص.

وعليه يمكن تعريف المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية بأنها المرفق الذي يكون موضوع نشاطه تجاريا وصناعيا مماثلا للنشاط الذي يتولاه أشخاص القانون الخاص، وتتخذها الدولة والجماعات المحلية كوسيلة لإدارة مرافقها ذات الطابع الصناعي والتجاري<sup>(1)</sup>.

وتعتبر المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأسمالها بصفة مباشرة أو غير مباشرة، وهي تتمتع بإستقلال قانوني<sup>(2)</sup>، وبعد فشل المؤسسات العمومية وتوقفها عن

1- ناصر لباد الوجيز في القانون الإداري، دار المجد، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2010، ص213.

2- المادة 02 من الأمر رقم: 04/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج ر عدد: 47 لسنة 2001.

الدفع تم حلها وتصفيتها، وقد نتج عن حلها بقاء مجموعة من الأراضي والعقارات والمباني، فقامت الدولة بإدماجها ضمن الحافظة العقارية للعقار الصناعي.

وعليه يقصد الأصول العقارية المتبقية للأمالك العقاري المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة<sup>(1)</sup>، أي الأصول المتبقية من المؤسسات العمومية، والتي لم يتم التصرف فيها بالتنازل، وبمعنى آخر هي ما تبقى من العقار الصناعي بعد تصفية المؤسسة العمومية ولم يتم التنازل عليه، مع الإشارة إلى أن خوصصة المؤسسات العمومية عن طريق السوق المالية عرفت محدودية في الجزائر لأن أغلب المؤسسات العمومية المعنية بالعرض لا تتوفر على قدر من النجاعة، فهي إما مؤسسات عاجزة أو متوقفة عن الدفع أو لا تتوفر على تدقيق محاسبي صارم<sup>(2)</sup>.

أما الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فهي ما تملكه المؤسسات العمومية التي بقيت تنشط ولم تخضع للتصفية من العقارات، إلا أن تلك العقارات غير مستعملة من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية لكونها زائدة أو فائضة عن حاجاتها الضرورية، إذ خول القانون لمجلس مساهمات الدولة صلاحية استرجاع العقارات الزائدة على نشاط المؤسسات العمومية وإعداد جرد بذلك، وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ليتم بعد ذلك دمج الأصول الفائضة في الحافظة العقارية للدولة، وتم تحديد العقارات الزائدة أو الفائضة بموجب المادة (04) من القانون 17/23 والمادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم: 486/23<sup>(3)</sup> على النحو التالي:

---

1- المادة 04 من القانون رقم: 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73.

2- الجيلالي عجة، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من إشترابية التسيير إلى الخوصصة، دار الخلدونية للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، ص 412.

3- مرسوم تنفيذي رقم: 486/23 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج ر عدد 85 لسنة 2023.

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر القانون رقم: 17/23.
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة غير اللازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل ضمن إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
- الأصول العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل مملكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر القانون: 17/23 والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام المرسوم: 486/23.

## المبحث الثاني

### الإطار المؤسسي المكلف بتسيير العقار الصناعي

للعقار الصناعي دور استراتيجي في تحفيز الاستثمار الصناعي خاصة وأن الجزائر من بين الدول التي تتمتع بإمكانيات كبيرة تسمح لها بجلب المستثمرين، لذلك تم اللجوء إلى إنشاء مؤسسات وهيئات مكلفة بتسيير المناطق الصناعية بعد تداخل صلاحيات عدة وزارات في تسيير العقار الصناعي، حيث منح لها حق تسيير المحفظة العقارية الصناعية التابعة للدولة والجماعات المحلية، وعليه سوف نتولى دراسة الهيئات المركزية أو الوطنية (المطلب الأول)، ثم نتطرق للهيئات اللامركزية أو المحلية (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### الهيئات المركزية المكلفة بتسيير العقار الصناعي

تتمثل هذه الهيئات أساسا في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ومجلس الوزراء ومجلس الحكومة ومختلف الوزارات لا سيما وزارتي الصناعة والمالية، بالإضافة للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وسنوضح ذلك في الفروع التالية:

### الفرع الأول

#### الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 488/23<sup>(1)</sup> التي نصت على أنه: " تطبيقا لأحكام المادة 7 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، يهدف هذا المرسوم إلى إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتحديد تنظيمها وسيرها، والتي تدعى في صلب النص " الوكالة " .

تعتبر الوكالة الوطنية للعقار الصناعي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي حسب المادة رقم 02 من ذات المرسوم التنفيذي<sup>(2)</sup>

تقع على الوكالة الوطنية عدة مهام لعل أهمها تتمثل في القيام بتهيئة والربط الداخلي والخارجي بالطرق والشبكات الصناعية التابعة للأملاك الخاصة لدولة ومناطق النشاطات الحظائر

---

1- المرسوم التنفيذي رقم: 488/23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية سنة 1445 الموافق ل 28 سبتمبر سنة 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها.، ج ر، عدد: 85 الصادرة بتاريخ: 30 ديسمبر 2024.

2- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 488/23 السابق ذكره.

2- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 488/23 السابق ذكره.

التكنولوجية تواليا تسيير و استغلال المساحات المشتركة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات مع العمل على صيانتها و اعادة تأهيل المناطق الصناعية و النشاطات ولعل اهم مهمة تتولها الوكالة الوطنية للعقار الصناعي هي حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسييره والمحافظة عليه مع العمل على تطوير وتحسين العقار الصناعي<sup>(1)</sup>

يتولى تسيير الوكالة مجلس ادارة يدعى في صلب النص المجلس ويديرها مدير عام

تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 488/23 على تشكيل مجلس الادارة الذي يرأسه الوزير المكلف بالصناعة، ويتشكل من<sup>(2)</sup>:

- ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية،
  - ممثلين (2) عن الوزير المكلف بالمالية (المديرية العامة للميزانية، والمديرية العامة للأموال الوطنية)،
  - ممثل الوزير المكلف بالطاقة،
  - ممثل الوزير المكلف بالمواصلات السلكية واللاسلكية،
  - ممثل الوزير المكلف بالصناعة،
  - ممثل الوزير المكلف بالسياحة،
  - ممثل الوزير المكلف بالبيئة،
  - ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات المصغرة،
  - ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،
- يمكن أن يستعين مجلس الإدارة بأي شخص مختص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله.

وبموجب المادة 13 من المرسوم 488/23<sup>(3)</sup> فإنه: يعين اعضاء المجلس الادارة بموجب قرار من الوزير المكلف بالصناعة بناء على اقتراح من الوزراء والسلطات التي يتبعونها لعهدتها مدتها ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة.

---

3- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 488/23 السابق ذكره.

1- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 488/23 السابق ذكره

في حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء، يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها، ويخلفه العضو الجديد إلى غاية انقضاء هذه العهدة.

يعين ممثلو الدوائر الوزارية من ضمن شغلي الوظائف العليا برتبة مدير على الأقل في الإدارة المركزية.

وحسب نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 488/23 يعين المدير العام للوكالة يكون طبقاً للتنظيم المعمول به.

يضع المدير العام للوكالة حيز التنفيذ توجيهات و مداولات المجلس في هذا الإطار يتمتع بسلطات لضمان الإدارة والتسيير الإداري والتقني والمالي للوكالة وعلى هذا الأساس، فإنه :

يعد ويقترح للمجلس مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للوكالة وكذا انشاء الملحقات يعد ويقترح للمجلس مخططات عمل متعدد السنوات في مجال الاستثمار والتنمية والاستغلال المرتبط بموضوعها، يعد ويقترح للمجلس استراتيجية الوكالة في المجال التجاري والتنمية الاقتصادية يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة السلمية على جميع موظفي الوكالة، في إطار احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما، يبرم ويوقع العقود والصفقات والاتفاقيات والاتفاقات طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما وطبقاً لإجراءات الرقابة الداخلية، يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد الوضعيات المتوقعة، يؤدي جميع العمليات العقارية والمالية والتجارية ذات الصلة بموضوعه، يقوم بتطوير علاقات التبادل مع المؤسسات والهيئات المماثلة التي تعمل في نفس مجال نشاط الوكالة. يبرم كل قرض يمثل الوكالة أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية ويسهر على احترام التنظيم والنظام الداخليين وتطبيقهما<sup>(1)</sup>

---

2- المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 488/23 السابق ذكره

## الفرع الثاني

### مجلس الوزراء

يتشكل مجلس الوزراء من جميع أعضاء الطاقم الحكومي المتكون من جميع الوزراء المعيّنين بمرسوم رئاسي من طرف رئيس الجمهورية الذي يتّأس مجلس الوزراء حسب ما هو منصوص عليه في الدستور الجزائري، بحيث يتولى مجلس الوزراء الفصل في جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية والحكومة، ومن أهم تلك الملفات والقضايا منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، إذ أن منح الامتياز عن طريق التراضي يكون بناء على قرار من مجلس الوزراء بالنسبة للمشاريع التي لها طابع الأولوية وتساهم في توفير مناصب شغل وتنمية المناطق المحرومة<sup>(1)</sup> أي المشاريع ذات الطابع الوطني بعد إقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

## الفرع الثالث

### مجلس الحكومة

يتّأس مجلس الحكومة إما الوزير الأول في حال أسفرت الانتخابات التشريعية عن أغلبية رئاسية، وإما رئيس الحكومة في حال أسفرت الانتخابات التشريعية عن أغلبية برلمانية<sup>(2)</sup>، وعليه فالوزير الأول أو رئيس الحكومة يوجه وينسق ويراقب عمل الحكومة حسب المادة 112 من الدستور الجزائري، وبالتالي إذا أسفرت الانتخابات التشريعية عن أغلبية رئاسية يظل الوزير الأول مجرد مطبق لبرنامج رئيس الجمهورية، ومع ذلك ينبغي الإشارة لبعض القرارات الصادرة عن مجلس الحكومة في الفترة الممتدة ما بين سنة 2001

1- المادة 06 من الأمر رقم: 04/08 السابق ذكره.

2- المادة 103 من الدستور الجزائري الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم: 251/20 المؤرخ في 15 سبتمبر 2020 المتضمن إستدعاء الهيئة الإنتخابية للإستفتاء المتعلق بمشروع تعديل الدستور، ج ر عدد: 54 لسنة 2020.

و2006 على غرار مناطق الجنوب التي استفادت من برامج استثمارية خاصة<sup>(1)</sup> في إطار البرنامج الوطني لدعم الإنعاش الاقتصادي وإعادة تأهيل المناطق الصناعية.

## الفرع الرابع

### الوزارات المختلفة لا سيما وزارتي الصناعة والمالية

تعددت الوزارات المختصة بتسيير العقار الصناعي، لكن يبقى أهمها وزارة الصناعة ووزارة المالية، بحيث نجد أن لوزير الصناعة دور هام في هذا المجال ، فهو الذي يرخص باستغلال العقار الصناعي عن طريق قرار صادر عنه بموجبه يمنح حق الإمتياز عن طريق المزاد العلني، وهذا القرار يدخل ضمن سلطة الوزير الوصائية على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فمن أجل قيام هذه الأخيرة بالتصرف في الأراضي التابعة لها سواء كانت مالكة لتلك الأراضي أو أنها تسييرها لصالح مالكيها، فإن فتح المزاد لمنح حق الإمتياز عليها معلق على قرار مسبق من طرف وزير الصناعة، وبالتالي لا يمكن للوكالة أن تتصرف في تلك الأراضي إلا بعد صدور قرار من وزير الصناعة يرخص بذلك.

أما وزارة المالية فهي الوصية على المديرية العامة لأملاك الدولة وكل المديريات الولائية لأملاك الدولة عبر كافة التراب الوطني، إذ تشرف على كل العمليات المتعلقة بالتسيير والتصرف في أملاك الدولة الخاصة لا سيما العقارات الموجهة للإستثمار الصناعي<sup>(2)</sup>.

---

1- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 131.

2- المادة 120 من القانون رقم: 03/90 السابق ذكره المعدل والمتمم.

## الفرع الخامس

### الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار

تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من الهيئات الفاعلة في تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال الهيئات الفاعلة في تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال إشرافها ومتابعتها لمختلف الإستثمارات على المستوى الوطني، وكانت تسمى سابقا بالوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار إلا أنه مع صدور القانون رقم: 18/22<sup>(1)</sup> المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالإستثمار أعاد هذا القانون تنظيم وتشكيل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، مع تغيير تسميتها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار ومنحها دور المروج الحقيقي والمرافق للإستثمارات من خلال خلق منصة رقمية للمستثمر كآلية جديدة لمرافقة المستثمرين.

وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم: 298/22<sup>(2)</sup> المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها وأشارت المادة 02 من هذا المرسوم إلى أن الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول، ويحدد مقرها بمدينة الجزائر العاصمة وبالتالي فهي شخص من أشخاص القانون العام تعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية للحصول على المشاريع الإستثمارية ومرافقتهم إلى غاية الإتهاء من المشروع.

وتنشئ لدى الوكالة الشبابيك الوحيدة الآتية:

- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية.
- الشبابيك الوحيدة اللامركزية.

---

1- القانون رقم: 18/22 المؤرخ في: 24 يوليو 2022 يتعلق بالإستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 50 لسنة 2022.  
2- المرسوم التنفيذي رقم: 298/22 المؤرخ في: 08 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد: 60 لسنة 2022.

وبالتالي فلها هياكل إدارية لا مركزية على المستوى الولائي في إطار الشباك الوحيد اللامركزي، ويقصد بالشباك الوحيد هو تجميع كل الخدمات الإدارية والمالية التي يحتاجها المستثمر في جهة واحدة لتسهيل الإستثمار وربح الوقت، ويقنصر دور الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في منح الإمتيازات في إطار قانون الإستثمار بموجب مقرر منح المزايا، أما بخصوص العقار الصناعي فلوكالة دور إعلامي بتحديد العقارات المتوفرة وكذا منح المزايا الخاصة بالإعفاء الضريبي، ومنح التصاريح الإلزامية للمشاريع الأجنبية ومعاينة بدء النشاط بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالإستثمار.

## المطلب الثاني

### الهيئات اللامركزية المكلفة بتسيير العقار لصناعي

تتمثل هذه الهيئات في الوالي والمدير الولائي لأملاك الدولة بالإضافة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

## الفرع الأول

### الوالي

يعتبر الوالي كمثل للدولة على مستوى الولاية ويشكل همزة وصل بين الولاية والسلطة المركزية وهو مندوب الحكومة والممثل الوحيد لجميع الوزراء على مستوى إقليم الولاية، وتتمتع الولاية بالشخصية المعنوية وبذلك يعد الوالي الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي ويمثل الولاية أمام القضاء<sup>(1)</sup>.

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتشاور مع الوالي، بتحديد الاستثمارات لمنح الامتياز في العقار الاقتصادي بوجه عام بما فيها العقار الصناعي<sup>(2)</sup>

1- ناصر لباد، المرجع السابق، ص 126.

2- المادة 09 من القانون 17/23 السابق نكره.

يستمر الولاية المختصون إقليميا، من خلال لجنة متابعة تنشأ لهذا الغرض بموجب قرار من الوالي، متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية التي رخص من أجلها الامتياز قبل صدور القانون 17/23، بموجب قرار ولائي، أو كرس بعقد الامتياز أو بترخيص كتابي صادر عن الوالي، ترتب عليه الانطلاق في إنجاز المشروع على أساس رخصة بناء وبلغت نسبته 20% على الأقل.

ويرأس اللجنة الوالي أو ممثله<sup>(1)</sup>.

وفي إطار متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية المذكورة تتولى اللجنة برئاسة الوالي أو ممثله، على الخصوص، ما يأتي:

- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية،

- توجيه إعداد إلى صاحب الامتياز من أجل تدارك أي مخالفة للتشريع وللالتزامات الواردة في دفتر الأعباء المرفق بعقد الامتياز. وفي حالة عدم الجدوى، مباشرة إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا،

- البت في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز والمتعلقة بتغيير الأنشطة على أساس أسباب موضوعية مبررة،

- البت في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز فيما يتعلق بتغيير اسم المستفيد من شخص طبيعي إلى شخص معنوي أو الشكل القانوني للشركة المستفيدة من الامتياز لدواعي إتمام المشاريع الاستثمارية العالقة بشرط احتفاظ صاحب حق الامتياز الأصلي بأغلبية الحصص إلى غاية الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة والدخول حيز الخدمة،

- إعداد تقرير كل شهرين يرسل إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار<sup>(2)</sup>

---

1- المادة 24 من القانون 17/23 السابق ذكره.

2- المادة 25 من القانون 17/23 السابق ذكره.

## الفرع الثاني

### المدير الولائي لأملاك الدولة

بالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 427/12<sup>(1)</sup> المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة نجد أن لوزير المالية صلاحيات التصرف باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بحيث يقوم وزير المالية بتفويض المدير الولائي لأملاك الدولة على مستوى الولاية بغرض إدارة وتسيير تلك الأملاك وإعداد العقود الخاصة بها.

وبخصوص منح العقار الصناعي نجد أن عقد الإمتياز الوارد عليه يكرس بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، مع الإشارة إلى أن مدير أملاك الدولة يعتبر موثقا للدولة ويتولى دراسة الطلبات المتعلقة بأملاك الدولة ومتابعة القضايا المتنازع فيها<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثالث

### الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين

تعد الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لأن الحسابات التي تقوم بها تكون في شكل تجاري لكونها تحوز الحقوق العقارية<sup>(3)</sup>، وبعدها أنهيت مهام الوكالات المحلية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 إنتقلت كل المهام والإلتزامات إلى الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 408/03<sup>(4)</sup>، ويعود ذلك إلى الإستعمال اللاعقلاني لمناطق النشاط من طرف الجماعات المحلية وعجزها عن تجهيز وتسيير

---

1- المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد: 69 لسنة 2012.

2- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد: 10 لسنة 1991.

3- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 151.

4- المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر عدد: 68 لسنة 2003.

