

جامعة عمار ثلجي الأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

المعالجة التشريعية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: القانون العقاري

إشراف الدكتور
ملياني عبد الوهاب

من إعداد الطالبين:
صريفح عديلة
بياع راسو محمد

أعضاء لجنة المناقشة

الدكتور: سعودي السعيد..... رئيسا
الدكتور: ملياني عبد الوهاب..... مشرفا ومقرا
الاستاذ: يخلف عبد القادر..... مناقشا وممتحنا

السنة الجامعية: 2019-2020

إهداء

الحمد لله وكفى والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى ومن وفى وبعد:

الحمد لله الذي وقفنا لتثمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية

أهدي ثمرة جهدي إلى والديّ اللذان قدما الدعم لي

وساندائي ماديا ومعنويا...

إلى نبع العنان والوفاء والسند وأغلى ما أملك

إلى من أشتاق لرؤيته...إلى أبي الساند والداعم وقودتي

إلى إخوتي...إلى من كانوا لي أوفياء

إلى أصدقائي جميعا دون استثناء

إلى جميع من ساندني طول مسيرتي في الحياة

كلمة شكر



في البداية... الشكر والحمد لله، جل في علاه،

فإليه يُنسب الفضل كله

في إكمال - والكمال يبقى لله وحده - هذا العمل

وبعد الحمد لله... فإنني أتوجه بالشكر إلى والديّ

الذان لهما الفضل الكبير بعد الله سبحانه وتعالى

ولمعلمي الابتدائي ثم المتوسط ثم الثانوي إلى الأساتذة

والأستاذات... إلى الدكاترة وشكر خاص للدكتور ملياني عبد

الوهاب الذي لم يبخل علينا وكان سندنا و كل الشكر إلى من

علمني كيف ينطق العرفه وكيف يخط القلم لله الحمد والشكر



حق كفة

بعد استقلال الجزائر سعت الدولة الجزائرية إلى تطوير الاقتصاد وتحقيق التنمية أو ذلك ما لا يأتي إلا بالحصول على رؤوس الأموال وتوفير مناصب شغل وأكثر ما يحقق ذلك هو الاستثمار سواء كان وطنيا وأجنبيا.

إلا أن المشرع الجزائري وبالرغم من تحديده لمفهوم الأنواع المختلفة للعقارات الموجهة للاستثمار فإننا نجد أنه لم يضع تعريفا محددًا للعقار الصناعي رغم ماله من أهمية وما يعود به من فائدة على الاقتصاد الوطني، وبالمقابل نجد أن المشرع وضع ترسانة من القوانين والمراسيم التنفيذية والتنظيمية للعقار الصناعي، وكان أول نص قانوني صدر بهذا الشأن هو المرسوم رقم 45/73 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وإلى يومنا هذا تتوالى النصوص القانونية المتعلقة بموضوع العقار الصناعي كونه من الأولويات التي تضعها السلطة التنفيذية على رأس قائمة أعمالها خاصة في ظل تراجع مداخل الدولة من الجباية البترولية.

ومع وجود أزمة في العقار خاصة فيما تعلق بالعقار الصناعي وما يتخلله من صعوبات للحصول عليه، إلا أن هذا لم يمنع من مساهمات السلطة العمومية ومجهوداتها بإنشاء العديد من المناطق الصناعية على مستوى ربوع الوطن التي تعرف انطلاقة معتبرة في مجال تهيئتها، هذا ودون إهمال الأراضي الواقعة خارج المناطق المهيأة بتفعيل الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط لرفع مستوى القرض العقاري من خلال استرجاع المنشآت الشاغرة وقطع الأراضي.

تم اختيار موضوع بحثنا لعدده أسباب منها ما هو ذاتي وموضوعي فالأسباب الذاتية تتجزأ في ما يلي:

- ميولنا الشخصي للبحث في التخصص الذي نزاول دراسته المتمثل في القانون العقاري المرتبط بكل ما يتعلق بالعقار بوجه عام، وعلى وجه الخصوص موضوع العقار الصناعي.

- تفعيل الدراسة النظرية التي تحصلنا عليها خلال فترة تكويننا القانوني على مستوى قسم الحقوق طيلة مرحلتي الليسانس والماستر، من خلال عمل بحثي يجمع بين المكتسبات النظرية والدراسة التطبيقية.

أما بالنسبة للأسباب الموضوعية فتتمثل أساسا في:

- الأهمية الكبيرة للعقار الصناعية خاصة تلك المتعلقة بتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء من خلال ما له من دور تكوين رؤوس أموال ومناصب الشغل وغيرها.

- هذا بالإضافة إلى دراسة النصوص القانونية التي تهدف إلى تنظيمه والتي صدرت بشكل مبعثر ومتفرق وهو الأمر الذي دفعنا إلى السعي للبحث فيها وجمعها في شكل يمثل الإطار العام للعقار الصناعي واستغلاله.

ومما سبق نهدف من خلال البحث في هذا الموضوع إلى:

- توضيح المسائل القانونية المتعلقة بموضوع العقار الصناعي كونه لم يحظى بالقدر الكافي من الاهتمام والدراسة أو البحث فيه وهو الأمر الذي يعود بالنفع على الباحث نفسه وعلى طلبة الحقوق والمكتبة الجامعية بصفة عامة من خلال هذه الدراسة القانونية التحليلية.

- كما أنه بالنظر لكثرة النصوص القانونية الصادرة بشأن العقار الصناعي وهو الأمر الذي شكل صعوبة للباحثين في هذا المجال وبالتالي نهدف إلى دراسته التوضيحية وإرادة المشرع لمعالجة العقار الصناعي.

أما عن الصعوبات التي واجهتنا في إعداد الدراسة فتتمثل أساسا في:

- قلة المراجع التي قامت بدراسة موضوع العقار الصناعي في المكتبات الوطنية ولم تساعدنا الظروف لإعداد المذكرة خاصة وان الموضوع يتطلب وقت وجهد كبيرين.

- ومن جهة أخرى الظروف التي تمر بها البشرية وجميع دول العالم بما فيها الجزائر شعبا ودولة من انتشار لفيروس covid-19 والمعروف اصطلاحا بفيروس كورونا (الذي نرجو من الله أن يرفع عنا هذا الوباء أمين يا رب العالمين)، وهو الأمر الذي أعاقنا نوعا ما عن البحث في الموضوع بالصورة

التي كنا نتمناها في البداية كون المرافق التي نحتاجها لإتمام الدراسة تعطلت عن العمل طيلة فترة إعدادنا للبحث.

إشكالية الدراسة:

وبهدف الإحاطة بالموضوع وتحديد مختلف الجوانب التي تدخل في نطاق دراستنا ارتأينا

طرح الإشكالية التالية: ما هي الطبيعة القانونية للعقار الصناعي؟

وفيما تتمثل المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي؟

لقد تم دراسة إشكاليه حسب الخطة التالية المقسمة إلى فصلين حيث تناولنا في الفصل الأول الطبيعة القانونية للعقار الصناعي وذلك في المبحث الأول من خلال ثلاث مطالب: المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي، والمطلب الثاني: أهداف إنشاء العقار الصناعي وأنواع الصناعات الموجهة له، والمطلب الثالث: تمييز العقار الصناعي عن غيره من العقارات الأخرى. أما المبحث الثاني: طرق استغلال العقار الصناعي، حيث كان مقسم إلى ثلاث مطالب وهي: المطلب الأول: استغلال العقار الصناعي بموجب عقد التنازل المباشر، والمطلب الثاني: استغلال العقار الصناعي بموجب عقد امتياز تحويل التنازل، المطلب الثالث: استغلال العقار الصناعي بموجب عقد امتياز بعد سنة 2008.

أما الفصل الثاني فتم التركيز على المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي من خلال المبحث الأول الذي يفصل طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي في ثلاث مطالب التالية: المطلب الأول: بالنسبة للمنازعات لملكية الأراضي في المناطق الصناعية، المطلب الثاني: بالنسبة للمنازعات المتعلقة بمنح الامتياز لها بعد وطني أو محلي.

أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه إلى الجهات القضائية المختصة للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي الذي بدوره مكون من ثلاث مطالب وهي: المطلب الأول: اختصاص القضاء الإداري للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي، المطلب الثاني: اختصاص القضاء العادي للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي، المطلب الثالث: اللجوء إلى التحكيم الدولي في مجال منازعات استغلال العقار الصناعي.

الفصل الأول

الطبيعة القانونية

للعقار الصناعي

بادرت الجزائر في إطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الاستثمار بتنظيم أو توفير المواقع العقارية المناسبة والمهياة لاستقطاب النشاطات الصناعية بهدف تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص وطنيين كانوا أو أجانب ولا شك فإن التحولات الاقتصادية والسياسية العقارية التي شهدت بعض التغييرات ابتداء من الثمانينيات وبداية التسعينات وهو ما نتج عنه كم هائل من النصوص القانونية التي حددت هذا التحول في مجال العقار الصناعي وعليه يعد موضوع العقارات نظرا للدور الكبير الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية دورا استراتيجيا في تسهيل الاستثمار وضمانه ولذلك كان من الواجب إضفاء حماية قانونية على العقار الصناعي كونه ضرورة للدخول في اقتصاد السوق وأيضا باعتباره الوسيلة المثلى للاستثمار.

وسنتطرق في هذا الفصل إلى:

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي.

المبحث الثاني: طرق استغلال العقار الصناعي.

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي

يرتبط مفهوم العقار الصناعي بالأراضي والبنيات ذات الوظيفة الصناعية عن طريق إنشاء مصانع فيها في شكل تجزئة مقسمة بمساحات كبيرة بخلاف التجزئات السكنية، ولم يحظى العقار الصناعي بتعريف محدد رغم صدور العديد من المراسيم والقوانين بشأنه، لذلك في هذا المبحث سنتطرق إلى تحديد مفهومه من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي

سنتناول تعريفاً لعقار الصناعي وفق هذا الفرع، الذي يمكن تقديمها كما يلي:

الفرع الأول: تعريف العقار بوجه عام

يعرّف العقار في القانون المدني وفق المادة 683 الفقرة الأولى منها¹ كما يلي: "العقار يعتبر ثابت غير قابل للانتقال من مكانه فهو كل شيء مستقر ثابت ولا يمكن نقله دون تلف وكل ما عدى ذلك فهو منقول".

كما يعرف العقار على أنه: "مجموعة أراضي سواء كانت زراعية أو بورية أو رعوية أو صحراوية كانت أو جبلية مبنية أو غير مبنية"، ويقصد بالعقار هنا سطح الأرض أو جوفها من مقالع ومعادن، والمتصلة بها كالنباتات التي هي أشجار مزروعة متصلة بالأرض جذورها، كما تعتبر الأشياء المتصلة بالأرض قصد خدمه الأرض بأنواعها عقارا بالتخصيص.

كما يعرف العقار وفقاً للجانب الاقتصادي على: "أنه كل الأشياء القابلة للرهن".

مما سبق نجد أن التعاريف السابقة تركز على الخاصية الوصفية للعقار من مبدأ الثبات والاستقرار وأنواع العقارات، فلا يوجد اختلاف بين التعريفين الأولين للعقار، حيث أن التعريف الأول يعطي المدلول الشامل للعقار من حيث مبدأ الثبات والاستقرار، أمّا التعريف الثاني فيغلب عليه الطابع الوصفي، وذلك من خلال سرده لأنواع العقارات. إلا أنه يمكننا اعتبار التعريف الثاني للعقار

¹المادة 01/683 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/30.

مكمل للتعريف الأول الذي يغلب عليه الطابع التجريدي، أما التعريف الأخير فيأخذ بعين الاعتبار كيفية استعمال العقار وقابليته للرهن.

ومن هنا فإن العقار يمكن تقسيمه من حيث الاستعمال والتخصيص إلى عقار سكني وعقار مهني وعقار فلاح، ويكون مصدرها إما بنايات أو أراضي بيضاء أو أراضي مشجرة مزروعة¹.

الفرع الثاني: تحديد المقصود بالعقار الصناعي

لتحديد العقار الصناعي بنوع من الدقة يستلزم الأمر منا ذكر تصنيف الأملاك العقارية وهي: الأملاك الوطنية، والأملاك الخاصة، والأملاك الوقفية (هذه الأملاك الوقفية تستبعد كونها لا تدخل في إطار العقار الصناعي باعتبارها أملاك تم حبسها لأغراض خيرية و التي تخضع لأحكام القانون رقم 91/10 المتعلق بالوقف).

حيث نجد أن المشرع أقرّ في المادة الثالثة من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 تصنيفا للأملاك العقارية والذي يعتبر قواما لها ويمكن حصرها في:

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.
- الأراضي الرعوية أو ذات الوجهة الرعوية.
- الأراضي الغابية أو ذات الوجهة الغابية.
- الأراضي الحفاوية.
- الأراضي الصحراوية.
- الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير.
- المساحات والمواقع المحمية.

ومنه فإن العقار الصناعي هو العقار الذي يتحكم في قوامه التقني أدوات التهيئة والتعمير، والذي تمتلكه الدولة وجماعتها الإقليمية، كما أن هيمنة الدولة وجماعتها الإقليمية على سوق العقار الصناعي يعود لتوسيع منتوجها من خلال تفعيل الموجودات العقارية من الأصول المتبقية

¹المادة 03 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 50 الصادرة بتاريخ 19/11/1990.

والفائضة والأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية، وبالتالي هو يدخل في عداد الأملاك الوطنية.

ومما ينبغي الإشارة إليه أن المشرع لم يحدد مفهوم العقار الصناعي على مستوى القوانين و المراسيم التنظيمية، إنما تعرض لها فقط من ناحية النص عليها بذكر الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وهذا في ظل مختلف النصوص القانونية المتواجدة في منظومة قوانين الاستثمار.

وعليه يمكننا تحديد المقصود بالعقار الصناعي بأنه: "مختلف الأراضي التي وجهت للاستثمار وكل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها، بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها وما زاد على حاجتها من أصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسه نشاطها وإنتاجها للسلع"¹.

كما يقصد به أيضا: "تلك القطعة من الأرض التابعة لأمالك الدولة الخاصة أو العامة والمهياة لأن تكون موطن لمنشأة أو مصنع أو مشروع استثماري"².

المطلب الثاني: أهداف إنشاء العقار الصناعي وأنواع الصناعات الموجهة له

العقار الصناعي مرتبط أساسا بأهداف منشأ على أساسها، كما أنه موجه أساسا إلى أنواع معينة من الصناعات، وهو ما سنتناوله في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: أهداف إنشاء العقار الصناعي

- تحقيق التنمية والنمو الاقتصادي وتطوير القطاع الصناعي من خلال تشجيع إنشاء القطاعات المختلفة والاستفادة من ميزات تسهيلات الإنتاج وتوفير الخدمات العامة.
- جذب استثمار القطاع الخاص للمساهمة في تنمية القطاع الصناعي.

¹مراد بلكعيات، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، الطبعة الأولى، أستاذ محاضر قسم أ، جامعة الأغواط، الجزائر، 2017، ص 10.

²حوادية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، علوم شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015، ص 21.

