الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشاذلي بن جديد
– الطارف –
كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة بعنوان :

دور العقار الصناعي في تشجيع الإستثمار في الجزائر

مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر أكاديمي في تخصص:قانون أعمال

إعداد الطالبة:
أميرة يعلاوي

إشراف الأستاذة:
د/ أسماء تخنوني

لجنة المناقشة

الإسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
صابر بن صالحية	أستاذ محاضر ب	جامعة الشاذلي بن جديد – الطارف	رئيسا
أسماء تخنوني	أستاذ محاضر أ	جامعة الشاذلي بن جديد – الطارف	مشرفا ومقررا
السعيد حرزي	أستاذ محاضر ب	جامعة الشاذلي بن جديد – الطارف	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018 – 2019

الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشاذلي بن جديد
– الطارف –
كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة بعنوان :

دور العقار الصناعي في تشجيع الإستثمار في الجزائر

مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر أكاديمي في تخصص:قانون أعمال

إعداد الطالبة:
أميرة يعلاوي

إشراف الأستاذة:
د/ أسماء تخنوني

لجنة المناقشة

الإسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
صابر بن صالحية	أستاذ محاضر ب	جامعة الشاذلي بن جديد – الطارف	رئيسا
أسماء تخنوني	أستاذ محاضر أ	جامعة الشاذلي بن جديد – الطارف	مشرفا ومقررا
السعيد حرزي	أستاذ محاضر ب	جامعة الشاذلي بن جديد – الطارف	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018 – 2019

شكر وعرفان

الحمد لله الذي هدانا إلى نور العلم وميزنا بالعقل الذي ينيرنا

الحمد لله الذي ألهمنا شدا وإرادة لإنجاز هذا العمل

ونتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى من كانت لنا سندا وموجها ومعينا

إلى من كانت صابرة طيلة إنجازنا هذا البحث المتواضع والذي ما كان

ليتحقق لولا عون من الله ومساع

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

والدي الكريمين أطال الله عمرهما اللذان علماني أن طالب

إخوتي وأخواتي الأعزاء

أبناء إخوتي

وإلى الروح الطاهرة لأستاذي "محمد مرسلي"

وكافة زملائي في دفعة ماستر قانون أعمال 2019.

قائمة المختصرات:

المصطلح:	الإختصار:
ص	صفحة
ج ر	جريدة رسمية
ج ج د ش	الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
ANDI	Agence National de Développement des Investissement
FAI	Fond d'Appui à l'Investissement
GUD	Guichet Unique Décentralisé
CNRC	Centre National du Registre du Commerce
CALPIREF	Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements et de la Régulation du Foncier
AFI	صندوق دعم الإستثمار

مقدمة

مقدمة:

نظرا للأهمية التي يكتسبها الإستثمار في دفع وتحريك عجلة التنمية الإقتصادية وكذا الإجتماعية فإنه كان لزاما على الدولة الجزائرية منذ استقلالها الإهتمام بهذا الجانب، وبما أن هذا المجال جذب المستثمرين سواء وطنيين أو أجانب وبما أن جذب المستثمرين يتطلب العديد من التحفيزات والضمانات في هذا المجال تتعلق إما بالجانب المالي كالإعفاء الضريبي مثلا أو الجانب الإداري كتسهيل بعض الإجراءات الإدارية ولعل أهم هذه التحفيزات على الإطلاق توفير الوعاء العقاري للمستثمر من أجل ممارسة نشاطه الإستثماري وتحقيق النفع المرجو وراء الإستثمار، وهذا ما جعل بجذب المستثمرين سواء كانت هذه العقارات عقارات فلاحية أو سياحية أو عقارات صناعية وهذا الأخير هو موضوع دراستنا.

فقد عمد المشرع الجزائري إلى الإهتمام بالعقار الصناعي كونه آلية اقتصادية لتحقيق النمو الإقتصادي، فقد وضع ترسانة قانونية من شأنها تسهيل الحصول على الأوعية العقارية تمثلت في مجموع الأوامر والمراسيم بداية بالمرسوم التشريعي رقم 73-45 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ثم تعاقب المراسيم في الصدور كالأمر 01-03 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الإقتصادية وسيرها وخوصصتها الذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار.

وقد رافق صدور هذه القوانين إنشاء بعض المؤسسات التي تسهر على تحقيق الغاية المرجوة من الإستثمار كالوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهي كلها مبادرات تعكس جهود الدولة من أجل الإرتقاء بالإقتصاد من خلال إقحام العقار الصناعي في الإستثمار.

- **الإشكالية:**

يطرح موضوع العقار الصناعي و دوره في تشجيع الاستثمار في بلادنا اشكالية هامة تتجسد في :

ماهية الميكانيزمات التي تعزز حضور العقار الصناعي بقوة كأساس قانوني واقتصادي هام لتشجيع قطاع الإستثمار في الجزائر ؟

- **أهداف الدراسة :**

تتجلى الأهداف المرجوة من وراء هذا البحث في توضيح المفاهيم و المعايير التي تحكم العقار الصناعي ،و التي جاءت واسعة و غامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معه صياغتها لإنشاء منطقة ما كمنطقة للتوسع الاقتصادي، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على ارض الميدان إلى غاية الوقت الحاضر.

كما تهدف الدراسة الى بيان كيفيات تحديد المشرع لقائمة مناطق التوسع الاقتصادي، التي تكون على أساس نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الاعتبار عدة معايير كالمستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت القاعدية للازمة لإقامة الاستثمارات، وذلك بتحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط،و الاعتماد في إنشاء هذه المناطق على المقترحات النابعة من الأشغال التحضيرية، أو من عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية والجهوية في إطار التهيئة العمرانية،كما تهدف الدراسة أيضا إلى بيان الشروط الإدارية هي شروط تتعلق بتحديد كيفيات استغلال العقار الصناعي كوعاء عقاري في حد ذاته، وفي إطار احترام التشريعات والتنظيمات العامة المعمول بها من قبل مستغل العقار الصناعي التي وردت في القوانين والمراسيم الخاصة باستغلال العقارات الصناعية،و كذا تلك الشروط المنصوص عليها في عدة قوانين ومراسيم تتعلق بالاستثمار.

- **أهمية الموضوع :**

تعود أهمية هذا البحث بيان الأنظمة القانونية التي تحكم العقار الصناعي وكذا إبراز موقف المشرع الجزائري تجاهه وذلك في إطار تعدد التشريعات التي طالت هذا الموضوع ، كما انه مع مرور الزمن لم يظهر بوضوح الدور الذي لعبه العقار الصناعي في تطوير وترقية الاقتصاد الوطني، ثم برزت مسألة العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار قانون 01/88 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية الذى بقي يتخبط في مشاكل قانونية وعملية ، الى غاية صدور قانون 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، والذي جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في ميدان العقار الصناعي، بشكل اوسع من الناحية القانونية ومن حيث الأهمية الاقتصادية ، وذلك عبر مراسيم تنفيذية صادرة في سنة 1994، والتي رسمت حدود هذه المناطق، واستمر الوضع على هذا الحال في الاستثمار الصناعي إلى غاية صدور قانون 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 والمصادق للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، والأمر 04/01لمتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخوصصتها والذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد .

- **المنهج المتبع:**

ولقد اتبعنا في دراستنا هذه المنهج التحليلي والمنهج الإستقرائي وذلك بتحليل واستقراء النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع.

- **تقسيم الدراسة:**

وللإحاطة بكافة جوانب الموضوع فقد قسمناه إلى فصلين تناولنا في:

الفصل الأول: النظام القانوني العقاري الصناعي في الجزائر، و الذي يحتوي على المباحث الآتية :

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي

المبحث الثاني: مؤسسات ضبط العقار الصناعي

والفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار وطرق حل المنازعات الناشئة عنه، و فيه :

المبحث الأول: آليات استغلال العقار الصناعي في إطار الإستثمار

المبحث الثاني: طرق الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

المبحث الثالث:

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

من أبرز آثار العولمة الاقتصادية على الاقتصاد الوطني ،أن الدولة قد بذلت العديد من المجهودات في المجال الاقتصادي بوجه عام ،وبالتحديد في مجال الاستثمار بوجه خاص،مما استدعى منها مواكبة التطورات الراهنة في مجال الاستثمار كونه أحد آليات الاستراتيجية لإرساء دعائم التطور الاقتصادي[1]من خلال سن قوانين في سبيل تطور المنظومة القانونية في هذا المجال ولا سيما فيما يخص الملكية العقارية باعتبارها أحد وسائل تشجيع وجذب الاستثمار سواء المحلي أو الأجنبي ،وقد حذا المشرع الجزائري على غرار التشريعات المقارنة في إرساء دعائم ما يطلق عليه بالعقار الصناعي سواء من الناحية القانونية أو من ناحية المؤسسات والهياكل المنظمة له وهو ما سنتناوله في هذا الفصل من خلال التطرق للنظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر وذلك من خلال مبحثين،المبحث الأول مفهوم العقار الصناعي والمبحث الثاني الذي سنتناول فيه المؤسسات ضبط العقار الصناعي.

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي

رغم الأهمية البالغة التي يحظى بها العقار الصناعي في دفع عجلة الاستثمار والتنمية الاقتصادية،فإن الأضواء لم تسلط عليه إلا في وقت متأخر سنة 1973 لتتعاقب القوانين المنظمة له فيما بعد وقد استفرد العقار الصناعي بدلالة خاصة تميزه عن غيره من العقارات،وهو ما سنتناوله بالدراسة من خلال مطلبين ،المطلب الأول نتناول فيه تعريف العقار الصناعي وتمييزه عما يشابهه من أنواع العقار، والمطلب الثاني حدود العقار الصناعي وشروط استغلاله.

المطلب الأول:تعريف العقار الصناعي، وتمييزه عما يشابهه من أنواع العقار

لقد كان العقار الصناعي محل اهتمام من قبل الباحثين القانونيين على وجه الخصوص كما اهتم به الباحثين في الحقول المعرفية المختلفة و هو ما سنحاول التعرف على معانيه من خلال الفرع الأول و تناولنا فيه تعريف العقار الصناعي و الفرع الثاني تميزه عما يشابهه من أنواع العقار.

[1] حنان شتوان، "العقار الصناعي كآلية لإنعاش الإستثمار المحلي ودعم الاقتصاد"، دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ورقلة، العدد15، 2016، ص682.

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي

سنحاول من خلال هذا الفرع التعرف على مختلف التعاريف التي رصدت للعقار الصناعي انطلاقا من المدلول اللغوي وصولا الى المدلول القانوني.

أولا: المدلول اللغوي

لم يتفق حول تعريف واحد و موحد للعقار في الجانب اللغوي و لكن اتفق على تعريفه من خلال نقطتين أساسيتين هما العقار و الصناعة.

العقار لغة:

معنى العقار في معجم اللغة العربية المعاصرة عقار(مفرد) جمع عقارات و هو كل ملك ثابت له أصوله غير المنقولة كالأرض فيقال باع بعض عقاراته ، ما له دار ولا عقار.
فالعقار الحر: كل كلك خاص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم يسمى ريعا[1]فالعقار بهذا المعنى يتمثل في كل ماله قيمة مادية غير قابلة للإنتقالو متصلة بالأرض[2].

الصناعة:

يمكن تعريفها بمفهوم المخالفة للزراعة و التجارة و هي نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية[3]والنتاج المحلي و تغطية احتياجات الأسواق وإتاحة فرص

[1]المعجم الوسيط، معجم اللغة العربية، مكتبة الشروق الدولية، لبنان، 2005، ص408

[2]محفوظ موهوبي، مركز العقار من منظور الإستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، قانون أعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة الجزائر، بومرداس، الجزائر، 2009، ص05.

[3] محمد حجازي محمد،" إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الإستثمار في الجزائر"، مجلة الواحات والبحوث والدراسات، العدد16، 2012، ص316.

عمل[1]والصناعي صفة لما تعلق بمجموعة المهن المنتجة لأموال مادية من خلال العمل على مواد أولية[2].

ثانيا: المدلول الاصطلاحي

إن العقار الصناعي هو مختلف الاراضي التي وجهت للاستثمار و كل ما تصل بها و ما رصد لخدمتها بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها وما زاد عن حاجتها من أصول و التي كانت تمتلكها اثناء ممارسة نشاطها و انتاجها للسلع[3].

وللعقار الصناعي العديد من التسميات كالعقار الموجه للاستثمار و العقار الصناعي ، كما يعرف على أنه " مجموعة العقارات الموجهة و المخصصة لانجاز مشاريع صناعية او استثمارية" ويدخل ضمن هذا التعريف كل العقارات المخصصة لهذا الشأن أي الموجهة للاستثمار بغض النظر إذا كانت مملوكة للدولة أو الخواص[4].

ويعرف العقار الصناعي على أنه الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية[5].

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري فإنه لم يتعرض لتعريف العقار الصناعي وإنما اكتفى بتحديد القطع الأرضية التي تدخل في نطاق العقار الصناعي للاستثمار وذلك بعد إصداره لأمر 08/04 المؤرخ في سبتمبر 2008 الذي ألغى الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز

[1]حنان شتوان المرجع السابق، ص683.

[2]نعيم مغبغب، قانون الصناعة، الترخيص للمؤسسات المصنفة، (د.س . ن)، لبنان، 1996، ص13

[3]سميحة حنانخوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة مقدمةلنيل شهادة الدكتوراه في القانون خاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2016، ص21.

[4]عياد وهاب، العقار السياحي، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2003، ص04.

[5]موهوب محفوظي المرجع السابق، ص47

مشاريع استثمارية إذ جاء في المادة 02 حصر الأراضي التي تدخل ضمن نطاق العقار الصناعي أو الموجه للاستثمار واستنتجت هذه المادة من مجال تطبيق أحكام الأمر أعلاه نذكر من بينها :

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية الواقعة ضمن المحيطات المنجمية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث.
- القطع الموجهة للترقية العقارية .
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية[1].

ومن كل هذا فإن العقار الصناعي يمكن تعريفه على النحو الآتي: "كل قطعة أرض أو منشأة أو بناء أو توابعه يكون مهيأ ومخصص لإنجاز الأنشطة الصناعية أو تخزين منتجات صناعية".

الفرع الثاني : تميز العقار الصناعي عما يشابهه من أنواع العقار

بعدما تطرقنا لمفهوم العقار الصناعي سوف نحاول في هذا الفرع تمييزه عما يشابهه من انواع العقار الأخرى كالعقار الفلاحي و السياحي ، و العقار السكني من حيث جوانب عدة كالنصوص المنظمة له و امكانية تدخل المستثمر الأجنبي ، وكذا كيفية استغلاله.

أولا: تمييزه عن العقار الفلاحي

من حيث النصوص المنظمة لكليهما:

من أجل تنظيم العقار سواء الصناعي أو الموجه للاستثمار الفلاحي فقد وضع المشرع الجزائري العديد من النصوص والأوامر من بين النصوص المنظمة للعقار الصناعي نجد الأمر 01-03 المؤرخ في 20أوت2001، المتضمن تطوير الاستثما ر[2] ، و الأمر 08-04 المؤرخ في

[1] مخلوف بوجدرة، العقار الصناعي،الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص07

[2] الأمر 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الإستثمار، ج ر، ج ج، د.ش، عدد47، الصادرة في 22 أوت 2001.

01ديسمبر2008[1]من حيث النصوص القانونية التي نسبها المشرع بخصوص العقار الفلاحي يبدأ بالقانون 10-03 المؤرخ في 15أوت2010[2]المحدد لشروطاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والقانون 08-16 المؤرخ في 03أوت2008، و القانون 83-18 المؤرخ في 13أوت1983والقانون87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر1987[3] و غيرها من النصوص المنظمة لهما.

2- من حيث كيفية الاستغلال

يختلف استغلال العقار الصنعي عن العقار الفلاحي فالأول يستغل بموجب عقد الامتياز لمدة 33سنة قابلة للتجديد مرتين، في حين العقار الفلاحي فيستغل عن طريق الامتياز المشهر في المحافظة العقارية و يكون لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوات سنوية و لا يمكن التنازل عنه[4].