وتطهير الوضعية القانونية لتلك المناطق، لذلك وضع قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 السابق ذكره حداً للتدخل المباشر للجماعات المحلية في المعاملات العقارية لصالح الخواص وتزويدها بإدارة أنجع تمثلت في الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

### المبحث الثالث

#### عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي

تمثل الأصول العقارية التابعة للدولة استثماراً طويلاً ومتوسطاً وقصيراً الأجل في نفس الوقت إذا ما أحسنت إدارتها، حيث يتم رفع قيمتها من جانب وتحقيق إيرادات عاجلة وأجلة من جانب آخر<sup>(1)</sup>.

وقد جعل المشرع الجزائري عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل كأسلوب للإنتفاع بالعقار الصناعي، واشتهر العقار الإستثماري في البداية باسم العقار الصناعي، رغم أن هذا المصطلح الأخير لم ينص عليه أي نص قانوني وإنما هي تسمية فقهية، بحيث كان المشرع الجزائري ينص على العقارات المملوكة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع صناعية مثل مصطلح المناطق الصناعية<sup>(2)</sup>، لكن مع مرور الوقت تم تغيير المصطلح من طرف المشرع وبدأ مصطلح العقار الاستثماري ينتشر بالنسبة لهذا النوع من العقارات.

ومن خلال هذا المبحث سيتم تقسيم الدراسة إلى ثلاثة مطالب، بحيث تتم دراسة إنشاء الإمتياز في مجال العقار الصناعي (المطلب الأول) ثم نعرض لدراسة تنفيذ الإمتياز في مجال العقار الصناعي المملوك للدولة (المطلب الثاني)، ثم نتناول طرق إنهاء هذا الإمتياز في مجال العقار الصناعي (المطلب الثالث).

---

(1) - المحميد (أحمد عبد الكريم)، أبو بكر (مصطفى محمود)، الأملاك العقارية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر 2015، ص 14.

(2) - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر، عدد: 10 لسنة 1984.

## المطلب الأول

### إنشاء الإمتياز في مجال العقار الصناعي المملوك للدولة

إن قانون الأملاك الوطنية تناول عقد الإمتياز الوارد على الأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 64 دون أن يتناول الإمتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة، كما أن القانون رقم: 14/08 لم يفرد حيزا لصيغة الإمتياز كآلية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة وترك ذلك للنصوص الخاصة كالقانون رقم: 17/23 والقانون رقم: 03/10 السابق الإشارة إليهما، حيث كان من الأجدر النص على آلية الإمتياز بطريقة واضحة لا لبس فيها في صلب قانون الأملاك الوطنية لتشمل جميع أصناف العقار.

وعليه سيتم تخصيص هذا المطلب لتبيان مفهوم الإمتياز (الفرع الأول) ونطاق تطبيقه (في الفرع الثاني) ثم نتطرق لإجراءات منح الإمتياز في مجال العقار الصناعي (في الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### مفهوم الإمتياز في مجال العقار الصناعي ونطاق تطبيقه

لقد ورد تعريف الإمتياز في مجال الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار ضمن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152/09<sup>(1)</sup> والمحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كما يلي: "منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري"<sup>(2)</sup>.

---

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 الملغى المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد: 27 لسنة 2009. الملغى  
(2)- بومزير (باديس)، عقود الإمتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، العدد: 50، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر، ديسمبر 2018، ص255.

يتضح من خلال التعريف السابق أن المشرع الجزائري لم ينص على المنفعة العمومية كما فعل مع الأملاك العمومية العقارية نظرا للطبيعة الخاصة للعقار الاستثماري، كما إستعمل مصطلح الأرضية المتوفرة، في حين أن تلك الأرضية ليست متوفرة وإنما سيتم توفيرها بموجب نصوص قانونية يتم تطبيقها ميدانيا لتصبح موجودة، وهذا ما فعله المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 176/12<sup>(1)</sup> المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات.

أما بخصوص العقارات المتوفرة فهي تلك العقارات التي كانت خاضعة لأنظمة قانونية سابقة ولم يتم استغلالها لسبب من الأسباب، وقد عرف الإمتياز في مجال العقارات المتوفرة بموجب دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 153/09<sup>(2)</sup> الملغى المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها على النحو التالي: "منح الامتياز هو الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد إستيعاب مشروع استثماري".

وما يلاحظ حول هذا التعريف أن المشرع نص على أصل عقاري متوفر وقد أحسن في ذلك لأن هذا هو مجال الأملاك المتوفرة.

وانطلاقا من التعريفين السابقين للإمتياز يمكن إستنتاج أهم خصائصه وهي أن الإمتياز تفويض قانوني لا يمنح إلا بموجب نص قانوني يتضمن تفويضا من الإدارة لصاحب الإمتياز، كما أنه عقد محدد المدة، ويرتب حقا عينيا عقاريا هو حق الإنتفاع، كما

---

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 176/12 المؤرخ في 11 أفريل 2012 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، ج ر عدد: 23 لسنة 2012.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم: 153/09 الملغى السابق ذكره.

أن عقد الإمتياز له طبيعة مختلطة<sup>(1)</sup>، وذلك لكون بعض شروطه تكتسي الطابع التنظيمي وبعضها الآخر لها طابع تعاقدية.

ومن خصائصه أيضا أنه يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص ولا يجوز منحه لأي شخص من أشخاص القانون العام، ويهدف إلى إنجاز مشروع إستثماري، وقد كان المشرع من قبل يستعمل مصطلح المشروع الصناعي، لكنه سرعان ما غير المصطلح واستعمل مصطلحا آخر هو المشروع الاستثماري، غير أنه لم يعرف المشروع الإستثماري كما لم يحدد المقصود بالاستثمار بصفة دقيقة خاصة وأن الاستثمار مصطلح واسع يحتمل عدة معاني.

فهو في لغة الإقتصاد يعني عملية الإستفادة من الأموال الموظفة في مجال معين، كتوظيفها في المجال العقاري أو العمراني أو الفلاحي بهدف تعزيز الإنتاج وزيادة رأس المال، أو هو تكوين رأس المال بهدف تحقيق الربح<sup>(2)</sup>.

كما تم تعريفه أيضا بأنه توظيف النقود لأي أجل في أي أصل أو ملكية أو ممتلكات أو مشاركات يحتفظ بها للمحافظة على المال أو تنميته سواءا بأرباح دورية أو بزيادات في قيمة الأموال في نهاية المدة أو بمنافع غير مالية<sup>(3)</sup>.

أما عن الشروط الواجب توافرها في الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية صناعية فيشترط في الأراضي المعنية بتطبيق القانون رقم 17/23 أن تكون غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة، وأن تكون واقعة داخل القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير كما تم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير

---

(1)- ظريفي (نادية)، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الجزائر، طبعة 2010، ص173.

(2)- جرجس (جرجس)، معجم المصطلحات القانونية والفقهية، الشركة العالمية للكتاب، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 1996، ص43.

(3)- عبد الله عبد الكريم (عبد الله)، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، دون مكان نشر، 2010، ص18.

والقابلة لاحتضان بنايات طبقا لمخططات شغل الأراضي، فألزم المشرع أن يكون إنجاز  
البنائات مهما كان نوعها أو استعمالها صناعيا أو تجاريا بناءا على رخصة بناء تقدم من  
المصالح المعنية بذلك<sup>(1)</sup>.

ويمكن إستثناء منح الإمتيازات على الأراضي الواقعة خارج القطاعات المعمرة أو  
القابلة للتعمير لصالح المشاريع التي لا يمكن بحسب طبيعتها إنجازها داخل القطاعات  
المعمرة.

وقد ورد تعريف كل من القطاعات المعمرة والقطاعات القابلة للتعمير بموجب قانون  
التوجيه العقاري<sup>(2)</sup> في المادتين 20 و 21، حيث نصت المادة 20 منه على أن الأراضي  
العامة هي كل أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها  
وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء  
أو حدائق أو تجمع بنايات.

أما المادة 21 فنصت على أن الأرض القابلة للتعمير هي كل القطع المخصصة  
للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.

وتستثنى من مجال تطبيق أحكام القانون رقم 17/23 أصناف الأراضي التالية: <sup>(3)</sup>

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،
- الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية،
- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية  
المنشآت الكهربائية والغازية،

(1)- بوجردة (مخلوف)، المرجع السابق، ص53،. أنظر أيضا المادة 06 من القانون رقم 17/23.

(2)- القانون رقم: 25/90 السابق ذكره.

(3)- المادة 03 من القانون رقم: 17/23 السابق ذكره.

- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات،

- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية،

- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة،

- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.

## الفرع الثاني

### نطاق تطبيق الامتياز في مجال العقار الصناعي

أما بخصوص نطاق تطبيق الإمتياز في مجال العقار الموجه للإستثمار الصناعي فقد نصت المادة الثانية (02) من القانون رقم: 17/23 على خضوع الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية لأحكامه، كما تم توسيع مجال تطبيقه ليشمل أصنافا أخرى من الأراضي كالأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة والأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية والأراضي المتوفرة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

وبالرجوع للمادة 04 من القانون رقم: 17/23 يتضح لنا بأن الأصول المتبقية هي كل الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة<sup>(1)</sup> وبعد فشل بعض المؤسسات العمومية تم حلها وخضعت للتصفية بمفهوم القانون التجاري، لذا تم دمج أصولها في الحافظة العقارية للدولة وتم استغلالها بموجب الامتياز، وقصد تمكين مديري أملاك الدولة من وضع اليد على هذه الأصول يتم إعداد جرد بالأصول المتبقية المنبثقة عن التصفية.

ويقصد بالأصول الفائضة حسب نص المادة 04 من القانون رقم: 17/23 السابق ذكره تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الإقتصادية كالأملاك العقارية غير المستغلة وكذا الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الإجماعي للمؤسسة والأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

(1)- المادة 04 من القانون رقم: 17/23 السابق ذكره.

يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بإدماج الملك العقاري الفائض ضمن أملاك الدولة الخاصة بناءً على لائحة وملف تقني مرسل إليه من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة التي تقوم بجرد الأصول الفائضة وترسل هذا الجرد للوزير المكلف بترقية الاستثمارات الذي يقدمه إلى مجلس مساهمات الدولة الذي أنشئ بموجب المادة 08 من الأمر رقم: 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصصتها<sup>(1)</sup>، وبالتالي تسترجع الدولة الأراضي التي تعتبر كأصول فائضة حسب ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 486/23 السالف الذكر ثم توجه لاحتضان مشاريع استثمارية.

### الفرع الثالث

#### إجراءات منح الإمتياز في مجال العقار الصناعي

يتم منح الامتياز بموجب قرار من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ، وذلك حسب المادة (02) من المرسوم التنفيذي 487/23 و التي تنص على: يمنح العقار الاقتصادي التابع الى الاملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ،و المتكونة من اراض مهياة واقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ،و المناطق الصناعية و مناطق النشاطات، و الحضائر التكنولوجية، و محيطات المدن الجديدة و الاراضي الاخرى، و كذا الاصول المتبقية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية عن طريق الامتياز بالإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل. (2)

---

(1)- الأمر رقم: 04/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج ر عدد: 47 الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001، وتطبيقها لهذا الأمر صدر المرسوم التنفيذي رقم: 253/01 المؤرخ في 10 سبتمبر 2001 المحدد لتشكيلة مجلس مساهمات الدولة وسيره وعمله، ج ر عدد: 51 الصادرة بتاريخ 12 سبتمبر 2001.

1- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 487/23 السابق ذكره.

تجمع الوكالة دورياً مع مصالح أملاك الدولة، قائمة الأملاك العقارية القابلة لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار على أساس بنك معطيات تابع للوكالة ينشأ لهذا الغرض طبقاً للتنظيم المعمول به. (1)

تحدد مدة نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية بثلاثين 30 يوماً.

تتم معالجة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة والرد عليها من طرف الوكالة خلال أجل لا يتجاوز خمسة عشر 15 يوماً، ابتداءً من تاريخ انقضاء أجل النشر. (2)

عندما يكون العقار التابع للأملاك الدولة محل طلب منح الامتياز، واقعاً داخل محيط منطقة توسع وموقع سياحي أو منطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو حظيرة تكنولوجية أو مدينة جديدة، فإنه يجب أن يتم تحديد موقع المشروع الاستثماري في ظل احترام دفتر الشروط وتوجيهات رخصة التجزئة المشهورة ومخططات التهيئة المصادق عليها (3)

كل شخص طبيعي أو شخص معنوي، وطنياً كان أو أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم، يحمل مشروعاً استثمارياً، يمكنه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة. ويجب على المترشح أن يقدم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيّرهما الوكالة طبقاً للكيفية الآتية:

تسجيلاً أولياً، يتمثل في ملء، عبر المنصة الرقمية، الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري، والمتمثلة في:

النشاط المزمع القيام به، موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار، مخطط التمويل التكلفة التقديرية للمشروع، ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية، ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع.

2- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 487/23 السابق ذكره.

3- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 487/23 السابق ذكره.

4- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 487/23 السابق ذكره.

المعالجة الأولية الآلية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح، تمكنه من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه.

وبقبول المشروع، يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها لمنصة الرقمية للمستثمر<sup>(1)</sup>

تتم المعالجة بطريقة رقمية لطلب منح العقار الاقتصادي، عن طريق شبكة تقييم المشاريع، وتقاطع هذه الأخيرة مع الملك العقاري الذي اختاره المترشح.

وبناء على نتائج المعالجة المذكورة أعلاه، يتم اختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم، ويعد لصالحه مقرر مؤقت وفق النموذج المرفق بالملحق الثاني بهذا المرسوم. ولا يمكن الاحتجاج بهذا المقرر للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز<sup>(2)</sup>

وبحسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 487/23<sup>(3)</sup> تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإعداد عقد الامتياز في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ تسلّمها الملف من الشبّاك الوحيد للوكالة.

يتكون الملف، على الخصوص، من:

- وثيقة الهوية،
- القرار النهائي،
- دفتر الشروط الممضى،
- القانون الأساسي للأشخاص المعنوية،
- السجل التجاري.

أما عن التدابير التسهيلية المتخذة من طرف السلطات العمومية بهدف تشجيع الاستثمار الصناعي والمساهمة في تنشيط وإنعاش الاقتصاد الوطني لا سيما من ناحية خلق مناصب شغل ورفع الإنتاج الوطني، فقد تم تخفيض مبلغ الإتاوة بموجب قانون المالية لسنة 2015 بمقتضى المادة 62 منه.

1- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 487/23 السابق ذكره.

1- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 487/23 السابق ذكره.

1- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 487/23 السابق ذكره.

## المطلب الثاني

### تنفيذ الإمتياز في مجال العقار الصناعي

إن إستغلال العقار الصناعي يعتبر سندا له قيمة واضحة إذا تم إدخاله في المنظومة الإقتصادية للبلاد من خلال فسح المجال للمتعاملين الإقتصاديين للمبادرة الفردية بغرض تطوير الإنتاج والخدمات ولما كانت الأراضي الموجهة لاحتضان مشاريع إستثمارية في أغلبها مملوكة للدولة ظهرت الحاجة إلى تميمها بانخراطها في المنظومة الاقتصادية وجعلها من القطاعات التنافسية وتخليصها من الإستعمالات الفوضوية والعرضية مما يؤدي في النهاية إلى إثراء خزينة الدولة بجلب مداخيل هامة من خلال منح إستغلالها عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.

وعليه فبتنفيذ الإمتياز في مجال العقار الصناعي تترتب حقوقا والتزامات متبادلة بين الطرفين وهما الدولة ممثلة أصلا بالوالي والشخص الطبيعي أو المعنوي من أشخاص القانون الخاص المتعاقد مع الإدارة (أي صاحب الامتياز).

ولذلك سيتم التطرق لأهم الآثار القانونية التي تترتب عن عقد الإمتياز والمتمثلة أساسا في حقوق صاحب الإمتياز (في الفرع الأول)، والتزاماته التي تمثل حقوقا للإدارة (في الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### حقوق صاحب الإمتياز

هناك مجموعة من الحقوق يستفيد منها صاحب الإمتياز ومن أهمها الحق في الحصول على رخصة البناء والحق في إنشاء رهن رسمي ضمانا لتمويل المشروع

الإستثماري الصناعي، والحق في التنازل عن الحق العيني العقاري والحق في ملكية البنايات المنجزة من طرفه.

فبالنسبة لحقه في الحصول على رخصة البناء التي تعرف بأنها القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه لشخص طبيعي أو معنوي الحق في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران<sup>(1)</sup>.

ولا يجوز منح رخصة البناء إلا إذا كان طالبها يحوز على عقد ملكية العقار الذي سيتم البناء عليه طبقا لقواعد التهيئة والتعمير، لكن المشرع الجزائري أجاز إستثناءا للمستثمر صاحب الإمتياز حق الحصول على رخصة البناء، بحيث نصت المادة 11 من الأمر رقم: 04/08 السابق ذكره على ما يلي: " يخول منح الإمتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء".

أما عن مصير ملكية العقار المنجز عليه البناية محل التنازل فإنه يبقى مملوكا للدولة وذلك بالرجوع للأحكام العامة في مجال البناء على ملك الغير (الغير هنا هي الدولة)، ولذلك يجب تطبيق أحكام الإلتصاق المنصوص عليها بموجب القانون المدني<sup>(2)</sup>.

ولم يعرف المشرع الجزائري الإلتصاق وأمام هذا الوضع يجب الرجوع إلى التعاريف الفقهية حيث تطرق الفقهاء إلى الإلتصاق وأدخلوه في باب الغصب<sup>(3)</sup>، وقد عرفه البعض منهم على أنه إتحاد أو إندماج بين ملكيتين أو شيئين سواء كان ذلك بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان بحيث لا يمكن الفصل بينهما دون إحداث تلف في إحدهما.

---

(1)- عزري (الزين)، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد: 08، جوان 2005، ص04.

(2)- المواد من 778 إلى 791 من القانون المدني الجزائري.

(3)- النشار (جمال خليل)، الإلتصاق كسب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، طبعة 2001، ص123.

وما ينتج من عمل الإنسان يتجسد في إقامة بنايات أو غراس على أرض مملوكة للغير (أي الدولة)، فيملك صاحب الأرض ما أقيم فوقها إعمالا لقواعد الإلتصاق، فالأصل أن يملك ما فوقها في كل الحالات لأن الأرض هي الأصل وما يقام فوقها يعتبر فرعا لها ولو كان أكبر منها قيمة، إلا إذا كانت هناك أوضاعا مالية اقتضتها الحالة المالية للمالك<sup>(1)</sup>.