- إيجاد فرص عمل جديدة سواء على المستوى الوطني أو الإقليمي¹.
- تكوين شبكة مهنية وصناعية وحرفية متكاملة وخلق ظروف مناسبة من أجل التحديث للصناعات الموجودة.
- تنمية المشاريع الوطنية الصغيرة والمتوسطة².
- تنمية المناطق المحيطة بالمناطق الصناعية من خلال الاستفادة من تطوير البنية التحتية وتركيز الاستثمارات المالية التي تزيد من النشاط الاقتصادي والازدهار العمراني³.
- تحقيق الاكتفاء الكمي والنوعي في سد حاجات الأسواق المحلية والخارجية⁴.
- تحقيق التكامل والترابط بين مختلف الصناعات في نفس المنطقة أو بين المناطق المختلفة من البلد⁵.

الفرع الثاني: أنواع الصناعات الموجهة للعقار الصناعي

قد يكون العقار الصناعي موجه لتأسيس إحدى الصناعات التالية:

أولاً: العقارات الموجهة للصناعات الثقيلة والكيميائية

تمتاز الصناعات الثقيلة باستعمال وسائل تقنية معقدة تعتبر هامة للإنتاج وتهدف إلى تحويل مواد أولية للحصول على منتوجات وسيطة وضرورية للصناعات الخفيفة، ومثالها تحويل معدن الحديد إلى الحديد الصلب أو الفولاذ، وكذا الصناعات الكيميائية، أو القوة النووية والقوة الميكانيكية والكهربائية الثقيلة وهي صناعات مؤهلة لإنتاج مواد أولية تستخدم في صناعة مواد أخرى مثل

¹ سيد عبد الرحمن بلة، المناطق الصناعية المتكاملة الخدمات في السودان ودورها في تخفيض تكاليف الاستثمار والتشغيل وجذب المستثمرين، دراسة ميدانية، مجلة الأكاديمية الأمريكية العربية للعلوم والتكنولوجيا (أمارأباك)، تكساس، المجلد 04، العدد 09، 2013.

² بدير بهاء نبيل فايز، دراسة تقييمية لمواقع التخطيط للمناطق الصناعية غزة، ماجستير في الهندسة المعمارية، الجامعة الإسلامية غزة، كلية الهندسة المعمارية، 2015، ص 20.

³ <http://Library.ivgaza.edu.PS/thesis/116456.p.d.f>

⁴ نائل محمد إبراهيم مصبح، أهمية المناطق الصناعية على النمو الاقتصادي داخل قطاع غزة، دراسة حالة مدينة غزة الصناعية، مذكرة ماجستير في الاقتصاد، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، جامعة الأزهر، غزة، 2012، ص 19.

⁵ <http://Alazhar.edu.PS/library/aattac.hedfile.asp?id=10=00945414>

صناعة الإلكترونيات أو السيارات...الخ، أي أن المواد المستخدمة كمواد أولية في هذه الصناعة سبق وأن تم تصنيعها غالبا ضمن الصناعات الثقيلة¹.

ثانيا: العقار الموجه للصناعات المتوسطة والخفيفة

تمتاز الصناعات الخفيفة باستعمال وسائل تقنية أقل أهمية من الصناعات الثقيلة، وهي تهدف إلى صنع سلع للاستهلاك كالصناعات الغذائية والصناعات الميكانيكية الخفيفة، والكهربائية والكهرومنزلية ومثالها صناعة الراديو والساعات والغسالات...الخ، كما أن الصناعات الخفيفة توفر منتجات أخرى للصناعة الثقيلة ويدخل ضمنها أيضا الصناعات الحرفية واليدوية.

المطلب الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقارات الأخرى

بعد أن تعرفنا على العقار الصناعي، سنتطرق في هذا المطلب لتمييزه عن غيره من العقارات الأخرى لاستكمال توضيح مفهومه، وهو ما سنتناوله وفق الفروع التالية:

الفرع الأول: العقار الصناعي والفلاحي

يدخل في مفهوم العقار الفلاحي الأرض وكل منقول رصد لخدمة الأرض من مواشي مخصصة للزراعة، آلات الحرث، البذور، التبن، والأسمدة، بل ويدخل في مفهوم النشاط الفلاحي طبقا للتشريع الجزائري كل نشاط يرتبط بسير دورة النمو للمنتوج النباتي أو الحيواني وتكاثره بما فيه تربية المائيات والأسماك².

- وبحسب المادة 36 من القانون رقم 25/90 المتضمن لقانون التوجيه العقاري نجد أن الأراضي الفلاحية لا تدخل في صنف الأراضي المعمرة وتشغل مساحتها بالبنائيات في مجالاتها الفضائية.

¹ نادية حسان، أسباب فشل الأمر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال استثمار مقاربة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق (غير منشورة)، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2007، ص 242-243.

² كريد محمد مشوش مصعد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد صديق، جيجل، 2015.

- كما أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يمثل تعسفا في استعمال الحق، أما عدم استغلال العقار الصناعي أمام الجهات القضائية المختصة لفسخ عقد الاستغلال¹.

الفرع الثاني: العقار الصناعي والعقار السكني: من خلال القانون رقم 04/11 المتضمن للترقية العقارية نجد أن كلا من العقار الصناعي والعقار السكني يطبق عليها القانون 29/90 المتضمن قواعد التهيئة والتعمير خاصة البنايات المنجزة فوقها².

_ فيما يخص كيفية استغلال العقار الصناعي فإنه لا يتم استغلاله إلا بعقد امتياز لمدة محددة قانونا، أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقين العقاريين الذين يملكون الحق في شراء قطعة ترابية أو جزء من أراضي البلدية إما عن طريق التراضي أو وفق ما يحدده التنظيم المعمول به في هذا الجانب.

- فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي على عكس العقار الصناعي الذي يستجيب فيه تدخل المستثمر الأجنبي لجلب الأموال، فإن العقار السكني يختلف تماما لكون المشرع الجزائري من خلال قانون الترقية العقارية استبعد المستثمر الأجنبي كليا من هذا المجال واشترط الجنسية الجزائرية في المرقين العقاريين الذين يساهمون إلى جانب الدولة في تحسين السكن وتطويره ومنه تلبية الحاجات السكنية³.

الفرع الثالث: العقار الصناعي والعقار السياحي

في ما يخص العقار الصناعي فقد تم ذكر معظم النصوص القانونية التي تنظمه، وهنا يكفي اللجوء إلى تقديم أهم الأوامر التي تم إصدارها فيما يخص العقار السياحي وهي القانون

¹ أنظر المادة 36 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49 الصادر في 1990

² القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، الصادر في 1990، المعدل والمتمم.

³ القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 10 الصادر في 05/03/1986.

رقم 01/03 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة¹، وكذا الأمر رقم 02/03 المحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ²، وأيضا القانون رقم 03/03 الذي يتضمن مناطق التوسعة والمواقع السياحية، ولكن كل هذه التشريعات قد ألغيت فيما بعد، ولهذا فقد اعتبر هذا الأمر مشترك في كلا العقارين أي العقار الصناعي وكذا العقار السياحي ويعتبر العامل المشترك بينهما يتمثل في أن العقار الموجه للاستثمار في مجال ذو أهمية كبيرة كونه يهدف للربح المالي وجلب المتعاملين الاقتصاديين وكذلك نفس الشيء بالنسبة للعقار السياحي كونه يجلب طاقم من السياح ويمنح أيضا بموجب عقد امتياز بالمزايدة المفتوحة من أجل استغلال الشاطئ للمجالس الشعبية البلدية بعد استشارة الوزير المكلف بالسياحة.

المبحث الثاني: طرق استغلال العقار الصناعي

طبق على العقار الصناعي عقد التنازل أو عقد البيع على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستخدمين، غير أنه وبعد سنوات من التطبيق وبالضبط بعد سنة 1993 أصبح هذا النوع من العقود لا يتمشى والسياسة الاقتصادية الجديدة المتجهة نحو الانفتاح، هذا بالإضافة إلى المشاكل الميدانية التي نتجت عن التنازل المباشر، وعليه تم اللجوء إلى تطبيق عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ثم عقد الامتياز الذي لا يقبل التحويل إلى تنازل، وعلى هذا الأساس سنتناول في هذا المبحث لعقد التنازل المباشر كمطلب أول، وعقد الامتياز القابل إلى التحويل إلى عقد التنازل في المطلب الثاني، بينما في المطلب الثالث نخصه لعقد الامتياز بعد سنة 2008، وهذا وفق ما يلي:

¹أنظر المادة 02/03 المؤرخة في 17/02/2003، المتعلقة بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية، عدد 11 الصادر في 19/02/2003.

²القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/02/2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية، عدد 11 الصادر في 19/02/2003.

المطلب الأول: استغلال العقار الصناعي بموجب عقد التنازل المباشر

عقد التنازل يعتبر عقد ناقل للملكية لصالح المشتري بصفة كلية وشاملة، وهو عقد ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ويشترط في هذا التنازل أن تكون هذه الأملاك غير مخصصة أي أنها متوفرة وغير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية. وهو ما سوف نعالجه وفق ما يلي:

الفرع الأول: عقد التنازل في إطار الاحتياطات العقارية

تنص المادة 10 من الأمر 26/74 المتضمن للاحتياطات العقارية¹ على أنه: "تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية لكل نوع، وفيما يخص جميع الاستثمارات غير التي تقوم بها البلدية المعنية فإن البلدية تتنازل عن الأرض لقاء عوض على أساس تقديره مصلحه أملاك الدولة مع الأخذ بعين الاعتبار للنفقات من كل نوع التي تتحملها البلدية"². وباستقراء هذه المادة نستخلص أن أراضي الاحتياطات العقارية التابعة للبلدية والمخصصة لإنجاز الاستثمارات تخصص بصفة مباشرة لصالح الدولة أو الجماعات المحلية، وهذا إذا كانت البلدية صاحبة الاستثمار طبقا لإجراءات إدارية داخلية، أما إذا تعلق الأمر بمشاريع خاصة تقوم بها غير الدولة أو إحدى هيئاتها المحلية فيتم الحصول على الأرض عن طريق التنازل بمقابل تحدده مصلحة أملاك الدولة.

فالتنازل يخص الاستثمارات التي يقوم بها الخواص، أما الاستثمارات العمومية فتكون بتخصيص القطعة الأرضية والتنازل علنيا ويتم البيع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي على أساس قائمة تتضمن المترشحين للشراء وتفتح للجمهور قصد الإطلاع عليها³.

¹ الأمر 26/74 المتضمن للاحتياطات العقارية

² تعريف وارد في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

³ تاتوات فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، بن عكنون، الجزائر، 2014/2015.

الفرع الثاني: عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية

المناطق الصناعية منظمة بموجب المرسوم 55/84 المتضمن إدارة المناطق الصناعية¹، حيث تنص المادة 06 منه على أنه: "... يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته في مجال ما يأتي:

- تسيير للاستثمار.

- شراء الأراضي اللازمة لانجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها".

كما تنص المادة 07 من المرسوم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية² على أنه: "تسخر المؤسسة زيادة على ذلك في حدود اختصاصاتها وطبقا للإحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في جميع الوسائل المنقولة والعقارية لتحقيق الأهداف المسطرة لها".

إن القاعدة في استغلال المناطق الصناعية هي أن تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية الأراضي داخل المنطقة الصناعية لفائدة مؤسسات التهيئة المختصة لتهيئة هذه المناطق، ويتم هذا التحويل بموجب التخصيص أو بإجراءات إدارية داخلية في إطار القانون العام ومخططات الاستثمار.

وتقوم مؤسسات التهيئة بعد عمليات التهيئة والتجزئة لجعل العقارات قابلة لاستقطاب المشاريع بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين بواسطة عقود رسمية توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية لنقل ملكيتها طبقا للأحكام المعمول بها في هذا المجال³، حيث يتم تقديم طلب التنازل من طرف المستثمرين إلى مديرية الصناعة والمناجم المختصة باستلام ملفات التنازل وهذا في أربع نسخ تحتفظ مديرية الصناعة بنسخة منها وتعرض الباقي على هيئات إدارية أخرى (وهي كل من المجلس الشعبي البلدي والولائي المختصين إقليميا، هذا بالإضافة إلى مديرية التخطيط

¹ المرسوم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية

² المرسوم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية

³ نعيبي فوزي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 37، رقم 04، 1999.

والتهيئة العمرانية ومؤسسة تسيير المناطق الصناعية) قصد دراستها، ليصدر القرار النهائي في شأنها وبناء على طلب من المجلس الشعبي الولائي يجتمع ممثلو كل الأعضاء، وبعد الدراسة والتشاور فيما بينهم يؤخذ القرار بقبول أو رفض منح الأراضي محل الطلب.

وبصدور القانون رقم 11/82¹ المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص والقانون رقم 25/90 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 405/90 تم إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري بحيث أسندت لها مهمة حيازة العقارات لحساب الجماعات المحلية حيث تعود ملكية هذه العقارات في الأصل لهذه الجماعات، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 السالف الذكر وبخصوص الأراضي المخصصة لإقامة مناطق نشاط فقد قامت هذه الوكالات بالحصول على ملكيتها من الجماعات المحلية المتمثلة في البلدية لتقوم بعد ذلك بتهيئتها وتجزئتها وفي الأخير تقوم بالتنازل عن القطع الأرضية أو بيعها لفائدة المستثمرين.

الفرع الثالث: عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها

تم إنشاء المناطق المطلوب ترقيتها بموجب القانون 03/87² المتضمن قانون التهيئة العمرانية المعدل والمتمم، والتي تم تحديدها طبقا لنص المادة 51 منه وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من قانون 03/87 المذكور أعلاه عرفت هذه المناطق تطبيق عقد التنازل أو عقد البيع بموجب القانون 30/90³ المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

¹ القانون رقم 11/82 المؤرخ في 11/04/1982، المتضمن الاستثمار الوطني الخاص، الجريدة الرسمية، عدد 34 لـ 1982/08/24.

² القانون رقم 03/87 المؤرخ في 1986/01/27، المتعلق بالتنمية العمرانية، الجريدة الرسمية، عدد 05 الصادرة في 1987/01/27. (الملغي)

³ القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 52 الصادرة في 1990 المعدل والمتمم.

وبهدف ترقية الاستثمار في هذه المناطق صدر قانون المالية لسنة 1992 بموجب القانون 25/91¹ والذي أكد بموجب المادة 161 منه على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التراضي لأول مرة، حيث نجدها تنص على: "مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة للأملاك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون أو غير المقيمون بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين وذلك على أساس دفتر شروط انجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالالتزام.

يطبق التخفيف على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها لفائدة الاستثمارات في النشاطات المعترف بأولويتها في المخططات الوطنية السنوية أو نشاطات التصدير وذلك حسب النسب التالية: 80% عندما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب تنميتها (ترقيتها).

25% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع خارج هذه المناطق (حسب نوع المنطقة)".

وعليه يمكن التنازل عن طريق صيغة التراضي عن قطع أرضيه لفائدة المستثمرين في كل المناطق التي تتعلق بالاستثمار مع احترام الشروط التي ستحدد بموجب التنظيم، وتطبيقا لذلك صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992².