ج- من حيث تدخل المستثمر الأجنبي

ورد في المادة 14 من الأمر 01-03 التي تنص على معاملة المستثمر الأجنبي بالطريقة نفسها التي يعامل بها المستثمر المحلي فيما يخص من خلال ما أصدره من مراسيم و قوانين[5].

ثانيا: تمييزه عن العقار السياحي

لقد سبق و أن ذكرنا معظم النصوص المنظمة للعقار الصناعي، أما بخصوص العقار السياحي فقد نظمه المشرع الجزائري من خلال مجموعة من الأوامر:

[1] الأمر رقم 08-04، المؤرخ في 01 ديسمبر 2008، المحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الاراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، ج ر، ج ج، د.ش، عدد4، الصادر في 03 سبتمبر 2008، معدل ومتمم.

[2] قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ج ح، د.ش، عدد46، الصادر في 18 أوت 2010.

[3] موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص48

[4] سليمان محمدالطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مصر، د.ط، د.سنة النشر، ص12

[5]محمد ولد علي بيجاد، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012، ص08.

- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17فيفري2003.
- الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 17فيفري 2003.
- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17فيفري 2003.

وقد لعبت هذه التشريعات بموجب الأمر08-04 (أمر مشترك بين العقاريين)، كونهما (العقار الصناعي و العقار السياحي) يستهدفان الربح، كما أنهما يمنحان بموجب عقد امتياز[1].

المطلب الثاني: حدود العقار الصناعي و شروط استغلاله

من أهم مقومات جذب الاستثمار سواء الاستثمار الوطني أو الاستثمار الأجنبي ما يطلق عليه بالعقار الصناعي، وسنحاول في هذا المطلب التحدث عن مجال العقار الصناعي كفرع أول و شروط استغلاله كفرع ثاني.

الفرع الأول: حدود العقار الصناعي

من خلال هذا الفرع سوف نحدد الأراضي الداخلة في مفهوم العقار الصناعي، و المكونة له ابتداء بالأراضي الخاصة للدولة و الموجهة للاستثمار، و كذا الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية.

أولا: الأراضي الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار

لقد ظهر نظام المناطق الخاصة لأول مرة في إطار المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المؤرخ في 15أكتوبر1993 المتضمن ترقية الاستثمار ولقد قسم المشرع الجزائري هذه المناطق إلى نوعين من المناطق[2].

[1] كريمة شايب باشا ، الآليات القانونية والمؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013، ص155

[2] أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية ؟؟؟ ، جامعة ؟؟؟ ،ص90.

1- المناطق الواجب ترقيتها

و لقد قصد المشرع الجزائري بالمناطق الواجب ترقيتها تلك المنطق المحرومة، الجنوب وأقصى الجنوب والمعزولة[1]، ونظم المشرع الجزائري جدول هذه المناطق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-32 المؤرخ في 14سبتمبر1991 و أدرج فيه تعريف على أنها البلديات التي تأخرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني أو المستوى الولائي في اشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز في و مستوى المداخيل، كما تطرق لها المشرع الجزائري في القانون 87-03 في مادته 51 على أنه وحدات ترابية تحتاج الى تنمية و تقتضي منح تدابير تشجيعية و تحفيزية ذات طلبع اقتصادي، اجتناعي، و ضريبي في اطار قوانين المالية و المخططات الوطنية للتنمية[2].

2- مناطق التوسع الاقتصادي

و لقد نص عليها المشرع الجزائري في المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بتطوير الاستثمار الملغى بموجب الأمر 01-03 و يقصد بها تلك المناطق التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي و الاجتماعي و تسخر طاقات من الموارد الطبيعية و البشرية أو الهياكل القاعدية[3].

ثانيا : الأملاك العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

1- المناطق الصناعية

إن هذه المناطق لم يتطرق المشرع الجزائري لتعريفها ضمن النصوص القانونية ،ولذا سنلجأ إلى تعريف وضعه خبراء منظمة الأمم المتحدة للتنمية والصناعة بأنها:عبارة عن مساحة أرضية مهيأة

[1] المرجع نفسه، ص42.

[2] قانون 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن التنمية العمرانية، ج ر، ج ج، د.ش، عدد5، الصادر بتاريخ 28 جانفي 1987

[3] مخلوف بوجدرة ، المرجع السابق، ص20

ومخصصة لإقامة المشاريع الصناعية ،تنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية ،ويشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية ويتوقف نجاحها تبعا للموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق وقوات التوزيع ،بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها"[1].

وفي الجزائر كان أول ظهور للمناطق الصناعية سنة 1973 من خلال المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28.02.1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية،فحددت شروط إيجاد المناطق الصناعية في إقليم البلديات والولايات عبر كامل التراب الوطني إذ تكون من 77 منطقة صناعية[2].

2- مناطق النشاط

وتعرف هذه المناطق الصغيرة من حيث المساحة والحجم جهزت وأنشأت لاستقطاب صناعات متوسطة ذات طابع محلي تم إنشاؤها بمبادرة من الهيئات المحلية من أجل إقامة مناطق نشاطات وأعمال[3].

ثالثا:العقارات الناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية والفائضة عنها

1- العقارات الناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية

ويقصد بها الأصول المتولدة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وهي كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة وقد ورد هذا المفهوم في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-153[4].

---

[1] سليم ساسي، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، ص15

[2] لعزيز معيفي ، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلد14، عدد2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2006، ص133.

[3] المرجع نفسه ، ص133

[4] المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط منح الإمتياز على الأصول التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار، ج ر، ج ج د ش، عدد 27، الصادر بتاريخ 06 ماي 2009 .

وفي مجمل القول فإنها الأصول المتبقية من المؤسسة العمومية التي لم يتصرف فيها بالتنازل أو بمعنى آخر هي ما تبقى من العقار الصناعي بعد تصفية المؤسسة العمومية ولم يتنازل عنه[1].

02- العقارات الفائضة عن المؤسسات العمومية الاقتصادية

وهي الأصول الزائدة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية أي تمتلكها لكنها لا تستعملها، وقد خول القانون إمكانية استرجاعها لخدمة المؤسسة التابعة لها، وحددت العقارات الزائدة على سبيل الحصر في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153:

- الأملاك العقارية غير المستقلة.
- الأملاك العقارية التي لا تطابق استعمالها مع الغرض الإجتماعي في المؤسسة.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني.
- الأملاك العقارية المفروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية.
- الأراضي التابعة لمناطق النشاط[2].

الفرع الثاني: شروط إستغلال العقار الصناعي

لقد نظم المشرع الجزائري إستغلال العقار الصناعي وهذا ما عمد عليه من خلال وضع نصوص قانونية عامة وأخرى خاصة تحدد شروط إستغلاله وهو ما سنتناوله في هذا الفرع.

أولا: الشروط الواردة في النصوص القانونية العامة

إن إستغلال العقار الصناعي يستوجب من المانح والمستثمر دون إستثناء مراعاة النصوص القانونية العامة المتعلقة بمنح العقار الصناعي بصفة عامة مهما كان نوعه.

[1] لعزيز معيفي ، المرجع السابق، ص132 .

[2] جميلة خليفة، النظام القانوني لاستغلال الحافظة العقارية في مجال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2013، ص12.

01- المحافظة على البيئة: إن شرط إحترام البيئة الذي تضعه الجهة مانحة العقار قد ضمنه المشرع الجزائري في العديد من القوانين كالقانون 83-17 المتضمن قانون المياه[1] والقانون 84-12 المتعلق بالغابات[2].

ومن خلال القانون الأول وبالتحديد المادتين 12،73 منه فيشترط ما يلي:

- على كل مؤسسة عمومية أو خاصة، وكل وحدة صناعية تعتبر ملحوظاتها عوامل مؤثرة للبيئة، أن تزود بمنشآتها للتصفية.

إذ يجب على كل من يضع مشروع يتعلق بإقامة وحدات صناعية مستهلكة أن يراعي شرط إحترام البيئة[3].

أما فيما يخص القانون الثاني فإن الجهة المانحة للإستغلال قد وضعت قوانين وقرارات تكفل حماية الغابة وقد ضمنتها في المواد 18، 31، 33 من القانون السابق الذكر إذ يستوجب على المتعامل أن يحترم كافة القواعد الموضوعة من طرف الوزارة المكلفة بالغابات[4].

كالرخص المتعلقة بالبناء في الأملاك الغابية، أو رخصة إستخراج المواد، أو تعرية الغابة[5].

2- الحصول على رخصة البناء والتجزئة

إن هذه الرخصة تقدم من طرف الإدارة المانحة للعقار وهي بمثابة إجراء إداري مهم لا يمكن الإستغناء عنه إذ يسمح من خلالها القيام بأعمال البناء طبقا لما يتمنه أحكام القانون 90-25 المتضمن

[1] كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص156.

[2] الأمر رقم 12.84 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتعلق بالنظام العام للغابات، ج ر، ج ج د ش، عدد26، الصادر بتاريخ 26 جوان 1984

[3] مخلوف بوجدرة، المرجع السابق، ص55.

[4] فريدة مزياني، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة البحث الأكاديمية، دورية الدفاتر السياسية والقانونية، العدد06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، جانفي 2012، ص53.

[5] عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للإستثمار، ط1، قطاع المحروقات، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص70.

التوجيه العقاري المؤرخ في 06 نوفمبر 1990 ورخصة البناء تسلم من طرف الوالي ويسلمها الوزير المكلف بالتعمير إذا كان المشروع يتعلق بمنفعة عامة[1].

وأما فيما يتعلق برخصة التجزئة فتقدم بناء على طلب من صاحب القطعة الأرضية أو من يسمح له القانون بذلك، والتي مفادها تقسيم قطعتين أو عدة قطع في ملكية واحدة، وقد ترفض الإدارة التجزئة إذا كان ذلك يخالف القانون[2].

ثانيا: الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة

وفي هذا الجزء سوف نقتصر النصوص القانونية الخاصة بنوع معين من العقار ونخص بالكر المناطق الخاصة والحرة، والمناطق الصناعية.

1- المناطق الخاصة والحرة

لقد حدد المشرع الجزائري الشروط الواجب إحترامها بالنسبة لهذه المناطق سواء الخاصة أو الحرة ففي الأولى وضع المرسوم رقم 84-55 والمرسوم التنفيذي رقم 94-320 ودفتر الشروط[3] الملحقين بهما وذلك بوضع واجبات المستثمرة والشروط القانونية كما أن الدولة تتحمل جزء أو كل المصاريف وذلك حسب المنطقة الخاصة وموقعها[4].

أما المناطق الحرة فإن المشرع ضمن الشروط الخاصة بها في المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتضمن شروط تعيين وضبط تسيير المناطق الحرة في إطارة ترقية الإستثمار، فالمستثمر ملزم بالمحافظة على المنطقة ومشتملاتها بتحمل كافة المصاريف الضرورية وكذا الأعباء مستثنيا القوة القاهرة[5].

---

[1] المرجع نفسه، ص72.

[2] مخلوف بوجدرة ، المرجع السابق، ص56.

[3] كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص135.

[4] قماري بن دادوش و حنان شتوان ، العقار كآلية لإنعاش الإقتصاد المحلي ودعم الإقتصاد، دفاتر السياسة والقانون، العدد15، جوان 2016، ص12.

[5] حمزة فسيح ، المرجع السابق، ص45.

إضافة إلى مجموعة من الإلتزامات التي تقع على عاتق المستثمر كالتأمين ضد الأخطار والحوادث التي يكون سبب فيها، وإتمام الأشغال وفقا لما تم الإتفاق عليه والقيام بأعمال الصيانة اللازمة وأن يقوم بكافة أعمال الصيانة والتهيئة اللازمة وتوفير الخدمات وكذلك تقع على عاتق الجهة مانحة الإمتياز واجبات والتزامات كربط المنطقة بالمنشآت الضرورية كالطرق، الكهرباء، الغاز وشبكة الصرف الصحي[1].

2- المناطق الصناعية

وكغيرها من العقارات الخاصة الممنوحة للمستثمر فإن المشرع وضع لها مجموعة من النصوص القانونية والتي تحدد التزامات كل من المستثمر المستغل والإدارة مانحة الإستغلال، ففيما يخص المانح فلا بد من صيانة الشكات الرئيسية المشتركة بين مختلف المستثمرين كالكهرباء، الغاز وقنوات التصفية والتطهير وغيرها[2].

أما ما يقع على عاتق المستثمر فإنه مجبر على دفع تكاليف الصيانة وربط العقار بما هو لازم وضروري من أدوات الصرف الصحي وكذا احترام الجانب الجمالي والطابع العمراني للمنطقة وذلك بعدم رمي النفايات في غير الأماكن المخصصة لهان وواجب الحفاظ على الصحة العمومية، واتخاذ ما هو مناسب للحد الأدنى من الحماية والوقاية من الحوادث[3].

[1] حمزة فسيح ، المرجع السابق، ص52.

[2] كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص135.

[3] قماري بن دادوش وحنان شتوان، المرجع السابق، ص13.

المبحث الثاني: مؤسسات ضبط العقار الصناعي

نظرا للأهمية البالغة التي يكتسيها العقار الصناعي باعتباره أداة جوهرية في تطوير وتنمية الإستثمار في الجزائر ودفع عجلة الإقتصاد الوطني فإن هذا استدعى بالمشرع الجزائري إلى وضع ترسانة قانونية ومؤسساتية من شأنها تنظيم منح واستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار ذلك أن أي خطأ ينجم عن سوء منحه فإنه يعود بالسلب على الدولة، وهذا ما سنتناوله من خلال مطلبين يتناول المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية المسيرة للعقار الصناعي، ونتناول في المطلب الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة للعقار الصناعي.

المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية المسيرة للعقار الصناعي

إن الهيئات الوطنية هي تلك الهيئات المركزية الموجودة على المستوى الوطني وسوف نتناولها بالتفصيل في عدة فروع.

الفرع الأول: المجلس الوطني للإستثمار

إن المجلس الوطني للإستثمار (CNI) هو جهاز ذو اختصاص وطني مصرح به بموجب نص المادة 18 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار إذ تنص على: « ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الإستثمارات مجلس وطني للإستثمارات يدعي في صلب النص المجلس بوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة ويكلف المجلس بالمسائل المتصلة باستراتيجية الإستثمارات وسياسة دعم الإستثمارات وبالموافقة على الإتفاقيات المنصوص عليها في المادة 12 أعلاه وبصفة عامة بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر[1]».

[1] الأمر 01-03، المرجع السابق.

أولا: تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار

بالرجوع إلى المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355[1] التي تحدد تشكيلة المجلس إذ يتشكل من أعضاء دائمين وأعضاء مشاركين:

1- الأعضاء الدائمون:

أ- الوزير المكلف بالجماعات المحلية:

يعد الوزير المكلف بالجماعات المحلية أول عضو في تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار ويطلق عليه وزير الداخلية والجماعات المحلية[2]، والذي حددت صلاحياته بموجب المادة 1/13 من المرسوم التنفيذي رقم 94-247 إذ تنص على أنه: « يساعد الجماعات المحلية في إعداد المخططات التنموية وعلى تطبيقها طبقا للأهداف التي رسمها المخطط الوطني للتنمية والآراء والآجال المقررة[3]».

ب- الوزير المكلف بالمالية

يحتل الوزير المكلف بالمالية مكانة هامة في تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار ويطلق عليه وزير المالية وقد حددت صلاحياته بموجب المرسوم التنفيذي رقم 95-54[4] ومن بين صلاحيات التنشيط في عدة ميادين عديدة منها المجال الجنائي ومجال الجمركي[5].

[1] المرسوم التنفيذي رقم 06-365، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات المجلس الوطني للإستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج ر، ج ج د ش، الصادر سنة 2006.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 94-247، المؤرخ في 10 أوت 1994، المحدد لصلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والبيئة والإصلاح الإداري، ج ر، ج ج د ش، العدد53، الصادر 21 أوت 1994

[3] المرسوم التنفيذي رقم 94-247، المرجع السابق.

