وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري

# النظام القانوني للمناطق الصناعية في القانون الجزائري

تقديم الطلبة:
- عشبي باديس طه
- كسكسة يمينة لينة

إشراف الأستاذة :
د - شمام فتيحة

لجنة المناقشة :

| | | |
|---|---|---|
| جديلي نوال | جامعة يحيى فارس بالمدية | رئيسا |
| شمام فتيحة | جامعة يحيى فارس بالمدية | مشرفا |
| جيدل كريمة | جامعة يحيى فارس بالمدية | عضوا |

**السنة الدراسية : 2023-2024**


بسم الله الرحمن الرحيم

## كلمـــــــــــــــــة شكـــــــر

بعد حمد الله تعالى، الذي وفقنا لإتمام وإنجاز هذا العمل، وبعد الصلاة والسلام على رسوله الكريم، وعلى هذا النحو نكتب هذه الكلمات، تعبيرا على خالص الشكر والتقدير لفضل الأستاذة المشرفة **شمام فتيحة** على مساعدتها لنا في إنجاز هذه المذكرة المتواضعة، من خلال توجيهاتها السديدة ونصائحها القيّمة.

# الإهـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــداء

الحمد لله الذي وفقني وأعَانني إلى هذا وبفضله استطعت إتمام هذا العمل المتواضع، والصلاة والسلام على رسوله الكريم.

أهدي ثمار جهدي إلى عائلتي الكريمة وكل من ساندني في مشواري الدراسي، وبالأخص والدتي: **الورد** التي كانت دافعا لي من أجل المواصلة والسعي للنجاح، وأختي: **عبير** التي كانت لي قُدوة وخير نَاصح، أطال الله في عمرهما.

وإلى كل الزملاء والأساتذة

**باديـــــــــس**

# الإهـــــــــــــــــــــــــــــداء

الحمد لله والصلاة و السلام على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى والحمد لله الذي علمنا مالم نكن نعلم أما بعد : الحمد لله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد و النجاح بفضل الله تعالى مهداة إلى أمي رحمها الله وأبي حفظه الله وأدامه نورا لدربي .

لكل العائلة الكريمة التي ساندتني و لاتزال من أخ وأخت وخالتي العزيزة و زوجي الفاضل، الذي رافقوني وقاسموني المشوار ولحظاته رعاهم الله ووفقهم، ونتقدم بجزيل الشكر للاستاذة المشرفة التي لم تبخلنا بمعرفتها ووقتها .

وإلى كل من ساهم بمساعدتنا ولو بالقليل.

**لیـــــنة**

# مقدمة

## مقدمة:

نظرا للتطور الاقتصادي الذي يعرفه العالم خاصة في المجال الصناعي، وتسابق الدول لانتهاج سياسة التصنيع الموجهة للتصدير كاستراتيجية ناجحة من أجل تحقيق التنمية وبالأخص الدول النامية منها والتي تعتبر الجزائر من بينها، حيث أن الجزائر تسعى إلى تحقيق أهداف سياسية واقتصادية شاملة من أجل تحقيق تنمية شاملة على كل الأصعدة وخاصة على الصعيد الصناعي، وفي إطار سعي الدولة الجزائرية إلى تنمية القطاع الصناعي باعتباره من أهم السبل المثلى لتحقيق اهداف التنمية .

انتهجت الدولة بعد حصولها على الاستقلال إلى يومنا هذا العديد من الخطط و الاستراتيجيات من أجل النهوض بالقطاع الصناعي، بهدف تطوير وترقية المناطق الصناعية و هذا باعتبار أن المناطق الصناعية لها أهمية بالغة في كونها أداة فعالة لتشجيع و ترقية الاستثمار وتوسيع وتنويع نطاق الصناعات من أجل تلبية حاجيات الاقتصاد الوطني، كما انها تعتبر البيئة والمناخ الملائم لدعم المشاريع الاستثمارية الصناعية مما يسمح بجذب الاستثمارات الأجنبية وتشجيع الاستثمارات المحلية .