حيث أنه لأجل التنازل يجب ألا تكون الأراضي المعنية مخصصة أو محتملة التخصيص لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية أي يشترط أن تكون متوفرة، وأن لا تتجاوز القطعة الأرضية المقاييس المطلوبة لإقامة المشروع الاستثماري المزمع إنجازه، مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير وكذا قواعد التعمير في انجاز الاستثمار، وكذا عدم امتلاك المستثمرين لقطعة أرضية قابلة للاستعمال كقاعد لإقامة مشروعة في المنطقة المقصودة، ولا يشترط في

¹ القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية، عدد 65 الصادرة في 1991/12/18.

² القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 1992/02/19، المحدد لشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات ومضمون دفتر الشروط النموذجي، الجريدة الرسمية، عدد 25 الصادرة في 1992/04/01.

المستثمرين الإقامة حيث يتم التنازل بصفة رضائية لكل مستثمر جزائري، مع إيداع طلب الحصول على القطعة الأرضية في 08 نسخ لدى المدير ألولائي المكلف بالتعمير الذي يقوم بإرسال الطلب مع ملف الاستثمار كاملا إلى اللجنة التقنية للولاية حيث تقوم بدراسة الترشيحات والطلبات وأخذها بعين الاعتبار أهمية المشروع من حيث النوع ومكانته بالنسبة للاقتصاد الوطني وتوفير فرص العمل... الخ، وبموافقة اللجنة المذكورة أعلاه يحدد سعر التنازل على أساس سعر السوق، إلا أن السعر يخفض منه نسبة 80% أو 25% حسب نوع المنطقة في إطار ترقية الاستثمار كما وضحته المادة 161¹ سالفه الذكر، وعند قبول المستثمر للمبلغ يتم التنازل عن القطعة الأرضية بموجب عقد تحرره إدارة أملاك الدولة يكون مرفقا بدفتر الشروط يحدد شروط إنجاز البيع وكيفيات الفسخ عند عدم تنفيذ الالتزام وهذا ما نصت عليه المادة 08 من القرار الوزاري المشترك².

ونظرا لما نتج عن عقد التنازل من مشاكل ميدانية سواء لها علاقة بالإدارة أو بالمستثمر نفسه في ظل غياب المراقبة والمتابعة أصبحت الأراضي المتنازل عنها محل مضاربة أو محل تغيير التخصيص المقرر في برنامج الاستثمار، مما أدى بالمشروع إلى إلغاء عقد التنازل المباشر وتم استبداله بنوع جديد من العقود.

المطلب الثاني: استغلال العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز القابل للتحويل التنازل

سنتطرق في هذا المطلب إلى عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل وفق الفروع التالية:

الفرع الأول: تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل في إطار قوانين الاستثمار

سنتطرق إلى عقد الامتياز القابل للتحويل إلى عقد التنازل في إطار قوانين الاستثمار ضمن ما يلي توضيحه:

¹أنظر في ذلك المادة 161 السابقة الذكر من القانون المالية لسنة 1992.

²أنظر في ذلك المادة 08 من القرار الوزاري المشترك السالف الذكر.

أولاً: عقد الامتياز في إطار القانون رقم 12/93 المتعلق بالاستثمار: ظهرت فكرة عقد الامتياز¹ في مجال الاستثمار بموجب المرسوم التشريعي 12/93² المتضمن ترقية الاستثمار المعدل والمتمم، حيث تنص المادة 23 منه "يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تتجزأ في المناطق الخاصة".

وتضيف المادة 24 منه "تعيين المناطق الخاصة وتضبط حدودها عن طريق التنظيم". وأضافت المادة 34 أنه "تحدد شروط وكيفيات تعيين المناطق الحرة وضبط حدودها وامتيازاتها وتسييرها بنصوص لاحقة لذلك".

وقد نص هذا القانون على عقد الامتياز وإمكانية تحويله إلى عقد التنازل على أن تحدد كيفيات هذا التحويل عن طريق التنظيم، وطبقاً لهذا المرسوم صدر مرسومين تنفيذيين له تناولوا عقد الإمتياز وشروطه وهي كالتالي:

1- عقد الامتياز في إطار المناطق الحرة: جاءت هذه المناطق تطبيقاً للمادة 34 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار المعدل والمتمم وتطبيقاً لذلك تم تنظيمها بموجب الأمر رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار الذي تم إرفاقه بنموذجين للاتفاقية ودفتر الشروط العام الملحق بالاتفاقية المتضمن امتياز المنطقة الحرة، فالمناطق الحرة هي: "مساحة محدودة ومضبوطة تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات تجارية، كما تحدث المنطقة الحرة بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية ويحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها وعند الاقتضاء يحدد الأنشطة التي يسمح بممارستها فيها".

¹ أول ما ظهرت فكرة عقد الامتياز كانت في مجال الإداري ثم انتقلت إلى المجال الفلاحي من خلال القانون رقم 19/87 وانتشر استعمال هذا الأسلوب من التعاقد تجسيدا للتوجيه الرأسمالي الذي اعتمده الجزائر منذ دستور 1989.

² المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 12/10/05، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 64 الصادرة في 1993/10/06.

فكل الأملاك العقارية التي تشتمل عليها المنطقة الحرة من المباني والأراضي تصنف ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة حسب الشروط المحددة في المادة 31 من القانون 30/90¹ المتضمن قانون الأملاك الوطنية، كما يمكن أن تشتمل المنطقة الحرة على مطار أو ميناء أيضا. أما الأحكام المتعلقة بعقد الامتياز فتتمثل في أن الامتياز يمنح لشخص معنوي أي يخضع للقانون العام أو الخاص، أما الطرف الآخر فهو الدولة ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية تطبيقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 320/94 السالف الذكر، وتقوم وكالة ترقية الاستثمارات بمنح الامتياز عن طريق مزايمة وطنية أو دولية أو عن طريق التراضي، وهذا على أساس اتفاقية يلحق بها دفتر الشروط المحدد لشروط وحقوق وواجبات صاحب الامتياز أي أنها اتفاقية بين المستغل ووزير المالية بناء على اقتراح وكالة ترقية الاستثمارات، حيث يوافق على الاتفاقية بمرسوم تنفيذي ولا تسري إلا من تاريخ نشر المرسوم المتضمن الموافقة عليها، كما يمنح الامتياز في المناطق الحرة المؤقتة لمدة محدودة تصل إلى 40 سنة قابلة للتجديد مرة أخرى ولمدة معادلة، ويمكن تمديد هذا الامتياز بتجديد ضمني لفترات مدة كل منها خمس سنوات، وهذا بهدف إعطاء المستغل الحق في تهيئة المنطقة الحرة واستغلالها وتسييرها.

ويكون عقد الامتياز مقابل دفع مبالغ سنوية تكون بالدينار الرمزي خلال مدة انجاز لمشروع، ومبالغ ايجارية خلال مدة الاستغلال، كما أنعرض الامتياز يقع على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وغيرها من الأراضي مخصصة أو محتملة التخصيص.

2- عقد الامتياز في إطار المناطق الخاصة: تطبيقا للمادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المعدل والمتمم صدر المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المحدد لشروط امتياز الأراضي للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة لإنجاز مشاريع الاستثمار في المناطق الخاصة.

¹ القانون رقم 30/90 المؤرخ في 12/01/1990، المتضمن قانون أملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 52 الصادرة في سنة 1990.

وكما سبق تبيانه أن الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع امتياز والواقعة في المناطق الخاصة هي تلك المصنفة بأنها مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي عرف هذا المرسوم عقد الامتياز بموجب المادة 01 من دفتر الشروط النموذج بالمرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 18 أكتوبر 1999 التي تنص على أن: "عرض الامتياز هو عقد تحول بموجبه الدولة ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية حق الانتفاع بالقطعة الأرضية غير المخصصة أو محتملة التخصيص أي متوفرة أو تابعة لأملكها الخاص شخص طبيعي أو معنويا أو مؤسسة عمومية اقتصادية وهذا الاستعمال هي كأساس لانجاز المشروع الاستثماري المصرح به في منطقه خاصة كما سبق تحديدها".

وعليه يترتب على عقد الامتياز في إطار المناطق الخاصة حق عيني عقاري وهو سلطة مباشرة يقررها القانون لصاحب الحق على العقار فعقد الامتياز محدد المدة من 20 إلى 40 سنة وهي قابلة للتجديد، كما أنه عقد يربط حق الانتفاع أي يخول لشخص معين منفعة الشيء أو حق للغير¹، وفي إطار هذه المناطق الخاصة أكد المشرع على إمكانية تحويله إلى تنازل حيث نص على أنه: "إذا تم إنجاز المشروع الاستثماري في الآجال والشروط المقررة يمكنه تجديد الامتياز عند انقضائه لمدة أخرى، وإما أن تتنازل له الإدارة المعنية بمقابل مالي بعد المعاينة لانتهاج المشروع"، وهو ما جاء في المادة 06 المذكورة أعلاه.

ثانيا: الامتياز وفق الأمر رقم 03/01: تم تعديل المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار بموجب الأمر 03/01² المتضمن تطوير الاستثمار والذي جاء بنوع جديد من المناطق وهي المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة وهذا طبقا للفقرة الأولى من نص المادة 10 منه كما أنه: " يتم الاتفاق على البنود لهذه الاتفاقية ولا سيما عقد منح حق الامتياز

¹تاتوات فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مرجع سبق ذكره، ص 95.
²الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، السالف الذكر، المصادق عليه بموجب القانون 16/01 المؤرخ في 21/10/2001، الجريدة الرسمية، العدد 62 الصادرة في 24/10/2001.

أو الرخصة التي قد تتجسد في استثمار مرشح لنيل هذه المزايا " وهو ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 12 من الأمر السالف الذكر.

الفرع الثاني: قابلية التحويل إلى التنازل في إطار قوانين المالية

طريقة التنازل المباشر لفائدة المستثمرين على القطع الأرضية التابعة لأملاك الدولة الخاصة المرفقة بتخفيضات هامة على سعر هذا التنازل التي اعتمدها المشرع والتي تأكدت بعد ذلك بصدور قانون التوجيه العقاري حيث يمكن للمرقي والمستثمر الحصول على الأراضي وفقا لدفتر الشروط المتضمن امتيازات مالية جد مشجعة على أن يلتزم الحائز باستعمال العقار في الواجهة المخصصة له، وإن حد عن ذلك وتصرف فيه بالبيع أو الإيجار أو التبادل أو أنه لم يقم بإنجاز المشروع المقرر في الآجال المحددة دون أن يسبب تعرض إلى فسخ البيع بقوة القانون، وهو ما أكدته كذلك المادة 161 من القانون رقم 25/91¹ المتضمن قانون المالية لسنة 1991 والتي تنص على: "مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير، ويمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة لأملاك للدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لانجاز مشاريع استثماريه يقوم بها المقيمون أو غير المقيمون بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين، وذلك على أساس دفتر إعداد يحدد شروط إنجاز التنازل وكيفيات الإلغاء، وفي حالة عدم ووفاء المتنازل له بالتزامات يطبق تخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها لفائدة الاستثمارات في النشاطات المعترف بأولويتها في المخططات السنوية أو نشاطات التصدير وذلك حسب النسب التالية:

- 80% عندما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب تنميتها.
 - 25% عندما تكون الاستثمارات خارج المناطق المشار إليها أعلاه.
- تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

¹ القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية العدد 65 الصادرة في 18/12/1991.

إلا أن المشرع اعتمد على طريقة جديدة لمنح العقار الصناعي وهي طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، فالمادة 118 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 21 ديسمبر 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994 التي ألغت المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 والتي حددت إجراءات وكيفيات التنازل واستبداله بطريقة جديدة للاستغلال وهي عقد الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل.

في حين أن المادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 تنص على أنه: "يمكن أن تمنح هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية وجمعيات ليس لها طابع سياسي ومؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وأشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعون للقانون الخاص، أراضي تابع' للأملاك الخاصة بالدولة من أجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص طابع المنفعة العمومية ولا سيما إنجاز مشاريع التجهيز والاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية".

وبموجب المادة 51 من القانون 02/97¹ المتضمن قانون المالية لسنة 1998 جاء التحول نظرا للنتائج السلبية التي نتجت عن تطبيق التنازل المباشر لصالح المستثمرين وبذلك عوضت فكرة الشرط الفاسخ في عقد التنازل بفكرة الامتياز الذي قد يتحول بعد ذلك إلى تنازل بعد إنجاز المشروع الاستثماري، حيث تم التأكيد على المنح بالامتياز وتم انتهاج مبدأ المزداد العلني لمنح الامتياز في إطار الاستثمار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهذا من أجل إضفاء أكثر شفافية في مجال منح العقار العمومي وكذا التنمية عن طريق المزايدات.

الفرع الثالث: الأمر 11/06 المتضمن منح الامتياز والتنازل

بصدور الأمر 11/06² سنة 2006 والمتضمن آليات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وطبقا للمادة 03 منه يمكن منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة الأشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص أو

¹ القانون رقم 02/97 المؤرخ في 12/31/1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 12/31/1997.

² الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 11/06/2006، يحدد شروط و كيفية منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 53 الصادرة في 11/06/2006 الملغى بالأمر 04/08.

العام والأشخاص الطبيعيون الوطنيون أو الأجانب، ويتم منح حق الامتياز أو التنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير القابلة لاستيعاب بنايات وفق مخطط شغل الأراضي، ويجب أن تكون هذه الأراضي متوفرة أي غير مخصصة وليست في طور التخطيط لفائدة للدولة.

إلا أن هنالك مجموعة من الأراضي مستثناة من تطبيق هذا الأمر وهي: الأراضي الفلاحية، وقطع الأراضي الواقعة بداخل مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية اللازمة لإنجاز البرامج الاستثمارية الواردة في مخطط تهيئة السياحة، قطع الأراضي الواقعة بداخل المحيطات المنجمية، قطع الأراضي الواقعة بداخل محيطات التنقيب والاستغلال الطاقوي، قطع الأراضي الموجهة للترقية العقارية¹.

كما نص الأمر 11/06 على وجوب قيام الوالي بعملية جرد وإحصاء للأوعية العقارية غير المبنية التابعة للأحكام الخاصة للدولة وذلك بالتنسيق مع المصالح المعنية لاسيما مصالح التعمير والجماعات المحلية وهذا من أجل تحديد العقارات القابلة للمنع بالإمتياز على مستوى إقليم الولاية، ومن خلالها يمكن التحكم في وضعية السوق العقاري من خلال عدد الطلبات بالنسبة للعرض وتطلعات السوق العقارية²، ومن ثم وضع الوسائل اللازمة لتنظيمها، وأمام المستثمر لحصوله على قطعة الأرض التوجه للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار³، أو الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁴،

¹ أنظر في ذلك المادة 02 من الأمر رقم 11/06.