[4] عبد الغاني بركان ، سياسة الإستثمار وحماية البيئة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2010، ص62

[5] المرجع نفسه، ص64.

ج- الوزير المكلف بترقية الإستثمارات:

من خلال تسميته يظهر لنا أن هذا الوزير ينشط في المجال الإستثماري ومن الطبيعي أن يكون عضوا فاعلا في تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار ومن بين المهام المنوطة به إعداد واقتراح السياسة الوطنية للإستثمار والسهر على تنفيذها وكذا اقتراحها على الحكومة وهذا ما جاء في المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 11-16.

د- الوزير المكلف بالطاقة والمناجم

باعتبار هذا القطاع حساس ومهم لدى الأجانب للإستثمار وباستقراء المادة 5 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 07-266 فإنه يتضح لنا الدور الفعال والتكاملي الذي يقوم به في المجلس الوطني للإستثمار إذ جاء فيها ما يلي: « يبادر بدراسات التطوير ويقترح تدابير ترقية الطاقات الجديدة والمتجددة[1]».

هـ- الوزير المكلف بالتجارة

إن الوزير المكلف بالتجارة هو الآخر من بين أهم أعضاء المجلس الوطني للإستثمار وقد حددت صلاحياته مسبقا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 02-453 من بينها إعداد واقتراح الإستراتيجية لتشرقية صادرات خارج المحروقات وهو الأمر الذي أكدت عليه المادة 7 في فقرتها التالية من المرسوم سابق الذكر[2].

و- الوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة

إن الوزير المكلف بالتهيئة الإقليمية والبيئة ينشط ضمن أعضاء المجلس الوطني للإستثمار فيقوم هذا الوزير بإعداد الإستراتيجيات الوطنية لتهيئة الإقليم والبيئة واقتراحها وتنفيذها، ويحافظ على

[1] المرسوم التنفيذي 07-266، المؤرخ 09 سبتمبر 2007، المحدد صلاحيات وزير الطاقة والمناجم، ج ر، ج ج د ش، العدد57 الصادر في 16 سبتمبر 2007.

[2] فاطمة تاتولت ، المرجع السابق، ص30.

الفضاءات الحساسة والهشة وترقيتها كما يهدف للحفاظ على التركيبة الحضرية للعمران ودعم الأواسط الريفية ذلك أن تنفيذ المشاريع الإستثمارية كما رأينا سابقا تخضع لشروط الحفاظ على البيئة[1].

ي- الوزير المكلف بالسياحة

لقد فتحت الدولة الجزائرية المجال السياحي على الإستثمار ولا سيما الأجنبية منها، باعتباره قطاع فعال في تمويل الخزينة العمومية ومجالا خصبا لجذب المستثمرين، ومن أجل تحقيق الغاية المرجوة من هذا القطاع فإن المشرع الجزائري قد أعد ترسانة قانونية خاصة به ويقوم بأداء مهامه وزير السياحة وهو الأمر الذي جاء في المرسوم التنفيذي رقم 10-254[2] الذي يحدد صلاحيات المنوطة بوزير السياحة من بينها السهر على تطوير كل المنشآت والقدرات السياحية الوطنية، بالإضافة إلى وضع آليات لتخطيط ومتابعة التطور السياحي الداخلي والدولي وكل هذا من أجل إنجاز المشاريع الإستثمارية في هذا القطاع السياحي.

2- الأعضاء المشاركون

هناك فئة أخرى قررها المشرع الجزائري تندرج ضمن تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار، وهم الأعضاء المشاركون والذين خضهم المشرع في المرسوم التنفيذي سابق الذكر (06-355) في المادة 4 منه بالتحديد في الفقرتين الثانية والثالثة لجانب الأعضاء الدائمون نجد أعضاء مشاركين وهم:

- وزيرا ووزراء القطاع المعني بجداول الأعمال في المجلس.

[1] رياض بليلي ، الأجهزة المكلفة بتنظيم أجهزة عملية الإستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون أعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014، ص34.

[2] المرسوم التنفيذي 10-254، المؤرخ في 10 أكتوبر، المحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، ج ر، ج ج د ش، عدد62، الصادرة في 26 أكتوبر 2010.

– رئيس مجلس الإدارة وكذا المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، ومهامهم في كونهم ملاحظين في الإجتماع الخاص بالمجلس.

– أشخاص ذوي كفاءة أو خبرة في ميدان الإستثمار بتعيين بهم المجلس عند الإقتضاء[1].

ثانيا: التنظيم الهيكلي للمجلس الوطني للإستثمار:

إن التنظيم الهيكلي للمجلس الوطني للإستثمار يستدعي منا الحديث عن الرئيس وكذا الأمانة العامة الذي يعتبران أساس الهيكلة.

1– الرئيس

لقد أكد المشرع الجزائري أن مهمة رئاسة المجلس الوطني للإستثمار من اختصاص الوزير الأول (رئيس الحكومة سابقا)، وذلك من خلال المادة 18 من الأمر 01-03 التي جاء فيها:« ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الإستثمارات المجلس الوطني للإستثمار ويسعى في صلب النص المجلس ويضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة[2]».

بالإضافة إلى مجموعة من الأوامر التي تؤكد على اسناد الإقتصاص للوزير الأول فيما يتعلق برئاسة المجلس الوطني للإستثمار ولا سيما فيما ورد في المرسوم التنفيذي 06-355.

2– الأمانة العامة

كما لاحظنا سابقا أن الرئيس هو الوزير الأول والذي يشرف على مجموعة من الوزراء التي تمثل تشكيلة المجلس فإن الأمانة العامة هي من اختصاص الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار إذ أكد المشرع

[1] رياض بليلي ، المرجع السابق، ص42

[2] نورة منصوري ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص20

على عذا في المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 بقوله: « يتولى الوزير المكلف بالإستثمار أمانة المجلس[1]»وفي هذا فإن أمانة المجلس من اختصاص الوزير المكلف بترقية الإستثمار.

أما فيما يخص طرق عمل المجلس الوطني للإستثمار فإن أمانة المجلس تبرمج اجتماعات عادية وأخرى استثنائية، فبالنسبة للإجتماعات العادية فإنها تعقد أربعة (4) اجتماعات خلال النسبة بمعدل اجتماع كل ثلاث أشهر، أما الإجتماعات الإستثنائية التي تعقد بناءا على ظروف مستجدة وطارئة إذ لم يحدد المشرع الجزائري من يطلب هذا الإجتماع الإستثنائي وإنما لكل عضو الحق في الطلب.

ثانيا: مهام المجلس الوطني للإستثمار

يمكن إجمال مهام المجلس الوطني للإستثمار فيما يلي:

- يقترح استراتيجية تطوير الإستثمار وأولوياته.
- يدرس البرنامج الوطني لترقية الإستثمار ويوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال تطوير الإستثمار.
- يقترح ملائمة التدابير التحفيزية للإستثمار مع التطورات الملحوظة.
- يدرس مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسب أهمية بالنسبة للإقتصاد الوطني ويوافق عليها[2].

كما أن للمجلس الوطني للإستثمارات صلاحيات أخرى تتمثل في:

- الصلاحيات المتعلقة بالمجال الإستراتيجي لترقية مناخ الإستثمار: كوضع البرنامج لترقية الإستثمار اقتراح التدابير الضرورية لمواكبة التطورات، تشجيع ودعم الإستثمار في الجزائر ويتمثل في ضبط قائمة نفقات صندوق دعم الإستثمار (AFI)، وتحسين مستوى أداء المؤسسات المالية.
- الصلاحيات المتعلقة بمتابعة الإستثمارات الأجنبية والتي تتمثل في مختلف الإمتيازات التي استفادت منها كالقروض البنكية مثلا.

[1] عجة جيلالي، المرجع السابق، ص682

[2] المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المرجع السابق.

- الصلاحيات المتعلقة بتصفية الإستثمارات الأجنبية: ومرحلة التصفية تمر بعدة مراحل أساسية كإخطار الدولة المضيفة بنية التنازل واتخاذ القرار من الدولة حول إمكانية ممارسة الشفعة من عدمها[1].

ثالثا: نتائج المجلس الوطني للإستثمار

يتوصل المجلس الوطني للإستثمار إلى عدة نتائج بعد إنعقاد إجتماعاته تصاغ فيما يلي:

01- القرارات

وفقا لما جاء في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 06-355 الذي يحدد صلاحيات المجلس الوطني للإستثمار وتشكيلته وتنظيمه ومهامه،فإن المجلس يخرج بقرارات والتي تعد عملا قانونيا إنفراديا يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة وينجم أثار قانونية وذلك أنه ينشيء مراكز قانونية جديدة أو يعدل أو يلغي[2] ومن بين القرارات التي يصدرها المجلس ما يلي:

- وضع البرنامج الوطني للإستثمار.
- نظام الإمتيازات (وضع إمتياز جديد أو تعديل إمتيازات قائمة).
- قائمة النشاطات والسلع المستثناة من المزايا ويوافق عليها كما قد يعدلها ويعينها.
- تحديد المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.
- إتفاقيات من المزايا وكذا النفقات المتقطعة من الصندوق المخصص لدعم الإستثمار وترقيته[3].

2- الآراء

[1] ريمة بن عميروش ، آليات تشجيع الإستثمار في الجزائر في ظل الغصلاحاتالإقتصادية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2008، ص105

[2] حنان خوادجية ، المرجع السابق، ص132.

[3] ريمة بن عميروش ، المرجع السابق، ص30.

كما أن أعمال المجلس الوطني للإستثمار قد تتشكل في شكل آراء وذلك فيما يخص مجال تقييم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني للإستثمار وبعد التقييم يصدر ذلك الرأي إلا أنه من الناحية القانونية لا يجوز على أي قوة ملزمة[1].

03- التوصيات

لما يكون موضوع إتخاذ تدابير من طرف الحكومة تشجيع الإستثمار أو إنشاء مؤسسات مالية لتحويل الإستثمار فإنها تتوج في شكل توصيات وتكون موجهة إلى هيئات أعلى منه كالحكومة حيث أن المجلس لا يمكن له أن يوجه قرارات للحكومة هنا، وإنما تأتي في شكل توصيات إذ لديها كل الحرية في الأخذ أو الرفض، فهنا نستخلص أن التوصيات هي الأخرى لا تتمتع بالقوة الإلزامية إلا إن لديها أهمية كبرى وذلك لصدور جهاز مختص[2].

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI)

تصنف الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ضمن المرافق العامة ذات الطابع الوطني لإرتباطه بشخص معنوي عام وهو الدولة[3].

لقد جاءت الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وذلك بعد الإنتقادات التي وجهت لوكالة ترقية ودعم الإستثمار، وجاءت الوكالة الوطنية بموجب الأمر 01-03 المعدل والمتمم الذي يحدد في أحكامه النظام الذي يطلق على الإستثمارات في الجزائر، إذ تعتبر قفزة نوعية من سابقتها إذ جاء في المادة 6 من الأمر 01-03 المعدلة بموجب المادة 4 من الأمر 06-08 التي تنص على: "تنشأ وكالة وطنية لتطوير الإستثمار تدعى في صلب النص الوكالة"[4].

أولا: الإطار التنظيمي للوكالة الوطنية للإستثمار

---

[2] لعزيز معيفي، المرجع السابق، ص40

[3] عبد القادر بابا، سياسة الغستثمارات في الجزائر وتحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة، رسالة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، فرع التخطيط، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2014، ص154

[4] Kamel Chefrit, Guide de l'investissement et de l'investesseur, grand Alger livres, 2004, P06

إن الإطار التنظيمي للوكالة حدد بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية وفي هذا الصدد لابد من الإشارة أن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار تتكون من هياكل تنظيمية مركزية، وأخرى لا مركزية:

01- الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للإستثمار

تتمتع الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بالشخصية المعنوية وإستقلالها من الناحية الإدارية، مما ينتج عنها تمتعها بحرية في الإدارة والتسييس ويتكون الهيكل المركزي للوكالة من الجهاز التداولي والجهاز التنفيذي بالإضافة إلى المديريات والتي سوف نقوم بعرضها فيما يلي:

أ- الجهاز التداولي

يعتبر الجهاز التداولي السلطة العليا في الهيمنة على شؤون المؤسسة العمومية وتصريف أموالها ويتولى إقتراح السياسة العامة التي تسير عليها حيث يتولى مجلس الإدارة تطبيق الأوامر.

ب- الجهاز التنفيذي

إلى جانبه الجهاز التنفيذي الذي يعتبر السلطة العليا في الوكالة إذ يضمن هذا الجهاز السير الحسن للوكالة من خلال ممارسة عدة صلاحيات يخولها له القانون متمثلة في تنفيذ مداولات مجلس الإدارة وقراراته وهو الذي أمر بصرف الميزانية[1].

ج- المديريات

كما أن هذا الهيكل بالإضافة إلى الجهاز التداولي وكذا التنفيذي فإنه يتكون من ثمانية مديريات:

- مديرية الدراسات المكلفة بالتسيير يساعده ثمانية رؤساء دراسة وأربعة مديرين.
- مديرية الدراسات المكلفة بتطوير الإستثمار يساعده ستة رؤساء دراسة وثلاثة مديرين.
- مديرية الدراسات المكلفة بالإعلامات والإتصال ويساعده أربعة مديرين وثمانية رؤساء دراسة.
- مديرية الدراسات المكلفة بالمساعدة والمتابعة ويساعده أربعة مديرين وثمانية رؤساء دراسة.

[1] زين منصوري، "واقع وآفاق سياسة الإستثمار في الجزائر"، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، عدد 02، ص154

- مديرية الدراسات المكلفة بالإستثمارات المباشرة والأجنبية والمشاريع الكبرى[1]
- مديرية الدراسات القانونية والمنازعات.
- مديرية الإدارة والمالية[2].

02- الهيكل اللامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار

يتمثل الهيكل اللامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار في الشباك الوحيد اللامركزي (GUD) والذي يكون على مستوى كل ولاية في التراب الجزائري.

أ- تعريف الشباك الوحيد اللامركزي

من أجل التخلص من المتاعب البيروقراطية وتسهيل الإجراءات الإدارية أمام المستثمرين المحليين والأجانب تم إنشاء الشبابيك الوحيدة اللامركزية على المستوى الوطني، ويمكن تعريفه على النحو التالي: "تجميع مختلف الخدمات الإدارية والتي يجب على المستثمر قبل أن ينجز مشروعه أن يتقدم إليها وذلك للتقليل من حدة العراقيل الإدارية التي ستواجهه وذلك بالإتصال بكل الهيئات في مكان واحد"[3].

ب- تشكيلة الشباك الوحيد اللامركزي

جاء في المرسوم التنفيذي رقم 06-356 في المادة 22 منه تشكيلة الشباك الوحيد وتتمثل في:

- **ممثل الوكالة**

[1] Kamel Chefrit, OP, site, P49

[2] زين منصوري، المرجع السابق، ص137

[3] Kamel Chefrit, OP, site, P50

إن من المهام المسندة لممثل الوكالة تسجيل التصريحات بمشاريع الإستثمار وطلبات منح المزايا ويسلم في الحال شهادات الإيداع لجميع الإستثمارات المصرح بها ويكلف أيضا بتقديم كل المعلومات الضرورية للمستثمرين.

- **ممثل المركز الوطني للتسجيل التجاري (CNRC):**

يتعين على ممثل المركز الوطني للتجسيل الإداري أن يسلم في اليوم نفسه شهادة عدم سبق التسمية ويسلم في الحال الوصل المؤقت الذي يمكن المستثمر من القيام بالترتيبات الضرورية لإنجاز المشاريع.

- **ممثل الضرائب**

يكلف ممثل الضرائب زيادة على تقديمه المعلومات الجبائية الكفيلة بتمكين المستثمرين من تحضير مشاريعهم وبمساعدة المستثمر في علاقته مع الإدارة الجبائية أثناء إنجاز مشروعه.