وبخصوص حق صاحب الإمتياز في إنشاء رهن رسمي من أجل ضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الإستثماري الصناعي الذي تمت مباشرته، فإن القانون سمح للمستثمر صاحب الإمتياز بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز<sup>(2)</sup> وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوحة، فالرهن الذي أشار إليه المشرع الجزائري في هذا الصدد غرضه الحصول على قرض مالي لتمويل المشروع الإستثماري وليست له غايات أخرى.

وهنا تنثور عدة إشكالات قانونية ذلك أن المشرع أقر للمستثمر الحق في تملك البنائيات المنجزة على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة بموجب عقد موثق، إلا أنه منع صاحب الإمتياز من رهن هذه الملكية لفائدة دين آخر خارج عن موضوع الإستثمار لكنه أجاز الحجز عليه في إطار دين آخر خارج عن مجال الاستثمار.

غير أن التنازل في هذا الصدد لا يتم إلا وفقا للشروط التي حددها القانون رقم: 17/23<sup>(3)</sup> السابق ذكره، بحيث يكون بطلب من المستفيد من الإمتياز وذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال، إضافة لاشتراط رفع أي رهن عقاري يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الإمتياز.

---

(1)- الجمال (مصطفى محمد)، نظام الملكية، دار الكتاب الحديث، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، طبعة 2010، ص75.

(2)- المادة 14 فقرة 06 من القانون رقم: 17/23 السابق ذكره.

(3)- المادة 17 من القانون رقم: 17/23، والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23 السابق ذكرهما.

ويتم تحويل الإمتياز إلى تنازل من طرف الوكالة في أجل لا يتجاوز 03 أشهر من تاريخ استلام الطلب.

كما تعد مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا عقد التنازل بطلب من الوكالة عبر شباكها الوحيد في أجل لا يتجاوز 15 يوم من تاريخ تحويل الملف إليها.

## الفرع الثاني

### إلتزامات صاحب الإمتياز

يتعين على المستفيد من الإمتياز احترام البنود المقرر في دفتر الأعباء<sup>(1)</sup> لا سيما الإلتزام بدفع ما عليه من إتاوة إيجارية سنوية ابتداء من دخول المشروع حيز الاستغلال<sup>(2)</sup> وعدم تغيير وجهة أو استعمال القطعة الأرضية إلى بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار مع الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع، إضافة لإحترام قواعد التعمير والهندسة المعمارية، الإنتفاع بالإرتفاعات الإيجابية وتحمل الإرتفاعات السلبية، منع التأجير من الباطن أو التنازل عن حق الإمتياز قبل إنجاز المشروع التبليغ بكل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة وعدم مطالبة الدولة بأي ضمان.

وعليه وبما أن القطعة الأرضية موجهة لاستيعاب مشروع إستثماري صناعي، فإنه يمنع على صاحب الامتياز تغيير وجهتها أو استعمالها كليا أو جزئيا لأغراض أخرى غير تلك التي خصصت لها.

ويتعين على المستفيد من حق الامتياز الإلتزام بقواعد التعمير والبناء ومعايير، وكذا قواعد الهندسة المعمارية والمحافظة على البيئة أثناء إنجاز مشروعه الاستثماري<sup>(3)</sup>.

(1)- المادة 15 من القانون 17/23 السابق ذكره.

(2)- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 487/23 السابق ذكره.

(3)- المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي رقم: 487/23 السابق ذكره.

وقد خول القانون 17/23 لصاحب الإمتياز طلب رخصة البناء<sup>(1)</sup> وهنا تجدر الإشارة على أن هذا الأخير ملزم على مباشرة أشغال إنجاز المشروع الاستثماري في أجل أقصاه 06 أشهر من تاريخ حصوله على رخصة البناء<sup>(2)</sup>

كما يلتزم صاحب الإمتياز بتقديم تقرير سداسي للشباك الوحيد للوكالة حول تقدم المشروع، مع إبلاغها لأي تغيير عنصر متعلق بالمشروع الاستثماري محل قرار منح الامتياز.<sup>(3)</sup>

ولصاحب الإمتياز الإنتفاع بالإرتفاعات الإيجابية التي يمكن أن تستفيد منها القطعة الأرضية كما يتحمل الإرتفاعات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة والتي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية المعنية كما لا تضمن الدولة تلك الارتفاعات السلبية<sup>(4)</sup>.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يمنع على المستفيد من حق الامتياز التنازل عن حقه في الامتياز أو تأجير، تحت طائلة الفسخ<sup>(5)</sup>.

وبخصوص التبليغ عن كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة فتحتفظ الدولة بملكيتها، وعلى صاحب الإمتياز إبلاغ مدير الشباك الوحيد للوكالة عن أي اكتشاف للممتلكات الثقافية والأثريات، والذي بدوره يبلغ المدير الولائي للثقافة لتنفيذ أحكام القانون 04/98 المتعلق بحماية الممتلكات الثقافية<sup>(6)</sup>.

وأخيرا وأخذ القطعة الأرضية على الحالة التي هي عليها يوم بدء الإنتفاع، ولا يحق له مطالبة الدولة بأي ضمان أو تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أخطاء في تعيين القطعة الأرضية أو طلب الضمان بسبب نقص المساحة الممنوحة.

---

(1)- المادة 14 فقرة 05 من القانون 17/23 السابق ذكره.

(2)- المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي رقم: 487/23 السابق ذكره.

(3)- المادة 10 فقرة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي رقم: 487/23 السابق ذكره.

(4)- المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي رقم: 487/23 السابق ذكره.

(5)- المادة 19 من القانون 17/23 السابق ذكره..

(6)- المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي رقم: 487/23 السابق ذكره.

## المطلب الثالث

### إنهاء الإمتياز في مجال العقار الصناعي

ينتهي الإمتياز إما بطريقة طبيعية بانتهاء المدة المحددة له في العقد وإما بطريقة غير طبيعية بحيث قد تحول بعض الأسباب دون النهاية العادية لعقد الإمتياز مما يؤدي إلى انتهائه نهاية غير عادية عن طريق ما يعرف بالفسخ أو إسقاط حق الامتياز، ويتم ذلك بمبادرة من الجهة الإدارية التي تطلب ذلك من الجهات القضائية، كما يمكن أن تتم المطالبة بالفسخ بمبادرة من صاحب الإمتياز.

أما عن منازعات الإمتياز في مجال العقار الصناعي المملوك للدولة فهناك منازعات تكون بين طرفي عقد الإمتياز (صاحب الامتياز والدولة) ومنازعات تكون بين أحد طرفي الإمتياز والغير.

لذلك سنتناول في هذا المطلب إنهاء الامتياز بطريقة طبيعية (في الفرع الأول)، ثم نتطرق لإنهاء الإمتياز بطريقة غير طبيعية (في الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### إنهاء الامتياز بطريقة طبيعية

ينتهي الإمتياز بطريقة طبيعية أو عادية بانتهاء المدة القانونية المحددة له بحيث نجد أن المشرع الجزائري قد أقر مدة الإمتياز القصوى بثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد (1).

لذلك فإنه ينتهي في مدة ثلاثة وثلاثون (33) سنة في حالة عدم تجديده وينتهي في مدة ستة وستون (66) سنة في حالة تجديده مرة واحدة، كما تجدر الإشارة إلى أن عقد الإمتياز يبرم لمدة ثلاثة وثلاثون (33) سنة كحد أقصى وبالتالي يجوز إبرامه لمدة أقل من

---

1- المادة 14 فقرة 03 من القانون 17/23، والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-487 السابق ذكرهما.

ذلك، وإذا تم إبرامه لمدة تقل عن ثلاثة وثلاثون (33) سنة فيجوز تجديده أيضا لمدة تقل عن ثلاثة وثلاثون (33) سنة، كما يجوز تجديده في نفس الوقت لمدة تساوي ثلاثة وثلاثون (33) سنة.

إذا اكمل صاحب الامتياز انجاز المشروع الاستثماري في المدة المحددة يتم تحويل الامتياز الى تنازل ويتم ذلك عن طريق تقديم طلب لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبند دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال المعايين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة. وتطبق أحكام الفقرة المذكورة أعلاه أيضا، على الامتيازات الممنوحة قبل صدور قانون 17/23. ويكرس تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على طلب الوكالة بموجب عقد تعدده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا. (1).

ويتم تحويل الإمتياز إلى تنازل من طرف الوكالة في أجل لا يتجاوز 03 أشهر من تاريخ استلام الطلب.

كما تعد مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا عقد التنازل بطلب من الوكالة عبر شباكها الوحيد في أجل لا يتجاوز 15 يوم من تاريخ تحويل الملف إليها. (2)

## الفرع الثاني

### إنهاء الإمتياز بطريقة غير طبيعية

ينتهي الإمتياز بطريقة غير طبيعية عن طريق الفسخ، والفسخ يتم إما بمبادرة من الجهة الإدارية التي تطلب ذلك من الجهات القضائية وهذا ما يعرف بإسقاط حق الإمتياز، كما يمكن أن تتم المطالبة بالفسخ باتفاق الطرفين أو بمبادرة من صاحب الإمتياز.

---

2- المادة 17 من القانون 17/23 السابق ذكره.

3- المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-487 السابق ذكره.

ففي حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته التعاقدية <sup>(1)</sup> أجاز المشرع للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار عبر شبكاتها الوحيد اللجوء إلى إسقاط حق الامتياز و فسخ عقد الإمتياز بصفة انفرادية بعد إبلاغ المستثمر بإعذارين دون جدوى، وعليه ففي حالة عدم إحترام المستفيد من حق الإمتياز لدفتر الشروط ومعاينة ذلك من طرف إدارة أملاك الدولة، تقوم هذه الأخيرة بتوجيه إعذارين متتاليين بفارق زمني مدته 02 شهرين بينهما و برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام وفي حالة عدم الاستجابة من طرف المتعاقد صاحب الإمتياز للإعذارين يبادر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بإعداد عقد الفسخ المتخذ من طرف الوكالة وبطلب منها. <sup>(2)</sup>

وفي حالة عدم مطابقة البناءات لبرنامج الإستثمار المنصوص عليه ضمن دفتر الشروط أو مخالفتها لرخصة البناء الممنوحة فيتم الفسخ و إسقاط حق الإمتياز بدون أي تعويض <sup>(3)</sup>.

أما الفسخ الإتفاقي للإمتياز، فقد نص المشرع الجزائري على إمكانية إنتهاء عقد الإمتياز عن طريق التراضي في أي وقت باتفاق الطرفين <sup>(4)</sup> وكذا بموجب المادة 11 فقرة 01 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487/23 السابق ذكره، غير أنه لم يحدد كيفية تطبيق هذا الفسخ الإتفاقي لذا وجب الرجوع إلى القواعد العامة في مجال الفسخ الإتفاقي، إذ قد يتضمن العقد محل الفسخ شرطا يقضي بفسخ العقد من تلقاء نفسه بسبب عدم التنفيذ دون حاجة إلى حكم قضائي، فيتحقق الفسخ بمجرد تحقق الشرط <sup>(5)</sup>.

---

(1)- عيبوط (محنذ وعلي)، عقد الإستثمار بين القانون الداخلي والقانون الدولي، مقال منشور بمجلة إدارة، المجلد 21، العدد 01، الجزائر، 2011، ص 64.

(2)- المادة 21 من القانون 17/23 السابق ذكره.

(3)- المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487/23 السابق ذكره.

(4)- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 487/23 السابق ذكره.

(5)- فيلاي (علي)، الإلتزامات، النظرية العامة للعقد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، طبعة 2008، ص 435.

## المبحث الرابع

### المنازعات الناشئة عن الإمتياز في مجال العقار الصناعي

إن منازعات العقار الصناعي أصبحت تشكل عائقا حقيقيا في وجه التنمية الإقتصادية بحيث أن إستغلال العقار الصناعي بواسطة عقود الإمتياز قد ينجر عنها عدة منازعات قد تكون بين المستفيد من العقار الممنوح، أي صاحب الإمتياز والإدارة المانحة للإمتياز أو بين صاحب الإمتياز والغير، فإذا تعلق النزاع بملكية العقار فإن العقار الاستثماري كما سبق شرحه يبقى مملوكا للدولة ملكية خاصة وعليه يجب رفع الدعوى من الدولة أو ضدها أمام القضاء الإداري عملا بالمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>.

وبما أن عقد الإمتياز يمنح بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة يكون مرفقا بدفتر شروط مع تحديد برنامج الإستثمار فيه، وبالتالي قد تنتج عدة منازعات أثناء تنفيذه بين الإدارة المانحة للإمتياز والمستثمر صاحب الإمتياز بسبب الإخلال بأحد بنود العقد، ويجب رفع الدعوى في هذه الحالة أمام القضاء الإداري عملا بالمعيار العضوي، أما المنازعات بين صاحب الإمتياز والغير فترفع أمام القضاء العادي باعتبار أن الدعوى هنا قائمة بين شخصين من أشخاص القانون الخاص، وعليه سنتطرق لشروط رفع الدعوى القضائية (المطلب الأول)، ثم نتطرق للمنازعات الناشئة قبل منح امتياز استغلال العقار الصناعي (المطلب الثاني)، وبعد منح امتياز استغلال العقار الصناعي (المطلب الثالث).

---

(1) - القانون رقم: 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق ذكره.

## المطلب الأول

### شروط رفع الدعوى القضائية

بالنسبة لشروط رفع الدعوى الإدارية فهناك شروط عامة يجب توفرها لقبول الدعوى الإدارية (الفرع الأول) وشروط خاصة بكل دعوى إدارية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الشروط العامة لقبول الدعوى الإدارية

الشروط العامة لقبول الدعوى الإدارية، هي تلك الشروط المتعلقة بعريضة إفتتاح الدعوى بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى.

ففيما يتعلق بالشروط المتعلقة بالعريضة، وحتى تقبل العريضة يجب أن ترفع وفق القواعد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بحيث يجب أن تكون مكتوبة وموقعة ومؤرخة ومتضمنة للبيانات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup> من إسم ولقب وموطن المدعي والمدعى عليه وبيان الجهة القضائية المختصة وعرضا موجزا للوقائع والمستندات التي تؤيد الدعوى إن وجدت وتوقيعها من طرف محام معتمد لدى مجلس الدولة إذا كان النزاع مرفوعا أمام مجلس الدولة ، باستثناء الأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي يعفيها القانون من وجوب تمثيلها بمحام معتمد لدى مجلس الدولة.

أما الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى، فنصت عنها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري وتتمثل في الصفة والمصلحة والإذن إذا ما اشترطه القانون.

---

(1)- المادة 15 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية

ويقصد بالصفة أن يكون رافع الدعوى (المدعي) هو صاحب الحق الذي إعتدي عليه وتخص الصفة أيضا المدعى عليه، إذ يجب أن ترفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة أي من المدعي على المدعى عليه، وقد يكون المدعي هو صاحب الإمتياز والمدعى عليه هي الإدارة مانحة الإمتياز والعكس صحيح، كما قد يكون المدعي هو الغير والمدعى عليه هو صاحب الإمتياز.

أما المقصود بالمصلحة فهي المنفعة أو الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى، فإذا إنتقت تلك المصلحة فلا تقبل دعواه<sup>(1)</sup>، فممارسة الدعوى تقتضي في المدعي والمدعى عليه والمتدخل في الخصومة توافر المصلحة كما تفرضه المقولة الشهيرة "لا دعوى بدون مصلحة"<sup>(2)</sup>.

وقد يطعن صاحب الإمتياز في أي قرار قد تتخذه الإدارة بعد إبرام عقد الإمتياز يمثل إعتداء على حقه ، وقد إستقر القضاء على عدم إعتبار القرار الإداري المطعون فيه قضائيا شرطا من شروط رفع الدعوى وذلك لاعتبارات عملية، فقد لا يتمكن المدعي من الحصول عليه نظرا لتعسف الإدارة وعليه يمكنه إثبات القرار بكل الطرق<sup>(3)</sup>.

## الفرع الثاني

### الشروط الخاصة بالدعوى الإدارية

هناك شروط خاصة لبعض الدعاوى الإدارية كشرط إشهار العريضة الإدارية المتعلقة بالعقارات ، سواءا كانت ترمي إلى فسخ أو إبطال أو نقض أو إلغاء حقوق ناتجة

---

(1)- عمارة (بلغيت)، الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2002، ص47.

(2)- نيب (عبد السلام)، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2016، ص71.

(3)- قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 28 جوان 2006، ملف رقم: 024638، مجلة مجلس الدولة، العدد 08 لسنة 2006، ص221.

عن وثائق تم إظهارها طبقاً للمادة 27 من الأمر رقم 74/75<sup>(1)</sup> المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وقد استقر موقف مجلس الدولة الجزائري على ذلك لأن هذا الإجراء من النظام العام.

ويترتب على استغلال العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز العديد من النزاعات بين طرفيه، منها ما قد ينشأ قبل منح امتياز استغلال العقار الصناعي (المطلب الأول)، أي قبل إنجاز المشروع أصلاً، وبعد منح امتياز استغلال العقار الصناعي (المطلب الثاني)، أي بعد الانطلاق في إنجاز المشروع الاستثماري.

## المطلب الثاني

### النزاعات الناشئة قبل منح امتياز استغلال العقار الصناعي

وتتمثل صور النزاع في هذه المرحلة في العراقيل الإدارية والتباطؤ في منح عقود الامتياز (الفرع الأول) وكذلك رفض طلب الاستفادة من هذا العقد (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### العراقيل الإدارية والتباطؤ في منح عقود الامتياز:

قد يعاني المستثمر من عدة عراقيل إدارية، والتباطؤ في دراسة طلبات الاستفادة من الأملاك الوطنية الخاصة بموجب عقد الامتياز، وهذا يعود ما يعود بالسلب على المشروع الاستثماري ويؤخر عملية إنجازه، والتي تتمثل في مقررات الترخيص التي لا ترقى لدرجة العقد الرسمي، وهذا ما يجعلها تخالف الشروط الشكلية اللازمة في التصرفات الواردة على

---

(1) - الأمر رقم: 74/75 السابق ذكره.