² أنظر في ذلك الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

تمارس صلاحيتها في مجال المساعدة تحديد موقع الاستثمارات فقط على العقارات والأحكام الواقعة في مناطق النشاط أو تلك

الخاصة للدولة والتي لا تنتمي إلى الحافظة العقارية الموكلة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري³. العقارات

⁴ التي تضع تحت تصرف المستثمرين مجموعة متنوعة من الأصول العقارية التي تعد جزء من الأحمال الخاصة للدولة وهي الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية، أو الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط والتي ليست ضرورية لنشاط هذه المؤسسة، أو الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، وجميع الأحمال التي يوكل ملكها ومهمة تسييرها إلى هذه الوكالة، والأحمال الخاصة بالوكالة التي اكتسبتها من أموالها الخاصة والتي تنوي بعد القيام بتهيئتها وعرضها في السوق العقاري.

أو المجلس الوطني للاستثمار¹.

وتطبيقا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي 121/07 سالف الذكر يتم الحصول على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل في الأراضي غير المبنية، المعاينة قانونا من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بشهادة مسلمة من طرف الوكالة تثبت إنجاز المشروع ودخوله حيز النشاط عندما يتعلق بامتياز مرخص من طرف المجلس الوطني للاستثمار، أما المشاريع الأخرى يجب إثبات ذلك بشهادة المطابقة تسلمها المصالح المكلفة بالتعمير وبعد الرأي بالموافقة على تحديد الموقع وترقية الاستطلاع بالنسبة للمشاريع الأخرى².

بينما الأراضي المبنية مهما كان نوع البناء الذي عليها يمكنها أن تكون محل عمليات التنازل طبقا لدفترتي الشروط الملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم 122/07 في الملحقين 2 و 3، والذين يشيران خصيصا لعملية التنازل.

وكل هذه القواعد مرفقة بشروط وعقوبات تضمن احترام الإلتزامات الموقعة من طرف صاحب الامتياز وبالتالي ضمان تحقيق الأهداف التي تتبعها الدولة من خلال سياستها العقارية المتمثلة في تحقيق التنمية الاقتصادية، حيث يتوجب على المستفيد من عملية حق الامتياز أو التنازل و التقييد بطبيعة المشروع الذي تم من أجله إقتناء العقار وعند عدم إحترامه لهذا الإلتزام فإنه يتعرض لعقوبة إلغاء عقده وذلك بقوة القانون³، كما أن نقل الحق العيني موضوع منح الإمتياز بحق الإنتفاع أو التنازل ليست ملازمة للتوقيع على العقد من طرف وكالة الوطنية لترقية الإستثمار، فهو مؤجل إلى غاية إنجاز المشروع وإستغلاله، كما أن سلطات صاحب الإمتياز أو صاحب التنازل على قطعة

¹ لا تمنح أسس عقارية إلا من أجل إقامة مشاريع تمثل منفعة خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني طبقا للأمر 03/01

والمترقب بتطوير الاستثمار وهذه المشاريع تكون محل اتفاقه تعقد بين الدولة الجزائرية المتمثلة في الوكالة الوطنية لتطوير

الاستثمار ANDI والمستثمر صعب هذا النوع من الاستثمار يمكن للمجلس الوطني للاستثمار أن يستفيد أو يأخذ الأسس العقارية الممنوحة أو المخصصة في هذا الإطار سواء من الحافظة العقارية المسيرة من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

² أنظر في ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي 121/07 السالف الذكر.

³ تعليمة رقم 4420 المؤرخة في 11 جوان 2007 تتضمن شروط وكيفيات تسيير الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول على المستوى المناطق الصناعية.

الأرض التي إستفاد منها تقتصر فقط على إستغلال العقار في إطار المشروع الصناعي المحدد، فكل حق للتصرف على شكل الإيجار بالباطن أو حتى التنازل الجزئي يعد ممنوعا وذلك تحت طائلة الفسخ المباشر للعقد.

ويتم منح حق الامتياز للأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمار ذات طابع صناعي أو سياحي أو تجاري أو خدماتي عن طريق إجراء المزاد العلني أو عبر صيغة التراضي وذلك بناء أعلى معيارين الأول معيار جغرافي والثاني ظرفي، بحيث يتم الترخيص بمنح حق الامتياز أو بالتنازل بالمزاد العلني أو التراضي وفقا للمادة 05 من الأمر رقم 11/06 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 التي جاء فيهما أنه يرخص بالامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو التراضي بموجب قرار من الوالي بناء على إقتراح من لجنة تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم، أو لائحة من المجلس الوطني للإستثمار بالنسبة لمشاريع الإستثمار التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر رقم 03/01، وسواء تم منح حق الإمتياز بالمزاد العلني أو بالتراضي يجب أن يكون بموجب عقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط الذي يتم إعداده طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم وبرنامج الإستثمار المزمع إنجازه، وبتسجيله وشهره في المحافظة العقارية يكرس للمستثمر مجموعة من الحقوق كالحق في الحصول على رخصة البناء والحصول على القروض ومن ثم إمكانية رهن الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الامتياز.

كما يحدد المرسوم التنفيذي رقم 122/07 سالف الذكر صيغة أو نمط منح هذه الحافظة العقارية وهو النمط الذي جاء به الأمر 11/06 بصفة عامة وهو عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، حيث يتم التنازل أو منح حق الامتياز عن الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات الاقتصادية في حالة نشاط والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية مبنية أو غير مبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقا للأمر 122/07 عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة إذا كانت موجودة على مستوى:

- بلديات ولايات (الجزائر عنابة - قسنطينة - وهران).
 - بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة للولايات الأخرى في شمال البلاد.
 - بلديات مقر الولاية لولايات الهضاب العليا.
- أما التنازل عن طريق التراضي إذا كانت هذه الأصول مبنية أو غير مبنية موجودة خارج البلديات المذكورة أعلاه وكذلك تلك الموجودة في بلديات الجنوب.

وتجدر الإشارة أن كل تنازل أو حق الإمتياز يمنح في هذا الإطار يجب القيام به حسب مقتضيات دفتر الشروط والأعباء الخاص المرفق بالمرسوم التنفيذي 122/07، بينما الأصول التي أختيرت لمشاريع مقبولة من طرف المجلس الوطني للإستثمار كمشاريع إستثمار ذات أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني يتم التنازل أو منح حق الامتياز عنها بالتراضي مهما كان موقعها، ويكون ذلك على أساس إتفاقية تبرم طبقا لأحكام المادتين 12 و 10 من الأمر رقم 03/01 المعدل والمتمم على أساس قرار من المجلس الوطني للاستثمار والذي يمكن له منح كذلك تخفيضات على سعر التنازل أو المبالغ الإيجارية السنوية للأصول المعنية، حيث يتم إرسال الملفات المعتمدة من طرف المجلس الوطني للإستثمار، ويبقى على عاتق الإدارة المركزية ضمان وضعها حيز التنفيذ عن طريق المديرية الولائية لأملاك الدولة المعنية¹.

المطلب الثالث: استغلال العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز بعد سنة 2008

أصدر المشرع الأمر رقم 04/08²، كما أصدر مرسومين تنفيذيين لهما الأول هو المرسوم التنفيذي رقم 152/09³ الذي يشرح بالتفصيل الأحكام والقواعد التي جاء بها الأمر رقم 04/08،

¹ المواد 23 و 24 من المرسوم التنفيذي 122/07.

² الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد 49، لسنة 2008.

³ المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008 والذي ألغى الأمر 11/06 سالف الذكر.

والثاني هو المرسوم التنفيذي رقم 153/09¹، وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم إعتقاد قواعد وإجراءات جديدة، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى تعميم نظام الامتياز لمنح العقار الصناعي في الفرع الأول، بينما في الفرع الثاني نتناول التنظيم الجديد للعقار الصناعي، وهذا وفق ما يلي:

الفرع الأول: تعميم نظام الامتياز لمنح العقار الصناعي

منح الإمتياز عبارة عن: "الإتفاق الذي تحوّل من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من الأرضية المتوفرة التابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو المعنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع إستثماري"²، أي أن الحصول على الوعاء العقاري الصناعي يكون من خلال التوجه إلى هيئات مختلفة حسب طبيعة المشروع الإستثماري وحجمه وهي إما الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، أو لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار، أو المجلس الوطني للإستثمار، التي لها صلاحية منح العقار الصناعي بآلية نظام الإمتياز.

وبالرجوع إلى المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 نجد أن الأوعية العقارية التي يجب أن تكون محل حق الامتياز يشترط فيها أن تكون تابعة للأملك الخاصة للدولة، وأن تكون غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، كما يجب أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير بإستثناء المشاريع الإستثمارية التي يستلزم مركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها، وتضيف المادة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية وتسييرها، الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

² أنظر في ذلك دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزداد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

الأولى من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، يجب أن تكون القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز موجهة لاستيعاب مشروع استثماري وكل تغيير في وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى أي الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ منح الامتياز، ويجب أن تكون الأراضي التابعة للدولة والمعنية بهذا الجهاز تابعة للأملاك الخاصة للدولة وغير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية للدولة ويجب أن تكون أيضا واقعة داخل القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير تتم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير والقابلة لاحتضان بنايات طبقا لمخططات شغل الأراضي، واستثناء يمكن منح الامتيازات على الأراضي الواقعة خارج القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير لصالح المشاريع الاستثمارية التي حسب طبيعتها لا يمكن إنجازها في هذه القطاعات¹، كما أن الأراضي التي تبقى خاضعة للنصوص الخاصة بها تعتبر كذلك مستثنات وهي: الأراضي الفلاحية، والأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمية، والأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والثقافية، كما نجد أن المادة 03 من الأمر رقم 04/08 السالف الذكر قد نصت على قاعدة واستثناء فيما يخص طريقة منح حق الامتياز وهذا لما نصت على أنه: "يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة...". ويرخص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من:

- الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل منطقة التوسع السياحي.

- الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وباقتراح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هذه الوكالة.

¹ أنظر في ذلك المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 سالف الذكر.

- الوزير المكلف بتهيئة الإقليم وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للدولة موجودة داخل محيط المدينة الجديدة¹.

- الوالي بناء على إقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة خارج محيطات مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

ويعلن عن المزاد العلني قبل 30 يوما على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تُنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل وبأية وسيلة إخبارية ويتضمن: التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والتمن الأدنى المعروض وكذا مدة الامتياز ومكان إجراء المزاد، وكذا تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات المختومة، بحيث يجب على كل شخص يريد المشاركة القيام بإعداد ملف يحتوي على بطاقة تقنية وصفية للمشروع، بطاقة تقنية للأصل العقاري المختار، هذا بالإضافة لسحب دفتر الشروط على مستوى مديرية أملاك الدولة الموجودة في دائرة اختصاصها الأصل العقاري، كما أنه يجب دفع كفالة مالية تمثل 10 من مبلغ السعر الافتتاحي على مستوى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، ويخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رضي عليه المزاد من ثمن المزايدة، أما المزايدتين الآخرين لهم محاسب الكفالة بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله، أضف إلى ذلك إيداع الملف على مستوى المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المختصة إقليمياً²، وأنه في مجال المزايدات العمومية التي من الواجب أن تتميز بالشفافية التامة لضمان التتمين الأقصى للأملك العامة لابد من تجنيد كل الإمكانيات لنجاح هذا النوع من العمليات وعليه يتعين اللجوء إلى الإعلانات العمومية التي ستنتشر وفقاً لأحكام دفتر الشروط، كما أن منح الامتياز يكون حسب الطريقة المشتركة والمنسقة للتعهدات المختومة

¹ أنظر في ذلك المادة 05 من الأمر 04/08 السالف الذكر.

² أنظر في ذلك المواد 3، 4 و5، من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09.

والمزايدة الشفوية، وأثناء حصة المزايدة يتم قبل كل شيء المزايدة الشفوية مع إعلام كل الحاضرين أن صاحب أحسن عرض سوف يكون له إمكانية اقتراح عرض أخير عن الانتهاء من فتح الأظرفة، فالمزايدة عن طريق التعهدات أو ممثلون الشرعيون والذين يكون حضورهم إجبارياً أثناء الحصة لهم الحق في المشاركة في المزايدات الشفوية باقتراح عروض لاسيما عندما يفوق مستوى المزايدات المبلغ الذي تتضمنه تعهداتهم المختومة، وعند الانتهاء من المزايدة الشفوية تنطلق اللجنة في فتح الأظرفة المختومة (التعهدات المختومة)، وفي حالة ما كان أحسن عرض ناتج عن المزايدة الشفوية يتعين التمسك بها وأن أصحاب التعهدات المختومة لا يحق لهم الاحتجاج مادام أنه كانت لهم الفرصة لاقتراح عروض شفوية في إطار التنافسي الذي يعد المبدأ لطريقة "لصالح أحسن عرض"، وفي حالة ما إذا تبين أن أحسن عرض ناجم عن التعهدات المختومة فيستلزم إعطاء لصاحب التعهد الأحسن ولأحسن عرض شفوي المعنيين وبصفة محدود، ولكن دائماً ضمن الحصة العامة إمكانية اقتراح عروض جديدة، بينما اعتبر التراضي كإجراء استثنائي لمنح الامتياز وفق الأمر 04/08، وذلك في المشاريع ذات الأهمية والمصلحة الوطنية، وهي كل المشاريع التي تدخل ضمن إحدى الأصناف التالية:

- التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية مثل الاستثمارات الإنتاجية التي يمكنها أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني.
- أو التي تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة السكنية.
- أو التي تكون محدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي وتعكس على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة والتحويل التكنولوجي.
- أو التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة والتي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.

ويرخص بمنح الامتياز في حالة التراضي بترخيص من مجلس الوزراء وباقتراح من مجلس الوطني للاستثمار، حيث يعرض الوزير المعني أو الوالي المختص إقليمياً المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار¹.

الفرع الثاني: التنظيم الجديد للعقار الصناعي

عدل قانون المالية التكميلي لسنة 2011 لاسيما المادة 15 من أحكام الأمر 04/08 لاسيما أحكام المواد (3،4،5) و (8،9)، وأن التعديل يخص ما يتعلق بطريقة منح الإمتياز والترخيص به وتخفيضات على الأتاوي الإيجارية، كما تم إلغاء صيغة المزداد العلني في منح حق الإمتياز على العقار الصناعي وأصبح بصيغة التراضي غير القابل للتحويل إلى التنازل ولمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، وهذا على الأملاك والأراضي التالية:

- العقارات أو الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة للاستثمار وبما فيها تلك الواقعة بمناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة.
- الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة.
- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط.
- القطعة الأرضية المتواجدة في المناطق الصناعية.
- القطع الأرضية المتمركزة في مناطق النشاط أو التابعة للذمة المالية للوكالات العقارية للولايات.

ويرخص الامتياز عن طريق التراضي بقرار من الوالي المختص إقليمياً وباقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي (الملك المبنى أو غير المبنى) التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو تابعة للمنطقة الصناعية أو منطقة نشاطات أو يمثل أصل متبقي أو فائض، أما بالنسبة للقطعة الأرضية الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة فلا بد من موافقة الهيئة المسيرة للمدينة الجديدة والوزارة المكلفة بتهيئة الإقليم، وعندما تكون القطعة

¹تعليمية وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تامين الأملاك التابعة للدولة رقم 01258 المؤرخ في 08 مارس 2010.

الأرضية تابعة لمنطقة توسع سياحي فلا بد من موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة والوزارة المكلفة بالسياحة¹.