- **ممثل الجمارك**

يكلف بإعلام المستثمر ومساعدته في إتمام الترتيبات التي تشترطها الإدارة الجمركية بمناسبة إنجاز مشروعه أو تنفيذ المزايا.

- **ممثل أملاك الدولة**

يكلف بإعلام المستثمر بتوفر العرض العقاري العمومي وبموقعه وصيغته القانونية وكذا مستوى سعره.

- **ممثل التهيئة الإقليمية والتعمير**

يكلف ممثل التعمير التهيئة بإعلام المستثمر عن الخريطة الجهوية لتهيئة الإقليم ودراسة الأثر وأيضا من المخاطر والأخطار الكبرى كما يساعده على الحصول على الترخيص المطلوب[1].

[1] آسيا حنافي، الضمانات الممنوحة للإستثمارات الأجنبية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008، ص23

كما نجد إلى جانبهم أيضا: ممثل التشغيل وكذا ممثل مأمور المجلس الشعبي البلدي.

ثانيا: أجهزة الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار

جاء في نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 النص على أجهزة الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار إذ جاء فيها: "يدير الوكالة مجلس إدارة برساله ممثل السلطة الوصية ويسيرها مدير عام ويساعده أمين عام". زمن خلال هذه المادة يمكن أن نخلص أن الوكالة الوطنية للإستثمار يسيرها جهازين إداريين يمثلان في مجلس الإدارة وكذا المدير العام[1].

1- مجلس الإدارة

إن مجلس الإدارة يعتبر الجهاز الأول في الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI) إذ هو الذي يقوم برئاسة ممثل السلطة الوصية بإعانة الأجهزة المركزية واللامركزية ويتكون مجلس الإدارة من عدة وزارات ومنظمات مهنية وهيئات عمومية معينة ومكلفة بعملية الإستثمار الوطني والأجنبي وجاء في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 06-356 تشكيلة مجلس الإدارة:[2]

- ممثل السلطة الوصية رئيسا.
- ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل الوزير المكلف بالخارجية.
- ممثلين للوزير المكلف بالمالية.
- ممثل مكلف بالطاقة والمناجم.

[1] مليكة أوباية، مبدأ حرية الإستثمار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2005، ص46

[2] المرسوم التنفيذي 06-356، المرجع السابق.

- ممثل الوزير المكلف بالصناعة.
- ممثل الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة.
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات والصناعات الصغيرة والمتوسطة.
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة.
- ممثل محافظ بنك الجزائر.
- ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة.
- ممثل المجلس الإستشاري لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- أربعة ممثلين لأرباب الأعمال.

أما بالنسبة لأعمال المحليين فإنه يجتمع أربعة مرات في السنة في دورات عادية بإستدعاء من الرئيس، حيث يرسل جدول الأعمال إلي كل الأعضاء في أجل (15) يوما على الأقل قبل تاريخ الإجتماع، ويمكن أن يجتمع في دورات غير عادية بإستدعاء من رئيسه أو 3/2 أعضائه ويرسل جدول الأعمال في وقت أقل من الأجل السابق دون أن يقل عن (08) أيام[1].

2- المدير العام:

إن المدير العام في الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار يمثل الجهاز الثاني فيها، حيث يدرها ويكون مسؤولا عنها كمؤسسة إدارية عمومية، ويساعده في ذلك أمين عام[2]، وساعده أيضا في إتمام المهام مديرو الدراسات، مديرو ونواب مديرين، وكذا رؤساء الدراسات يعينون بموجب مرسوم رئاسي كما تنهى مهامهم حسب الأشكال نفسها ويمكن تصنيف صلاحيات المدير العام كما يلي:

- المدير العام كجهاز إداري.

[1] ربيعة مقداد، معاملة الإستثمار الأجنبي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون التنمية الوطنية، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2006، ص100

[2] مليكة أوباية، المرجع السابق، ص47

- المدير العام كجهاز مسير.
- المدير العام كجهاز خاضع ومنفذ[1].

ثالثا: مهام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار

يمكن إجمالا تلخيص مهام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار فيما يلي:

- ضمان ترقية الإستثمارات وتطويرها ومتابعتها.
- إستقبال المستثمرين المقيمين وغير المقيمين وإعلامهم ومساعدتهم.
- منح المزايا المرتبطة بالإستثمار.
- التأكد من إحترام الإلتزامات التي يعهد لها المستثمرون[2].
- إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية.
- جمع كل المعلومات المفيدة لفائدة بنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة.
- تمثيل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي[3].

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لقد أظهر التشخيص الذي تم حول العقار الصناعي وجود جملة من المعطيات همها تعدد الأنظمة، وغياب إجراءات الواضحة لتوفير العقار وعدم وجود أعار محددة للعقار الذي يخضع للمضاربة، إضافة إلى تدخل الكثير من الهيئات والمنظمات التي تشارك في ضبط العقار الصناعي ومن بينها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تعمل على السير الحسن للعقار الموجه للإستثمار.

أولا: تعريف الوكالة

[1] لعزيز معيفي، المرجع السابق، ص36

[2] عبد القادر بابا، المرجع السابق، ص162

[3] حنان خوادجية، المرجع السابق، ص130

لقد تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري سنة 2007 بموجب المرسوم التنفيذي 07-199 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-126 المؤرخ في 2012.03.19 الصادر في الجريدة الرسمية العدد 17 بتاريخ 25 مارس 2012 والمحدد لمهامها ولقانونها الأساسي[1].

وتعرف هذه الوكالة على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتخضع للقواعد العامة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع غيرها وهي تحت وصاية وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مقرها الجزائر العاصمة كما أن لها فروع على المستوى المحلي[2].

ثانيا: الحافظة التي تتشكل منها

تتكون الحافظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة العقارية والضبط العقاري من:

1- الأصول المتبقية

ويقصد بالأصول المتبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية سواء كانت مستقلة أو غير متسقلة المحلة المتوفرة هذه الأصول المدمجة ضمن جرد الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة حيث يتم منحها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري[3].

2- الأصول الفائضة والمتوفرة

والتي تشمل كل ما يلي:

- الأملاك العقارية غير الضرورية موضوعيا لنشاط المؤسسات العمومية الإقتصادية.

[1] فاطمة تالوت ، المرجع السابق، ص58.

[2] لعزيز معيفي ، المرجع السابق، ص134

[3] عبد الغاني بركاني ، المرجع السابق، ص40

- الأملاك العقارية التي تم نزعها من الذمة المالية للمؤسسة عند عمليات خوصصة المؤسسات الإقتصادية.
- الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية[1].

3- العقارات المكتسبة

تقوم الوكالة الوطنية في إطار مهامها كمرقي عقاري بإنشاء فضاءات جديدة مهيأة ومجرأة وذلك من خلال حصولها على أوعية عقارية موجهة من أجل نشاطات إنتاجية أو في مجال الخدمات، وبهذا فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في زيادة عرض العقار الصناعي وضبط أفضل للسوق وذلك بواسطة تهيئة القطع الأرضية المتوفرة القابلة للتجزئة وتأهيلها كمناطق صناعية مصغرة[2].

ثالثا: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لقد أوكل المشرع الجزائري لهذه الوكالة العديد من المهام التي من شأنها ضبط العقار الصناعي الموجه للإستثمار ومن بين تلك المهام المنوطة لها ما يأتي ذكره:

- تولي مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة.
- تسيير الأملاك الرائدة عن حاجة المؤسسات العمومية الإقتصادية وما تبقى منها بعد حلها.
- تولي مهام الوساطة العقارية بالسعي إلى تقريب وجهات نظر المالكين للعقار الموجه للإستثمار.
- تتمتع بصفة المرقي العقاري إذ لها القدرة في تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية.
- تسيير المنطق الصناعية.

[1] فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص59

[2] لعزيز معيفي ، المرجع السابق، ص134

- إنشاء آلية تجسد طلبات وفق نظام يواكب المستثمرين لتوجيههم من أجل إقامة مشاريعهم الإستثمارية[1].

رابعا: تسييرها

يسير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بواسطة مجلس إدارة يديرها مدير عام وتجتمع في الحالات العادية 3 مرات كل سنة بناء على طلب من الرئيس وقد تجتمع في الحالات الإستثنائية بطلب من الرئيس أو من المدير العام للوكالة أو بإقتراح من ثلثي 3/2 أعضائه وفي حالة عدم وصول النصاب فإنه لا تصح المداولة[2].

المطلب الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة للعقار الصناعي

من أجل تقريب الإدارة للمواطن وتسهيل عملية الحصول على امتيازات عقارية فقد أوكل المشرع سلطة تنظيم وضبط العقار الموجه للإستثمار إلى جانب الهيئات الوطنية هيئات محلية وهي الهيئات الموجودة على المستوى اللامركزي وسوف نتناولها في عدة فروع حيث نتناول الوالي كفرع أول، والفرع الثاني: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار، وكفرع ثالث: مديريتي أملاك الدولة والضبط العقاري.

الفرع الأول: الوالي

إن الوالي هو ممثل للحكومة والوزراء على مستوى اللاية ويعتبر حلقة الوالي بين السلطة المركزية والولاية وعليه فإن الوالي الذي يعين بموجب المرسوم الرئاسي الصادر من رئيس الجمهورية طبقا لأحكام المادة 09/78 من الدستور هو بهذا يمثل في التنظيم الإداري الجزائري جهازا لعدم التركيز

[1] فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص134.

[2] عبد القادر بابا، المرجع السابق، ص156.

فيعمل بإسم الوزراء، وهو بذلك حلقة الوصل كما سبق الذكر مما يجعل دوره هاما لامتزاجه بين السلطتين معا[1].

ولهذا فقد أنيط به مهام تتمثل في تسيير حافظة العقار الصناعي، فإن الوالي في إطار مهامه كممثل للدولة على المستوى المحلي فيما يخص الأراضي التابعة للدولة وكذا الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية والأراضي الفائضة عن المؤسسات العمومية والمسترجعة منها، فإنه يترأس لجنة بالترخيص بمنح الإمتياز أو التنازل بالمزاد العلني او بالتراضي بموجب قرار ممضي من طرفه وهذا ما جاء في المادة 05 من الأمر 06-11 وكذا الأمر 08-04 الذي ألغي الأمر 06-11[2].

الفرع الثاني: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)

يكلف مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الإستثمار، تحت سلطة الوالي، بأمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الإستثمار التي تملك بنك معلومات مكون من مجموعة معطيات مستخرجة من طرف مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار، وتدرس اللجنة اقتراح بمنح الإمتياز للعقار بالتراضي والدينار الرمزي للمتر المربع[3].

ومن مهام اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الإستثمار:

- تحديد استراتيجية الإستثمار على مستوى الولاية.
- اقتراح منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على الاراضي.
- المساهمة في الضبط والإستعمال الرشيد للعقار الموجه للإستثمار في إطار استراتيجية التي تحدد الولاية.

[1] حنان خوادجية ، المرجع السابق، ص132.

[2] نورية بودادةوابتسامعماري ، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون أعمال، جامعة عبد الرمان ميرة، بجاية، 2017، ص42

[3] المرجع نفسه، ص45.

- اقتراح كل طلب امتياز محتمل بمنح بالتراضي على الملجس الوطني للإستثمار عن طريق الوزير المكلف بالإستثمار.
- مساعدة المستثمرين على تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الإستثمارية عليها.
- تقسيم سير السوق المحلية وشروطها.
- اقتاح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة طبقا للتشريع والتنظين المعمول بهما.
- متابعة إقامة المشاريع الإستثمارية وتقييمها.
- متابعة إنجاز المشاريع الإستثمارية الجارية.
- معاينة بدء نشاط المشاريع الإستثمارية[1].

الفرع الثالث: مديريتي أملاك الدولة والحفظ العقاري

نجد في كل ولاية مديرية لأملاك الدولة ومديرية للحفظ العقاري، تشكل المصالح الخارجية للمدير الهامة للأملاك الوطنية الخاضعة للسلطة السلمية لوزير المالية، والوالي له سلطة رئاسية يمارسها على هاتين المديريتين بناء على القانون المتعلق بالولاية[2].

وقد أعطى ويزر المالية تفويضا للمدير الولائي لأملاك الدولة على مستوى الولاية لإدارة أملاك الدولة إقليميا بما فيها الموجة للإستثمار، وقد أعطى كذلك وزير المالية تفويضا لمديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية لأملاك الدولة وإعطائها الطابع الرسمي[3]، ومن مهام مديرية أملاك الدولة على المستوى المحلي:

- إعداد العقود الإدارية المتضمن منح الإمتياز على العقار الموجه للإستثمار.
- وضع دفتر الشروط المحدد لبرنامج الإستثمار.

[1] مليكة أوباية، المرجع السابق، ص52.
[2] المرجع نفسه، ص52.
[3] ربيعة مقداد، المرجع السابق، ص102

- اتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز في حالة الإخلال من طرف المستفيد بالتزاماته لدى الجهات القضائية[1].

ويمكن إجمال الدور المنوط للهيئات اللامركزية التي تسير العقار الصناعي الموجه للإستثمار فيما يأتي ذكره:

- حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات.
- تساعد الوكالة الأجهزة المحلية في تحضير وسائل التعمير.
- إنجاز دراسات عمرانية وهندسية.
- إنشاء مناطق نشاطات وإدارتها[2].

وفي نهاية هذا الفصل نخلص أن العقار باعتباره العامل الأساسي لنجاح السياسة الإستثمارية في الجزائر فقد حضي بالدراسة القانونية والضبط المؤسسي ولهذا نجد أن الدولة فقد تبنت العديد من الأنظمة القانونية خلال العشرية الأخيرة وذلك للتحكم في النظام العقاري الموجه للإستثمار وهذا التعدد القانوني والتنظيمي أدى بنا إلى ضرورة الضبط الجيد للقوانين من أجل فرض استقرار قانوني في هذا المجال حتى يؤدي العقار الصناعي المهام المنوطة به في المجال الإستثماري، وهذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى إيجاد آليات جديدة من أجل استغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار وعدوله عن فكرة الملكية التامة للعقار وذلك تسهيلا لاستغلاله وهذا ما سنتناوله بالتفصيل في الفصل الثاني.

[1] آسيا حنافي ، المرجع السابق، ص27

[2] فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص54.

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار وطرق حل النزاعات الناشئة عنه

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار وطرق حل النزاعات الناشئة عنه

نظرا لما يكتسبه العقار الصناعي من أهمية بالغة في تحريك وتنمية عجلة الإقتصاد الوطني من جهة، وأنه بمثابة آلية لجذب الإستثمار سواء كان محليا أو أجنبيا هذا من جهة أخرى.

فجاذبية الدول تقاس بمدى مرونة وسهولة منح إستغلال عقاراتها للمستثمرين، وهنا يجدر الإشارة أن هذه القضية قد شكلت عائقا دون تطور الإستثمار في الجزائر على الرغم من المساحة الشاسعة لها، ولهذا فقد عمد المشرع الجزائري على سن مجموعة من القوانين الخاصة بتنظيم عملية استغلال العقار الموجه للإستثمار، ومنح الإدارة العمومية مسؤولية إبرام العقود المتعلقة به، كما تكفل أيضا بوضع إجراءات فض النزاعات المتعلقة بالعقار الصناعي الموجه للإستثمار وهو الأمر الذي سنحاول معالجته في هذا الفصل الثاني، من خلال مبحثين خصصنا البحث الأول لآليات استغلال العقار الصناعي في إطار الإستثمار والبحث الثاني خصص لطرق الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.

المبحث الأول: آليات استغلال العقار الصناعي في إطار الإستثمار

لقد عرف الإستثمار في الجزائر عدة مراحل تطورية وخلال هذه الأخيرة فإن المشرع الجزائري قد طور طرق وآليات استغلال العقار الصناعي وهو ما سوف نعالجه من خلال مطلبين:

المطلب الأول: عقد التنازل.

المطلب الثاني: عقد الإمتياز.

المطلب الأول: عقد التنازل

سنحاول في هذا المطلب التطرق لعقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي من خلال فرعين:

الفرع الأول: الإطار المفاهيمي لعقد التنازل.