العقار مما يعطل عملية انطلاق المشاريع الاستثمارية،<sup>(1)</sup> وصدر في هذا الصدد قرار المحكمة العليا رقم 18236 المؤرخ في 1998/10/28 عن الغرفة العقارية.<sup>(2)</sup>

كما يعد من العراقيل صدور تعليمية من وزير المالية لتجميد منح الامتياز بالتراضي لحدوث تجاوزت منها التعليمية الوزارية رقم 247 المؤرخة في 2000/07/23، ونتج عن تجميد إجراءات التنازل بعد وضع نظام لعقد الامتياز بموجب الأمر رقم 04/08 لتعطل بعض الملفات العالقة كون المستفيدين يرفضون صيغة منح الامتياز غير القابل للتنازل، مما أدى إلى عدم انطلاق المشاريع المزمع انجازها في غياب سندات الملكية،<sup>(3)</sup> طبقاً للتعليمية الوزارية رقم 01252 المؤرخة في 2012/02/07، التي جاءت لإعطاء حلول قانونية، ففي حالة التسديد الكلي لمبلغ التنازل قبل الأول من سبتمبر 2008 تلتزم الإدارة بتسليم عقد الملكية للجهة المستفيدة من التنازل، أما في حالة ما إذا تم التسديد الجزئي أو الكلي لمبلغ التنازل بعد الأول من سبتمبر 2008، لا بد من التفرقة بين حالتين:

**الحالة الأولى:** عندما يتعلق الأمر بالجمعيات تتابع الملفات على أساس منح الامتياز غير القابل للتنازل مقابل دفع إتاوة.

**الحالة الثانية:** عند عدم تسديد أي مبلغ من الإتاوة يجب منح الامتياز للمستفيد، وفي حالة رفض الأشخاص والمؤسسات هذه الإجراءات ستلغى مقررات استفادتهم من القطع الأرضية لتمنح إلى أشخاص آخرين وفقاً لعقد الامتياز.

---

<sup>1</sup> مسكر سهام، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 - لونيبي علي، الجزائر، 2017، ص 346.

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا رقم 18236 المؤرخ في 1998/10/28 الصادر عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، العدد 10، لسنة 1999، ص: 18.

<sup>3</sup> مسكر سهام، مرجع سابق، ص 346.

غير أنه في بعض الحالات قد يتبين أن الأراضي مخصصة للمصالح العمومية أو لمؤسسات عمومية كانت محل منح حق الامتياز لانجاز مشاريع قبل الغاء التخصيص وفي هذا الصدد صدرت مذكرة عن أملاك الدولة رقم 2037 المؤرخة في 2005/04/18.

ويضاف إلى هذه العراقيل عدم رد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لمنح المستثمر الأجنبي التصريح ليتمكن من طلب عقد الامتياز.<sup>(1)</sup>

## الفرع الثاني

### المنازعة في قرار رفض منح الامتياز

قبل تحديد إمكانية الطعن في قرار رفض منح الامتياز، يتعين علينا التمييز بين الطلبات المقدمة من المستثمرين الأجانب، وطلبات المستثمرين المستفيدين من الامتيازات طبقا للقانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، وطلبات المستثمرين المباشرة دون الاستفادة من الامتيازات، فبالنسبة للطلبات المقدمة من المستثمرين الأجانب وطلبات المستثمرين المستفيدين من الامتيازات، فإن ذلك يستلزم تصريحا للاستثمار صادرا عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار دون إهمال الدراسة المسبقة من المجلس الوطني للاستثمار كإجراء مسبق يخول له إمكانية الترشح لطلب منح العقار الموجه للاستثمار الصناعي أمام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.<sup>(2)</sup>

## المطلب الثالث

### المنازعات الناشئة بعد منح امتياز استغلال العقار الصناعي

---

<sup>1</sup>-سميحة حنان خوادجية، منازعات عقد امتياز الأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار في العقار الصناعي،

يوم د ارسى حول: "عقود الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 14- 15 ديسمبر، 2015، ص 40.

<sup>2</sup>- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 344.

تتمثل أهم صور هذه المنازعات في عدم مشروعية قرار المنح أو سحبه أو عدم قبول تجديده لفائدة المستثمر (الفرع الأول)، والمنازعات المتعلقة بالشروط القانونية لمنح الإمتياز (الفرع الثاني) والمنازعات في الحق العيني العقاري المترتب على عقد الامتياز (الفرع الثالث)، ومنازعات فسخ هذا العقد (الفرع الرابع).

## الفرع الأول

### المنازعات في عدم مشروعية قرار المنح وحالات سحبه

قد تتعلق المنازعة في قرار منح الامتياز بسبب عدم مشروعية هذا المنح أصلا وذلك لعدم احترام الشروط القانونية لمنحه، وفي ذلك صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم **11950** المؤرخ في **09/03/2004**.<sup>(1)</sup>

كما يمكن أن تترتب المنازعة نتيجة سحب قرار منح الامتياز بدون تعويض في حالة عدم احترام المستثمر لرخصة البناء، عملا بالمادة **22** من المرسوم التنفيذي رقم **152/09** المؤرخ في **02/05/2009**، وكذا في حالة عدم قيام المستفيد بانجاز مشروعه الاستثماري في المدة المحددة له، فيكون للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الحق في السحب الجزئي أو الكلي لهذه الامتيازات، وذلك وفق نفس الإجراءات التي تم بها المنح، طبقا للمادة **12** من الأمر رقم: **04/08**، فيكون بموجب قرار إداري صادر عن الوكالة دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى والمعمول بها في حالة عدم احترام المستفيد لأحكام هذا المرسوم.

غير أنه لا يمكن أن تسحب هذه الامتيازات إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم تنفيذ التزاماته وانجاز المشروع، ويستدعي الأمر في هذه الحالة تدخل القضاء لأن القوة القاهرة مسألة موضوعية تخضع لتقدير القاضي.

---

<sup>1</sup>. قرار رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004، الصادر عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، الجزائر،

والمنازعة في قرار سحب الامتياز تنصب على إلغاء القرار الإداري القاضي بالسحب أو الحصول على التعويض من المستفيد في حالة تأكيد السحب، ولإدارة أن تسحب الامتياز في حالة عدم قيام المستثمر بانجاز المشروع في المدة المحددة، وفي هذا صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم **052933** المؤرخ في **2010/04/29** <sup>(1)</sup>، وإذا استحق المستفيد 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 حالة هدم البناية بناء على حكم قضائي على المستفيد من عقد الامتياز إعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية على نفقته. <sup>(2)</sup>

ونشير إلى أن قرار سحب الامتياز مخالف لقواعد القانون الإداري التي تقضي بسحب القرارات غير المشروعة، في حين أن قرار منح الامتياز مشروع وقت إصداره، وعليه يجوز للإدارة سحبه متى ثبت لها عدم مشروعيتها لتصحيح الخطأ التي وقعت فيه، إلا أن القرار المشروع يكسب المستفيد منه حقوقاً، فلا يجوز سحبه لضمان عدم رجعية القرار الإداري، ويشترط في سحب القرار الإداري أن يتم خلال **04** أشهر من تبليغ القرار المطعون فيه أو نشره عملاً بالمادة **829** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبالرجوع إلى أحكام عقد الامتياز نستشف أن سحب القرار بمنح العقد ليس لعدم مشروعية قرار منحه أو لتصحيح خطأ إداري، بل هو نتيجة خطأ المستفيد من هذا الامتياز لعدم تنفيذه للالتزامات المحددة في دفتر الشروط بما يخالف قواعد القانون الإداري، برغم الإشكالات التي يطرحها، غير أن المشرع يعتبره أنسب طريقة للاستثمار في العقار

---

<sup>1</sup>. قرار رقم **052933** المؤرخ في **2010/04/29**، الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، القسم الأول، قرار غير

منشور. نقلاً عن: مسكر سهام، مرجع سابق، ص 349.

<sup>2</sup>. مسكر سهام، مرجع سابق، ص 349.

الاقتصادي، بما يحافظ على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وأحسن حل للمنازعات المترتبة خلال السنوات الماضية.

## الفرع الثاني

### المنازعات المتعلقة بالشروط القانونية لمنح الامتياز

شهدت هذه الصورة ولا زالت تشهد الكثير من المنازعات، ففيها صدر القرار رقم 11950 عن مجلس الدولة والمؤرخ في 2004/04/09،<sup>(1)</sup> والذي قضي بأن العقد المبرم بين طرفي النزاع يتعلق بعقد امتياز إداري، تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت للعقار التابع للأملاك الوطنية بشكل متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه متى أرت السلطة المانحة ذلك، حيث أن العقد المذكور أعلاه لا يسمح لصاحبه بالحصول على أي حق شخصي دائم وخاصة الحق في تجديد الامتياز.<sup>(2)</sup>

ويتبين من الوثائق المرفقة بالملف ومنها عقد الامتياز موضوع النزاع الحالي أن مدة ثلاث سنوات قد انتهت، والمستأنف ما ازل يستغل الأماكن بدون تجديد العقد، وقضاة أول درجة لما قضاوا بطرده من الأماكن هو وكل من شغل بإذنه طبقوا القانون تطبيقا صحيحا ، مما يستوجب تأييد قرارهم المستأنف.

## الفرع الثالث

### المنازعات المتعلقة بالحق العيني العقاري المترتب على عقد الامتياز

تظهر هذه الصورة من المنازعة في الحجز التنفيذي على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز عدة منازعات خاصة في حالة عدم انجاز المشروع الاستثماري، اذ بوصف

---

<sup>1</sup>القرار رقم 11950 المؤرخ في 2004/03/09، الصادر عن مجلس الدولة، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد50، 2004، ص 212.

<sup>2</sup>.خوادية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 347.

حق الامتياز حقا عينيا عقاريا، يجوز للدائن الحجز عليه حجزا تنفيذيا إذا كان بيده سندا تنفيذيا وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه (صاحب الامتياز)، أو عدم وجودها<sup>(1)</sup> وفقا للمادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويتم الحجز على الحق العيني العقاري بموجب الأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة<sup>(2)</sup> التي يوجد بدائرة اختصاصها هذا العقار و/أو الحق العيني العقاري في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب طبقا للمادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إلا أن الحجز على حق الامتياز الوارد على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار التابعة للأشخاص العموميين غير جائز طالما انجاز المشروع لم يتحقق، وبالتبعية فإن حق الامتياز منعدم، ولا يجوز الحجز على شيء منعدم وغير موجود<sup>(3)</sup>، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2011/07/21 تحت رقم 708865.<sup>(4)</sup>

## الفرع الرابع

### المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز

إضافة إلى السحب الذي يكون في غالب الأحيان في حالة التنفيذ الجزئي للمشروع، يمكن للإدارة المختصة أن تقوم بفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية ودون اللجوء إلى القضاء،

---

<sup>1</sup>. نفس المرجع السابق، ص 348.

<sup>2</sup>. محضر حجز حق انتفاع وقيدته حجم 10 رقم 65 المؤرخ في 2009/11/17، مصدره أمانة ضبط المحكمة العليا الكائن مقرها بشارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار، الجزائر العاصمة، ص 01، وما بعدها، نقلا عن: خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 348.

<sup>3</sup>- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 348.

<sup>4</sup>- قرار رقم 708865 المؤرخ في 2011/07/21 الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، القسم الثاني، المتعلق بالظعن بالنقض في قرار الغرفة الاستعجالية عن مجلس قضاء قسنطينة القاضي ببطان إجراء الحجز التنفيذي، قرار غير منشور، مصدر أمانة ضبط المحكمة العليا. نقلا عن خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 348.

وهو ما يسمى بإسقاط الحق والذي يعني فسخ الإدارة للعقد بإرادة منفردة لاسيما عند قيام الملتزم بخطأ جسيم، وبالرجوع لنص المادة 12 من الأمر رقم 04/08 نجد أنه: "يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً".

## المبحث الخامس

### التسوية القضائية لمنازعات استغلال العقار الصناعي

تختلف الجهات القضائية التي تفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي، وذلك بالنظر إلى الجهة المتعاقدة مع المستفيد، والجهة مالكة القطعة الأرضية، وبالنظر كذلك للعقد المبرم المنظم لاستغلال العقار الصناعي، الأمر الذي نجم عنه تأرجح الاختصاص في نظر المنازعات بين القضاء الإداري عملاً بالمعيار العضوي (المطلب الأول) ، والقضاء العادي عملاً بالمعيار المادي (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### اختصاص القاضي الإداري بالفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

في سياق البحث في منازعات استغلال العقار الصناعي فإن اختصاص القضاء الإداري ينعقد بمناسبة المنازعات المتعلقة بالأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ولأن مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تلك الأراضي، وعليه سنتناول اختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي (الفرع

الأول)، ومختلف الدعاوى المتعلقة بعقد الإمتياز المرفوعة أمام القضاء الإداري (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### اختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي

طبقا لنص المادة 01 من الأمر 04/08 المحدد لشروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، فإنه: "يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز".

ونستنتج من خلال تحليلنا لنص المادة أن المشرع قد أضفى الطابع الإداري على عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي، وبالتالي لا اجتهاد في وجود هذا النص، فعقد الامتياز هو عقد إداري يتولى تحريره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، ويقوم أساسا على وجود طرفين أحدهما على الأقل شخص من أشخاص القانون العام<sup>(1)</sup>، مما يعني أن القضاء الإداري هو صاحب الاختصاص الأصلي في النزاعات التي يثيرها هذا العقد التي تدخل في نطاق المنازعة الإدارية.

كما ويتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا طبقا للمادة 12 من نفس الأمر رفع دعوى إسقاط عقد الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة، وبالتالي وطبقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص يكون للمحاكم الإدارية إلى حين تنصيبها والغرف الإدارية المنعقدة على مستوى المجالس القضائية حاليا.

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، ص 11.

إذ يطرح الامتياز منازعة في حالة الفسخ، أو في حالة رفض أو سحب الامتياز، عندما يتعلق الأمر بقرار صادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أو ما يعرف حالياً بالوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار<sup>(1)</sup>، وعليه فإن كل منازعة حول فسخ عقد الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة طرفاً فيه بعد توجيه إعدارين للمستفيد من حق الامتياز.

فبالنسبة للقرار المتعلق برخصة البناء يختص به القضاء الإداري بالطعون الموجهة ضدها بحسب الجهات المصدرة للقرار، إذ يعود الاختصاص للمحاكم الإدارية متى صدر قرار الرخصة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، ويعود الاختصاص لمجلس الدولة متى صدر قرار الرخصة عن سلطات مركزية.

## الفرع الثاني

### أنواع الدعاوى المرفوعة أمام القضاء الإداري

يقوم اختصاص القضاء الإداري بوجه عام على نوعين من الدعاوى، تتمثل الأولى في دعوى القضاء الكامل، أو ما يعرف بدعوى التعويض (أولاً)، والثانية هي دعوى الإلغاء أو دعوى المشروعية (ثانياً)، وفي بعض الحالات قد يضيع حق المتقاضي نتيجة للتباطؤ في الفصل في الدعاوى السابقة فيلجأ المتقاضي لدعوى استثنائية هي دعوى الاستعجال (ثالثاً).

**أولاً: دعاوى القضاء الكامل:** دعوى القضاء الكامل أو دعوى جبر الضرر كما يسميها فقهاء القانون الإداري، هي دعوى شخصية ذاتية يرفعها صاحب الصفة والمصلحة المتعاقد مع الإدارة أمام الجهات القضائية الإدارية، دافعاً عن مركزه القانوني الناشئ عن العقد، متبعاً

<sup>1</sup> - سهام مسكر، مرجع سابق، ص 351.

في ذلك الإجراءات والشكليات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعاقل لإصلاح الضرر الناجم عن النشاط الإداري الضار، ويقوم القاضي الإداري من خلالها بالبحث في وجود الحق الشخصي المكتسب، ومدى تحقق الضرر ونسبته، ليحكم فيما بعد بالتعويض الكامل والعاقل عنه.<sup>(1)</sup>

وتأخذ دعوى القضاء الكامل عدة صور متعددة بحسب ما تستهدف، وما تخلف من آثار، وما تفرضه من شروط<sup>(2)</sup> أو ما ترسمه من معالم: المطالبة ببطلان عقود استغلال العقار الصناعي وذلك متى تعلق الأمر بأركان العقد الذي بموجبه تم منح العقار الصناعي، من حيث ضرورة توفر ركن الرضا، الأهلية، المحل والسبب، مع وجوب تحقق شروط صحة وسلامة انعقاده، خاصة وأن العقد من بين أطرافه شخص من أشخاص القانون العام وهو الإدارة، وبالتالي هذه الأخيرة تخضع في عقودها إلى الشروط الموضوعية والإجرائية التي نص عليها المشرع.<sup>(3)</sup>

ففي حال تخلف ركن أو ورد عيب يؤثر في سلامة أحد عقود استغلال العقار الصناعي جاز للمتعاقد مع الإدارة أن يطلب من القاضي الإداري الحكم ببطلانه، ولهذا الأخير السلطة التقديرية الكاملة في فحص صحة العقد، ومتى تأكد أن العقد شاب أحد أركانه عيب من العيوب يؤدي إلى بطلانه، فيحكم ببطلانه مع الحكم بالتعويض عن

---

<sup>1</sup> - محمد سليمان الطماوي، القضاء الإداري (قضاء التعويض وطرق الطعن في أحكامه)، الطبعة 2، دار الفكر العربي مصر، 1977، ص 250.

<sup>2</sup> - عدة بوهدة محمد الأمين، القضاء الإداري صاحب الاختصاص في منازعات عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، المجلد 4، العدد 7، جامعة ابن باديس، مستغانم، الجزائر، 2016، ص 2.

<sup>3</sup> - مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودور في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 - الحاج لخضر، الجزائر، 2018/2017، ص 162.