كما أنه قد تم تفعيل تدابير مالية مُحفزة من شأنها إنشاء مناصب شغل ورفع الإنتاج الوطني حيث تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا المبالغ الإيجارية السنوية التي تمثل نسبة 20/01 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز وتتغير نسبة التخفيضات الجديدة حسب موقع المشروع الصناعي، إذ أن تطبيق نسبة التخفيض يكون حسب موقع العقار موضوع منح الامتياز الهضاب العليا، الجنوب الكبير وفق المحدد لقابلية الاستفادة من الصندوقين المخصصين لتنمية مناطق الجنوب والهضاب العليا²، وتطبق هذه المزايا أيضا بالنسبة للمشاريع الاستثمارية التي استفادة من منح الامتياز على أساس قرارات مجلس الوزراء ولو قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011، بحيث تحدد مدة الاستفادة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار التي يلزم ذكرها في قرار الوالي وكذا في عقد الامتياز.

وتمنح أعلى نسبة من التخفيض للمشاريع المنجزة بمناطق الجنوب والهضاب العليا تعادل قيمة الإتاوة في هذه المناطق 01 دج كسعر رمزي للمتر المربع خلال مدة 10 سنوات لتصل إلى 50% من قيمة العقار بعد انتهاء مدة 10 سنوات.

ومن جهة أخرى يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار بعد قرار من مجلس الوزراء تخفيض إضافي على مبلغ الأتاوي الإيجارية السنوية التي سبقت الإشارة إليه في المادة 09 سالف الذكر، وبغية مرافقة المستثمرين وتخفيض العبء المالي المرتبط بعملية منح الامتياز نص قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على إمكانية تقسيم دفع حقوق التسجيل وكذا رسم الإشهار العقاري بمناسبة إعداد عقد منح الامتياز لأملاك الدولة، هذا بطلب محتمل من المستثمر تسدد الحقوق والرسوم سالف الذكر سنويا على طيلة مدة العقد منح الامتياز حتى في حالة عدم استفادة المستثمر من الامتيازات المنصوص عليها في الأمر رقم 03/01

¹المادة 5 من الأمر 04/08 سالف الذكر، المعدلة والمتممة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

²المادة 09 من الأمر 04/08 السالف الذكر المعدلة والمتممة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

المتعلق بترقية الاستثمار، كما أن لجنة المساعدة التي تم إعادة تنظيمها سنة 2011 بموجب قانون المالية التكميلي، فوفقاً لنص المادة 15 من القانون المالية لسنة 2011¹ التي عدلت المادة 05 من الأمر 04/08 نستخلص منها أن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 حصر منح قرار الامتياز على العقار الصناعي للوالي فقط مع إعطاء دور أكثر للجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقيتها (لجنة يترأسها الوالي أو ممثليه على مستوى كل ولاية وتعنى بالمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري) والتي أصبحت الجهة الوحيدة لاستقبال طلبات الحصول على العقار الصناعي للحصول على الوعاء العقاري، بحيث يجب إيداع طلب لدى أمانتها، ليتم النظر في الطلب من طرف اللجنة للبت في قبوله، وإذا تمت الموافقة على المشروع الاستثماري يعد الوالي قرار يسمح من خلاله بمنح حق الامتياز بالتراضي على العقار، وبناء على قرار الوالي يعد مدير أملاك الدولة عقد حق الامتياز لمدة 33 سنة على أساس دفتر الشروط الذي يحدد بنود وشروط منح الامتياز، الذي يسلم للمستثمر بعد إشهاره في المحافظة العقارية، ويجب على المستثمر الحصول على الترخيصات اللازمة لبدء مشروعه الاستثماري.

¹أنظر في ذلك المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

خلاصة الفصل الأول:

ما يمكن استخلاصه من هذا الفصل أن المشرع رغم أنه لم يضع تعريفاً محدداً للعقار الصناعي الذي قد يعبر عنه في بعض الأحيان بالعقار الاقتصادي أو العقار الموجه للاستثمار، إلا أن وجهه لخدمة مناطق واسعة وشاسعة من أملاك الدولة الخاصة كما تم ذكر أنواع العقار الصناعي والأهداف، ومن بين هذه الأنواع العديدة قطاع الصناعات التي تضم صناعات ثقيلة كيميائية وتمتاز باستعمال الوسائل التقنية الهامة للإنتاج وكذلك العقار الموجه للصناعات الخفيفة والمتوسطة التي تمتاز باستعمال وسائل تقنية أقل أهمية من الصناعات الثقيلة والتي تهدف إلى صنع السلع للاستهلاك، كما تم التطرق لأهداف إنشاء العقار الصناعي في تحقيق التنمية والنمو والاقتصاد وتطوير قطاع الصناعة من خلال تشجيع إنشاء القطاعات مختلفة الأحجام والاستفادة من ميزاته، كما تم تمييز العقار الصناعي عن غيره من العقارات الأخرى بعد أن تعرفنا على العقار الصناعي.

وفي الأخير يمكن القول بأن المشرع الجزائري نص على بعض القوانين ذكرنا بعض النصوص القانونية لتنظيم العقار الصناعي إلا أنها لم تصل إلى تنظيمه بشكل عام بسبب كثرتها وتعقيدها وعدم تطبيق العديد منها على أرض الواقع.

الفصل الثاني

المنازل الحياتية الناجمة

عن إستغلال العقار

الصناعي

اختلفت وتنوعت عقود الاستغلال للعقار الصناعي باختلاف وتعاقب قوانين الاستثمار وقوانين المالية للسنوات المتعاقبة وعلى اختلاف مراحل الاستثمار في الجزائر، وأن كل من هذه العقود نجم عنها منازعات طرحت على الجهات القضائية حسب طبيعة كل نزاع، فاستغلال العقار الصناعي بالطرق التي حددها القانون تولدت عنه نزاعات مثل أي عقد وبالتالي فإن الأطراف المتعاقدة والمتخاصمة لها الحق في اللجوء إلى القضاء كحق دستوري ولها كذلك الحق في اللجوء إلى الطرق البديلة لحل النزاعات لاسيما التحكيم وفق شروط العقد.

وعليه تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي.

المبحث الثاني: للجهات القضائية المختصة للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي.

المبحث الأول: طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي

ستناول في هذا المبحث تحديد طبيعة منازعات العقار الصناعي وهو العقار الموجه للاستثمار والتي تتمحور أساسا في المنازعات المتعلقة بعمليات منح الامتياز والمنازعات المتعلقة بعمليات التنازل والتي يتم بموجبها يتم استغلال الوعاء العقاري المخصص للاستثمار من الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية والنشاطات، وهو ما سنتطرق إليه وفق ما يلي:

المطلب الأول: بالنسبة لمنازعات ملكية الأراضي في المناطق الصناعية

ويمكن حصر المنازعات حول ملكية الأراضي في المناطق الصناعية التي تقوم في إطار تهيئتها من طرف المؤسسات المهيأة والمستثمرين المتعاقد معهم من جهة، ومن جهة أخرى بين المؤسسات المهيأة للمنطقة الصناعية والغير، وهو ما سنتناوله وفق مايلي:

الفرع الأول: بالنسبة للمؤسسات المهيأة والمستثمرين المتعاقد معهم

فبالنسبة للعلاقة التعاقدية التي تمت بين المؤسسات المهيأة والمستثمرين في إطار عقود التنازل فإنه قد نتجت عدة نزاعات تتعلق أصلا على سعر إعادة التنازل (البيع) التجزئات العقارية، حيث أن المتعامل يطالب بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء أي الثمن الذي اشترى به هذه المؤسسة العقارية، أما هذه الأخيرة فترفض هذا الاقتراح وتطالب بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار أي سعر السوق وهذا على اعتبار أن هذه المؤسسة كانت في أول الأمر عبارة على مؤسسة ذات طابع تجاري وصناعي، وذلك إلى غاية صدور القانون رقم 01/88 المتضمن المؤسسات العمومية الاقتصادية¹.

ومع صدور قرار مجلس مساهمات الدولة في جويلية 2003 أصبحت المؤسسات المهيأة للمناطق الصناعية أو مكاتب الدراسات والأبحاث في العمران URB تابعين لمؤسسة مساهمات الدولة SGPGENEST، أما المؤسسات المسيرة للمناطق الصناعية فأصبحت تابعة لشركات

¹تاتوات فاطمة العالجة القانونية لعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، بن عكنون،

التسيير العقاري SGT، وكذلك أنه في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبعض العقارات وخاصة تلك الموضوعة للخوادم مما نتج عنه وضعيتان أن بعض هذه العقارات يرفضون بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة، وأما أن هذه المؤسسات لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخوادم بالسعر الحقيقي للسوق¹، ومن أجل وضع الحلول للوضعيات التي بقيت عالقة على مستوى المناطق الصناعية صدرت تعليمية وزارية مشتركة سنة 1999 المتعلقة بتطهير العقار الصناعي التي جاءت كنتيجة لاجتماع مجلس الحكومة بتاريخ 22 أبريل و02 سبتمبر 1998 و07 فيفري 1999 بخصوص ملف إعادة هيكلة المناطق الصناعية فإنه تم وضع حلول لتصفية الوضعية داخل الأراضي الصناعية من أجل وضع حد لحالات عدم تسوية العقود الملكية التي من بينها عدم الاتفاق على سعر التنازل والمضاربة، الأمر الذي أدى إلى خلق وضعية تنازعية في المناطق الصناعية وقلة الخدمات من طرف المسيرين وعدم دفع المستحقات من طرف شاغلي الأراضي، ومن أجل وضع حل لتلك الوضعيات فقد ألزمت التعليمات الوزارية المشتركة على المؤسسات المهيأة أو المالكة:

أن أي تنازل يتم داخل على أراضي المناطق الصناعية يجب أن يتم بواسطة عقد رسمي وكذلك إلزامية الحصول على رخص التجزئة للمنطقة الصناعية، وفيما يخص سعر التنازل عن قطع أراضي المنطقة الصناعية فإذا كان المستفيد قد دفع الثمن فقط على أساس أنه يعتبر ثمن مؤقت من غير احتساب مصاريف التهيئة فإن المؤسسة المهيأة تستكمل المبلغ المتبقي بالإضافة إلى تكاليف التهيئة وذلك من أجل تسوية الوضعية، وإذا كانت مصاريف التهيئة تحملها المستفيد بنفسه والتي كان من المفروض أن تقوم به المؤسسة المهيأة فإنه يتم خصمها من سعر التنازل أي سعر القطعة الأرضية.

أما فيما تعلق بالأراضي التي لم يتم دفع ثمن تنازلها فإن سعر التنازل يحين على أساس السعر الحالي للقطعة الأرضية وليس على أساس سعر القطعة الأرضية وقت شغلها من طرف المستفيد ويجب

¹ العقار الصناعي، نفس المرجع ص 91.

أن يحين سعر القطعة الأرضية وفقا وبالنسبة إلى الأراضي التي وضع دفع ثمنها عن طرق التقسيط فإن المستفيد الذي يشغلها يدفع ثمنها على أساس السعر وفق المعاملة السابقة أي وقت إبرام التصرف".

إلا أن المعاملات التي تتم على الأراضي التي ليس لها سند ملكية والواقعة داخل المناطق الصناعية والتي تتم بين عدة متعاملين فإن كل معاملة بالبيع تتم من متعامل ليس له سند ملكية رسم تعتبر باطلة، أما الأراضي التي لها سند ملكية رسمي فإن المعاملة فيها تتم بكل حرية بشرط أخذ أي مؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية أو المهية في حال تخلفها التي تضمن أن استغلال القطعة الأرضية سيكون ملائما مع المحيط الجوّاري للمنطقة الصناعية عند البدء في النشاطات خصوصا معايير السلامة والوقاية، وأن الأرض موضوع المعاملة ستوجه إلى نشاط متوافق مع نمط المنطقة الصناعية.

ومن جهة أخرى فإن المؤسسات المهية أو المسيرة تعمل على التنازل عن القطع الأرضية وتسوية الوضعية لها بواسطة عقود رسمية لكي لا يبقى أي غموض وجرّد كل أراضي المنطقة الصناعية المتوفرة على أثر حل بعض المؤسسات الواقعة بها أو تخلي بعض المستفيدين على قطع الأراضي المصرح بها على أنها متوفرة تلحق إلى مالكيها الأصلي وتستغل بالتعاون مع المؤسسات المسيرة، وهنا يكمن الحل الذي أتت به هذه التعلّية فيما يخص وجود نزاع بين الغير والمؤسسة المهية على القطعة الأرضية، فإذا كانت متوفرة داخل المنطقة فإنها ترجع إلى مالكيها الأصلي وتستغل في إطار تخصيصها للنشاط الصناعي بالتعاون مع المؤسسة المسيرة للمنطقة، وفي حالة ما إذا كانت الأراضي تابعة للمؤسسة المهية للمنطقة الصناعية فإنه يتعين اتخاذ إجراءات استعمالها وفقا لطبيعة شغلها¹، وهو ما أكدّه الأمر رقم 119/07 كما رأينا سابقا أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتولى تسيير المناطق الصناعية.

الفرع الثاني: بالنسبة للمؤسسات المهية للمنطقة الصناعية والغير

أما بالنسبة لمنازعات أراضي المؤسسات المستقلة والغير مستقلة المحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية فإنه يمكن حصرها في منازعات الناجمة على تصفية المؤسسات العمومية

¹ أنظر إلى التعلّية الوزارية المشتركة الصادرة سنة 1999 عن وزير المالية - الوزير المنتدب المكلف بالميزانية ووزير الصناعة وإعادة الهيكلة.

المنحلة والتي تم بيعها وظهر فيها بعد أن المؤسسة المنحلة ليس لها سند ملكية للقطعة الأرضية أو أنها شاغلة بموجب قرارات إدارية وفي إطار تصفية وخصوصة المؤسسات العمومية فإن الدولة تدخلت في تلك المنازعات بموجب قوانين المالية السلفة الذكر وتحملت كل تبعات تصفية وخصوصة المؤسسات العمومية المحلة أو التي تم خوصصتها أو أراضي المؤسسات العمومية الاقتصادية فإن طبيعة منازعاتها تتعلق دائماً في منازعاتها مع الغير حول حق الملكية العقارية الشاغلة لها أو أرضها التي تم التعدي عليها، أما فيما يخص اكتساب الأراضي من الدولة فإنها تخضع لتسويات إدارية بينها وبين الإدارة لا تصل إلى القضاء حتى أن أصول هذه المؤسسات في حالة حلها تعود إلى أملاك الدولة الأصول المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية تخضع لنظام الامتياز الذي كرسه الأمر رقم 04/08.