الفرع الثاني: الإطار القانوني لعقد التنازل.

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل

من أجل استغلال العقار الصناعي في مجال الإستثمار فقد وضع المشرع الجزائري مجموعة من العقود تسهل عملية الإنتفاع بعقد التنازل وسوف نتطرق في هذا الفرع إلى التعريف بالتنازل وأهم خصائصه.

أولا: تعريفه

لقد ورجد في معجم الوسيط أن التنازل في اللغة هو كلمة يقصد بها التخلي عن شيء، سواء كان عمل أو شيء، ومن بين التعريفات الواردة اصطلاحيا التنازل نجد أنه عبارة عن عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية[1].

ومن بين التسميات الواردة لعقد التنازل عقد البيع لصالح المستثمرين ويعرف عقد التنازل على أنه العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني بمقابل مالي، وبعبارة أخرى هو نقل الملكية لصالح المشتري بصفة كلية وشاملة، هذا العقد ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ويشترط في هذا التنازل أن تكون هذه الأملاك غير مخصصة وغير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية[2].

[1] المعجم الوسيط، المرجع السابق، ص75

[2] مخلوف بوجدرة، المرجع السابق، ص62

ثانيا: خصائص عقد التنازل

يتميز عقد التنازل بكونه عقد إداري وكذا بالشكلية كركن جوهري في العقد، فبالنسبة للخاصية الاولى كونه ذو طابع إداري نجد المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على أن كل عقد أو تصرف تكون الإدارة طرفا فيه سواء كانت الدولة أو الولاية، البلدية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يرجع الإختصاص فيه للجهات القضائية الإدارية وهذا ما يعرف بالمعيار العضوي[1].

كما نجد هذا العقد أيضا يحتوي على المعيار المادي الذي يحدد طبيعته الإدارية وهي مستنبطة من أحكام الفقه والقضاء الفرنسي ويتمثل في:

- إذا كان العقد يعمد إلى تحقيق خدمة المرفق العام فهو إداري.

ولقد فصل المشرع الجزائري في الطابع الإداري لعقد التنازل من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، إذ نص في البند 18 منه: "يتولى تحديد العقد الإداري المتضمن نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص إقليميا"، بمعنى أنه يكتسب الطابع الإداري في إبرام العقد[2].

أما فيما يخص الخاصية الثانية والتي تتمثل في الرسمية أو الشكلية كركن لإبرام العقد، ذلك أن الشكلية ضرورية لأن محل العقد يتعلق بنقل ملكية عقار، ولهذا فإنه طبقا لما ورد في أحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني فإنه يجب وتحت طائلة البطلان إفراغه في شكل رسمي إذ تنص على أن: "العقد الرسمي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه، ما لديه وما تلقاه من ذوي الشأن"، إذ لا يمكن نقل الحقوق العينية العقارية إلا بموجب عقود رسمية[3].

---

[1] فاطمة تاتولت ، المرجع السابق، ص.76

[2] مخلوف بوجدرة، المرجع السابق، ص63

[3] حنانشتوان ، المرجع السابق، ص130

وبما أن عقد التنازل من العقود الإدارية فإننا يمكن أن نستخلص أيضا الشكلية كركن أساسي وجوهري في تكوين العقد من خلال ما جاء في نص المادة 16 من الأمر 75 – 74 ذلك أن العقود الإدارية والإتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها الأثر إلا من تاريخ نشرها في مجموعة النطاقات العقارية[1]، وبالتالي فإن الشكلية هي ركن جوهري لإتمام العقد المتعلق بالتنازل على العقار الصناعي وقد استشفينا هذا الحكم من خلال ما ورد في الأحكام العامة المنطبقة على العقار بصفة عامة، وقد تم التأكيد على هذه الرسمية في المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 8 سبتمبر 1999 المتضمن تحديد كيفيات وشروط تظهير العقار الصناعي[2].

الفرع الثاني: إجراءات عقد التنازل

لقد وضع المشرع الجزائري العديد من الأطر القانونية التي من شأنها تنظيم عقد التنازل كآلية لإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار وسوف نتناول فيه بالدراسة مجموعة من الفروع حيث سنتناول في الفرع 1 عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية، والفرع 2 عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها، والفرع 3 في إطار الإستثمار الوطني الخاص والفرع 4 في إطار قانون الإحتياطات العقارية البلدية.

أولا: عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية

من خلال المادتين 6، 7 من المرسوم 84 – 55 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية فإنه قد تم تنظيم العقار الموجه للإستثمار في إطار المناطق الصناعة.

إذ تنص المادة 6 منه: "يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته في مجال ما يأتي:

- تسيير الإستثمار.

[1] حنان خوادجية ، المرجع السابق، ص97

[2] حمزة فسيح ، المرجع السابق، ص92

- شراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها"[1].

بالإضافة أن الأملاك العقارية الخاصة المراد إكتسابها واقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية وعليه فإن هذه الأجهزة أو المؤسسات تعمل على شراء هذه الأملاك من أصحابها عن طريق عقود توثيقية عادية ومشهرة لدى المحافظة العقارية ثم تقود بإعادة بيعها بموجب عقود إدارية مشهرة[2].

ثانيا: عقد التنازل عن العقار الصناعي في إطار الإستثمار الوطني الخاص

أثناء صدور الرقانون 82 - 11 المتضمن الإستثمارالإقتصادي الوطني الخاص، والذي مكن المستثمر الخاص سواء كان وطنيا أو أجنبيا وسواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا إذ نصت المادة 2 منه على أنه: "يخضع كل مشروع استثماري يقل مبلغه عن ثلاثين دينار جزائري (30) يبادر به شخص أو عدة أشخاص طبيعيون ذو الجنسية الجزائرية ومقيمون بالجزائر لأحكام هذا القانون وينجز وفقها"[3].

ثالثا: عقد التنازل عن العقار الصناعي في إطار المناطق المطلوب ترقيتها

عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل طبقا للقانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية إذ نص عليه ضمن أحكام المادة 89 منه والتي جاء فيها: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها". وتنفيذا لهاته المادة صدر المرسوم

[1] فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص80

[2] حمزة فسيح، المرجع السابق، ص97

[3] مخلوف بوجدرة، المرجع السابق، ص63

التنفيذي رقم 12 – 724 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة[1].

المطلب الثاني: عقد الإمتياز

لقد بادر المشرع الجزائري بتحديد كيفيات وشروط منح واستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار ضمن عقدي التنازل والإمتياز وذلك عند إصداره للأمر 06 – 11 الذي يحدد شروط وكيفيات هذا الإستغلال، ثم عاد من خلال الأمر 08 – 04 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية[2] لقعد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الموجه للإستثنمار الصناعي وذلك محاولة منه لبعث حركية الإستثمار، وهو ما سنعالجه في هذا المطلب من خلال فرعين إذ يتناول الفرع الأول مفهوم عقد الإمتياز ويتناول الفرع الثاني نطاق تطبيق عقد الإمتياز على العقار الصناعي والفرع الثالث يتناول تنفيذ عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي.

الفرع الأول: مفهوم عقد الإمتياز

قبل التطرق لمجال تطبيق العقار الصناعي وكذا كيفية تنفيذه يجدر بنا كخطوة أولى البحث في تعريف العقد التعرف على مجموع الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود الإدارية لا سيما وأنه يتعلق بعنصر حساس وهو العقار الموجه للإستثمار.

[1] حمزة فسيح ، المرجع السابق، ص25

[2] الزين عزري ا، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثامن، جوان، 2005.

أولا: تعريف عقد الإمتياز

عرف عقد الإمتياز على أنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام إقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاه من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة مانحة الإمتياز"[1].

كما يعرف على أنه: "اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام"[2].

علاوة على ذلك فهو: "عقد التزام المرفق العام وهو عقد إداري يتعهد به أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقا للشروط التي توضع له[3].

ومجمل هذه التعاريف هي تعاريف فقهية كما ورد تعريف عقد الإمتياز ضمن مجموعة من النصوص التشريعية إذ عرفه المشرع ضمن القانون 17/83 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه في المادة 21 على أنه عقد من عقود القانون العام تكلف الإدارة بموجبه شخصا اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام.

وهذا القانون ألغي بموجب القانون رقم 05 - 12 المؤرخ في 04 أوت 2005 والذي جاء في نص المادة 76 على أنه: "يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي خاض للقانون العام أو الخاص[4].

---

[1] سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية – دراسة مقارنة –، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991، ص108.

[2] أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، 1979، ص440

[3] عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص197

[4] مخلوفبوجدرة، المرجع السابق، ص76

ثانيا: خصائص عقد الإمتياز

من خلال ما ورد من تعريفات سابقة فإنه يمكن تحديد خصائص عقد الإمتياز فيما يأتي ذكره:

1- عقد إداري:

إن عقد الإمتياز عقد يحرره مدير أملاك الدولة، وذلك وفقا لكيفيات محددة مسبقا في دفتر شروط ثم يقوم المدير الفرعي بتسجيل قرار منح الإمتياز لذا يتطلب من هذا النوع أن يفرع في شكل رسمي وتسلط عليه إجراءات الشهر لكونه وارد أو منصب على عقار[1].

2- عقد إذعان:

يعتبر عقد الإمتياز من عقود الإذعان لأن الإدارة مانحة العقد لها إمتيازات السلطة العامة كتعديل العقد أو إلغائه أو فسخه وبالتالي ليس للطرف الآخر الحق في مناقشة أو تحويل هذه البنود[2].

3- عقد يرد على حق عيني عقاري:

في عقد الإمتياز يستفيد المستثمر من العقار الصناعي لمدة محدودة قانونا إلا أنه لا يعد مالكا لهذا العقار وإنما مجرد منتفع به فقط فمحل العقد ينصب جملة وتفصيلا على حق عيني عقاري وينطبق عليه ما ينطبق على العقار[3].

[1] حمدي قبيلات ، القانون الإداري، ماهية القانون الإداري – النشاط الإداري، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2008، ص324.

[2] فاطمة تاتولت ، المرجع السابق، ص12.

[3] مخلوف بوجدرة ، المرجع السابق، ص79.

4- عقد محدد المدة:

يعتبر عقد الإمتياز من العقود الزمنية محددة المدة وذات المدة الزمنية الطويلة حيث أن الأراضي التابعة لأملاك الدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تكون محل امتياز لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين لتصل إلى 99 سنة[1].

الفرع الثاني: نطاق تطبيق عقد الإمتياز

لقد حدد المشرع الجزائري بموجب الأمر 08-04 نطالق تطبيق عقد الإمتياز كما حدد كيفيات وشروط إبرامه.

أولا: مجال تطبيق عقد الإمتياز

يتمثل مجال تطبيق عقد الإمتياز فيما يلي:

1- الحافظة العقارية:

تضم الحافظة العقارية كل العقارات المبنية وغير المبنية المتواجدة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وذا الأصول الفائضة والمتبقية والتابعة للمؤسسات العمومية المحلية، واكتفى المشرع بالنص فقط على مكوناتها من خلال التعليمة الصادرة عن مدير أملاك الدولة بتاريخ 11 جوان 2007، وأعاد المشرع إعادة إدماجها بموجب المرسوم التفيذي رقم 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة[2].

2- الأراضي المستثناة من تطبيق عقد الإمتياز في العقار الصناعي:

استثنى المشرع الجزائري بموجب المادة 2 من الأمر 04.08 المعدل والمتمم بعض الأراضي من نطاق تطبيق عقد الإمتياز في المجال العقاري لتشمل كل من الأراضي الموجهة للترقية العقارية

[1] المادة 04 الأمر 08-04، المرجع السابق.

[2] مخلوف بوجدرة م، المرجع السابق، ص81.

وكذا مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، وكذا الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية، والقطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية[1].

ثانيا: كيفيات إبرام عقد الإمتيازلاتغلال العقار الصناعي

1- أطراف عقد الإمتياز:

على كل مستثمر راغب في إقامة مشروع استثماري على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة إبرام عقد امتياز مع إدارة أملاك الدولة باعتبارها المؤهلة قانونا لإبرام مثل هذه العقود، ومن ثمة فإن صاحب الإمتياز يمكن أن يكون شخص من أشخاص القانون العام أو شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، ولم يشترط المشرع توفر الجنسية الجزائرية في المستثمر الصناعي بل اكتفى فقط بالنص على القانون الذي يخضع له هذا الأخير ما يفهم منه عدم استبعاده للمستثمر الأجنبي[2]، وبهذا فإن الطرف الأول فيه عقد الإمتياز الصناعي هي إدارة أملاك الدولة التي تقوم بوضع بنود وشروط منح الإمتياز والمستثمر الصناعي.

2- إجراءات إبرام عقد الإمتياز:

استقر الأمر بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 المعدل للأمر 04.08 على منح الإمتياز بموجب قرار صادر من طرف الوالي المختص إقليميا بناء على اقتراح من طرف المدير الولائي المكلف بالإستثمار، كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية[3].

[1] فاطمة تاتولت ، المرجع السابق، ص125.

[2] الزين عزري ، المرجع السابق، ص130.

[3] حورية لشهب، التقاضي في عقود الإمتياز الموجهة للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مجلة الإجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 09، مارس، 2013، ص101.

وأسلوب التراضي هو الطريقة الوحية لمنح عقد الإمتياز على الرغم من مجموع السلبيات التي تنجم عنه كالبيروقراطية والمحسوبية، وبالتالي كان جديرا الإبقاء على أسلوب المزاد العلني سواء المفتوح أو المقيد[1].

الفرع الثالث: تنفيذ عقد الإمتياز في استغلال العقار الصناعي

يتم إبرام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي بين إدارة أملاك الدولة والمستثمر طالب العقار، وتنجم عن إبرام العقد وتنفيذه مجموعة من الآثار نحملها فيما يلي:

أولا: الآثار المترتبة في مواجهة المستثمر صاحب الإمتياز

ينشأ عن تنفيذ عقد الإمتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز.

1- حقوق صاحب الإمتياز:

تتمثل في الحقوق التالية:

أ- الحق في الحصول على رخصة البناء:

إذ تمنح الإدارة بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم وما يلاحظ في مجال استغلال العقار الصناعي تنازل المشرع على شرط ملكية القطعة الأرضية للحصول على رخصة البناء إذ يكفي الحصول على عقد الإمتياز إذ يمكنه لصاحب الإمتياز في إطار إنجاز مشروعه الإستثماري الحق في استصدار رخصة البناء حسبما جاء في نص المادة 11 من الأمر 08-04 ويعد هذا استثناء على ما جاء في القانون 90-29 المنغلق بالتهيئة والتعمير[2].

[1] المرجع نفسه، ص101.

[2] فاطمة تاتولت ، المرجع السابق، ص128.

ب- الحق في إنشاء رهن رسمي:

أقر المشرع الجزائري لصاحب الإمتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز ولذلك لضمان القروض التي تمنحها له المؤسسات المصرفية[1].

ج- الحق في التنازل عن ملكية البنايات المنجزة:

يمكن للمستثمر الحق في تملك البنايات المنجزة عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوح إمتيازها بموجب عقد رسمي وبتالي تصبح هذه الأملاك قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي للمشروع الإستثماري[2].

2- التزامات صاحب الإمتياز:

يقع على عاتق صاحب الإمتياز التزام احترام مجموعة من البنوك:

أ- التزام المستفيد بتحمل كل الضرائب والرسوم والمصاريف:

يلتزم المستثمر لتحمل كل المصاريف الناتجة عن منح الإمتياز، كما يدفع مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الإمتياز[3].

ب- احترام الإرتفاقات:

يلتزم صاحب الإمتياز لتحمل الإرتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية والدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثق القطعة الأرضية محل منح الإمتياز[4].

[1] الزين عزري ، المرجع السابق، ص133.
[2] حورية لشهب، المرجع السابق، ص102.
[3] حمزة فسيح، المرجع السابق، ص30.
[4] حنان خوادجية ، المرجع السابق، ص130.