فالمناطق الصناعية تحظى باهتمام واسع وكبير من قبل الحكومات و هذا ما دفع المشّرع الجزائري إلى أن يولي لها انتباهه وهذا ما ينعكس من خلال النصوص القانونية التي استحدثها من أجل وضع نظام قانوني لها ومن ابرزها القانون رقم 45-73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق[1]، والذي حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية عبر كامل التراب الوطني بالإضافة الى المرسوم رقم 84-55 والذي يحدد إدارة المناطق الصناعية[2]، ومع دخول الجزائر في عامها 62 منذ الاستقلال انتهج المشرع الجزائري رؤية جديدة تقوم على الجانب الاقتصادي من أجل استغلال وتطوير هذه المناطق وهذا بإصداره للقانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار[3]، والقانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة[4]، والذي يشمل المناطق الصناعية في مضمونه، بالإضافة الى نصوص

---

[1] - المرسوم 73-45 ،المؤرخ في 28 فبراير سنة 1973 ، يتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 20، المؤرخ بتاريخ 9 مارس 1973 .

[2] - المرسوم رقم 84-55، المؤرخ في 3 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 10، مؤرخة في 06 مارس 1984

[3] - قانون رقم 22-18 ،المؤرخ في 2جوان 2022 ،يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المؤرخة في، العدد50

[4] - القانون 23-17 ،المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المؤرخة في16 نوفمبر 2023 ، العدد 73

التنظيمية الملحقة به والتي حددت لنا كيفيات استغلال هذه المناطق، حيث أن القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة حمل مستجدات قانونية تعلقت أساسا تمحورت حول إعادة النظر في كيفيات منح العقار الصناعي الذي تشكل المناطق الصناعية جزءا منه، وآلية الامتياز والتي تقبل التحويل إلى تنازل خاصة الاستثمار في المناطق الصناعية .

و بناءا على كل ما سبق يأتي موضوع دراستنا " **النظام القانوني للمناطق الصناعية في القانون الجزائري**" لتحديد الدور الذي تقوم به المناطق الصناعية من اجل تلبية متطلبات المستثمرين، بالإضافة لإبراز الآلية المنتهجة من اجل تفعيل هذا الدور .

ومن الأسباب الموضوعية التي دفعتنا إلى اختيار موضوع **" النظام القانوني للمناطق الصناعية في القانون الجزائري"** كون ان هذه المناطق تعتبر من أهم المناطق التي تساهم في تحقيق أهداف التنمية في حالة حسن استغلالها للمناطق الصناعية وكيفية إدارتها، بالإضافة الى آخر ما توصل إليه المشرع الجزائري فيما يتعلق باستغلالها، أما الدوافع الذاتية تتمثل في الرغبة في التعرف أكثر على المناطق الصناعية وإطارها القانوني بالجزائر، والتعمق أكثر في إحدى أهم المجالات في النهوض باقتصاد الدول.

وبناءا على ما سبق بيانه نطرح الإشكالية التالية : **ما مدى فعالية المستجدات القانونية التي تضمنها القانون 23-17 في الدفع بعجلة الاستثمار في المناطق الصناعية؟.**

ومن خلال هذا تم معالجة موضوع دراستنا وفقا للمنهج التحليلي من أجل تحليل العديد من النصوص القانونية التي أصدرها المشرع الجزائري من أجل تنظيم المناطق الصناعية، إضافة للمنهج الوصفي من اجل عرض المفاهيم و ما ينبثق عنها من خصائص .

وقد كانت لنا أهداف أهمها، تتبع مراحل إدارة المناطق الصناعية، بالإضافة لدراسة أهم التعديلات و المستجدات التي أتى بها المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 23-17 ونصوصه التنظيمية.