المطلب الثاني: بالنسبة للمنازعات المتعلقة بمنح الامتياز لمشاريع لها بعد وطني أو محلي

بخصوص المنازعات المتعلقة بقرار منح الامتياز فإنه كان سابقا يمنح بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، والمستثمر له حق في الطعن في القرارات الوكالة المتعلقة برفض منح أو سحب الامتياز أمام القضاء الإداري، لأن الوكالة تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري إلا أن هذا الوضع لم يعد موجودا فيما يخص منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة والموجهة للاستثمار، وسنعالج هذا الأمر وفق ما يلي:

الفرع الأول: بالنسبة للمشاريع التي لها بعد وطني:

إذ أنه وبموجب الأمر 11/06¹ فإن منح الامتياز بالمزاد العلني يرخص بموجب قرار من الوالي وبالتراضي بقرار من المجلس الوطني للاستثمار في إطار أحكام الاتفاقية الثنائية بخصوص الاستثمارات التي لها بعد وطني، أما ما جاء به الأمر رقم 04/06 فإن الترخيص بالاستثمار يكون بقرار من الوزير المختص لقرار من وزير المكلف بترقية الاستثمارات فيما يخص الأراضي التابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أو بقرار من الوالي فيما يخص الأراضي التابعة للأملاك

¹ الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 2006/08/30، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 55 الصادرة في 2006/08/30 (الملغي).

الدولة على مستوى المحلي فيما يخص الترخيص بمنح الامتياز بالمزاد العلني أو بقرار من مجلس الوزراء وباقتراح من مجلس الوطني للاستثمار فيما يخص الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي للمشاريع التي لها بعد وطني وفي كل الأحوال فإن المنازعة السابقة لمنح الامتياز لا يمكن تصورها حالياً لأن القرارات الإدارية السابقة تعتبر قرارات تحضيرية لا تمس بحق مكتسب للمستثمر إلا فيما يخص منازعات إلغاء قرار الوالي المتعلق بتعيين القطعة الأرضية بصفته رئيس اللجنة المحلية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIRF) والتي تفصل في طلبات تعيين المواقع وتخصيص الأراضي إما بالرفض أو في حالة سحب قرارها بعد مضي مدة 6 أشهر من تبليغ قرار التخصيص إلى المترشح دون القيام بالإجراءات المتعلقة بمنح الامتياز أو التنازل ما عدا في حالة القوة القاهرة، ويكون القضاء الإداري هو المختص في كل الأحوال لأن جهة إدارية تعمل تحت سلطة الوالي وهو الذي يمثلها ويرأسها وفي الواقع غالباً ما تتركز المنازعات حول العقار الصناعي أو الأراضي الموجهة للاستثمار المخصصة من الأراضي التابعة للدولة في المرحلة التالية لمنح الامتياز والتنازل بموجب التصرفات أو العقود التي يتم إبرامها بموجب عقود الامتياز أو عقود التنازل.

إن عقد التنازل أو عقد الامتياز الذي يتم على أراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة هو عقد إداري ما دام أن مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى تحريره وعليه يجب أن يكون المحرر الإداري فعلاً ناقلاً للملكية فإنه كثيراً ما تتعامل المحاكم مع بعض القرارات الإدارية على أنها سندات ملكية وهي ليست كذلك مثل ذلك قرار التخصيص، وفي بعض الأحيان حتى محضر تعيين قطعة أرض لإنجاز مشروع اعتبر تصرفاً للملكية وفي الواقع كل هذه التصرفات والعقود وليست سندات ملكية، وأن كان بإمكانها أن تشكل إثباتاً لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمستفيد لكنها لا تنقل الملكية، ولتكون كذلك يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي ناقل للملكية ويحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق الذي اختارت الإدارة اللجوء إليه كما هو الحال بالنسبة للوكالات العقارية المحلية، وليحتج بهذه العقود على الغير يجب إشهارها في المحافظة العقارية ويجب أيضاً أن تكون صادرة عن المالك أو بترخيص منه وتتضمن تنازل عن الملكية

العقارية علما أن المادة 73 من قانون التوجيه العقاري تعتبر أي تصرف مباشر في الملكية العقارية التابعة للبلديات لفائدة الخواص باطلا بطلانا مطلق، إذا تم دون اللجوء للوكالة العقارية المحلية دائما وبخصوص العقود الإدارية وعلى فرض العقد الإداري هو فعلا عقد ناقل للملكية فإنه إذا لم يشهر لا يمكن لصاحبه أن يطلب من المحكمة إلغاء عقد مُشهر لا حق له من نصب على نفس العقار علما أن المحاكم لا تحترم هذه القاعدة في كثير من الأحيان¹.

وفي إطار الاستثمار فإنه غالبا ما تمنح الإدارة قطع أراضي لفائدة المستثمرين على أساس قرار تخصيص أو محضر اختبار فقط للعقار المعني بالاستثمار غير أن المستثمرين لا يقومون بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على هذه القرارات والمحاضر وتحويلها إلى عقود إدارية وخاصة مسألة دفع الثمن الكامل للعقار المتنازل عليه، وفي الجانب المتعلق بعملية الاستثمار يجب التفرقة بين مرحلتين فيما يخص التنازل على أملاك الدولة وهذا في مرحلة ما قبل سنة 1993 أي قبل صدور قانون الاستثمار 12/93 والمرسوم التنفيذي رقم 322/93 المتعلق بمنح الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة الذي أتى بنظام الامتياز الذي يتحول إلى تنازل مع انجاز المشروع، إذ أن المشرع تخلى على مبدأ التنازل المباشر لأراضي أملاك الدولة الخاصة أو التنازل بناء على الشط الفاسخ الذي كان معمول به بموجب المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05/86 ففي المرحلة الأولى كانت النزاعات تتعلق دائما بفسخ عقد التنازل أي البيع.

أما المرحلة الثانية فتتعلق بعقد التنازل الذي تحول من عقد امتياز سابق وهذا المنوال استمر عبر قوانين المالية والاستثمار إلى غاية صدور الأمر رقم 04/08 فبطبيعة المنازعات المتعلقة فيما يخص عقود التنازل على أملاك تتمحور أساسا حول ثمن التنازل وكذا التزام المستثمر بالواجبات المتعلقة أساسا بإنجاز المشروع الاستثماري التي تدور أساسا حول فسخ عقد الامتياز وكذا ثمن القطعة الأرضية فيما يخص الأراضي التي منح أصحابها عقود ملكيتها، وكذلك تسوية الوضعية للمستفيدين

¹ المنازعات العقارية المنازعات لمؤلفين عمر حمدي باشا والأستاذة ليلي زروقي، دار هومة، الطبعة الأولى، 2006، المرجع السابق ص 56-57.

بموجب قرارات إدارية وهذا لا يعني من وجود منازعات من الغير فيما يخص ملكية الدولة للأراضي.

الفرع الثاني: بالنسبة للمشاريع التي لها بعد محلي

أما بالنسبة للأراضي التابعة للأمالك الخاصة بالولايات والبلديات فإن معظم منازعاتها لها نفس الطبيعة مع أملاك الدولة فيما يخص عقود التنازل التي أبرمتها الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين أو مقررات الاستفادة التي منحها في وقت سابق رؤساء المجالس الشعبية البلدية والتي كثيرا ما ألغيت بعد صدور قانون التوجيه العقاري ونظام الامتياز لما عمل به على هذا الصنف من الأراضي بل بقي الأمر محصورا في عقود التنازل المقيدة بشرط فاسخ وهو إنجاز المشروع الاستثماري وفق دفتر الشروط¹.

¹ المنازعات العقارية المنازعات لمؤلفين عمر حمدي باشا وليلى زروقي، دار هومة، الطبعة الأولى، 2006، المرجع السابق ص 56-57.

المبحث الثاني: الجهات القضائية المختصة للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي

إن الجهات القضائية التي تفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي تختلف على حسب الجهات المتعاقدة مع المستفيد وبحسب مالك القطعة الأرضية والعقد المبرم المنظم لاستغلال العقار الصناعي وأنه كما هو مستقر عليه فإن النظام القضائي مزدوج تم نبيه منذ صدوره سنة 1996 من الاختصاص النوعي من النظام العام، وبالتالي سنتطرق إلى إختصاص القضاء الإداري للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي في المطلب الأول، بينما إختصاص القضاء العادي للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي فخصصناه للمطلب الثاني، بينما المطلب الثالث فنتطرق فيه للجوء إلى التحكيم الدولي في مجال منازعات استغلال العقار الصناعي ، وهو ما سنحاول تفصيله كما يلي:

المطلب الأول: اختصاص القضاء الإداري للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي

نتطرق في هذا المطلب لتحديد معيار إختصاص القضاء الإداري في منازعات استغلال العقار الصناعي وهو ما خصصناه للفرع الأول، أما في الفرع الثاني فنعالج فيه كيفية إختصاص القضاء الإداري للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي ، وهذا وفق ما يلي:

الفرع الأول: تحديد معيار اختصاص القضاء الإداري في منازعات استغلال العقار الصناعي

يكون الاختصاص للقضاء الإداري حسب المعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، إذ أن جميع المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفا فإن الاختصاص يعود للمحاكم الإدارية بصفة ابتدائية أو اختصاص مجلس الدولة بصفة ابتدائية ونهائية فيما يخص القرارات اللامركزية على حسب المادة 09 من القانون العضوي رقم 01/98 المتعلق بمجلس الدولة، وبخصوص منازعات العقار الصناعي فإن إختصاص القضاء الإداري ينعقد بمناسبة المنازعات المتعلقة بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة كون مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تلك الأراضي.

¹ قانون رقم 09/08 المؤرخ في فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج، د.ش، العدد 21 الصادر في 2008/04/23.

الفرع الثاني: كيفية اختصاص القضاء الإداري للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي

بالنسبة لعقد الامتياز كان نص المادة 10 من الأمر رقم 04/08 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إذ أن عقد الامتياز يتولى تحريره مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً أي مكان موقع العقار، فعقد الامتياز هو عقد إداري كما سبق لنا وأن أوضحنا ذلك سابقاً، كما أن المادة 12 من نفس الأمر تنص على أن مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً هو الذي يتولى رفع دعوى فسخ عقد الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة، وطبقاً للمعيار العضوي فإن الاختصاص يؤول للمحاكم الإدارية التي لها الحق في النظر في هذه المنازعة، وعليه فإن كل منازعة حول فسخ عقد الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة يعود الإختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة طرفاً فيع بعد توجيه إعدارين لمستفيد من حق الامتياز¹، وبصفة عامة فإن المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز أو التنازل الذي كان معمولاً به سابقاً فإنها تدخل ضمن إختصاص القضاء الكامل للقضاء الإداري. وفيما يخص مسألة التعويض عن فسخ عقد الامتياز فإن الدولة تدفع تعويضاً للمستثمر بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الأشغال المنجزة بصفة نظامية والتي تحدد في قيمة مواد البناء واليد العاملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض للدولة ومصالح أملاك الدولة هي التي تحدد القيمة المضافة على القطعة الأرضية السالفة الذكر، وفي حالة ما كان قد قضي بهدم البناءات المنجزة فإنه يتعين على المستثمر أن يعيد القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية وتنقل مباشرة بعد فسخ الامتيازات والهون المقيدة على القطعة الأرضية من طرف المستثمر إلى مبلغ التعويض الذي يستحقه هذا الأخير، وبالتالي تستحق مبالغ الرهون والامتيازات منه².

وكذلك فإن عقود التنازل التي تمت سابقاً على الأراضي التابعة لأملاك الدولة والمحركة من طرف مصالح أملاك الدولة تعتبر عقود إدارية يختص القضاء الإداري للفصل فيها من أجل فسخها أو

¹ أنظر المادة 16 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 121/07 المتضمن تطبيق الأمر 11/06.

² أنظر المادة 12 من الأمر 04/08.

بطلانها، وبالإضافة إلى ذلك فإن كل الدعاوي الناتجة عن استغلال الوعاء العقاري المخصص من الأراضي التابعة لأملاك الدولة يمثلها مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بصفته مفوض من طرف وزير المالية الذي يمثل الدولة أما القضاء في المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة كما أشرنا إليه سابقاً حتى أنه فيما يخص تكوين الوعاء العقاري المخصص للاستثمار ومنازعة الغير تكون موجهة للمستثمر صاحب حق الامتياز والدولة بصفقتها مالكة ممثلة في مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً¹، والقضاء الإداري مختص أيضاً في المنازعات التي تقوم بين البلديات والغير فيما يخص عمليات الإستفادة على قطع أرضية تابعة للبلديات والتي يتولى القضاء الإداري إلغاء معظمها على أساس المادة 73 من قانون التوجيه العقاري التي تحيل الاختصاص في تسيير الحافظة العقارية للبلديات إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين.

المطلب الثاني: اختصاص القضاء العادي للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي

نعالج في هذا المطلب تبرير إختصاص القضاء العادي في مجال استغلال العقار الصناعي في الفرع الأول منه، بينما في الفرع الثاني فسنخصصه لنماذج تطبيقية لاختصاص القضاء العادي في مجال استغلال العقار الصناعي، وسيكون ذلك كما يلي توضيحه:

الفرع الأول: تبرير إختصاص القضاء العادي في مجال استغلال العقار الصناعي

يؤول الإختصاص إلى القضاء العادي في مجال استغلال العقار الصناعي المخصص من أراضي المناطق الصناعية وأراضي مناطق النشاطات، فبالنسبة لأراضي المناطق الصناعية وعلى أساس المنازعات الناتجة عن عقود التنازل التي أبرمتها مؤسسات تهيئة المناطق الصناعية من جهة أو مؤسسات تسيير المناطق الصناعية مع المتعاملين أو المستثمرين داخل المناطق الصناعية كما هي محددة وفقاً لأدوات التعمير وذلك بموجب عقود توثيقية ومشهرة فإن الإختصاص ينعقد إلى جهات القضاء العادي (القسم العقاري أو المدني بصفة عامة) وفي كل المنازعات المتعلقة بتسوية عقود التنازل التي أبرمت، فأطراف العقد ليسوا أشخاص معنوية عمومية إدارية، كما أن

¹ قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 08 أفريل 2002 تحت رقم 003808، منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، سنة 2002.

العقد هو عقد مدني وغالبا ما يكون النزاع متعلق بالزام المؤسسة المهيأة بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية وعلى اعتبار أن هذه الأخيرة تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فإنها تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري، حيث تنص المادة 45 من القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير تخضع للقانون التجاري فإن علاقة المؤسسات المهيأة أو المالكة للمنطقة الصناعية مع المستثمر في مجال استغلال الأراضي المنطقة الصناعية يختص بها القضاء العادي ولا يؤثر في النزاع والاختصاص إدخال مديرية أملاك الدولة في الخصام كطرف منظم.

أما بخصوص عقد الامتياز فلا يكون هناك إختصاص للقضاء العادي على أساس أن هذا العقد يعتبر عقدا إداريا يختص القضاء الإداري للنظر فيه ويكون على الأراضي التي تملكها الدولة، إلا أنه كان بالإمكان أن يمنح الاختصاص للقضاء العادي قياسا على ما كان معمول به بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 51/09 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المتعلق بإسقاط حق الانتفاع في إطار المستثمرات الفلاحية التي يعود الفصل فيها إلى القضاء العادي، إذ أن القاضي العادي اقرب إلى أحكام الفسخ وإسقاط الحقوق العينية العقارية منه إلى القاضي الإداري الذي يعتبر كقاعدة عامة قاضي ملائمة وتقدير المشروعية¹.