ج- الإبلاغ عن الممتلكات الثقافية:

يلتزم المستفيد من حق الإمتياز بإبلاغ ميدر أملاك الدولة المختص إقليميا عن أية ممتلكات ثقافية يتم اكتشافها طبقا لما ورد في نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152[1].

ثانيا: في مواجهة الإدارة مانحة الإمتياز

تتمتع الإدارة المانحة لعقد الإمتياز لمجموعة من الحقوق كما ينتج عنها التزامات.

أولا- حقوق الإدارة مانحة العقد:

1- الحق في اقتضاء الإتاوة الإيجارية:

من بين الحقوق المكفولة قانونا لإدارة أملاك الدولة اقتضاء الإتاوة السنوية من المستثمر صاحب الإمتياز وتحدد هذه الإتاوة من قبل مصالح أملاك الدولة وتمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية[2].

2- الحق في إسقاط الإمتياز:

تمتلك إدارة أملاك الدولة الحق في إسقاط عقد الإمتياز من المستثمر إذا أخل بالنصوص القانونية أو خالف الإلتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، ويكون هذا الإسقاط دون تعويض[3].

ثانيا: التزامات الإدارة مانحة الإلتزام

يقع على الإدارة مجموعة من الإلتزامات:

[1] محفوظ موهوبي ، المرجع السابق، ص89.
[2] مخلوف بوجدرة ، المرجع السابق، ص83.
[3] المرجع نفسه، ص84.

أ- التزام الإدارة مانحة الإمتياز توفير القطعة الأرضية

يقع على الإدارة مانحة الإلتزام أن توفر للمستثمر القطعة الأرضية محل الإمتياز بالحالة المتفق عليها أثناء العقد.

ب- التزام الإدارة لمنح التراخيص اللازمة للمشروع

يتعين على الإدارة مانحة الإمتياز أن توفر للمستثمر أهم التراخيص اللازمة التي تساعده في إنجاز مشروعه الإستثماري[1].

المبحث الثاني: طرق الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

نظرا للطبيعة القانونية الخاصة التي تكفل تنظيم العقار الصناعي الموجه للإستثمار في الجزائر فإن تنفيذ العقد أحيانا قد ينجم عنه العديد من الإشكالات التي تؤدي نزاعات بين المستثمر من جهة والدولة المضيفة من جهة أخرى، فإنه كان لزاما أن تكون لهذه النزاعات وسائل فعالة تنسجم مع طبيعة العقار الصناعي وكذا من شأنها تحقيق التوازن العقدي من الطرفين الذي من شأنه حماية المصالح المتبادلة للطرفين، ومن أجل التفصيل سوف نتناول الطرق الفعالة لفض منازعات استغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار في الجزائر من خلال فرعين حيث نتناول في الفرع الأول: دور القضاء في حل المنازعات والفرع الثاني: نتناول فيه الوسائل البديلة لحل المنازعات.

المطلب الأول: دور القضاء في حال المنازعات استغلال العقار الصناعي

إن من بين أهم مظاهر فرض وممارسة الدولة لسيادتها داخل حدود لها هو تسوية النزاعات باللجوء إلى القضاء الوطني، إذ تحرص كل الدول على اخضاع كل من يتواجد داخل إقليمها سواء كانوا أشخاصا وطنيين أو أجانب، طبيعيين أو معنويين[1].

[1] محفوظ موهوبي ، المرجع السابق، ص92

وعلى هذا الأساس فقد أقر القانون الجزائري بصفة عامة عرض المنازعات المتعلقة بالإستثمار على القضاء الوطني، هو ما أكد عليه من خلال الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار إذ تنص المادة 17 منه:«يخضع كل خلاف بين المستثمر والدولة الجزائرية يكون بسبب المستثمر أو بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية ضده للجهات القضائية المختصة...».

ما يمكن استخلاصه من فحوى هذه المادة أن المقصود بالجهات المختصة المحاكم الجزائرية[2].

وما ينطبق على الإستثمارات في الأصول المنقولة ينطبق أيضا على العقار الصناعي فتختص المحاكم الوطنية بالنظر في الدعاوى الناشئة عن عقود استغلاله.

الفرع الأول: المحاكم الإدارية

بما أن العقار الصناعي يتم استغلاله عن طريق العقود الإدارية فإننا ارتأينا أن نبدأ بالإختصاص الإداري للمحاكم الجزائرية، فالمشرع الجزائري لم يحدد النزاعات التي تكون المحاكم الإدارية فيها صاحبة الإختصاص بالفصل في النزاع فإنه يتم الإعتماد على القواعد العامة لتحديدها، وأول ما يحدد الإختصاص القضاء الإداري هو المعيار العضوي في نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها النص على أنه: «المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات التي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفا فيها[3]» .

[1] عضام الدين مصطفى بسيم، النظام القانوني للإستثمارات الأجنبية في الدول الآخذة في النمو، دار النهضة العربية، مصر 1972، ص168.

[2] حدة كرامة مروة رايس،" تقييم التجربة الجزائرية في مجال جذب الإستثمار الأجنبي المباشر في ظل تداعيات الأزمة المالية العالمية"، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد الثاني عشر، 2012، ، الجزائر، ص67.

[3] أنظر المادة 800 من القانون 08-09، المرجع السابق.

فإذا ذهبا أيضا إلى المادة 9 من القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بمجلس الدولة فإنه يختص هذا الاخير بصفة ابتدائية نهائية في الفصل في النزاعات العقار الصناعي[1].

وقد ورد في المادة 12 من الأمر رقم 04.08 كون أن مدير أملاك الدولة هو المختص إقليميا برفع دعاوى فسخ عقود العقار الصناعي أمام القضاء الوطني وذلك بعد اعذاره مرتين للمستثمر لعدم احترامه الشروط المنصوص عليه في دفتر الشروط فيتم بقوة القانون، بذلك القرار القضائي يمثل حكما تقريريا وليسا منشئا[2].

وفي هذا فإن الدولة تقوم بتعويض المستثمر على ما صرفه في إنجاز المشروع بصفة نظامية واتي تحسب بقيمة المواد الأولية واليد العاملة مع القطاع، أما في حالة الحكم بالفسخ فيتم إعادة القطعة الأرضية التي حالتها الأصلية دون أي امتياز أو رهن وفي حالة إثقالها بأي رهون أو امتيازات فيتم اقتطاع قيمته من مبلغ التعويض ومنازعة الغير تكون موجهة إلى المستثمر صاحب العقد والدولة بصفتها مالكة ممثلة في مدير أملاك الدولة المختص إقليميا[3].

الفرع الثاني: المحاكم العادية

كما تخضع المنازعات التي تنشب عن استغلال العقار الصناعي للقانون العادي، باستثناء ما تعلق الأمر بالمناطق الصناعية العامة أو الأملاك الخاضعة للدولة.

فالأصل العام أن تخضع هذه الأنواع من النزاعات بصفتها عقود إدارية للقانون الإداري ومن ثم تخص المحاكم الإدارية بالنظر فيها.

وكاستثناء يمكن إخضاع العقار الصناعي للقانون العادي والقاضي العادي وذلك فيما يخص عقد الإيجار طويل المدة، فهو يدخل ضمن العقود الإيجارية لاقترابه أكثر من العقود المدنية منه إلى

[1] تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص46

[2] حمزة فسيح ، المرجع السابق، ص161.

[3] سليم ساسي،المرجع السابق، ص59.

العقود الإدارية، وبالتالي إخضاعه للقانون العادي وليس الإداري، إلا أنه بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي جعلها خارج اختصاص القضاء العادي وايضا عقود الإيجارات الفلاحية وذلك نظرا للتشابه الكبير بين عقد الإمتياز في العقار الصناعي وعقد الإجارات الفلاحية فإنه يمكن استثناؤه هو من اختصاص القضاء الإداري وإخضاعه للقضاء العادي باعتباره حق عيني وبالتالي القاضي العادي هو الأولى بالنظر في النزاعات المتعلقة به[1].

المطلب الثاني: الوسائل البديلة لحل النزاعات المتعلقة بالعقار الصناعي

إن الأصل في المنازعات المتعلقة بالإستثمار اللجوء إلى القضاء لتسوية النزاعات، لكن طول الإجراءات القضائية وتعقيدها وتكاليفها الباهضة دفع الأطراف المتنازعة إلى إيجاء على ودية العلاقة بين الطرفين، وكذا الحفاظ على التوازن الإقتصادي والقانوني للعقد وهو ما سنتناوله من خلال فرعين إذ نتناول في الفرع الأول: الصلح والفرع الثاني: التحكيم.

الفرع الأول: الصلح

إذا كان الصلح يميز المجتمعات المتمدنة فإن الصلح أعمق من ذلك بكثير فهو سلوك إنساني أولا وقبل كل شيء وهو نتاج المعاملة الإنسانية الحسنة[2].

فالصلح طريق بديل عن القضاء وهو إجراء يهدف إلى حل النزاعات التي تثور بين أطراف العلاقة الاستثمارية بطريقة ودية ولهذا سوف نعرض في هذا الفرع إلى مفهومه وإجراءاته بما تخص العقود الإدارية.

[1] مخلوف بوجدرة، المرجع السابق، ص111

[2] شفيقة بن صاولة، الصلح في المادة الإدارية، ط02، دار هومة، الجزائر، ص12

أولا: تعريف الصلح

الصلح في اللغة هو إنهاء الخصومة فنقول صالحه وصلاحًا إذن صالحه وصفاه، ونقول صالحه على الشيء أي سلك معه مسلك المسالمة في الاتفاق، وصلح الشيء إذا زال عنه الفساد[1].

فالصلح بصاد مضمومة ولام ساكنة يفيد المصالحة ويفيد عكس المخاصمة وهو بذلك يعني السلم وبالجملة فإن الصلح يعني لغة عدم المخاصمة ويعني السلم وصفاء المعاملة[2].

أما فيما يخص التعريف الفقهي فقد تعددت ومن بينها نذكر:

- «الصلح عقد ينهي به بين الطرفان نزاعا قائما أو محتملا وذلك من خلال التنازل المتبادل ».
- « طريق بديل وودي لحل النزاعات يتضمن تنازلات متبادلة صادرة عن الأطراف المعنية »[3].

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري فقد عرفه في نص المادة 459 من القانون المدني بقوله:« الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل على حقه [4]».

وتجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع الجزائري قد تناول الصلح الوارد في القانون المدني لا الصلح الوارد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي يعتبر ذو طابع إجرائي خلافا للأول الذي يعد طابع موضوعي[5].

ومن التعاريف السابقة نخلص أن الصلح عبارة عن عقد حسب نص المادة 54 من القانون المجني والتي تنص على: « العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو بفعل

[1] عبد الله بن محمود بن مولود الموصلي، الإختيار لتعديل المختار، ط02، ج02، دار الكتب العلمية لبنان، 2005، ص254

[2] ابن منظور، لسان العرب، ج02، دار بيروت للطباعة والنشر، لبنان، 1981، ص45

[3] أحسن بوسقيعة، المنازعات الجمركية في ضوء الفقه واجتهاد القضاء الجديد في قانون الجمارك، دار الحكمة، الجزائر، 1998، ص229

[4] الأمر 75-85 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم

[5] عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات الإدارية والمدنية، ط02، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص517

أو عدم فعل شيء ما »، واعتبار الصلح عقد ظاهر جليا في نصوص المواد سالفة الذكر إذ أنه "عقد" ينهي به الطرفان النزاع بفعل شيء ما وهو التنازل عن الحق[1].

ثانيا: أركان الصلح

بما أن الصلح عبارة عن عقد كسائر العقود المدنية وبالتالي فإنه يحتاج لانعقاده توفر مجموعة من الأركان كالرضا، والمحل والسبب.

1- الرضا:

سيري على الرضا في عقد الصلح القواعد العامة المقررة للرضا في النظرية العامة للعقد فيشترط في الرضا عقد الصلح توفر الشروط التالية:

أ- تطابق كل من الإيجاب والقبول أي توافق الإرادتين حول ماهية ونوع النزاع، وتعين الحقوق محل التنازل المتبادل بين المتصالحين وكافة بنود وحدود عقد الصلح والحديث عن تطابق إرادتين للإنعقاد ويفيد بالضرورة عدم قيام الصلح بإرادة ومنفردة وذلك لعدم الكفاية[2]، رغم ذلك يمكن للمعني بالأمر يوكل غيره لإبرام الصلح وذلك عملا بنص المادة 574 من القانون المدني والتي تفرض أن الوكالة في هذه الحالة تكون خاصة لأن الصلح ليس من أعمال الإدارة[3].

ب- كما يشترط في الرضا أن يكون صحيحا بأن يصدر عن شخص تتوفر فيه الأهلية اللازمة لإبرام العقد وإلا يشوب إرادته عيبا من عيوب الرضا[4].

فيُشترط في الأهلية سواء كان الشخص طبيعيا أو معنويا وهذا الأخير يتمتع بالأهلية في الحدود التي يعينها عقد إنشائه أو التي يقررها القانون، وبالتالي فهو يتمتع بأهلية إبرام الصلح كالشخص

[1] زهية زيري، الطرق البديلة لحل النزاعات طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014، ص15

[2] الطاهر برايك، عقد الصلح، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2002، ص10

[3] شفيقة بن صاولة، المرجع السابق، ص12

[4] زهية زيري، المرجع السابق، ص17

الطبيعي فيتمتع بأهلية أداء التصرفات القانونية التي قد تكون كاملة أو ناقصة أو منعدمة وكذا خلو الإرادة من عيوب الرضا الممثلة في كل من الغلط، التدليس، الإكراه والإستغلال ويميز ***** بين الغلط في أحكام القانون والغلط في الواقع ويرى بذلك أن الأولى لا يجوز الطعن فيها وهو ليس غلط جوهري في عقد الصلح، أما بالنسبة للغلط في الواقع فهو يخضع للأحكام العامة وتكون سببا لإبطال الصلح إذا كان جوهريا أي بلغ حدا من الجسامة بحيث يمتنع معه المتعاقد عن إبرام الصلح لو لم يقع في غلط[1].

2- المحل

محل الصلح هو الحق المتنازل عليه ونزول كل من الطرفين عن جزء من حقه، فإذا اختص أحد الطرفين بالحق كله في مقابل مال أو أداء معين يقدمه الطرف الآخر وهذا البدل يدخل هو الآخر في محل الصلح[2].

ويتعين في محل الصلح كافة الشروط الواجب توافرها في محل الإلتزام فيجب أن يكون هذا المحل موجودا، ممكنا، معينا أو قابلا للتعيين كما يجب أن يكون مشروعا وغير مخالف للنظام العام[3].

3- السبب

السبب في عقد الصلح هو الباعث الذي يدفع المتصالحين إلى إبرام الصلح وهو يختلف من شخص لآخر فقد يكون السبب في إبرام الصلح هو خشية المتصالح من خسارة دعواه أو تجنبا لطور الإجراءات القضائية وكثرة المصاريف، ويكون السبب باطلا إذا صالح شخص آخر على نزاع متعلق

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج05، المجلد 02، دار التراث العربي، لبنان، د.ت، ص538

[2] حسن الأنصاري النيبادي، دور المحكمة في الصلح والتوفيق بين الخصوم- دراسة تأصيلية وتحليلية، دار الجامعة الجديدة، 2009، ص77

[3] عبد الكريم عروي، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية، الصلح والوساطة القضائية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر 01، 2013، ص27

مثلا بإيجار منزل مقابل أن يتمكن من إدارته للمقامرة، فهذه بواعث غير مشروعة ومتى كان الطرف الآخر على علم بها فإن الصلح يكون باطلا لعدم مشروعية السبب[1].