الأضرار التي كان على صاحب الامتياز أو تحملها خلال الوقت الذي اعتقد فيه أن العقد كان صحيحا.<sup>(1)</sup>

وإما المطالبة بإبطال تصرفات الإدارة المخالفة لالتزاماتها التعاقدية، ففي عقود الامتياز مثلا متى صدر من الإدارة تصرفا على خلاف التزاماتها التعاقدية، فإن صاحب الامتياز يستطيع الحصول على حكم بإبطال تلك التصرفات عن طريق القضاء الكامل، لأنه بوصفه متعاقد لا يمكنه اللجوء إلى قضاء الإلغاء، ويتم حفظ دعواه لانتمائها للقضاء الكامل حتى ولو اقتضت على طلب إلغاء قرار إداري أصدرته الإدارة بصفقتها متعاقدة.<sup>(2)</sup>

كما يحق لصاحب الامتياز أن يرفع دعوى يطالب بمقتضاها القاضي الإداري بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من الجهة مانحة الامتياز، وذلك في حال ما إذا لم يكن هو المتسبب في الضرر، وللقاضي متى تأكد من وجود ضرر ولو كان لسبب خارجي عن إرادة الإدارة السلطة التقديرية في أن يحكم ضد هذه الأخيرة بالتعويض.<sup>(3)</sup>

وقد سبق وأن أشرنا أن للإدارة سلطة فسخ العقود المتعلقة باستغلال العقار الصناعي بإرادتها المنفردة، وذلك دون الحاجة للقضاء في تقريره، وأمام هذا الحق للمتعاقد مع الإدارة مستغل العقار أن يتقدم بدعوى أمام القضاء الكامل للمطالبة بالفسخ بسبب إخلال الإدارة المتعاقد معها إخلالا جسيما بتنفيذ التزاماتها التعاقدية، أو لتجاوزها الحدود المسموح بها في مجال استعمال سلطاتها في تعديل العقد، وذلك بأن يتضمن مثلا التعديل تغييرا في موضوع العقد ومحلّه، أو كان تعديل الإدارة للعقد كليا ينصب على كافة شروطه، أو كان من شأن

---

<sup>1</sup> - مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، في الحقوق، فرع قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011/2012 ص 62، 63.

<sup>2</sup> - عدة بوهدة محمد الأمين، مرجع سابق، ص 3.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 4.

تعديل الإدارة للعقد الإخلال بتوازنه المالي أو الاقتصادي، ما يجعل التزامات المتعاقد لا تتناسب مع حقوقه.

وللقاضي أن يحكم بفسخ العقد مع إلزام الإدارة بالتعويض للمتعاقد مع الإدارة، متى ثبت له أن هذه الأخيرة قامت بتصرف غير جائز، وأن الأسباب التي من أجلها تؤدي إلى فسخ العقد كانت غير موجودة.<sup>(1)</sup>

وفي هذا الصدد اودعت الوكالة الوطنية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة ممثلة بمديرتها عريضة افتتاح دعوى لدى أمانة ضبط محكمة زيغود يوسف (القسم العقاري) بتاريخ 2001/11/07 تحت رقم 707/01 والمشهرة لدى المحافظة العقارية للحامة بوزيان ضد المدعي (دح)، تلتبس فيها فسخ عقد الامتياز المؤرخ في 2000/11/15 والمشهد بتاريخ 2000/12/06 وتبعا لذلك القضاء على المدعي عليه، الخروج من القطعة الأرضية الكائنة بالمنطقة الصناعية ديدوش مراد، لعدم انجاز المشروع رغم مرور عشرة سنوات.

وأجاب المدعي عليه بواسطة محاميه بمذكرة مؤرخة في 2001/12/27، أن المدعية لا تملك صفة التقاضي، والقطعة الأرضية محل عقد الامتياز مازالت تابعة لبلدية ديدوش مراد، وأنه باشر الإجراءات الأولية من أجل تحقيق مشروعه، لكن نتيجة حصول نزاع بين المستثمر (ب هـ) وبين بلدية ديدوش مراد، صدر قرار قضائي يقضي بإضافة مساحة له تستقطع من المساحة الأرضية الممنوحة للمدعي عليه (دح)، وردت المدعية بموجب مذكرة إضافية مؤرخة في 2001/01/10، بثبوت صفتها في الدعوى لأن مهمتها تتمثل في تسيير الوعاء العقاري الذي كان تابعا للبلديات.

وبعد تبادل العرائض المتعدد بين الطرفين، أدرجت القضية للنظر فيها، والنطق بالحكم في الجلسة المؤرخة في 2001/01/24 يقضي بعدم ثبوت صفة الوكالة في الدعوى لأنها لم تكن طرفا في العقد المراد فسخه، حيث طلب الفسخ يكون في حالة العقود الملزمة للجانبين، ويقدم من أحد المتعاقدين عملا بنص المادة 119 من القانون المدني، وهو ما يثبت تجاهل قضاة الموضوع أحكام المادة 37 من القانون التوجيهي 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، والتي أكدت على بطلان أي معاملة من الجماعات الإقليمية في تسيير وعائها التي أربي لصالح الخواص وإِسناد هذه المهمة للوكالات المحلية.

وقبل القيام بإجراءات الفسخ تحت طائلة البطلان، لابد من توجيه إعدارين للمستثمر برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول لتدارك التقصير قبل 06 أشهر من القيام بالفسخ وعند عدم جدوى الإعدارين، تباشر إجراءات الفسخ بقوة القانون<sup>(1)</sup>، لأن القرار الصادر بالفسخ يكون حكما تقريريا يقر حالة الفسخ ولا ينشئها.<sup>(2)</sup>

**ثانيا: دعاوى الإلغاء:** دعوى الإلغاء أو كما تسمى دعوى المشروعية، هي دعوى موضوعية عينية يرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية، وفقا للشكليات والإجراءات القانونية للمطالبة بإلغاء قرار إداري غير مشروع،<sup>(3)</sup> بحيث ينظر القاضي بموجب هذه الدعوى في مدى مشروعية القرار الإداري أو عدم مشروعيته، شرط صدور القرار الإداري وهو معيب بعدم المشروعية.<sup>(4)</sup>

---

<sup>1</sup> - مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 102.

<sup>2</sup> - سهام مسكر، مرجع سابق، ص 350.

<sup>3</sup> - عدة بوهدة محمد الأمين، مرجع سابق، ص 4.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 5.

وخضوع عقد الامتياز في العقار الصناعي لقضاء الإلغاء يبدو غريبا، رغم أنه عقدا وليس قرارا، لأن قضاء العقود الإدارية ومسئولية الإدارة عن أعمالها التعاقدية هو اختصاص أصيل للقضاء الكامل، وقضاء الإلغاء يكون محدودا.<sup>(1)</sup>

هذا ويمكن لغير المتعاقد صاحب الصفة والمصلحة، في إطار منح عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي أن يطلب من القاضي الإداري إلغاء القرارات الإدارية التي أصدرتها الإدارة المانحة للامتياز أثناء عملية التعاقد أو في مراحل إبرام العقد دون أن تحترم المبادئ التي تحكم هذا العقد، فمتى شاب هذه القرارات عيب وجه من أوجه عدم المشروعية، جاز للمتعاقد الطعن بالإلغاء ضد هذه القرارات الإدارية الصادرة من الإدارة، وذلك بسبب خرقها للشروط والإجراءات الشكلية المنصوص عليها لمنح عقد الامتياز.

ونظرا للطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار واعتبارها من الأشخاص المعنوية العامة كما سبق وأن أشرنا، فإن لها سلطة القيام بأعمال مادية وتصرفات قانونية بمناسبة ممارسة اختصاصاتها، تتخذ شكل القرارات الإدارية متى انفردت بإصدارها، وبالتالي فإن مختلف المنازعات التي تثور عند قيامها بذلك، تكون من اختصاص القاضي الإداري دون القضاء العادي، حسب قانون الإستثمار الجديد رقم 18/22 السابق ذكره، ويتخذ الطعن في القرارات الصادرة عن الوكالة الشكل التالي:

إما إلغاء قرار الوكالة المتعلق برفض منح المزايا بحيث يمكن للمستثمر الذي منح له عقد امتياز استغلال العقار الصناعي، طلب الاستفادة من المزايا المقررة في قانون الاستثمار والمتعلقة بالعقار موضوع الامتياز كما سبق وتكلمنا عنها، بتقديم الطلب للهيئة المعنية المتجسدة في الشبايك للامركزية المتواجدة على مستوى كل ولاية.<sup>(2)</sup>

---

<sup>1</sup> - المرجع نفسه ، ص 5.

<sup>2</sup> . الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار هي مؤسسة عمومية ذات شخصية قانونية واستقلالية مالية، مهمتها الرئيسية هي تطوير ومتابعة الاستثمار، وهذا بتسهيل استكمال الإجراءات الإدارية المتعلقة ببعث مشاريع خلق المؤسسات من خلال

بعد انتهاء المدة القانونية المحددة للوكالة من أجل الرد على طلب منح المزايا، يمكن للوكالة بوصفها سلطة إدارية عامة وفي إطار ممارسة اختصاصاتها أن تصدر قرارا إداريا، يتضمن الموافقة على طلب المستثمر بمنحه المزايا التي أقرها قانون الاستثمار، كما يمكن لها إصدار قرار إداري ترفض فيه طلب المستثمر بمنحه المزايا.<sup>(1)</sup>

وعليه في حالة رفض منح المزايا المتعلقة بال عقار الممنوح للمستثمر أن يقدم طعنا إداريا ضد مقرر الرفض الصادر عن الوكالة أما لجنة الاستثمار، ولهذه الأخيرة أن تفصل في الطعن بأن تقبله أو ترفضه، وفي هذه الحالة يصبح قرار الوكالة المتضمن رفض منح المزايا نهائيا في مواجهة المستثمر، وعليه يبقى لهذا الأخير إمكانية اللجوء لتقديم طعن قضائي لإلغاء قرار الوكالة.

وبالتالي يحق للمستثمر أن رفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري للمطالبة بإلغاء القرار الإداري الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المتعلق برفض منح المزايا المتعلقة بالعقار الصناعي الممنوح استغلاله بموجب عقد الامتياز، وذلك في الميعاد المقرر لرفعها وفقا للإجراءات والشروط المتعلقة برفع دعوى الإلغاء.

**ثالثا: دعوى الاستعجال** دعوى الاستعجال ترفع متى مست القرارات الصادرة بشأن الامتياز إجراءات المنافسة والإشهار، وهذا ما يمكن أن يكون في عقود الامتياز المبرمة وفق أسلوب المزاد العلني، أما بعد تكريس الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة أصبح مستبعدا إمكانية اللجوء لرفع دعوى الإستعجال.<sup>(2)</sup>

## المطلب الثاني

---

الشباك العمالياتي الوحيد. أنظر الموقع الالكتروني للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، [www.andi.dz](http://www.andi.dz)، تمت زيارته بتاريخ 2019/50/61، على الساعة: 30:10.

<sup>1</sup> - عدة بوهدة محمد الأمين، مرجع سابق، ص 7.

<sup>2</sup> - مخلوف لكل، عقد الامتياز ودور في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، مرجع سابق، ص 279.

## اختصاص القاضي العادي بالفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

ينعقد اختصاص القضاء العادي في مجال استغلال العقار الصناعي بالفصل في المنازعات التي تثور بين المستثمرين داخل المنطقة الصناعية (الفرع الأول)، أو بين أحد المستثمرين والهيئة المكلفة بتسيير مناطق النشاط (الفرع الثاني)، وينعقد اختصاصه بمناسبة الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على العقود التي تم شهرها (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### اختصاص القاضي العادي بالفصل في المنازعات التي تثور بين المستثمرين داخل

#### المناطق الصناعية

يؤول الاختصاص بالفصل في المنازعات المتعلقة بأراضي المناطق الصناعية للقضاء العادي، وذلك على أساس أن مؤسسات تهيئة وتسيير هذه المناطق تبرم عقودها مع المتعاملين أو المستثمرين داخل هذه المناطق وفقا لأدوات التعمير بموجب عقود توثيقية ومشهرة، والتي تعتبر عقودا مدنية.

كما أن أطراف العقد ليسوا أشخاصا عمومية إدارية، وأن العقد هو عقد مدني وغالبا ما يكون النزاع متعلقا بإلزام المؤسسة المهيأة بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية، وعلى اعتبار أن هذه الأخيرة تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، فإننا تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري.<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 373.

فالمؤسسات التي تتكفل بتهيئة المناطق الصناعية اعتبرها المشرع كما سبق وأن أشرنا لذلك مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تخضع في تعاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري، طبقاً لنص المادة 45 من القانون رقم 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية والتي تقضي بإخضاع الهيئة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع للقانون التجاري.

ويقصد بالغير المشار إليه أعلاه، كل من يتعامل مع المؤسسة من غير الأشخاص العمومية التي نصت عليها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>(1)</sup>

وعليه فإن المنازعات التي تثور بمناسبة علاقة المؤسسات المهيأة، أو المالكة للمنطقة الصناعية مع المستثمر، في مجال استغلال الأراضي الواقعة بالمنطقة الصناعية يختص بها القضاء العادي، ولا يؤثر في النزاع والاختصاص وجود مديرية أملاك الدولة كطرف منضم في الخصام.

هذا وقد صدر حكم عن محكمة بودواو القسم العقاري بتاريخ 2006/04/23، والمؤيد بالقرار الصادر عن مجلس قضاء بومرداس بين المؤسسة العمومية لتسيير المناطق الصناعية ببومرداس ضد مؤسستي (س) و(أ)، حيث أن المدعى عليهما حصل على اتفاقية أبرمت بتاريخ 1986/06/06، تتضمن وعدا بالبيع لقطعة أرضية مساحتها 8785 متر مربع بالمنطقة الصناعية بأولاد موسى من أجل الاستثمار، إلا أن المدعى عليهما لم يقوما بأي مشروع استثماري رغم مرور عدة سنوات، وكانت النتيجة رفض دعوى لفسخ الاتفاقية واعتبار المبلغ المدفوع كتعويض للمدعية عن مختلف الأضرار اللاحقة، ثم صدر حكماً آخر

<sup>1</sup> - مسكر سهام ، مرجع سابق، ص 353.

بترد المدعى عليهما من الأماكن لعدم امتلاكهما لسند قانوني لشغلها الأرض محل النزاع.(1)

## الفرع الثاني

**اختصاص القاضي العادي بالفصل في المنازعات التي تثور داخل مناطق النشاطات.**

في إطار انعقاد اختصاص القضاء العادي بالأراضي التابعة لمناطق النشاطات والتي تسيورها الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وفيما يتعلق بعقود التنازل يجب أن نفرق بين عقود التنازل التي أبرمت قبل صدور قانون التوجيه العقاري 25/90، والعقود التي أبرمت بعد صدور هذا القانون، فعقود التنازل المبرمة قبل صدور قانون التوجيه العقاري تخضع للقضاء الإداري، وفي حال أبرمت البلديات تصرفات خرقا للمادة 73 من القانون رقم 25/90 فإنها تعتبر باطلة ويفصل في ذلك القضاء الإداري.

أما العقود التي أبرمتها الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين والمتعلقة بالتنازل عن أراضي مناطق النشاطات، فإن الاختصاص يعود للقضاء العادي على أساس أن هذه الوكالات مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وبالتالي فإن القاضي الإداري غير مختص في الفصل في المنازعات المتعلقة بها .

وعليه اختصاص القاضي العادي هو تحصيل حاصل لطرفي العقد، نظرا للطبيعة القانونية للمؤسسات المكلفة بالترقية والتسيير، وكل النزاعات المثارة بخصوص تنفيذ أو ابطال أو فسخ هذه العقود هي من صميم اختصاص القضاء المدني.(2)

فعملا بالمادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يؤول الاختصاص إلى القسم العقاري بالنظر في كل الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقص الحقوق

<sup>1</sup>- سليم ساسي، مرجع سابق، ص 75.

<sup>2</sup>- سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 374.

المرتبة على عقود استغلال العقار الصناعي المشهورة والمحركة من المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

وهو نفس ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار المؤرخ في 15 أبريل 2003،<sup>(1)</sup> حيث أكد أن قضاة الدرجة الأولى لما تمسكوا باختصاصهم في النزاع المتعلق بتنفيذ العقد الذي أبرمته الوكالة المحلية مع (أ ح) والمؤرخ في 13/10/1994، قد خالفوا ما جاءت به من أحكام المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية السارية آنذاك، لأنه حسب مقتضيات المادة 24 من المرسوم التنفيذي 405/90 الخاص بتسيير وتنظيم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، فمتى ثبت أن هذه الوكالات المحلية هي مؤسسات عامة ذات طابع تجاري تمسك حساباتها على الشكل التجاري، فإن القاضي الإداري غير مختص بالبت في النزاع الذي تكون مثل هذه المؤسسات طرفا فيه، لأن نزاعاتها قائمة مع متقاضين خاضعين للقانون الخاص.

وكذلك ما ذهب إليه مجلس قضاء باتنة في القرار الصادر بتاريخ 2008/10/30، بين الوكالة الولائية العقارية لولاية باتنة ضد المدعى عليهما (أ) و(ب)، حيث أن الوكالة أبرمت عقد تنازل لفائدة المدعى عليهما لقطعة أرضية بمساحة 1600 متر مربع كائنة بمنطقة النشاطات ببريكا لاحتوائها مشروعا استثماريا يتمثل في إقامة وحدة لصناعة مواد البناء، وأن العقدين المبرمين بتاريخ الفاتح و2004/09/11، والمشهرين بالمحافظة العقارية بتاريخ 2004/09/26، كان على المستفيدين البدء في الأشغال بعد سنة من تاريخ تملكهما العقار، إلا أن المدعى عليهما لم يقوموا بأي مشروع بحجة عدم توفر السيولة، وعليه تم فسخ العقد مع إرجاع الوكالة الثمن المدفوع مع اقتطاع مبلغ 10000 دج كتعويض للوكالة.

---

<sup>1</sup> - القرار رقم 004841 المؤرخ في 15/04/2003، الصادر عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة عدد4، الجزائر، 2003، ص77.

غير أنه بصدور الأمر رقم 04/08 الذي كرس الامتياز كصيغة وحيدة لمنح العقار الصناعي بموجب عقد إداري أحد أطرافه من أشخاص القانون العام، تم التضييق من اختصاص القضاء العادي، وأسند الفصل في منازعاتها للقضاء الإداري، كما سبق وأرينا ذلك تطبيقاً للمعيار العضوي الذي تضمنته المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### الفرع الثالث

اختصاص القاضي العادي بالفصل في الدعاوى المتعلقة بالحقوق التي تترتب على عقد الامتياز.