الفرع الثاني: نماذج تطبيقية لاختصاص القضاء العادي في مجال استغلال العقار الصناعي

ومثال على ذلك الحكم الصادر عن محكمة بودواو القسم في العقاري منها بتاريخ 23 أفريل 2006 والمؤيد بقرار صادر عن مجلس قضاء بومرداس بين المؤسسة العمومية لتسيير المناطق الصناعية ببومرداس ضد مؤسسة (س.و.أ.)، حيث أن النزاع تم الفصل فيه أمام القضاء العادي. ومن حيثيات الحكم السالف الذكر أنه صدر من قبله حكم بتاريخ 21 مارس 2001 قضي فيه بفسخ الاتفاقية المبرمة بين المدعي عليهما واعتبار المبلغ المدفوع للمدعية كتعويض عن

¹العقار الصناعي، المرجع السابق ص 111.

مختلف الأضرار اللاحقة بها وأن الاتفاقية التي تم فسخها بالحكم السالف الذكر قد أبرمت بتاريخ 06 جوان 1986 من أجل وعد بالبيع لقطعة أرض مساحتها 8785 م² بالمنطقة الصناعية بأولاد موسى بمبلغ 1.625.225 دج من أجل الاستثمار، وأن المدعي عليهما لم يقوما بأي مشروع استثماري رغم مرور سنوات، وبالنتيجة كان الحكم الأول بفسخ اتفاقية المبرمة بين الطرفين، أما الحكم الثاني فقد قضى بطرد المدعي عليهما.

أما بالنسبة للأراضي التابعة لمناطق النشاطات والتي تسييرها الوكالات الولائية للتسيير والعقار رقم 25/90 والعقود التي أبرمت فيما بعد فإن التصرفات التي أبرمتها البلديات فإنها تخضع للقضاء الإداري للفصل فيها، أما التصرفات التي تم إبرامها من طرف البلديات والتي تمت دون احترام المادة 73 من القانون السالف الذكر فإنها تعتبر باطلة والقضاء الإداري هو الذي يفصل فيها، أما العقود التي أبرمتها الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين فإن جميع المنازعات المتعلقة بعمليات التنازل عن أراضي مناطق النشاطات التي تولت الوكالة السالفة الذكر إبرامها فإن الاختصاص يعود للقضاء العادي على أساس أن الوكالات المحلية العقارية تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إذ تمسك حساباتها على الشكل التجاري طبقاً للأمر رقم 35/75 المؤرخ في 29 أبريل 1995 المتضمن مخطط المحاسبة الوطنية فإن القاضي الإداري غير مختص للبت في النزاع الذي تكون فيه مثل هذه المؤسسات طرفاً فيه¹، وعليه فإن الوكالة الولائية العقارية حالياً هي التي تتولى إبرام عقود التنازل عن الأراضي الواقعة داخل مناطق النشاطات، وفي نفس الوقت هي التي تتولى متابعة إستغلال هذه الأراضي وفق دفتر الشروط، وعند عدم التزام المستثمر أو المستفيد بالواجبات والمتمثلة أساساً في إنجاز المشروع الاستثماري تقوم الوكالة برفع الدعوى بفسخ عقد التنازل أمام القضاء العادي ومثال على ذلك الحكم الصادر عن محكمة بركة لمجلس قضاء باتنة بتاريخ 30 أكتوبر 2008 بين النزاع القائم بين الوكالة الولائية العقارية لولاية باتنة ضد المدعي عليهما (أ) و(ب)، والذي من خلال حيثيات

¹ قرار المحكمة العليا (الغرفة الإدارية) المحلية القضائية العدد 01 سنة 1996 ص 183.

الحكم السالف الذكر يتبين أن الوكالة أبرمت عقد تنازل لفائدة المدعي عليهما لقطعة أرضية بمساحة 1600م² كائنة منطقة النشاطات ببريكة لاحتواء مشروع استثماري يتمثل في إقامة وحدة لصناعة مواد البناء، وأن العقد أُبرم بتاريخ 01 و 11 أكتوبر 2004 وتم شهره بالمحافظة العقارية بتاريخ 26 أكتوبر من نفس السنة، وكان على المشتريين البدء في الأشغال بعد سنة من تاريخ تملكها للعقار، إلا أن المدعي عليهما لم يقوما بأي مشروع بحجة عدم وجود السيولة اللازمة وعليه تم فسخ عقد التنازل المبرم بين الطرفين من إرجاع الوكالة الضمن المدفوع من طرف المدعي عليهما مع اقتطاع مبلغ 10000 دج كتعويض للوكالة.

المطلب الثالث: اللجوء إلى التحكيم الدولي في مجال منازعات استغلال العقار الصناعي

يعرف التحكيم بأنه أسلوب ودي للفصل فيما يثور أو يتحمل أن يثور من منازعات عقدية، حيث يقوم الأطراف المتعاقدين باختيار محكمين من الأفراد العاديين (التحكيم الخاص) أو باختيار مؤسسة تحكيمية (التحكيم المؤسسي) ويحددون كيفية التحكيم وإجراءاته والقانون الواجب التطبيق، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى النقاط التالية:

الفرع الأول: تبرير اللجوء للتحكيم كحل بديل لتسوية منازعات استغلال العقار الصناعي

برر اللجوء للتحكيم كحل بديل لتسوية منازعات العقود الإدارية ذات الطبيعة الدولية والتي منها عقود الامتياز في حسم هذه المنازعات بعيدا عن ساحات القضاء الداخلي بإعتبار أن هذا الأخير غير متخصص في عقود الاستثمار، كما أن أطراف هذه العقود الدولية هم أشخاص أجنبى يخشون من التدخلات السياسية للدولة المعاقدة في قضائها الداخلي وخاصة دول العالم الثالث مما يؤدي بهم إلى الغرف عن الاستثمار في هذه الدول، لأنه يكفي لتشجيع الاستثمار الأجنبي أن يحدد الدولة القواعد التي تتعامل على أساسه هذه الاستثمارات الأجنبية، بل يجب أن يطمئن المستثمرين إلى وجود وسائل عادلة لتسوية ما قد ينشأ بينهم وبين الدولة مانحة الاستثمار من خلافات والذي يعتبر التحكيم ربما أفضل وسيلة لحلها، كما أن التحكيم يتيح لنا وجود آلية متخصصة لاسيما في عقود الاستثمار لحل النزاعات طواعية واختيار أطراف النزاع بعد فشل المفاوضات بينهم

وبإجراءات بسيطة عكس إجراءات التقاضي والدليل على هذا لجوء العديد من الدول في العال للتحكيم في العقود الدولية وخاصة في مجال عقود النفط التي غالباً ما تمنح عن طرق اتفاقيات الامتياز.

الفرع الثاني: تكريس المشرع لطريقة التحكيم لحل نزاعات استغلال العقار الصناعي

أما في ما يخص الجزائر فنجد أن المشرع قد كرس معظم الاتفاقيات الدولية التي صادق عليها المتعلقة بالاستثمار الأجنبي في العديد من النصوص القانونية والتنظيمية وأشار فيها إلى طريقة التحكيم لحل النزاعات التي قد تنشأ بين الدولة وأحد الأشخاص القانون الإداري من جهة وبين المستثمرين والأجانب من جهة أخرى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذلك الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، وهذا كله يهدف لتوفير آليات وضمانات حل هذه النزاعات التي قد تنشأ مستقبلاً باعتبار أن الدولة الجزائرية قد خطت خطوات متقدمة نحو التفتح الاقتصادي وتشجيع الاستثمار الأجنبي مما نتج عنه توقيع عدة عقود امتياز دولية بين الجزائر والمستثمرين الأجانب، مثل عقد الامتياز نقل الغاز الطبيعي بواسطة أنبوب الجزائري المبرم بين وزير الطاقة والمناجم ممثلاً للدولة وبين شركة مدعار الإسبانية في 18 أكتوبر 2006، وكذلك عقد الامتياز ميناء جنجن المبرم بين وزير النقل ممثلاً للدولة وبين شركة موانئ دبي العالمية في 10 نوفمبر 2008¹، مع الإشارة إلى تكريس المشرع الجزائري الوسيلة التحكيم لحل النزاعات الناشئة عن عقود الامتياز الدولية التي من بينها عقود الامتياز المرافق العمومية والنص عليها في عدة قوانين كان تأكيد منه على احترام الجزائر لإلتزامتها الدولية في هذا المجال بعد إنضمامها لعدة اتفاقيات دولية ثنائية ومتعددة الأطراف لحماية وتشجيع الاستثمار الأجنبي وكيفيات حل النزاعات، ولعل من أهم هذه الاتفاقيات اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي التي صادقت عليها الجزائر في 22 ديسمبر 1990، وكذلك الاتفاقيتين اللتين صادقت عليهما في 30 أكتوبر 1995 الأولى تتعلق بإنشاء

¹ رسالة ماجستير، منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي - فرع قانون عقاري - جامعة الجزائر 1 بن عكون، 2014 ص 94-95.

الوكالة الدولية لضمان الاستثمار أما الثانية فتتضمن كيفية تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول الأخرى¹.

¹رسالة ماجستير، منصور أسماء، مرجع السابق ص 95-96.

خلاصة الفصل الثاني:

في نهاية هذا الفصل وعلى ضوء ما تم دراسته من خلاله يمكن القول أن الجهات القضائية التي تفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي تختلف على حسب الجهات المتعاقدة وبحسب مالك القطعة الأرضية والعقد المبرم المنظم لاستغلال العقار الصناعي.

يعد العقار الصناعي بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات، وبالتالي فهو عامل هام يدفع بالمؤسسات نحو الازدهار في محيط ايجابي، كونه يعتبر آلية الإنعاش والاستثمار الوطني ودعم الاقتصاد من خلال تحديد مفهومه وبيان حافظته العقارية، كما أن المشرع الجزائري ساهم في وضع قوانين تعكس جهوده في توفير هذه المادة الضرورية لدى المستثمرين، هذا فضلا عن إنشاء وكالات ولجان أسندت لها مهمة التسيير وتقديم تحفيزات خصصت لتشجيع الاستثمار، حيث أدرجت بطرق تسمح بالزيادة من فرض إقبال المستثمرين محليين وأجانب، كما أن المشرع قام بتوجيه العديد من الأراضي خصيصا لإقامة المشاريع الاستثمارية والتي كانت في البداية تمنح عن طريق تنازل بمقابل، إلا أنه تراجع عن ذلك لينص على طريقة وحيدة وهي الامتياز، ونجد أن المشرع واصل تغيير طريقة منحه ليستقر في الأخير على منحه بطريقة التراخيص، وكان بذلك عقد الامتياز هو الوسيلة الوحيدة التي يمكن بموجبها استغلال الأراضي الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، وعلى الرغم من أن المشرع الجزائري لم يحدد الجهة المختصة بالفصل في النزاعات التي قد تنجم عن استغلال العقار الصناعي، إلا أنه غالبا ما توجه إلى القضاء الإداري مع وجود استثناءات يمكن توجيهها إلى القسم العقاري.

خاتمة

خاتمة:

من خلال دراستنا تبين لنا أن العقار الصناعي أداة مهمة في تفعيل وتطوير الاقتصاد الوطني عن طريق جلب المستثمر وتحفيزه لإقامة المشاريع الاستثمارية، وعليه يمكننا القول بأن المشرع قد نظم وسيلة منح الأراضي لإقامة المشاريع الاستثمارية بواسطة عقد الامتياز وهذا وفق نصوص قانونية متعددة ومتعاقبة بهدف التخفيف من أعباء البحث عن المستثمر.

فالمشرع حدد التوزيع الجغرافي للعقار الصناعي، كما عهد بتسييره وإدارته وتسهيل عملية الحصول عليه إلى أجهزة ومؤسسات من أجل محاربة ندرته، وكذا.

كما أن عملية تطهير العقار الصناعي تعتبر من المشاكل القانونية المتصلة مباشرة بحدود هذا العقار وطريقة استغلاله، وهي من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية والقانونية وخاصة فيما يتعلق بطبيعة حق الملكية في هذا النوع من العقارات وطرق اكتسابه.

ومن خلال البحث في هذا الموضوع توصلنا إلى مجموعة من النتائج التي يمكن أن نذكرها وفق ما يلي:

- أن عقد الامتياز وضع حد لتحويل الأراضي الممنوحة للمستثمر بهدف إنجاز مشروعه إلى أغراض أخرى غير المسطرة لها.

1- أن عقد الامتياز وضع حد للذين يستغلون رغبة الدولة في تطوير اقتصادها بالتنازل عن أراضيها بثمن لا يمثل قيمتها لتحويلها لملكية خاصة لهم وبيعها فيما بعد بأثمان باهظة والتي حققوا من خلالها أرباحا خيالية.

2- أن عقد الامتياز وضع حدا للاستنزاف الذي يمس بالأراضي الخاصة للدولة بسبب اعتمادها لأسلوب التنازل.

3- لا يمنح عقد الامتياز إلا بعد إجراء دراسة مسبقة وبالتالي التخلص من المتطفلين الذين لا يملكون القدرات اللازمة لانجاز مشاريعهم.

4- عقد الامتياز يمنحه المشرع للمستثمر كضمانة هامة تمثل دافعا مهما للمستثمر وهي الاستقرار في استغلاله للعقار الصناعي، وكذلك التخلص من الأعباء المالية في حالة فرض قوانين جديدة أو ضرائب جديدة.

إلا أنه على الرغم من هذه الامتيازات فإنه يسجل على المشرع عدة نقائص وجب عليه مراجعتها والسعي إلى تحسينها من أهمها:

1- كثرة القوانين والأوامر والمراسيم التنفيذية والتنظيمية التي صدرت بشأن العقار الصناعي، إذا يجد المستثمر نفسه أمام كم هائل من النصوص القانونية التي لا يعرف أي منها ساري المفعول وأي منها ملغى.

2- عدم تطبيق النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي فنجد أن الكثير من النصوص لم تعرف النور في تطبيقها.

3- عدم تحديد جهة واحدة مختصة بمنح عقد الامتياز وكثرة مؤسسات المسيرة له.

4- منح عقد الامتياز عن طريق التراضي مما يفتح المجال لاستغلال الوضعية في التمييز بين المستثمرين وتفضيل البعض عن الآخر.

5- يجب أن لا يركز العمل على تنظيم العقار الصناعي أو إعادة هيكلته وفقا لما يقتضيه اقتصاد السوق على القرارات السياسية فقط، بل يجب أن يكون ثمرة عمل متكامل أساسه التحقيقات والدراسات والحوارات التقنية الخالية من كل توجه إيديولوجي.

6- كما أن تنظيم المواقع الصناعية وتوفير الأدوات القانونية اللازمة لها لن يكون ذو فعالية إلا إذا واکبها تنظيم مماثل على الصعيد التقني، وذلك بالعمل على جرد ومسح كافة الأراضي وتوفير الخرائط والوثائق العقارية التي تشتمل على المعلومات الضرورية عن حالة العقار الصناعي.

حلول واقتراحات

وفي الأخير يقودنا هذا البحث إلى حلول واقتراحات نستخلصها من تحليلنا للمعالجة التشريعية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر تتمثل أهمها في:

1- وضع إطار قانوني لتنظيم العقار الصناعي وهذا من خلال قوانين دقيقة وتقنيات قابلة للتطبيق قائمة على اقتصاد السوق، وتوفير آليات الرقابة لضمان تطبيقها حيث أن النصوص القانونية المبعثرة غير المعروفة وغير المتوفرة للمتعاملين والمكلفين بتطبيقها يساهم في تعميق الفارق بين النصوص والتطبيق.