ثالثا: مقومات الصلح

للصلح مقومات عديدة جاءت في نص المادة 459 من القانون المدني سنفصلها في الآتي ذكره:

أ- وجود نزاع قائم أو محتمل

يشترط لقيام الصلح أن يكون هناك نزاع بين المتصالحين جدي قائم أو محتمل أما إذا لم يكن هنا رد نزاع قائم أو محتمل لم يكن عقد صلح، فإذا كان نزاع قائم مطروح أمام القضاء وأنهاه الطرفان بالصلح كان هذا الصلح قضائيا ويشترط ألا يكون قد صدر حكم نهائي في النزاع، وإلا انتهى النزاع بالحكم لا بالصلح، وليس أن يكون هناك نزاع قائم مطروح على القضاء بل يكفي أن يكون وقوع النزاع محتملا بين الطرفين فيكون الصلح لتوقي هذا النزاع، ويكون في هذه الحالة صلحا غير قضائيا أي إتفاقي ودي[2].

ب- نية حسم النزاع

هذا العنصر مفترض، حيث يفترض أن يهدف طرفي الخصومة إلى إنهاء أو توقي حدوث النزاع، فإذا لم تكن لدى الطرفين نية لحسم النزاع وإنهائه فلا يعتبر العقد صلحا، كما لو اتفق الطرفان على طريقة معينة لإستغلال العين المتنازع على ملكيتها لحين حسم النزاع من قبل المحكمة فإن هذا الإتفاق لا يعتبر صلحا لأنه لا يؤدي إلى إنهاء النزاع[3].

[1] حليمة حبار، دور القاضي في الصلح والتوفيق بين الأفراد على ضوء أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بيومين دراسيين 15 و16 جوان عن الطرق البديلة لحل النزاع، ج02، الجزائر، 2008، ص610

[2] حسن الأنصاري النيبادي، المرجع السابق، ص60

[3] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص511

ب- نزول كل من المتصالحين على وجه التبادل عن جزء من حقهما

إن الصلح عقد ينهي به الطرفان النزاع بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه، وإن لم يتنازل أحدهما عن شيء من ذلك لا يكون العقد صلحا بل هو محض نزول عن الإدعاء، فإقرار الخصم بخصمه بكل ما يدعيه أو نزوله عن الدعوى لا يكون صلحا وهذا هو الذي يميز الصلح عن التسليم بحق الخصم ويميزه عن النزول عن الدعوى إلا أنه ليس من الضروري أن تكون التضحية من الجانبين متعادلة، ففي التسليم بحث الخصم وفي النزول عن الدعوى إذا قبل الطرف الآخر أن يتحمل في مقابل ذلك بمصروفات الدعوى كان هذا صلحا مهما كانت تضحية الطرف الآخر[1].

رابعا: الصلح في المنازعات الإدارية

بما أن منح استغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار يتم بإبرام عقود فإن عقد الصلح يتم وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ أنه نظم الصلح كطريق بديل لحل وفض النزاعات الإدارية بصورة مرنة تسمح بسرعة الفصل فيها وتراضي الأطراف مما يخفف من أعباء الهيئات القضائية ويحد من صرامة الإجراءات الإعتيادية وطول أمدها[2]، فالمشرع أجاز القيام بمحاولة الصلح في المنازعات الإدارية سواء أكانت الدعوى مرفوعة أمام المحكمة الإدارية أو أمام مجلس الدولة بشكل جوازي غير إجباري وذلك في أي مرحلة تكون عليها الخصومة وفقا لنص المادة 970 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا نص المادة 971 من نفس القانون وذلك دون المساس بمبدأ المشروعية لكونه قضاء شخصي يطالب فيه المدعي بحقوق شخصية في مواجهة الإدارة[3].

[1] نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الخصومة، الفاصلة، التمثيل، التحكيم، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص543

[2] محمد صغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2009، ص312

[3] نبيل صقر، المرجع السابق، ص80

الفرع الثاني: التحكيم

إن للتحيكم دور مهم في فض النزاعات المتعلقة بالإستثمار إلى درجة أن البعض يعتبره أمرا حتميا بشأن هذه المنازعات وأنه أصبح القضاء الطبيعي في هذا المجال[1]، فقد تزايد اللجوء إلى التحكيم كطريق بديل لحل المنازعات الإستثمارية على المستويين الداخلي والدولي فنجد انظمام الجزائر إلى اتفاقية نيويورك صدر المرسوم التشريعي رقم 93-09 المتمم لقانون الإجراءات المدنية والإدارية فنظم التحكيم في الباب الثاني من الكتاب الخامس المتعلق بالطرق البديلة لحل النزاعات[2].

أولا: تعريف التحكيم

إن التحكيم في اللغة معناه التفويض في الحكم، فهو مأخوذ من حكم وأحكمه فاستحكم فصار محكما في ماله، تحكيما، إذا جعل إله الحكم فيه فاحتكم وحكم بتسديد الكاف تعني الحكم ممن يتم الإحتكام إليه ويسمى الحكم بفتح الكاف أو المحكم بضم الميم، وفتح الحاء، والكاف المشددة وحكموه فيما بينهم أي أمروه أن يحكم في الأمر أي جعلوه حكما فيما بينهم[3].

والتحكيم في الإصطلاح يقصد به اتفاق أطراف علاقة قانونية معنية عقدية أو غير عقدية على أن يتم الفصل في المنازعات التي ثارت بينهم بالفعل أو يحتمل أن تثور عن طريق أشخاص يتم اختيارهم كمحكمين[4]، أما التحكيم لدى المشرع الجزائري فإننا نلاحظ أنه لم يضع تعريف قانوني له لذا وجب البحث عن تعريف له كمصطلح قانوني ضمن الفقه والإجتهاد القضائي[5].

ولهذا سوف نورد العديد من التعريفات الفقهية للتحكيم فيعرف: « الإتفاق على طرح النزاع على شخص معين أو أشخاص معينين ليفصلوا فيه دون المحكمة المختصة ويركز على أساسين هما:

[1] خالد كمال عكاشة، دور التحكيم في فض منازعات الإستثمار، ط01، دار الثقافة، الأردن، 2014، ص165

[2] زهية زيري، المرج السابق، ص74

[3] بطرس البستاني، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان، لبنان، 1987، ص184

[4] رضوان أبو زيد، الأسس العامة في التحكيم التجاري الدولي، دار الفكر العربي، مصر، 1981، ص19

[5] زهية زيري، المرجع السابق، ص82

إرادة الخصوم وإقرار المشرع لهذه الإرادة، وإذا كان يبدأ بعقد فهو ينتهي بحكم[1]»، كما يعرف على أنه: « نظام قضائي خاص مؤداه تسوية المنازعات التي تثور بين المتعاملين في التجارة الدولية بموجب اتفاق بينهم يقضي بذلك [2]».

كما ورد تعريف للتحكيم في الإجتهاد القضائي إذا عرفت المحكمة الإدارية العليا في مصر التحكيم على أنه:«اتفاق على طرح النزاع على شخص معين أو أشخاص معينين ليفصلوا فيه دون المحكمة المختصة [3]»، كما عرفته المحكمة الدستورية العليا المصرية بأنه: « عرض نزاع معين بين طرفين على محكم من الأخيار يعين باختيارهما أو بتفويض منهما على ضوء شروط يحددانها، ليفصل المحكمة في هذا النزاع بقرار يكون نائيا عن شبهة ومجردا من التحايل وقاطعا لدابر الخصومة في جوانبها التي أحالها الطرفان إليه بعد أن يدلي كل منهما بوجهة نظره تفصيلا من خلال ضمانات التقاضي الرئيسية[4]».

ومن خلال التعاريف السابقة نلاحظ أنها وإن اختلفت في الأساليب والتراكيب المشتركة إلا أنها قد تشترك في المعني إذ تتفق كلها على مبدأ سلطان الإرادة حيث يتفق الأفراد بموجبها على عرض خلافهم على أشخاص خواص لفضه، وهو ما يجعل التحكيم طريقة ودية وبديلة لحل النزاعات بصفة عامة ومنازعات الإستثمار بصفة خاصة بدلا عن القضاء[5].

ثانيا: أنواع التحكيم

لقد قسم المشرع الجزائري التحكيم إلى تحكيم وطني داخلي وآخر دولي.

[1] عبد المنعم داسوقي، التحكيم التجاري الدولي والداخلي تشريعا وفقها وقضاء، مكتبة مديولي، مصر، 1995، ص05

[2] أحمد مخلوف، اتفاق التحكيم كأسلوب لتسوية منازعات عقود التجارة الدولية، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، 2005، ص08

[3] خالد كمال عكاشة، المرجع السابق، ص43

[4] حفيظة السيد حداد، الموجز في النظرية العامة في التحكيم التجاري الدولي، منشورات الحلب الحقوقية، لبنان، 2007، ص42

[5] زهية زيري، المرجع السابق، ص84

1- التحكيم الوطني (الداخلي):

تتفق معظم تعاريف الفقهاء بشأن هذا النوع من التحكيم فهناك من يعرفه بأنه التحكيم الذي تكون مكوناته أو عناصره من موضوع ومدخل إقامة طرفيه والمحكمين والقانون الواجب التطبيق ومكان جريانه كلها تنتمي إلى دولة واحدة[1]، ويمكن القول بصفة عامة بأن التحكيم يكون وطني (داخلي) إذا اتصلت جميع عناصره بدولة معينة دون غيرها، أي أنه تحكيم محلي يتم بين رعاياه ويجري على أرضه من خلال موضوع النزاع وجنسية الخصوم المحكمين وكذا القانون الواجب التطبيق والمكان الذي يجري فيه التحكيم[2].

2- التحكيم الدولي:

وهو ذلك التحكيم الذي يتعلق بعقد دولي أو بمصالح تجارية دولية بصفة عامة، بمعنى آخر هو ذلك التحكيم الذي يصدر حكمه خارج التراب الوطني، وأن يكون أحد أطرافه منتميا لدولة أجنبية ويتعلق نزاعهم بمشروعات أو أموال دولة أخرى[3].

ثالثا: تمييزه عن الأنظمة المشابهة له

يعتبر التحكيم وسيلة لتسوية المنازعات خارج مجال القضاء حيث أنه قد يتشابه مع غيره من النظم البديلة لحسم المنازعات كالصلح والوساطة كما يتشابه مع غيره من النظم البديلة لحسم المنازعات لذلك كان لزاما علينا التمييز بينه وبين هذه الأنظمة حتى يتضح استقلاله عنها وهو ما سوف نوضحه فيما يأتي ذكره:

[1] حسان نوفل، التحكيم في منازعات عقود الإستثمار، دار هومة، الجزائر، 2010، ص20

[2] محمود سيد عمر التحيوي، أركان الإتفاق على التحكيم وشروطه وصحته، دار الفكر الجامعي، مصر، 2007، ص31

[3] حسان نوفل، المرجع السابق، ص23

1- تمييز التحكيم عن الصلح:

يختلف التحكيم عن الصلح في أن الصلح عقد يتم بين أطراف الخصومة أنفسهم أو من يمثلونهم حيث يقومون بمقتضاه بحسم خلافاتهم عن طريق نزول كل واحد منهم عن بعض ما يتمسك به، بينما في التحكيم يقوم المحكم بمهمة القضاء، فالتحكيم أشد خطورة من الصلح لأن التجاوز عن الحق في هذا ملوم قبل تمامه، بينما في التحكيم تتعذر معرفة ما قد يمكن أن يحكم به المحكم ويلاحظ أيضا أن عقد الصلح غير قابل للتنفيذ في ذاته ما لم يتم في صورة عقد رسمي أو يتم أمام المحكمة، بينما في تحكيم يصدر المحكم حكما يقبل التنفيذ باتباع القواعد العامة وبعد الحصول على الأمر بالتنفيذ، ومن ناحية أخرى فإن حكم التحكيم قد يقبل فيه الطعن بطرق مختلفة بحسب القواعد العامة أم عقد الصلح يلزم أطرافه وغير قابل للطعن[1].

2- تمييز التحكيم عن الوساطة:

في الوساطة يقوم الوسيط بمساعدة الأطراف بغرض الوصول إلى اتفاق في المسألة محل تفاوضهم، وتتفق الوساطة مع التحكيم في وجود طرف ثالث وهو المحكم أو الوسيط، وكلنهما يختلفان في طبيعة دور وسلطة كل منهما فالمحكم ينتهي إلى إصدار حكم أو قرار ملزم للطرفين على هدى قواعد من القانون، أما الوسيط فإنه يسعى إلى التقريب بين الطرفين ولا يفرض قرارا ملزم لهما وإنما يقدم اقتراحا، وإذا نجحت الوساطة إنه يتم توضيح الإتفاق بين الطرفين[2].

3- تمييز التحكيم عن القضاء:

يمكن القول بأن القضاء من أكثر الأنظمة القانونية المشابهة مع التحكيم فهما يتفقان في أنهما وسيلتان من وسائل الفصل في النزاع إذ أن الحكم الذي يصدر عن المحكم يكون بمنزلة حكم القاضي،

[1] أحمد أبو الوفاء، عقد التحكيم وإجراءاته، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2007، ص ص 31، 32.

[2] محمد عاطف البنا، العقود الإدارية، ط01، دار الفكر العربي، القاهرة، 2009، ص307

وبمعنى آخر نستطيع القول بأن التحكيم صور من صور القضاء[1]، ورغم التشابه بينهما إلا أنهما يختلفان في كون أن التحكيم يتطلب وجود اتفاق بين الخصوم أو نص خاص في القانون، بينما القضاء فهو حق عامة لا يحتاج إلى اتفاق بين الطرفين، وكل من له يدعيه لدى الطرف الآخر يلجأ إلى القضاء بطلب الحماية القضائية لحقه الذي ينازعه فيه الآخر دون الحاجة إلى موافقة الطرف الآخر[2].

رابعا: التحكيم في تسوية المنازعات العقارية الموجهة:

بما أن العقار الصناعي الموجه للإستثمار أساس جلب المستثمر خاصة الأجنبي فإن الإعمال بالتحكيم في هذا المجال بالتحديد يمس بالسيادة الوطنية لأنه قد يؤدي إلى تطبيق قانون أجنبي عل قانون الدولة المستضيفة، كما أن الدولة تقدم عقارا للمستثمر بهدف ممارسة نشاطه ما يعود بالنفع عليها من الناحية الإقتصادية، إلا أن هذا المستثمر قد يكون شخصا وطنيا أو أجنبيا، طبيعيا أو معنويا وذلك ما يجعل الدولة بما لها من مكانة في مواجهة شخص لا أكثر فهي لا تتعامل مع دولة لها نفس المقام، وهذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى استبعاد التحكيم من التطبيق في المجال المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي[3].

ومن خلال دراسة الفصل الثاني يتبين بنا أن العقار الصناعي الموجه للإستثمار يتم استغلاله بطرق قانونية تخضع لمجموعة من العقود الرسمية التي تكفل حقوق وواجبات كل من الطرفين سواء الإدارة المانحة للعقار الصناعي أو المستثمر مستغل العقار، كما أن المشرع الجزائري قد كفل لكل الطرفين مبدأ استرجاع الحقوق في حال اخلال أحد الطرفين بالتزاماته المنصوص عليها في بنود العقد الموقع بينهما، كما اعتمد المشرع أيضا على بعض الوسائل الودية والبديلة للوسائل القضائية لفض

[1] خالد عبد العظيم أبو غاية، التحكيم وأثره، في فض المنازعات، ط01، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2011، ص18

[2] عبد العزيز عبد المنعم خليفة، المرجع السابق، ص15

[3] حنان خوادجية المرجع السابق، ص363

النزاع كالصلح والتي تعد ذات دور فعال مجال الإستثمار على الرغم من انه لم يلجأ إلى التحكيم كوسيلة لفض النزاع في مجال العقار الصناعي مراعاة لخصوصيته.