يؤول 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 البناءات المكرسة بموجب عقد توثيقي.<sup>(1)</sup>

فقد يلجأ مستغل العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز لطلب قرض يساعده في انجاز مشروعه الاستثماري، وفي مقابل ذلك يرهن الحق العيني العقاري المترتب عن الامتياز، وrehn البناءات المقرر تشييدها على العقار الصناعي الممنوح، ومتى اتضح عدم قدرة

---

<sup>1</sup> - سهام مسكر ، مرجع سابق، ص 353.

المستثمر على تسديد ما عليه من دين بحلول أجله فإن المؤسسات المالية صاحبة القرض تباشر إجراءات التنفيذ على الحق المرهون، طبقاً للمرسوم التنفيذي 132/06 الذي يبين إجراءات الحجز والتنفيذ.<sup>(1)</sup>

وفي القرار رقم 08/366 الممهور بالصيغة التنفيذية، والصادر عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2009/10/18، والمؤيد للحكم المستأنف الصادر عن محكمة الخروب بتاريخ 2008/04/27 تحت رقم: 08/0006، القاضي بإلزام المدعى عليها (مؤسسة فيلالي لبيع السيارات الخفيفة والثقيلة) بأدائها للمدعية (الشركة ذات المسؤولية المحدودة قروري وبن خاوة)، للدين الذي في ذمتها لفائدة الدائن.<sup>2</sup>

حيث تم بمقتضى أمر صادر عن رئاسة محكمة الخروب بتاريخ 2009/11/03،<sup>(3)</sup> مباشرة الحجز التنفيذي على حق الامتياز (حق الانتفاع) الوارد على قطعة أرض عمرانية موجهة للاستثمار تابعة للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، علماً أن مؤسسة فيلالي لبيع السيارات الخفيفة والثقيلة المستفيدة من حق الامتياز تخلفت عن انجاز مشروعها الاستثماري.

وعلى اثر ذلك لجأت الشركة ذات المسؤولية المحدودة قروري وبن خاوة لونيس للطعن بالنقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة (الغرفة الاستيعالية) القاضي ببطلان إجراء الحجز التنفيذي على حق الانتفاع الواقع على القطعة الأرضية، فقضت المحكمة العليا (بالغرفة المدنية القسم الثاني) في القرار رقم 708865 المؤرخ في 2001/07/21 بعدم جواز الحجز على حق الامتياز، لأن هذا الحق ليس حقاً عينياً عقارياً وإنما هو حق

<sup>1</sup> - مخلوف لكحل، مرجع سابق، ص 280.

<sup>2</sup> - سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 376.

<sup>3</sup> نفس المرجع السابق.

شخصي، وأن حق الانتفاع محل الحجز المطلوب إبطاله منعدم لعدم انجاز صاحب الامتياز لمشروعه الاستثماري، وعليه فإن قضاة الاستعجال قد أصابوا ولم يخالفوا القانون.<sup>(1)</sup>

والثابت في القرار رقم: 708865 أعلاه، أن تكييف حق الامتياز بالحق الشخصي لا العيني في غير محله، وذلك لأن المادة 11 من الأمر رقم 04/08 أكدت على أنه حق عيني عقاري، يختلف عن الملكية، ويمنح للمستفيد حق الاستعمال والاستغلال دون حق الرقبة الذي يظل في ذمة الأشخاص العمومية فيتجمع في الأرض الموجهة للاستثمار حقان عينيان، حق الرقبة للشخص العمومي ويسمى مالك الرقبة، وحق امتياز للمستثمر صاحب الامتياز.<sup>(2)</sup>

وبالإضافة الى كل ذلك تتجسد ملكية المستثمر المستفيد من استغلال العقار الصناعي محل الامتياز وتكرس ملكيتها بموجب عقد موثق بمبادرة من المستثمر، ولذلك يتمتع المستثمر بحق ملكية كاملة بجميع عناصرها من استغلال واستعمال وتصرف على البناءات المشيدة والمعينة قانونا بموجب شهادة المطابقة، التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي للمستثمر في إطار الامتياز، وتطبيقا للمعيار العضوي فإن أي نزاع حول شهادة المطابقة يختص به القضاء الاداري دون القضاء العادي،<sup>(3)</sup> وللمستثمر في ذلك تقديم طعن إداري لدى الولاية تطبيقا للمادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.<sup>(4)</sup>

---

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية ، مرجع سابق، ص 376.

<sup>2</sup> - نفس المرجع السابق.

<sup>3</sup> - مخلوف لكلل، مرجع سابق، ص 286.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91/51 المؤرخ في 52 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد7، الصادرة في 21 فيفري 2015.

هذا وقد تضاربت قرارات مجلس الدولة في تحديد الاختصاص القضائي في منازعات العقود التوثيقية، وقضى بعدم اختصاص القضاء الإداري بنظرها استنادا للمعيار المادي، على اعتبار أن العقد اداري وليس بعقد بمدني، هذه النظرة القضائية المادية تعنى بالعمل الاداري في حد ذاته، في أن يكون عقد اداري أو قرار إداري، بغض النظر عن الجهة التي أصدرت العمل الاداري، سواء كان شخص معنوي عام أو خاص، وهي بهذا تستبعد المعيار العضوي المكرس في القضاء الإداري والذي يجعل القاضي العادي يختص بالفصل في دعاوى العقود التوثيقية حتى ولو كانت إحدى الأشخاص المعنوية العامة طرفا فيها.<sup>(1)</sup>

## المبحث السادس

### التسوية الودية لمنازعات استغلال العقار الصناعي

إن اللجوء إلى القضاء العادي أو الإداري هو السبيل المنطقي لحل مختلف المنازعات، لاسيما تلك المنازعات التي يكون أحد أطرافها شخص معنوي عام والآخر من أشخاص القانون الخاص، وبما تتميز به من تعقيدات في إجراءات التقاضي، وفي إطار التخفيف من هذه التعقيدات والبطء في الإجراءات التي يتميز بها القضاء استحدثت المشرع الجزائري من خلال القانون رقم: 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، طرقا بديلة لحل المنازعات القضائية، لا تخضع لإجراءات التقاضي التقليدية بشكل كبير، وإنما أساسها إرادة الأطراف المتخاصمة وذلك عن طريق تدخل طرف ثالث يعمل على إنهاء الخصومة بينهم بالتراضي، لا تكون بمعزل عن مرفق القضاء وإنما تبقى الخصومة تحت رقابة وإشراف القاضي المختص بالموضوع، وعليه سنتناول التسوية

---

<sup>1</sup> -مخل وف لكل، عقد الامتياز ودور في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، مرجع سابق، ص ص

القضائية الودية لمنازعات إستغلال العقار الصناعي (المطلب الأول)، ثم نتطرق للتسوية الودية غير القضائية لمنازعات استغلال العقار الصناعي (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### التسوية القضائية الودية لمنازعات استغلال العقار الصناعي

تشكل الطرق البديلة لحل المنازعات القضائية التي سمح بها المشرع تجسيدا للأصول والأعراف الاجتماعية القانونية التي ألفها الناس في حل نزاعاتهم بواسطتها، فهي تسمح لأطراف الخصومة أن يكون لهم دورا في حل النزاع القائم بينهم بما يتوافق ومبادئ التقاضي، ومقتضيات النظام العام، والاستجابة لما يفرضه القانون من شروط، وتخضع بشكل كلي لسلطة القضاء، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى إنهاء النزاع بينهما أمام القضاء، مع ضمان عدم المساس بحقوق أي طرف في النزاع، وعليه تتمثل طرق التسوية الودية غير القضائية في الصلح (الفرع الأول)، والوساطة (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الصلح كآلية قضائية ودية لتسوية منازعات استغلال العقار الصناعي

نظرا لما يتضمنه مفهوم الصلح، وتطبيقه من فعالية في حل المنازعات المطروحة أمام القضاء عمل المشرع على تكريسه في القانون رقم: 09/08، بحيث يجوز للجهات القضائية العادية صاحبة الاختصاص في الفصل بالنزاع اللجوء إلى الصلح في النزاعات التي تدخل في اختصاصها كما يجوز ذلك للجهات القضائية الإدارية، وذلك بناء على طلب من القاضي أو من قبل الخصوم، وذلك لإيجاد صيغة توافقية يقبل بها كلا طرفي النزاع.

أولا: مفهوم الصلح:

بالرجوع إلى نص المادة 459 من القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع عرف الصلح بأنه: "عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه".

هذا وعرفه بعض الفقه بأنه: "اتفاق حول حق متنازع فيه بين شخصين بمقتضاه يتنازل أحدهما للآخر عن ادعائه أو مقابل أداء شيء ما" (1)، وما يلاحظ من التعريفين أعلاه أن للصلح مقومات أساسية لإجرائه (2) تتمثل في ما يلي:

#### - وجود نزاع قائم أو محتمل الوقوع:

بمعنى حتمية قيام نزاع أمام القضاء، فالصلح يعتبر من إحدى إجراءات الخصومة، غايته حل النزاع، فإذا انعدم النزاع وانعدم احتمال وقوعه، فلا مجال لهذا الإجراء. (3)

#### - رغبة المتنازعين في إنهاء النزاع بواسطة الصلح:

إن رغبة المتنازعين في إجراء الصلح بينها تقتضي تصريحاً منهما للقاضي بقبول إجرائه ونيتهاً بإنهاء النزاع بينهما، إما بإنهائه إذا كان قائماً أو بتوقيه إذا كان محتملاً وليس من الضروري أن ينهي الصلح جميع المسائل المتنازع فيها، إذ يستوي أن ينهي بعضها،

---

<sup>1</sup> - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008، ص 542.

<sup>2</sup> - محمد الصالح روان، الطرق البديلة في حل المنازعات القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصلح والوساطة باعتبارهما طرقاً قضائية (نموذجاً)، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 9، العدد 2، الجزائر، 2018، ص 497.

<sup>3</sup> - مراد بلكعبيات، منح امتياز الاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص 184.

وتبت المحكمة في البعض الآخر من النزاع، هذا ويجوز للمتقاضيين ان يتصالحا لإنهاء النزاع ويتفقا على أن يستصدرا حكما من المحكمة بما تصالحا عليه فيكون هذا صلحا بالرغم من صدور حكم قضائي.<sup>(1)</sup>

### - تنازل الطرفان عن إدعائهما:

على كل طرف في الخصومة أن يتنازل عما يدعيه تجاه الطرف الآخر، لكي يتحقق التوافق والرضا بينهما، وينتهي النزاع بشكل تفاوضي أو ودي بينهما، والتنازل هنا لا يعني تنازل المدعي عن مطالبه كلها أو بعضها، أو تسليم حقه للمدعى عليه، ولو لم يتنازل المدعى عليه لا يعد صلحا قضائيا، بل هو صلح يؤدي بالضرورة إلى إنهاء النزاع القائم، غير أنه لو صدر في شكل عمل أو تصرف أحادي بإرادة منفردة، فلا يعد صلحا، بل تطبق عليه قواعد التنازل عن الدعوى أو التسليم بحق.<sup>(2)</sup>

### ثانيا: الصلح في منازعات استغلال العقار الصناعي التي يختص بها القاضي العادي:

في إطار الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي يجوز للقاضي العادي في إطار إختصاصه أن يجري الصلح بسعي منه أو بطلب من الخصوم في أي مرحلة من

<sup>1</sup> - نبيل صقر، مرجع سابق، ص: 543.

<sup>2</sup> - حليلة حبار، دور القاضي في الصلح والتوفيق بين الأطراف على ضوء أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مقال منشور مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء 1، قسم الوثائق، الجزائر، 2009، ص 601.

مراحل الخصومة<sup>(1)</sup> وللقاضي السلطة التقديرية في هذا المجال بما يراه مناسباً بشأن المكان والوقت، وذلك ما لم توجد نصوص خاصة تقضي بخلاف ذلك.<sup>(2)</sup>

ويثبت الصلح في المنازعات التي يختص بها القاضي العادي بمحضر، يوقع عليه كل من الخصوم والقاضي وأمين الضبط، ويودع لدى أمانة المحكمة، وعندها يصبح حائزاً للصيغة التنفيذية دون أن يصدر حكم قضائي بذلك.<sup>(3)</sup>، وعلى أثر المحضر الحائز للصيغة التنفيذية يسوى ويقفل الملف ويكون الأمر غير قابل للطعن فيه.<sup>(4)</sup>

### ثالثاً: الصلح في منازعات استغلال العقار الصناعي التي يختص بها القاضي الإداري

إن الصلح في المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري نادرة الحدوث، نظراً لامتناع الإدارة عن حضور جلسات الصلح، وفي غالب الأحيان يرفض محاميهما إجراء الصلح أو ممثلها القانوني، معتمداً على مبررات عملية، واحتجابه بأنه غير مكلف بذلك وتقتصر مهامه بمتابعة المنازعات التي تختص بها الإدارة أمام القضاء وتقديم العرائض والأجوبة أو استلامها باسمها بصفته ممثلها القانوني فقط، وليس من صلاحياته إجراء الصلح، مهما كان مضمونه أو قيمته، ولا يريد تحمل مسؤولية ذلك.<sup>(5)</sup>

وعليه بقي إجراء الصلح في المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيه مجرد عمل روتيني باعتباره إجراء شكلي ملزم للقاضي بغض النظر عن نتائجه، وهو ما أدى بالمشرع إلى تغيير طبيعة الصلح من الطابع الإلزامي إلى الاختياري.

<sup>1</sup> - المادة 990 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مصدر سابق، ص 98.

<sup>2</sup> - المادة 991 من نفس القانون.

<sup>3</sup> - المادتين 992، 993 من نفس القانون.

<sup>4</sup> - المادة 973 من نفس القانون.

<sup>5</sup> - سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 353.

وبالتالي فإن إجراءات الصلح في القضاء الإداري، لم تعد تحمل الطابع الإجباري في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، وترك للقاضي الإداري المختص بالفصل في النزاع السلطة التقديرية في إجرائه، وعليه يجوز إجرائه بطلب من الخصوم أو بسعي من القاضي الإداري وفي جميع مراحل الخصومة<sup>(1)</sup>، وجوازه لا يكون إلا في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء الكامل،<sup>(2)</sup> دون قضاء الإلغاء،<sup>(3)</sup> وقضاء الاستعجال، فيجوز الصلح في الدعاوى التي يرفعها المستثمر لفحص مدى شرعية تصرف الإدارة التي قد تمس بمصلحته والتعويض المناسب للضرر، ولا يجوز الصلح في دعوى الإلغاء التي يرفعها لإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون، "لأنه لا صلح على عدم المشروعية".

## الفرع الثاني

### الوساطة كآلية قضائية ودية لتسوية منازعات استغلال العقار الصناعي

تعد الوساطة من الطرق الودية لتسوية النزاع أمام القضاء، وقد أخضعها القانون لسلطة القاضي، إلى جانب الصلح الذي يباشره بنفسه، على عكس الوساطة التي ينفذها شخص من الغير خارج عن الخصومة، لضمان الكفاءة في حل النزاع، لاسيما المنازعات ذات الطابع الاقتصادي والتجاري، وسنتعرض لمفهومها (أولاً)، ونظامها القانوني (ثانياً)، ثم نبين الفرق بين الوساطة والصلح (ثالثاً).

#### أولاً: مفهوم الوساطة:

<sup>1</sup> - المادتين 971 و 972 ، من القانون 09/08، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - المادة 970، من نفس القانون السابق.

<sup>3</sup> - محمد الصالح روان، مرجع سابق، ص 504.

في سياق تعريف الوساطة نص المشرع الجزائري في المادة 994 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على أنه: "يعين القاضي وسيطا، لتلقي وجهة نظر كل واحد من الخصوم ومحاولة التوفيق بينهم، لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع".

هذا وعرف الفقه الوساطة بأنها: "اجراء مفاده أن يقوم شخص من خارج النزاع بتقريب وجهات النظر بين الخصوم، وايجاد الحل الملائم للنزاع المطروح".<sup>(1)</sup>

وعرفت أيضا بأنها: "آلية تقوم على أساس تدخل طرف ثالث محايد في المفاوضات بين الطرفين المتخاصمين بهدف تقريب وجهات النظر بين الطرفين وتسهيل التواصل بينهما وبالتالي مساعدتهما على إيجاد تسوية مناسبة لحكم النزاع".<sup>(2)</sup>

نستنتج من التعاريف المذكورة أعلاه أن الوساطة تعد مجرد اجراء شكلي، يعرضه القاضي على الخصوم، ويخضع لرغبتهم، فلهم الحق في قبول إجراء الوساطة لحل النزاع أو رفضها، وغاية الوساطة هي تقريب وجهات النظر بين المتخاصمين، وذلك بإدخال طرف ثالث في النزاع يتخذ موقفا حياديا ومستقل، يعينه القاضي ليقرب وجهات نظر المتخاصمين من خلال سماعهم وتقديم رأيه.

### ثانيا: النظام القانوني للوساطة

بالرجوع لنص المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه: "يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد"، ولذلك نجد أن الوساطة ترتبط بوجود منازعة ودعوى قضائية.

<sup>1</sup> - سلمى مانع، الطرق البديلة المستحدثة لحل النزاعات الإدارية، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، العدد: 26، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012، ص 33.

<sup>2</sup> - محمد الصالح روان، مرجع سابق، ص 504

هذا وقد تكفل المشرع في القانون المشار إليه أعلاه بتنظيم سير الوساطة، بداية بتعيين الوسيط، إلى مباشرة عملية الوساطة، فعدم تعيين الوسيط وفقا للإجراءات القانونية لا يعتد به، ضف إلى ذلك أن الوسيط يكون من الغير الخارج عن الخصومة، يكون مؤهلا لإجراء تقريب بين وجهات النظر سواء كان شخصا طبيعيا أو جمعية<sup>(1)</sup>، ويجب أن يكون الشخص الطبيعي المكلف بالوساطة من الأشخاص المعترف لهم بحسن السلوك والاستقامة،<sup>(2)</sup> وأن تتوفر فيه الشروط التالية:

- أن لا يكون قد تعرض إلى عقوبة عن جريمة مخلة بالشرف، وألا يكون ممنوعا من حقوقه المدنية.