2- تفعيل أدوات التهيئة الإقليمية خاصة على مستوى المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية من خلال وضع سياسة وطنية عقارية متجانسة ومندمجة ضمن مشروع شامل، والذي يتولى تحديد وتعيين المناطق المبرمجة للتعمير الصناعي خلال فترات زمنية محددة، كما يبين المواقع المخصصة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، ومنه تزويد السوق بما تحتاجه من مساحات عقارية لتغطية الطلب.

3- يجب تكثيف التكوين والتأطير في ميدان التسيير العقاري لما يتطلبه هذا المجال من إمام وإتقان ومعرفة كبيرة وشاملة بكثير من العلوم والمعارف التقنية والمتخصصة، وهذا لمعالجة نقائص الإدارة المشرفة على تسيير العقار الصناعي.

4- توسيع التأطير القضائي العقاري وعدم الاكتفاء بالأقسام العقارية على مستوى المحاكم الابتدائية وإنشاء محاكم متخصصة في منازعات العقار الصناعي قصد التكفل بالقضايا العالقة والتعجيل بإنهاء جميع المنازعات التي تواجه الملاك والمستثمرين بالدولة، وكذا تعزيز القضاء العقاري بخبراء ومهندسين متخصصين.

وفي الأخير نأمل أن يكون بحثنا في هذا الموضوع والخوض فيه قد أحاط وأماط اللثام نوعا ما عن بعض جوانبه، وأن يكون الجهد المبذول لإتمام هذه الدراسة قد وصل إلى مبتغاه، وما توفيقنا إلا بالله السميع العليم.

ملخص

المذكورة

ملخص:

يعد العقار الصناعي بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات، وبالتالي فهو عامل هام يدفع بالمؤسسات نحو الازدهار في محيط ايجابي، كونه يعتبر آلية الإنعاش والاستثمار الوطني ودعم الاقتصاد من خلال تحديد مفهومه وبيان حافظته العقارية.

كما أن المشرع الجزائري ساهم في وضع قوانين تعكس جهوده في توفير هذه المادة الضرورية لدى المستثمرين، هذا فضلا عن إنشاء وكالات ولجان أسندت لها مهمة التسيير وتقديم تحفيزات خصصت لتشجيع الاستثمار، حيث أدرجت بطرق تسمح بالزيادة من فرض إقبال المستثمرين محليين وأجانب.

كما أن المشرع قام بتوجيه العديد من الأراضي خصيصا لإقامة المشاريع الاستثمارية والتي كانت في البداية تمنح عن طريق تنازل بمقابل، إلا أنه تراجع عن ذلك لينص على طريقة وحيدة وهي الامتياز.

ونجد أن المشرع واصل تغيير طريقة منحه ليستقر في الأخير على منحه بطريقة التراضي، وكان بذلك عقد الامتياز هو الوسيلة الوحيدة التي يمكن بموجبها استغلال الأراضي الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

وعلى الرغم من أن المشرع الجزائري لم يحدد الجهة المختصة بالفصل في النزاعات التي قد تنجم عن استغلال العقار الصناعي، إلا أنه غالبا ما توجه إلى القضاء الإداري مع وجود استثناءات يمكن توجيهها إلى القسم العقاري.

Résumé:

L'immobilier industriel est considéré comme le maillon essentiel de l'investissement économique et le conteneur le plus approprié pour la pratique de divers investissements, et c'est donc un facteur important poussant les institutions vers la prospérité dans un environnement positif, car il est considéré comme un mécanisme de reprise et d'investissement national et soutenant l'économie en définissant son concept et en énonçant son portefeuille immobilier.

Le législateur algérien a également contribué à l'élaboration de lois qui reflètent ses efforts pour fournir ce matériel nécessaire aux investisseurs, en plus de créer des agences et des comités qui leur sont assignés avec la tâche de gérer et de fournir des incitations conçues pour encourager l'investissement, car elles ont été incluses de manière à permettre une augmentation de l'imposition de la demande des investisseurs locaux et étrangers.

En outre, le législateur a orienté de nombreuses terres spécifiquement pour la mise en place de projets d'investissement, initialement accordés sous forme de concession en échange d'une redevance, mais il l'a rétracté pour prévoir la seule voie qui est la concession.

Nous constatons que le législateur a continué à changer le mode de l'octroi, à se décider finalement à l'octroyer par consentement mutuel, et ainsi le contrat de concession était le seul moyen par lequel les terres destinées à la réalisation des projets d'investissement pouvaient être utilisées.

Bien que le législateur algérien n'ait pas précisé l'autorité compétente pour régler les litiges pouvant résulter de l'exploitation de l'immobilier industriel, elle est souvent dirigée vers la justice administrative, avec des exceptions pouvant être dirigées vers le service immobilier.

مراجع

قائمة المراجع

أولاً: النصوص التشريعية

1. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975م، المتضمن قانون المدني ج.ر.ج.ج. د.ش العدد 78، صادر في 1979م معدل ومتمم.
2. القانون رقم 11/82 المؤرخ في 21/08/1982م، المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، جريدة رسمية العدد 34 لـ 24/08/1982م.
3. القانون رقم 07/86 المؤرخ في 4/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ج.ج. د.ش العدد 05 الصادر في 05/03/1986.
4. القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27/01/1987، المتضمن التنمية العمرانية، ج.ر.ج.ج. د.ش العدد 05 الصادر في 28/01/1987 (الملغي).
5. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري ج.ر.ج.ج. د.ش العدد 49 الصادر في 1990.
6. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/11/1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية ج.ر.ج.ج. د.ش العدد 52 الصادر في 1990.
7. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون أملاك الوطنية ج.ر.ج.ج. د.ش العدد 52 الصادر في 1990 المعدل والمتمم.
8. مرسوم تشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 متعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ج.ج. د.ش العدد 64 الصادر في 10/10/1993.
9. مرسوم تشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 03/03/1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج. د.ش العدد 14 الصادر في 03/03/1993.
10. الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001، متعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر.ج.ج. د.ش العدد 47 الصادر في 22/08/2001.

11. القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/02/2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ج.ر.ج. د.ش العدد 11 الصادر في 19/02/2003.
12. الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30/08/2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج. د.ش العدد 55 الصادر في 30/08/2006 (الملغي).
13. القانون رقم 09/08 المؤرخ في فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج. د.ش العدد 21 الصادر في 23/04/2008.
14. الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/12/2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج. د.ش العدد 49 الصادر في 03/09/2008 المعدل والمتمم.
15. القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج. د.ش العدد 14 الصادر في 06/03/2011.

*** القوانين المالية:**

1. القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية، العدد 65 لـ 18/12/1991.
2. الأمر 27/95 المؤرخ في 30/12/1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 82 لـ 31/12/1995.
3. القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31/12/1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998.
4. القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/06/2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40 لـ 20/06/2011.

*** المراسيم التنفيذية:**

1. المرسوم التنفيذي 321/91 المؤرخ في 14/09/1991، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 09/89 و 03/87 المؤرخ في 07/02/1989، المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيةها

في إطار المادة 51 من القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27/02/1987 المتضمن التهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 44 لـ 1991/09/25.

2. المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية، العدد 67 لـ 1994/10/19.

3. المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ج.ر.ج. د.ش العدد 27 الصادر في 25/04/2007.

4. المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 23/04/2007 المحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ج.ر.ج. العدد 27 لسنة 2007.

5. المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 20/05/2009 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ج.ر.ج. د.ش العدد 27 الصادر في 06/05/2009.

6. المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ج.ر.ج. د.ش العدد 27 الصادر في 06/05/2009.

* المناشير والتعليمات الوزارية:

1. القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 19/02/1992، يحدد شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي تعتبر ضرورية لانجاز برامج استثمارية ومضمون دفتر شروط نموذجي، الجريدة الرسمية العدد 25 لـ 1992/04/01.

2. تعليمات وزارة المالية - المديرية العامة للأمالك الوطنية - مديرية عمليات الأمالك الوطنية العقارية.

3. الرقم 05340 المؤرخ في 14/04/2009، يتضمن الأملاك العقارية التي تحوزها مؤسسات التعمير العمومية الاقتصادية (URB.EPE) التابعة لحافظة شركة (GENEST) لتسيير المساهمات.
4. الرقم 4420 المؤرخ في 11/06/2007، يتضمن شروط وكيفيات تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار والأصول المتوفرة على المستوى المناطق الصناعية.
5. الرقم 01258 المؤرخ في 08/03/2010، يتضمن منح الامتياز عن طريق المزاد العلني.

ثانيا: الكتب

1. المنازعات العقارية لمؤلفين عمر حمدي باشا والأستاذة ليلي زروقي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى 2006.
2. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006.
3. د. مراد بلكعبيات، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، جامعة الأغواط، الجزائر، 2017.

ثالثا: الرسائل والبحوث العلمية

1. بدير بهاء نبيل فايزة، دراسة تقييمية لموقع التخطيطي للمناطق الصناعية في قطاع غزة، ماجستير في الهندسة المعمارية، الجامعة الإسلامية غزة، كلية الهندسة المعمارية، 2015.
2. تاتوات فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكر تخرج لنيل شهادة الماجستير، بن عكنون الجزائر، 2014/2015.
3. منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، بن عكنون الجزائر، 2014.
4. نائل محمد إبراهيم مصبح، أهمية المناطق الصناعية على النمو الاقتصادي داخل قطاع غزة، حالة دراسية مدينة غزة الصناعية، ماجستير في الاقتصاد، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، جامعة الأزهر، غزة، 2012.

5. نادية حسان، أسباب فشل الأمر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة كالية لتنفيذ إستراتيجية جزائرية في مجال الاستثمار: مقارنة قانونية على ضوء تشريعات المقاربة لنيل أطروحة درجة دكتوراه في الحقوق، (غير منشورة) كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2007.
6. كريد محمد مشوش مصعد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق، جيجل، 2015.
7. جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، رسالة ماجستير فرع إدارة ومالية، بن عكنون، الجزائر، 2003.
8. نعيمة فوزي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 37 رقم 04 سنة 1999.
9. سيد عبد الرحمن عباس بلة، المناطق الصناعية المتكاملة الخدمات في السودان ودورها في تخفيض تكاليف الاستثمار وتشغل وجذب المستثمرين: دراسة ميدانية، مجلة الأكاديمية الأمريكية العربية للعلوم والتكنولوجيا (أمار أباك)، تكساس، المجلد رقم 04، العدد 09، 2013.
10. حوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015.
- رابعا: المواقع الإلكترونية

1. <http://Library.ivgaza.edu.PS/thesis/116456.p.d.f>
2. <http://Alazhar:edu.PS/library/aattac.hedfile.asp?id.10:00.45414>
3. Akrouneyak. le système de Gestion du foncier Nis en place par les décrets du 23 Avril 2007. Présentation créné rôle. Rappel du dispositif juridique mis en place Article nom Rubie.

الفهرس

فهرس المحتويات

إهداء

كلمة شكر

1 مقدمة

الفصل الأول طبيعة العقار الصناعي

7 المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي

7 المطلب الأول تعريف العقار الصناعي

7 الفرع الأول: تعريف العقار بوجه عام

8 الفرع الثاني: تحديد المقصود بالعقار الصناعي

9 المطلب الثاني: أهداف إنشاء العقار الصناعي وأنواع الصناعات الموجهة له

10 الفرع الأول: أهداف إنشاء العقار الصناعي

10 الفرع الثاني: أنواع الصناعات الموجهة للعقار الصناعي

11 المطلب الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقارات الأخرى

11 الفرع الأول: العقار الصناعي والفلاحي

12 الفرع الثاني: العقار الصناعي والعقار السكني

12 الفرع الثالث: العقار الصناعي والعقار السياحي

13 المبحث الثاني: طرق إستغلال العقار الصناعي

14 المطلب الأول: إستغلال العقار الصناعي بموجب عقد التنازل المباشر

14 الفرع الأول: عقد التنازل في إطار الاحتياطات العقارية

- 15 الفرع الثاني: عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية.
- 16 الفرع الثالث: عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها.
- 18 المطلب الثاني: إستغلال العقار الصناعي بموجب عقد الإمتياز القابل للتحويل التنازل.
- 18 الفرع الأول: تحويل عقد الإمتياز إلى عقد تنازلي إطار قوانين الإستثمار.
- 22 الفرع الثاني: قابلية التحويل إلى التنازل في إطار قوانين المالية.
- 23 الفرع الثالث: الأمر 11/06 المتضمن منح الإمتياز والتنازل.
- 27 المطلب الثالث: إستغلال العقار الصناعي بموجب عقد الإمتياز بعد سنة 2008.
- 28 الفرع الأول: تعميم نظام الإمتياز لمنح العقار الصناعي.
- 32 الفرع الثاني: التنظيم الجديد للعقار الصناعي.
- 35 خلاصة الفصل الأول:

الفصل الثاني المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي

- 38 المبحث الأول: طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي.
- 38 المطلب الأول: بالنسبة لمنازعات ملكية الأراضي في المناطق الصناعية.
- 38 الفرع الأول: بالنسبة للمؤسسات المهياة والمستثمرين المتعاقد معهم.
- 40 الفرع الثاني: بالنسبة للمؤسسات المهياة للمنطقة الصناعية والغير.
- 41 المطلب الثاني: بالنسبة للمنازعات المتعلقة بمنح الإمتياز لمشاريع لها بعد وطني أو محلي.
- 41 الفرع الأول: بالنسبة للمشاريع التي لها بعد وطني.
- 44 الفرع الثاني: بالنسبة للمشاريع التي لها بعد محلي.
- 45 المبحث الثاني: الجهات القضائية المختصة للنظر في منازعات إستغلال العقار الصناعي.
- 45 المطلب الأول: إختصاص القضاء الإداري للنظر في منازعات إستغلال العقار الصناعي.

- 45 الفرع الأول: تحديد معيار إختصاص القضاء الإداري في منازعات إستغلال العقار الصناعي
- 46..... الفرع الثاني: كيفية اختصاص القضاء الاداري للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي
- 46 المطلوب الثاني: إختصاص القضاء العادي للنظر في منازعات إستغلال العقار الصناعي
- 47 الفرع الأول: تبرير إختصاص القضاء العادي في مجال إستغلال العقار الصناعي
- 48 الفرع الثاني: نماذج تطبيقية لإختصاص القضاء العادي في مجال إستغلال العقار الصناعي
- 50 المطلوب الثالث: اللجوء إلى التحكيم الدولي في مجال منازعات إستغلال العقار الصناعي
- 50 الفرع الأول: تبرير اللجوء للتحكيم كحل بديل لتسوية منازعات إستغلال العقار الصناعي
- 51 الفرع الثاني: تكريس المشرع لطريقة التحكيم لحل نزاعات إستغلال العقار الصناعي
- 53 خلاصة الفصل الثاني:
- 55 خاتمة

ملخص المذكرة

مراجع