خاتمة

خاتمة:

ومن خلال دراستنا لموضوع العقار الصناعي الموجه للإستثمار نستخلص أن الوعاء العقاري أداة فعالة وناجعة من أجل جذب المستثمرين وهذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى إطار قانون خاص بمنح استغلال العقار الصناعي ،كما أن ضروريات الدخول في اقتصاد السوق ، وتدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية يتطلب تعرض دقيق لمسألة سوق العقار ، و بصفة خاصة العقار الصناعي ، باعتباره الوسيلة المثلى للاستثمار ، لان المستثمر اصبح يهتم اكثر بعنصر الاستغلال كأحدى عناصر الملكية فنشأت مناطق صناعية و مناطق للاستثمار ،و هوالأمرالذي طرح اشكالية استغلال العقار الصناعي كمفهوم جديد للاستثمار، ودفع بالمشرع الجزائري الى البحث عن ضوابط قانونية وادارية وعملية وبسيطة لتنظيمه وكيفيات وطرق معينة للاستغلال في شكل عقود تستمد أسسها من القانون المدني ، ولكنها تتميز عنه في أنها غير جامدة وتتمتع بشروط استثنائية وغير مألوفة في القانون العام، و هي الخصوصية التي اتضحت لنا بعد هذه الدراسة و التي من خلالها توصلنا الى النتائج الهامة الآتية:

- **النتائج :**

1 ـ إن العقار الصناعي في الجزائر له خصوصية منفردة عن باقي العقارات وهذا ما يجعل المشرع يصدر العديد من النصوص التشريعية في هذا المجال والتي كانت سببا في عراقيل استغلاله.

2 ـ الارتباط الوثيق بين العقار الصناعي الموجه للاستثمار والإدارة وهذا ما جعله يتخلط في مشاكل عدة.

3 ـ سيطرة لهجات الإدارة الناتجة للعقار الصناعي.

4 ـ ضعفا جهات المكلفة بتسيير العقار الصناعي.

5 ـ انعدام سوق عقاري حر.

- **التوصيات:**

1 ـ توفير الاستقرار التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي.

2 ـ توفير الأمن والإستقرار السياسي وتقريب العقارات الصناعية من المواقع الحضرية.

3 ـ تحرير منح العقار الصناعي من العقود الإدارية والتي تعرف بسيطرة الإدارة وانتشار المحسوبية والبيروقراطية وجعلها أكثر حرية وطلاقة بحيث تمنح الفرص أمام الجميع على حد السواء.

4 ـ فصل الأجهزة المكلفة بتسييره عن السلطات المركزية وعن الإدارة المانحة للعقار.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

I- المراجع باللغة العربية:

أولا: النصوص القانونية:

- الأمر 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الإستثمار، ج ر، ج ج، د.ش عدد47، الصادرة في 22 أوت 2001.

- الأمر رقم 08-04، المؤرخ في 01 ديسمبر 2008، المحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، ج ر، ج ج، د.ش، عدد4، الصادر في 03 سبتمبر 2008، معدل ومتمم.

- قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ج ح، د.ش، عدد46، الصادر في 18 أوت 2010.

- قانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، ج ج د ش عدد 46 الصادر بتاريخ 10 أوت 2008

- قانون 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن التنمية العمرانية، ج ر، ج ج، د.ش عدد5، الصادر بتاريخ 28 جانفي 1987.

الأمر 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتعلق بالنظام العام للغابات، ج ر، ج ج د ش، عدد 26 الصادر في 26 جوان 1984

- المرسوم التنفيذي 94-247 المؤرخ في 10 أوت 1994 المحدد لصلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والبيئة والإصلاح الإداري، ج ر، ج ج د ش، عدد 53 الصادر في 21 أوت 1994

- المرسوم التنفيذي رقم 06-365، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات المجلس الوطني للإستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج ر، ج ج د ش، الصادر .....

- المرسوم التنفيذي 07-266 المؤرخ في 09 سبتمبر 2007 المحدد صلاحيات وزير الطاقة والمناجم ج ر، ج ج د ش، عدد 57 الصادر في 16 سبتمبر 2007

- المرسوم التنفيذي 10-254 المؤرخ في 10 أكتوبر 2010 المحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، ج ر، ج ج د ش، عدد 63 الصادر في 26 أكتوبر 2010

- المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإستثمار، ج ر، ج ج د ش، عدد 27 الصادر بتاريخ 06 ماي 2009.

ثانيا: المؤلفات

- أحسن بوسقيعة، المنازعات الجمركية في ضوء الفقه واجتهاد القضاء الجديد في قانون الجمارك، دار الحكمة، الجزائر، 1998

- أحمد مخلوف، اتفاق التحكيم كأسلوب لتسوية منازعات عقود التجارة الدولية، ط2، دار النهضة العربية، مصر، 2005

- حسن الأنصاري، دور المحكمة في الصلح والتوفيق بين الخصوم، دراسة تأصيلية وتحليلية، دار الجامعة الجديدة، 2009

- حسن نوفل، التحكيم في منازعات عقود الإستثمار، دار هومة الجزائر، 2010

- حفيظة السيد حداد، الوجيز في النظرية العامة للتحكيم التجاري الدولي، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 2007

- حمدي قبيلات، القانون الإداري، ماهيو القانون الإداري، النشاط الإداري، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2008

- خالد عبد العظيم أبو غاية، التحكيم وأثره في فض المنازعات، ط1، دار الفكر العربي الإسكندرية، 2011

- خالد كمال عكاشة، دور التحكيم في فض منازعات الإستثمار، ط1، دار الثقافة، الأردن، 2014

- رضوان أبو زيد، الأسس العامة في التحكيم التجاري الدولي، دار الفكر العربي، مصر، 1981

- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية – دراسة مقارنة -، ط5، مطبعة عين الشمس، مصر، 1991

- شفيقة بن صاولة، الصلح في المادة الإدارية، ط2، دار هومة، الجزائر، د.س.ط.

- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009

- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج5، المجلد الثاني، دار إحياء التراث العربي، لبنان، د.س.ن.

- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، التحكيم في منازعات العقود الإدارية الداخلية والدولية، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006

- عبد الله بن محمود بن مولودي الموصلي، الإختيار بتعديل المختار، ج2، ط2، دار الكتب العلمية، لبنان، 2005

- عبد المنعم داسوخي، التحكيم التجاري الدولي والداخلي تشريعا وفقها وقضائا، مكتبة مديولي مصر، 1995

- عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للإستثمار- قطاع المحروقات، ط1، دار الخلدونية، الجزائر، 2006

- عصام الدين، مصطفى نسيم، النظام القانوني للإستثمارات الأجنبية في الدوخل الآخذة في النمو، دار النهضة العربية، مصر، 1972

- عمار عوابدي، القانون الإداري، ج2، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005

- محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2009

- محمد عاطف البنة، العقود الإدارية، ط1، دار الفكر العربي، القاهرة، 2009

- محمود عمر السيد التحيوي، أركان الإتفاق على التحكيم وشروطه وصحته، دار الفكر الجامعي، مصر، 2007

- مخلوف بوجدرة، العقار الصناعي، ط1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006

- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الخصومة والتمثيل والتحكيم، دار الهدى، الجزائر، 2008

- نعيم غبغب، قانون الصناعة والترخيص للمؤسسات المصنفة، لبنان، 1996

- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010

ثالثا: المقالات

- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08 جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2005

- حدة راسي ومروة كرامة، تقييم التجربة الجزائرية في مجال جذب الإستثمار الأجنبي المباشر في ظل تداعيات الأزمة المالية العالمية، مجلة أبحاث إقتصادية وإدارية، العدد12، الجزائر، 2012

- حليمة حبار، دور القاضي في الصلح والتوفيق بين الأطراف على ضوء أحكام ق.إ.م.إ الجديد مجلة المحكمة العليا، عدد خاص باليومين الدراسيين 15 و16 جوان عن الطرق البديلة لحل النزاعات الجزء 02، الجزائر، 2008

- حنان شتوان، العقار كآلية لإنعاش الإستثمار المحلي ودعم الإقتصاد، دفاتر السياسة والقانون، العدد 15، كلية الحقوق والعوم السياسية، مستغانم، 2016

- حورية لشهب، التقاضي في عقود الإمتياز الموجهة للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائر، مجلة الإجتهاد القضائي، العدد 09، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مارس 2013

- فريدة مزياني، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة البحث الأكاديمية، دورية الدفاتر السياسية والقانونية، العدد 06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012

- لعزيز معيفي، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني مجلد 14، عدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2006

- محمد حجازي محمد، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الإستثمار، مجلة الواحات والبحوث والدراسات، العدد 16، 2016

رابعا: الرسائل والمذكرات

- الطاهر برايك، عقد الصلح ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعوم السياسية، 2002

- أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للإستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، سعد دحلب، البليدة، 2010

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

- حمزة فسيح، التنظيم القانوني لاتسغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، الجزائر، 2005

- حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2016

- رياض بليلي، الاجهزة المكلفة بتنظيم عملية الإستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قانون أعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2014

- زهية زيري، الطرق البديلة لحل النزاعات طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون المنازعات الإدارية، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015

- سليم ساسي، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2014

- عبد الغاني بركان، سياسة الإستثمار وحماية البيئة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2010

- عبد الكريم عروي، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية، الصلح والوساطة القضائية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، بن عكنون، 2013

- فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والإجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2015

- كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012

- محفوظ موهوبي، مركز العقار من منظور الإستثمار، رسالة ماجستير، قانون أعمال، كلية الحقوق، بودواو، جامعة الجزائر، 2009

- محمد ولد علي بيجات، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012

- ميرة بن عميروش، آليات تشجيع الإستثمار في الجزائر في ظل الإصلاحات الإقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2008

- وهاب عياد، العقار الصناعي، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2003

-نفيسة عسالي، المجلس الوطني للإستثمار، آلية لتفعيل الإستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانونن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013

خامسا: القواميس

- ابن منظور، لسان العرب، ج2، دار بيروت للطباعة والنشر، لبنان، 1981

- المعجم الوسيط، معجم اللغة العربية، مكتبة الشروق الدولية، لبنان، 2004

- بطرس البستاني، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان، لبنان، 1987

II– المراجع باللغة الفرنسية:

- Chefrit kamel, Guide de l'investissement et de l'investeusseur, grand Alger livres, 2004

الفهرس

الفهرس:

الشكر

الإهداء

المقدمة .....ص 07

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر.....ص 12

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي.....ص 12

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي وتمييزه عما يشابهه من أنواع العقار .....ص 12

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي .....ص 13

أولا: المدلول اللغوي .....ص 13

ثانيا: المدلول الإصطلاحي.....ص 14

الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عما يشابهه من أنواع العقار.....ص 15

أولا: تمييزه عن العقار الصناعي.....ص 15

ثانيا: تمييزه عن العقار السياحي.....ص 16

المطلب الثاني: حدود العقار الصناعي وشروط استغلاله.....ص 17

الفرع الأول: حدود العقار الصناعي.....ص 17

أولا: الأراضي الخاصة للدولة والموجهة للإستثمار.....ص 17

ثانيا: الأملاك العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.....ص 18

ثالثا: العقارات الناجمة عن حل المؤسسات العمومية والفائضة عنها.....ص 19

الفرع الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي.....ص 20
أولا: الشروط الواردة في النصوص القانونية العامة.....ص 20
ثانيا: الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة.....ص 22
المبحث الثاني: مؤسسات ضبط العقار الصناعي.....ص 24
المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية المسيرة له.....ص 24
الفرع الأول: المجلس الوطني للإستثمار.....ص 24
أولا: تشكيلته.....ص 25
ثانيا: مهامه.....ص 29
ثالثا: نتائجه.....ص 30
الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.....ص 31
أولا: الإطار التنظيمي للوكالة.....ص 31
ثانيا: أجهزتها.....ص 34
ثالثا: مهامها.....ص 36
الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوسطة والضبط العقاري.....ص 37
أولا: تعريفها.....ص 37
ثانيا: الحافظة التي تتشكل منها.....ص 37
ثالثا: مهامه.....ص 38
رابعا: تسييرها.....ص 38

المطلب الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية.....ص 39

الفرع الأول: الوالي.....ص 40

الفرع الثاني: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار....ص 40

الفرع الثالث: مديريتي أملاك الدولة والحفظ العقاري.....ص 40

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار وطرق حل النزاعات الناشئة عنه.....ص 41

المبحث الأول: آليات استغلال العقار الصناعي في إطار الإستثمار.....ص 45

المطلب الأول: عقد التنازل.....ص 45

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل.....ص 46

أولا: تعريفه.....ص 46

ثانيا: خصائصه.....ص 46

الفرع الثاني: إجراءات عقد التنازل.....ص 47

أولا: عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية.....ص 48

ثانيا: عقد التنازل في إطار الإستثمار الوطني الخاص.....ص 48

ثالثا: عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها.....ص 49

المطلب الثاني: عقد الإمتياز.....ص 49

الفرع الأول: مفهومه .....ص 50

أولا: تعريفه.....ص 50

ثانيا: خصائصه.....ص 52

الفرع الثاني: نطاق تطبيقه.....ص 53

أولا: مجال تطبيقه .....ص 53

ثانيا: كيفيات إبرامه.....ص 54

الفرع الثالث: تنفيذ عقد الإمتياز في استغلال العقار الصناعي.....ص 55

أولا: الآثار المترتبة في مواجهة المستثمر صاحب الإمتياز.....ص 56

ثانيا: في مواجهة الإدارة المانحة.....ص 57

المبحث الثاني: طرق الفصل في نزاعات استغلال العقار الصناعي.....ص 57

المطلب الأول: دور القضاء في حل منازعات العقار الصناعي.....ص 58

الفرع الأول: دور المحاكم الإدارية.....ص 59

الفرع الثاني: دور المحاكم العادية.....ص 60

المطلب الثاني: الوسائل البديلة لحل النزاعات المتعلقة بالعقار الصناعي.....ص 61

الفرع الأول: الصلح.....ص 61

أولا: تعريفه.....ص 62

ثانيا: أركانه.....ص 63

ثالثا: مقوماته.....ص 63

رابعا: الصلح في المنازعات الإدارية.....ص 66

الفرع الثاني: التحكيم.....ص 67

أولا: تعريفه.....ص 67

ثانيا: أنواعه.....ص 68

ثالثا: تمييزه عن الأنظمة المشابهة له.....ص 69

رابعا: التحكيم في تسوية المنازعات العقارية الموجهة للإستثمار.....ص 71

خاتمة.....ص 74

قائمة المراجع.....ص 78

الفهرس.....ص 86

الملخص.

الملخص:

يعد العقار الصناعي بمثابة الحلقة الأساسية والجوهرية للإستثمار والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الإستثمارات الصناعية، بالتالي فهو عامل يدفع حركة التنمية الإقتصادية في الجزائر، فقد ارتأينا من خلال بحثنا هذا إلى تحديد الإطار المفاهيمي وكذا القانوني للعقار الصناعي وتبيان النظام المؤسسي الذي يسهر على تسيير الأوعية العقارية من أجل تحقيق الغايات المرجوة فضلا عن الترسانة القانونية التي رصدها المشرع الجزائري في هذا المجال، صف إلى طرق وآليات استغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار كعقدي التنازل والإمتياز، كما وضع المشرع الجزائري طرقا لفض المنازعات في حال إذا وقع بين الإدارة المانحة للعقار الصناعي والمستثمر حفاظا منه على التوازن الإقتصادي للعقد وكذا تحقيق الأهداف التي يصبوا إليها المستثمر من خلال مشروعه الإستثماري.

- **الكلمات المفتاحية:** العقار الصناعي، مناطق النشاط الصناعي، المناطق الحرة.

Résumé :

La propriété industrielle est considérée comme le lien essentiel et essentiel pour l’investissement et le conteneur approprié pour la pratique de divers investissements industriels, ce qui en fait le moteur du développement économique en Algérie, dans laquelle nous avons décidé de définir le cadre conceptuel et juridique de la propriété industrielle et d’identifier le système institutionnel chargé de superviser la gestion des navires immobiliers. Atteindre les objectifs souhaités ainsi que l'arsenal juridique contrôlé par le législateur algérien dans ce domaine, le législateur algérien a développé des moyens de résoudre les litiges en cas de litige entre la direction de l'investisseur immobilier industriel et l'investisseur afin de préserver l'équilibre économique du contrat et d'atteindre les

objectifs que l'investisseur a recherchés au travers de son projet d'investissement.

- **Mots Clés :** Zone industrielle, zones d'activité industrielle zones franches.