- أن يكون مؤهلا للنظر في المنازعة المعروضة عليه.

- أن يكون محايدا ومستقلا في ممارسة الوساطة.

وبتعيين القاضي للوسيط، يتولى أمين الضبط تبليغ أمر تعيين الوسيط إلى كل من الخصوم والوسيط الذي يبدي قبوله أو رفضه للتعيين، ليدعوا بعد ذلك الوسيط الخصوم إلى لقاء الوساطة ويبدأ في تلقي وجهات نظر كل طرف قصد التوصل للتوفيق بينهما، بحيث يقدم كل طرف للآخر عرضا يلخص أساس النزاع، واحتجاجاته حول النزاع، ثم يأتي دور الوسيط في محاولة التوفيق بينهما، بعد توضيح صورة النزاع لديه على أساس ما أدلى به الأطراف.<sup>(3)</sup>

وكننتيجة لعملية الوساطة وتطبيقا للمواد 1002، 1003، 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يقوم الوسيط بإخطار القاضي كتابيا بما وصلت إليه العملية، فنكون أمام:

<sup>1</sup>- المادة 997 من القانون رقم 09/08، السابق ذكره.

<sup>2</sup>- المادة 998 من نفس القانون.

<sup>3</sup>- محمد الصالح روان، مرجع سابق، ص ص 508، 509.

- إما فشل الوساطة، وفي هذه الحالة يتم إرجاع القضية إلى التاريخ المحدد مسبقا في الأمر بتعيين الوسيط، وتستمر الدعوى حتى يتم الفصل فيها بحكم قضائي.<sup>(1)</sup>
- وإما إنهاء الوساطة من طرف القاضي من تلقاء نفسه متى تبين له استحالة السير فيها، أو لإنهائها بطلب من الخصوم.
- وفي حالة الاتفاق بين الخصوم، يعد الوسيط محضرا بذلك وتعاد القضية إلى القاضي في التاريخ المحدد مسبقا، ليقوم القاضي بالمصادقة عليه بموجب أمر نهائي غير قابل للطعن بحيث يعد سندا تنفيذيا.

### ثالثا: الفرق بين الوساطة والصلح

مما سبق يمكن القول بأن الوساطة والصلح كلاهما من الطرق البديلة للتسوية القضائية، غير أن هناك بعض الاختلافات<sup>(2)</sup> التي تميز كل آلية عن الأخرى، وذلك على النحو التالي:

- عرض الوساطة يكون وجوبيا، أما الصلح فهو أمر جوازي على خلاف ما كان عليه سابقا.
- تعرض الوساطة من قبل القاضي وتتوقف على موافقة الخصوم، في حين أن الصلح يقرره الخصوم تلقائيا أو بسعي من القاضي.
- قيد المشرع الوساطة باستثناءات لا يمكن للقاضي التدخل فيها مطلقا وتجاوزها، في حين أنه في الصلح للقاضي السلطة التقديرية في كل ما يتعلق به من إجراءات.
- الوساطة محددة قانونا بأجل، بينما اللجوء للصلح يكون في أي مرحلة من مراحل النزاع.

<sup>1</sup> - سلمى مانع، مرجع سابق، ص 73.

<sup>2</sup> - محمد الصالح روان، مرجع سابق، ص 503.

- لأطراف الخصومة في عملية الوساطة السلطة الواسعة، فكل الإجراءات التي تتخذ فيها تتوقف صحتها على موافقتهم عليها.

## المطلب الثاني

### التسوية الودية غير القضائية لمنازعات استغلال العقار الصناعي

في إطار تشجيع الاستثمارات الأجنبية خاصة في مجال العقار الصناعي قام المشرع بإدراج بعض وقواعد ومبادئ القانون الدولي في القانون الداخلي، ووافق على تجميد التشريع لضمان استقرار العلاقة العقدية، مع تمكين المستثمر الأجنبي من الاستفادة من الأحكام التشريعية الجديدة إذا كانت في صالحه وذلك في إطار شرط ثبات التشريع، غير أن هذه الوسائل الواردة في القانون الداخلي غير كافية لتوفير الحماية الضرورية لجذب رؤوس الأموال الأجنبية، وذلك بسبب عدم ثقة المستثمرين الأجانب في التشريعات الداخلية للدول النامية.<sup>(1)</sup>

وعليه سنتطرق لمفهوم التحكيم الدولي في منازعات استغلال العقار الصناعي (الفرع الأول)، ومدى جواز التحكيم في منازعات استغلال العقار الصناعي (الفرع الثاني)، وخصوصية التحكيم في منازعات استغلال العقار الصناعي (الفرع الثالث)، والفرق بين التحكيم والصلح (الفرع الرابع).

---

<sup>1</sup> - محند وعلي عيوط، تدويل وسائل الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، مداخلة مقدمة في ملتقى وطني حول: الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و 21 ديسمبر 2013، الجزائر، ص 10.

## الفرع الأول

### مفهوم التحكيم الدولي في منازعات استغلال العقار الصناعي

أصبحت حماية الاستثمارات الأجنبية أكثر تعقيدا بسبب احتفاظ الدول المضيفة بسلطاتها في مجال تسوية المنازعات، ومنحت الاختصاص بالفصل في منازعات الاستثمار بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية إلى القضاء الوطني كجهة أصيلة.

وتعتبر مسألة فض منازعات استغلال العقار الصناعي التي يعد أحد أطرافها أجنبيا، أمرا مهما فالتردد في حلها من قبل الدولة المضيفة التي تعاقدت مع المستثمر، يخلق مناخا طاردا للاستثمار، ويؤدي إلى عزوف الاستثمارات الأجنبية عن التوجه إليها، وهو ما من شأنه أن يخرج الدولة من دائرة التنمية والمنافسة العالمية، مع العلم أن المستثمر يأخذ ضمن محددات إقامة مشروعه الاستثماري في دولة ما المكان الذي يوفر له العائد، والوسائل والآليات التي تضمن تنفيذ عقوده واستيفاء حقوقه، وبشكل سريع وفعال ومحاييد.<sup>(1)</sup>

ويعرف التحكيم بأنه: "نظام لتسوية المنازعات عن طريق أفراد طبيعيين يختارهم الخصوم مباشرة أو عن طريق وسيلة أخرى يرتضونها، أو تمكين أطراف النزاع بإقضاء

---

<sup>1</sup> - الحاج سي فضيل، آليات فض منازعات عقود الاستثمار الأجنبي المباشر، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون دولي للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2018/2019، ص 253.

منازعاتهم من الخضوع لقضاء المحاكم المخول لها طبقاً للقانون لكي تحل عن طريق أشخاص طبيعيين يختارونهم".<sup>(1)</sup>

ويعرف كذلك بأنه: "اتفاق أطراف علاقة قانونية، عقدية أو غير عقدية على أن يتم الفصل في المنازعة التي ثارت بينهم بالفعل، أو التي يحتمل أن تثور عن طريق أشخاص يتم اختيارهم كمحكمين، ويتولى الأطراف تحديد المحكمين، أو أن يعهد إلى هيئة أو مركز تحكيمي ليتولى تنظيم عملية التحكيم وفقاً للقواعد واللوائح الخاصة بهذه الهيئات أو المراكز".<sup>(2)</sup>

ويتم اللجوء إلى التحكيم بموجب اتفاق بين الأطراف المتنازعة على ذلك، فهو الذي ينقل الفصل في المنازعات من يد القضاة إلى المحكمين، لذلك يرد اتفاق التحكيم كشرط ضمن نصوص عقود الاستثمار أو في أي إتفاق يكون مستقلاً عن عقد الاستثمار يسمى مشاركة التحكيم.<sup>(3)</sup>

وعليه لاتفاق التحكيم صورتين هما: شرط التحكيم ومشاركة التحكيم، فشرط التحكيم هو عبارة عن نص وارد ضمن نصوص عقد الاستثمار يقرر الالتجاء إلى التحكيم كوسيلة لحل المنازعات التي تثور مستقبلاً بين المتعاقدين حول العقد وتنفيذه، أما مشاركة التحكيم فهي أي اتفاق بين أطراف العقد، في عقد مستقل عن العقد الأصلي لحسم منازعة نشأت

---

<sup>1</sup> - الطاهر براهيم، التحكيم التجاري في منازعات الاستثمار الأجنبي في ظل التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية والسياسية، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، 2015، ص 4.

<sup>2</sup> - رفيقة بسكري، التحكيم كضمانة إجرائية لتسوية منازعات الاستثمار الدولية، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 9، 2016، ص ص 172، 173.

<sup>3</sup> - ميلود سلامي، جمال بوسنة، التحكيم التجاري الدولي كضمان اجرائي لتسوية منازعات الاستثمار، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 5، 2017، ص 145.

بالفعل ويراد حسمها عن طريق التحكيم، في حين أن شرط التحكيم يرد لغرض حسم  
منازعة محتملة الوقوع.<sup>(1)</sup>

وتظهر أهمية التحكيم بالنسبة للمستثمر المتعاقد مع الدولة، في تخوفه من مساس  
هذه الأخيرة بحيادها، نظرا لمركزها القانوني الذي من شأنه أن يؤثر على التوازن  
الاقتصادي للعقد فضلا عن إمكانية تأثيرها على القضاء الوطني ليحكم في النهاية  
لصالحها، وهو ما أدى بالمطالبة بمنح هذه المنازعات لقضاء محايد وهو قضاء  
التحكيم.<sup>(2)</sup>

في حين تظهر أهميته بالنسبة للدولة لاسيما التي تتبع نظام الازدواجية القضائية  
مثل الجزائر وتمنح الاختصاص بالأصل في المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها للقضاء  
الإداري، وبذلك تكون قد وفرت للأفراد ضمانات أكثر من القضاء العادي إذ لا يمكن الكلام  
عن دولة القانون من دون التساؤل عن مدى احترام مبدأ المشروعية، ونتيجة لارتفاع عدد  
القضايا المسجلة التي أثقلت كاهل القضاء كان لا بد من إيجاد وسائل بديلة لحل النزاعات،  
ومن بينها التحكيم بمختلف أنواعه، ضف إلى ذلك التطور النوعي والكمي للعلاقات  
والمعاملات بين الدولة أو أحد هيئاتها وأشخاص القانون الخاص.

ولاشك أن التحكيم يعد من وسائل تشجيع الاستثمار داخل الدولة خاصة الاستثمار  
الأجنبي ذلك أن المحاكم الوطنية بنوعها غير قادرة على تقديم نفس الخدمات التي يقدمها  
التحكيم، ومختلف الوسائل البديلة لفض النزاعات التي أصبح ينظر إليها على أنها وسائل  
تقاهم بين المتخاصمين.

وفي إطار الإجراءات المتعلقة بالتحكيم يمكن للأطراف، مباشرة أو بالرجوع إلى  
نظام التحكيم، تعيين المحكم أو المحكمين أو تحديد شروط تعيينهم وشروط عزلهم أو

1 - الطاهر براك، مرجع سابق، ص ص 7، 8.

2- الطاهر براك، مرجع سابق، ص 2.

استبدالهم، وفي حال غياب التعيين أو وجود صعوبة في ذلك، يجوز للطرف الذي يهمله التعجيل القيام برفع الأمر إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها التحكيم إذا كان في الجزائر، أما إذا كان التحكيم يجري في الخارج واختار الأطراف تطبيق قواعد الإجراءات المعمول بها في الجزائر، فإن الأمر بالتعجيل يرفع إلى رئيس محكمة الجزائر.<sup>(1)</sup>

وفي حال عدم تحديد الجهة القضائية المختصة في اتفاقية التحكيم، فإن الاختصاص يؤول إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها كان إبرام العقد أو مكان التنفيذ.<sup>(2)</sup>

وفي هذا السياق يجوز رد المحكم مع تبليغ محكمة التحكيم والطرف الآخر دون تأخير، ويكون الرد في حال عدم توفر المؤهلات التي اتفق عليها الأطراف في المحكم، أو لوجود سبب رد منصوص عليه في نظام التحكيم، كما يجوز رده في حال تبين وجود مصلحة أو علاقة اقتصادية أو عائلية مع أحد الأطراف مباشرة أو عن طريق وسيط، وهذه المكنة التي سمح بها المشرع لا تتاح للطرف الذي عين المحكم أو شارك في تعيينه، إلا لسبب علم به بعد التعيين.<sup>(3)</sup>

بمجرد صدور الحكم التحكيمي فإنه يتمتع مباشرة بالقوة الإلزامية والقوة التنفيذية، حيث تعترف له القوانين و أنظمة التحكيم بالحجة في مواجهة الخصوم في المسائل التي فصل فيها المحكم، بغض النظر عن مصدر هذه الإلزامية، سواء تمثل في الأساس العقدي

---

<sup>1</sup> - المادة 1041، من القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> - المادة 1042، من نفس القانون السابق ذكره.

<sup>3</sup> . المادة 1016، من نفس القانون السابق ذكره.

لاتفاقية التحكيم بحيث يعتبر الأطراف ملتزمين بما يقرره المحكمون بمجرد اتفاقهم على اللجوء إلى التحكيم أو الأساس القانوني الذي بني عليه القرار الصادر.<sup>(1)</sup>

## الفرع الثاني

### مدى جواز التحكيم في منازعات استغلال العقار الصناعي

في كثير من الأحيان قد يكون مشروع العقار الصناعي يحقق منافع اقتصادية للدولة المضيفة لذلك فإنها ستحاول المحافظة عليه، وفي هذا الصدد قد تنور العديد من النزاعات بسبب محاولة الدولة المستضيفة التوفيق بين الأهداف العامة التي تسعى لتحقيقها الدولة المضيفة، والمصالح الخاصة للمستثمر.<sup>(2)</sup>

يعتمد المستثمرون الأجانب على التحكيم الدولي كوسيلة لتسوية المنازعات في مجال الاستثمار بسبب المزايا التي يوفرها والتي تسمح بحماية مصالح المستثمر الأجنبي في مواجهة الدول المتعاقدة وما تتمتع به من سلطات وامتيازات في علاقاتها مع أشخاص القانون الخاص،<sup>(3)</sup> فالتحكيم لا يخضع في تنظيمه وعمله للقوانين الوطنية وقوامه الخروج عن طرق التقاضي العادية، فالمحكمن لا يسهرن على خدمة وتطبيق قانون وطني معين بالذات، وإنما يستمد وجوده من اتفاق الأطراف أنفسهم، الذين يختارون المحكمين ويعهدون إليهم بمقتضى اتفاق أو شرط خاص بمهمة تسوية المنازعات التي تثيرها عقود الاستثمار، أو التي يحتمل أن تنور.<sup>(4)</sup>

<sup>1</sup> - صافية كادم، الجانب الإجرائي لتسوية منازعات الاستثمار العقاري، الملتقى وطني حول: "الاستثمار العقاري في

الجزائر"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و 21 ديسمبر، 2013، الجزائر، ص 21.

<sup>2</sup> - سفيان عيساوي، التحكيم الدولي في منازعات استثمار العقار الصناعي، مقال منشور بمجلة القانون الدولي والتنمية، مخبر القانون الدولي للتنمية المستدامة، المجلد 5، العدد 1، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2017، ص 489-490.

<sup>3</sup> - محند وعلي عيبوط، مرجع سابق، ص 60.

<sup>4</sup> - عبد العزيز قادري، الاستثمارات الدولية، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 176.

وفي إطار تحديد مشروعية التحكيم في المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي، لا سيما وأن الطبيعة القانونية للعقود التي يتم بموجبها استغلال هذا العقار هي عقود إدارية، فإننا نميز بين ما اختص به القضاء العادي من منازعات ناجمة عن استغلال العقار الصناعي، وما اختص به القضاء الإداري وفق لما سبق توضيحه في التسوية القضائية لمنازعات استغلال العقار الصناعي.

وعليه فإن منح الاختصاص في العقود الإدارية إلى أشخاص لا ينتمون إلى القضاء الإداري هو اعتداء جسيم على اختصاص القضاء الإداري، وأخذ القضاء المقارن موقفا صارما من خطر التحكيم في مجال العقود الإدارية بوجه عام، ويرجع تحريم اللجوء إلى التحكيم إلى عدة أسباب تدرج تحت مظلة المبادئ العامة للقانون، هذا بخلاف القضاء العادي الذي حسم مشروعية التحكيم في الالتزامات التعاقدية.

وقياسا على ذلك يمكننا القول أن منازعات استغلال العقار الصناعي التي يعود الاختصاص فيها للقضاء العادي يجوز تسويتها عن طريق التحكيم، ولا يجوز ذلك في حال اختصاص القضاء الإداري.<sup>(1)</sup>

فعقود استغلال العقار الصناعي المشتملة على عنصر أجنبي، لا تخضع لقانون الإرادة، بل تخضع لقانون موقع العقار، وفقا لفئات الإسناد التي تركزها قواعد تنازع القانون الدولي الخاص الجزائري في مسألة تنفيذ العقد، أي أنها تكون من اختصاص المحاكم الوطنية.

ومن نتائج معيار تنفيذ العقد بمكان انعقاده، إخضاع النزاع الناشئ عنها إلى اختصاص محكمة مكان انعقاد العقد، بمعنى اختصاص المحاكم الوطنية، لأنه في مكان

---

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 158.

تنفيذ العقد تتم معاينة المشاكل اللصيقة بعملية التنفيذ والتي يجب عرضها على محكمة مكان التنفيذ للفصل فيها.<sup>(1)</sup>

وإلى جانب ذلك، يعتبر معيار موقع العقار أكثر المعايير استجابة لتحديد المحكمة المختصة، نظرا لما يتمتع به من روابط مادية وثيقة بالأرض التي يقع فيها العقار، وأعلى المعايير قيمة<sup>(2)</sup> نظرا للديمومة والثبات اللذان يتمتع بهما، ولذلك يعود الاختصاص إلى محاكم موقع العقار، لارتباط عقود الاستثمار التي تستهدف بناء وحدة صناعية بالإقليم الذي يوجد فيه العقار، وكذلك الاختصاص التشريعي مهما اختلفت جنسية الطرفين المتنازعين وطبيعة الدعوى المرفوعة.<sup>(3)</sup>

### الفرع الثالث

#### خصوصية التحكيم في منازعات استغلال العقار الصناعي

يعد التحكيم من الوسائل المفضلة لدى المستثمر نظرا لما يوفر من مزايا، بحيث يطمئن من أن النزاع سيفصل فيه محكم أو محكمين مختارين بمعرفة أطراف النزاع، وضمان المحافظة على الثقة التي تقوم عليها العلاقات الاقتصادية لما يضمنه التحكيم من سرية لتسوية المنازعات الناجمة عنها.

فمن بين المزايا التي لا يجدها المستثمر في القضاء وتدفعه للجوء إلى التحكيم، مبدأ السرية الذي يقابله مبدأ العلانية في القضاء، والتي تعد من المبادئ الشكلية وضمانة من

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية ، مرجع سابق، ص 359.

<sup>2</sup> - حسن طالبي، تسوية المنازعات في القانون الجزائري للاستثمارات، رسالة دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، الجزائر، 2006/2005، ص 290.

<sup>3</sup> - سميحة حنان خوادجية ، مرجع سابق، ص: 158.

ضمانات التقاضي الأساسية، حيث أن جلسات التحكيم تتم في سرية تامة، تضمن لأطراف الخصومة حجب أسرار معاملاتهم عن الغير وعن بعضهم البعض.<sup>(1)</sup>

هذا ويتميز التحكيم أيضا بسرعة الإجراءات اللازمة للفصل في النزاع في أسرع وقت والمرونة التي تتميز بها إجراءاته، وذلك بسبب إلزام المحكم بالفصل في المنازعة المعروضة عليه في زمن معين يحدده الأطراف، ويرجع السبب كذلك لعدم تعدد درجات التقاضي فهي على درجة واحدة، فحكم التحكيم الصادر عن المحكم يتمتع بحجية الأمر

المقضي فيه ولا يجوز الطعن فيه بأي طريقة من طرق الطعن العادية مع إمكانية رفع دعوى البطلان بشأنه،<sup>(2)</sup> وذلك في إطار الأسباب الواردة حصرا في القانون.<sup>(3)</sup>

ويقصد بحجية الشيء المقضي به التي يتمتع بها حكم التحكيم، هو أن الحكم الصادر يحمل عنوان الحقيقة بخصوص ما فصل فيه بالنسبة لأطراف الدعوى، و في حدود الأساس الذي قدمت عليه الدعوى، فلا يجوز إثارة نفس النزاع مؤسسا على نفس الأسباب بين نفس الأطراف الذين صدر الحكم في مواجهتهم.<sup>(4)</sup>

ويترتب على ذلك أثاران هما: أحدهما إيجابي يتمثل في إلزام القضاء باحترام الحكم التحكيمي في أي دعوى يثار فيها هذا الحكم كمسألة أولية، و الآخر سلبي يتمثل في استبعاد القضاء عن الفصل في نفس الدعوى المقضي فيها بنفس الخصومة و لذات السبب.<sup>(5)</sup>

<sup>1</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 91.

<sup>2</sup> - ميلود سلامي، مرجع سابق، ص 147.

<sup>3</sup> - المادة 1059 من القانون رقم 09/08، السابق ذكره.

<sup>4</sup> - صافية كادم، مرجع سابق، ص 21.

<sup>5</sup> - صافية كادم، مرجع سابق، ص 31.

وربط المشرع الجزائري اللجوء للتحكيم في عقود الاستثمار بشرط توفر اتفاق التحكيم أو وجود اتفاقية تنص على تسوية النزاعات الناشئة عن عقد الاستثمار عن طريق التحكيم.

وما يمكن استنتاجه أن خصوصية التحكيم هنا هي الطابع العقدي له، والذي أساسه هو إرادة الأطراف، ولا يكفي مجرد المصادقة على الاتفاقية، ووضع تشريعات داخلية تعترف بالتحكيم إذ يجب أن يكون التحكيم مباشرا وأكيدا وكتابيا.<sup>(1)</sup>

فتعد اتفاقيات الاستثمار أهم وسيلة لتنظيم الاستثمار وتشجيعه، ومن هذا المنطلق سعت الجزائر لإبرام العديد من الاتفاقيات مع الدول الكبرى لتنظيم موضوع الاستثمارات لتضمنها العديد من الضمانات التي من شأنها توفير الحماية اللازمة للاستثمارات الأجنبية في هذا الصدد، ويعد النص على التحكيم التجاري الدولي أحد أهم هذه الضمانات القانونية التي تتبناها الدول لحل المنازعات التي تنشأ لتجنب المستثمرين الأجانب حتمية اللجوء للقضاء الداخلي للدولة المضيفة للاستثمار.<sup>(2)</sup>

## الفرع الرابع

### الفرق بين التحكيم والصلح

يختلف التحكيم عن الصلح في عدة أمور جوهرية يمكننا أن نوجزها فيما

يلي:

---

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية ، المرجع السابق، ص 360.

<sup>2</sup> - سناء بلقواس، بوحميذة عبد الكريم، الحماية الدولية للاستثمار العقاري في ظل الاتفاقيات الثنائية، الملتقى الوطني حول: "الاستثمار العقاري في الجزائر"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر، الجزائر، 2013، ص 3.

- يستمد المحكم ولايته من الأطراف كمصدر أول، في حين أن القاضي المصلح يستمدّها من القانون نفسه.
- لا يلزم المحكم أثناء مباشرته التحكيم بالرجوع إلى القوانين التكميلية والتفسيرية طالما أن القانون حصر النزاع موضوع التحكيم في المشاركة، في حين أن القاضي يكون ملزماً بما تتطلبه عملية الصلح بالنظر لطبيعة المنازعة المطروحة عليه.
- يكون للصلح مطلق الحجية في مواجهة الأطراف المتخاصمين، في حين أن عقد التحكيم يكون نسبياً من حيث الإلزام بالنسبة للأطراف وللموضوع، فلا يلزم إلا بما ورد فيه.

## خاتمة

من خلال ما سبق ذكره يمكن القول بأن العقار الصناعي من الناحية الواقعية ما زال يشكل عائقاً أكبر في وجه المستثمرين الجزائريين نظراً للنقص الكبير في العقار الصناعي المهياً لا سيما في ولايات الشمال، ورغم إقرار الحكومة لتخفيضات جد هامة في تكاليف الحصول على العقار بنسب متفاوتة في إطار الإجراءات الجديدة والتي أصبحت مبالغ رمزية في منحها لعقود الإمتياز وخصوصاً في الهضاب العليا والجنوب بالإضافة إلى إعفاء العقود الناقلة لحق الإمتياز من تكاليف تحرير العقد والتسجيل والشهر العقاري، إلا أن التكاليف الإضافية التي تفرضها الممارسات المرفوقة بثقل البيروقراطية خاصة وأن الإدارة تتسم بمميزات معينة كالسرية وانعدام التواصل، وتفتشي ظاهرة الرشوة والفساد تؤدي إلى الرفع من القيمة الحقيقية للعقار، الأمر الذي يؤدي في نهاية المطاف إلى نفور المستثمرين وتخليهم عن مشاريعهم وتحويل وجهتهم للاستثمار في بلدان أخرى تعتمد على آليات تنظيمية وشفافة في مجال الإستثمار الصناعي.

وقد منح المشرع الجزائري للهيئات المسيرة للمناطق الصناعية بموجب المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية صلاحية جرد القطع الأرضية المتوفرة وإرسال هذا الجرد للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وكان من المستحسن منح إعداد الجرد لإدارة

أملاك الدولة تقاديا للتلاعبات التي قد تحدث في هذا المجال من طرف الهيئات المسيرة للمناطق الصناعية.

### قائمة المصادر والمراجع:

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر، عدد 10 لسنة 1984.

الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، ج ر عدد 78.

مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

لأمر رقم: 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدّد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 49.

القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدّد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46.

القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46.

القانون رقم: 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد: 11، لسنة 2003.

القانون رقم: 02/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر عدد 11، سنة 2003.

المرسوم التنفيذي رقم: 274/04 المؤرخ في 05 سبتمبر 2004 المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة، ج ر عدد 56.

خلافة (كلثوم)، تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2016/2015.

القانون رقم: 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج ر عدد: 72 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2012.

القانون رقم: 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.

القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52.

المرسوم التنفيذي رقم: 281/15 المؤرخ في 16 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58 لسنة 2015.

القانون رقم: 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر عدد 77 لسنة 2001.

القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم: 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44 لسنة 2008.

مشتي أمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010/2009.

خوارجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2015/2014.

بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2009.

المرسوم رقم: 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر عدد: 20 لسنة 1973.

المرسوم رقم: 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية، ج ر عدد: 10 لسنة 1984.

معيني لعزیز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للإستثمار في الجزائر، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، عدد: 02 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، جوان 2016.

القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد: 49 لسنة 1990.

ناصر لباد الوجيز في القانون الإداري، دار المجد، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2010.

المادة 02 من الأمر رقم: 04/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج ر عدد: 47 لسنة 2001 .

المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، ج ر عدد: 27 لسنة 2009 .

الجيلالي عجة، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من إشتراكية التسيير إلى  
الخصوصية، دار الخلدونية للطباعة والنشر، الجزائر، 2006.

المرسوم التنفيذي رقم: 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة  
الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويحدد قانونها الأساسي، ج ر، عدد: 27، بتاريخ 25  
أفريل سنة 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 126/12 المؤرخ في 19 مارس  
2012، ج ر عدد: 17 بتاريخ: 25 مارس 2012.

المرسوم التنفيذي رقم: 309/05 المؤرخ في 07 سبتمبر سنة 2005 متعلق بصلاحيات  
وزير المساهمات وترقية الإستثمارات، ج ر، عدد: 61 الصادرة بتاريخ: 07 سبتمبر  
2005 .

بلكعبيات (مراد)، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري، مقال  
منشور بمجلة العلوم الإنسانية، العدد: 23، معهد الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سوق  
أهراس، 2011.

المرسوم التنفيذي رقم: 16/11 المؤرخ في 25 جانفي 2011 يحدد صلاحيات وزير  
الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ج ر، عدد: 05 الصادرة  
بتاريخ 26 جانفي 2011.

المرسوم التنفيذي رقم: 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح  
الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة  
والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر عدد: 27 لسنة  
2009.

المرسوم التشريعي رقم: 09/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، ج  
ر عدد: 14.

عسالي (نفيسة)، المجلس الوطني للإستثمار آلية لتفعيل الإستثمارات في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013.

المادة 103 من الدستور الجزائري الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم: 251/20 المؤرخ في 15 سبتمبر 2020 المتضمن إستدعاء الهيئة الإنتخابية للإستفتاء المتعلق بمشروع تعديل الدستور، ج ر عدد: 54 لسنة 2020.

القانون رقم: 18/22 المؤرخ في: 24 يوليو 2022 يتعلق بالإستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 50 لسنة 2022.

المرسوم التنفيذي رقم: 298/22 المؤرخ في: 08 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد: 60 لسنة 2022.

المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر عدد: 27.

المرسوم التنفيذي رقم: 120/07 المؤرخ في 23 أفريل سنة 2007 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر عدد: 27 بتاريخ 25 أفريل سنة 2007، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر عدد: 04.

القانون رقم: 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد: 40 لسنة 2011 .

المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد: 69 لسنة 2012.

المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد: 10 لسنة 1991.

المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر عدد: 68 لسنة 2003.

المحميد (أحمد عبد الكريم)، أبو بكر (مصطفى محمود)، الأملاك العقارية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر 2015.

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر، عدد: 10 لسنة 1984.

المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد: 27 لسنة 2009 .

بومزير (باديس)، عقود الإمتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، العدد: 50، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر، ديسمبر 2018.

المرسوم التنفيذي رقم: 176/12 المؤرخ في 11 أبريل 2012 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، ج ر عدد: 23 لسنة 2012.

ظريفي (نادية)، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الجزائر، طبعة 2010.

جرجرس (جرجرس)، معجم المصطلحات القانونية والفقهية، الشركة العالمية للكتاب، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 1996.

عبد الله عبد الكريم (عبد الله)، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، دون مكان نشر، 2010.

الأمر رقم: 04/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج ر عدد: 47 الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001، وتطبيقها لهذا الأمر صدر المرسوم التنفيذي رقم: 253/01 المؤرخ في 10 سبتمبر 2001 المحدد لتشكيلة مجلس مساهمات الدولة وسيره وعمله، ج ر عدد: 51 الصادرة بتاريخ 12 سبتمبر 2001.

فلاحي (صالح عمر) ، عيشي (صليحة) ، القطاع السياحي في الجزائر ، مقال منشور بمجلة الحقيقة العدد: 11، جامعة أدرار ، مارس 2008.

القانون رقم: 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتضمن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج ر عدد: 11 الصادرة بتاريخ: 19 فيفري 2003 المعدل والمتمم. خلافة (كلثوم)، تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2016/2015.

القانون رقم: 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج ر عدد: 72 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2012.

المرسوم رقم: 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، ج ر عدد: 10 الصادرة بتاريخ 06 مارس 1984.

المذكرة رقم: 4979 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 12 ماي 2014 المتعلقة بخلق فضاءات جديدة مهياة وموجهة للاستثمار.

القانون رقم: 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر، عدد: 40 الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011.

المرسوم التنفيذي رقم: 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، ج ر، عدد: 04 لسنة 2010.

الأمر رقم: 01/15 المؤرخ في 13 ديسمبر 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر، عدد: 67 لسنة 2015.

التعليمية المشتركة الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية ووزارة الصناعة والمناجم رقم: 01 المؤرخة في 06 أوت 2015.

عزري (الزين)، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد: 08، جوان 2005، ص04.

النشار (جمال خليل)، الإلتصاق كسب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، طبعة 2001، ص123.

الجمال (مصطفى محمد)، نظام الملكية، دار الكتاب الحديث، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، طبعة 2010، ص75.

المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152/09.

المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152/09.

المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152/09.

عيبوط (محمّد وعلي)، عقد الإستثمار بين القانون الداخلي والقانون الدولي، مقال منشور بمجلة إدارة، المجلد 21، العدد01، الجزائر، 2011.

فيلاي (علي)، الإلتزامات ، النظرية العامة للعقد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، طبعة 2008.

عمارة (بلغيت)، الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2002.

ذيب (عبد السلام)، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2016.

قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 28 جوان 2006، ملف رقم: 024638، مجلة مجلس الدولة، العدد 08 لسنة 2006.

مسكر سهام ،المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 -لونيبي علي، الجزائر،2017.

قرار المحكمة العليا رقم 18236 المؤرخ في 28/10/1998 الصادر عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، العدد10، لسنة 1999.

سميحة حنان خوادجية ،منازعات عقد امتياز الأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار في العقار الصناعي، يوم د ارسى حول:"عقود الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة ،14-15 ديسمبر،2015.

قرار رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004، الصادر عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد05، الجزائر،2004.

القرار رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004، الصادر عن مجلس الدولة، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد50، 2004.

قرار رقم 708865 المؤرخ في 21/07/2011 الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، القسم الثاني ،المتعلق بالطعن بالنقض في قرار الغرفة الاستعجالية عن مجلس قضاء قسنطينة القاضي ببطلان إجراء حجز التنفيذ، قرار غير منشور ،مصدر أمانة ضبط المحكمة العليا. نقلا عن خوادجية سميحة حنان ،النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر.

## الفهرس:

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
02	المبحث الأول: تحديد العقار الصناعي
02	المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي
02	الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي Le foncier Industriel
03	الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن مختلف العقارات المشابهة له
03	أ- تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي
05	ب- تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي
06	ج- تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني
07	المطلب الثاني: حافظة العقار الصناعي (وعاء العقار الصناعي)
08	الفرع الأول: الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية
08	1- المناطق المطلوب ترقيتها (Z.A.P) Zones a Promouvoir
09	2- مناطق التوسع الإقتصادي (Z.E.E) Zone d'expansions économique
11	الفرع الثاني: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات
11	1- أراضي المناطق الصناعية
13	2- مناطق النشاطات: "les zones d'activités"
15	الفرع الثالث: الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
17	المبحث الثاني: الإطار المؤسسي المكلف بتسيير العقار الصناعي

17	المطلب الأول: الهيئات المركزية المكلفة بتسيير العقار الصناعي
18	الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)
23	الفرع الثاني: مجلس الوزراء
24	الفرع الثالث: مجلس الحكومة
24	الفرع الرابع: الوزارات المختلفة لا سيما وزارتي الصناعة والمالية
25	الفرع الخامس: الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار
26	المطلب الثاني: الهيئات اللامركزية المكلفة بتسيير العقار لصناعي
27	الفرع الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار
28	الفرع الثاني: الوالي
29	الفرع الثالث: المدير الولائي لأملاك الدولة
30	الفرع الرابع: الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين
30	المبحث الثالث: عقد الإمتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي
31	المطلب الأول: إنشاء الإمتياز في مجال العقار الصناعي المملوك للدولة
32	الفرع الأول: مفهوم الإمتياز في مجال العقار الصناعي ونطاق تطبيقه
38	الفرع الثاني: إجراءات منح الإمتياز في مجال العقار الصناعي
41	المطلب الثاني: تنفيذ الإمتياز في مجال العقار الصناعي
41	الفرع الأول: حقوق صاحب الإمتياز
44	الفرع الثاني: إلتزامات صاحب الإمتياز
45	المطلب الثالث: إنهاء الإمتياز في مجال العقار الصناعي
45	الفرع الأول: إنهاء الإمتياز بطريقة طبيعية
46	الفرع الثاني: إنهاء الإمتياز بطريقة غير طبيعية
47	المبحث الرابع: المنازعات الناشئة عن الإمتياز في مجال العقار الصناعي

50	المطلب الأول: المنازعات الناشئة قبل منح امتياز استغلال العقار الصناعي
50	الفرع الأول: العراقيل الإدارية والتباطؤ في منح عقود الامتياز
51	الفرع الثاني: المنازعة في قرار رفض منح الامتياز
52	المطلب الثاني: المنازعات الناشئة بعد منح امتياز استغلال العقار الصناعي
52	الفرع الأول: المنازعات في عدم مشروعية قرار المنح وحالات سحبه
54	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالشروط القانونية لمنح الامتياز
54	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالحق العيني العقاري المترتب على عقد الامتياز
55	الفرع الرابع: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز
56	خاتمة