وقد قسمنا موضوعنا هذا إلى فصل تمهيدي إضافة إلى فصلين، الأول خصصناه من أجل دراسة الإطار المفاهيمي للمناطق الصناعية، وتحديد الأجهزة المكلفة بتسييرها، وتحديد كيفية الاستثمار في المناطق الصناعية عن الطريق عقد الامتياز وفق الصيغة التي أتى بها القانون رقم 23-17 وطرق إبرام عقد منح الامتياز.

# فصـــــــــــــل تمهيدي:

# الإطار المفاهيمي للمناطق الصناعية

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للمناطق الصناعية

تعتبر المناطق من أهم العوامل التي تساهم بالدفع بعجلة الاستثمار في الجزائر كما أنها تعتبر محركا أساسيا لتحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة، و تساهل أيضا بتفعيل دور المؤسسات الصناعية، وذلك باعتبارها نمط من أنماط التوطين الصناعي، و يُعنى بالتوطين الصناعي بأنه اختيار وسط معين لإقامة صناعة أو صناعات معينة ، أي اختيار الحيز الجغرافي الملائم لخلق بيئة ملائمة اقتصاديا و اجتماعيا من أجل إقامة المشاريع الصناعية، و توزيعها بغرض الحصول على نسيج صناعي متماسك، والذي يحمل بعد وطني، وخلال هذا سعت الدولة الجزائرية لعصرنت و تأهيل المناطق الصناعية من أجل مواكبة التطور الذي يشهده العالم الآن، عملت على تعيين مناطق التي تهدف إلى ترقيتها صناعيا، وذلك بخلق بيئة استثمارية تجذب المستثمرين الأجانب و المحليين، حيث أننا تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم المناطق الصناعية من خلال تعاريف الاصطلاحية، ثم حددنا أصنافها وما يميزها عن بقية التوطينات الصناعية الأخرى في المبحث الثاني.

## المبحث الأول : مفهوم المناطق الصناعية

نظرا للدور المحوري الذي تلعبه المناطق الصناعية في جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، وباعتبارها من اهم مكونات التنمية الاقتصادية الحديثة بحيث أن مختلف الدول تولي اهتماما كبيرا بإنشائها و تطوريها، وجب علينا أن نحدد تهريف المناطق الصناعية المطلب الأول، بالإضافة تحديد تصنيفاتها المطلب الثاني، وأخيرا تمييزها عن مختلف التوطينات الأخرى المطلب الثالث.

### المطلب الأول : تعريف المناطق الصناعية

تعددت التعريفات بشأن المناطق الصناعية حيث أنه ورد بشأنها العديد منها ، ويجدر أن نشير إلى أن المناطق الصناعية تحظى بعدة تسميات وهذا باعتبار أنها ظاهرة حضارية على كل المستويات ، ومن بين التسميات التي تطلق عليها نذكر : النطاق الصناعي ، المستوطنة الصناعية ، الميدان الصناعي ، المنطقة الصناعية و بما أن لها تسميات مختلفة سنقوم بالتطرق إلى تعريف المناطق الصناعية إصطلاحا الفرع الأول، ثم إلى تعريفها الذي جاء به القانون الجزائري ،إضافة للتعريفات الصادرة من الوزارات التي لها علاقة بالمناطق الصناعية .

#### الفرع الأول : التعريف الإصطلاحي

بالنسبة إلى التعريف الإصطلاحي الخاص بالمناطق الصناعية، فإنه تعاقب عليها عدة تعريفات نذكر منها التعريف التي جاءت به منظمة الأمم المتحدة : " هي قطعة أرض مطورة ومقسمة إلى قطع أرض وفقا لخطة شاملة مع توفير الطرق والمواصلات والمرافق العامة، وأحيانا مع المرافق المشتركة، لاستخدامها من جانب مجموعة من الشركات المصنعة "[1].

وقد تم تعريف المناطق الصناعية بأنها مكان الذي توجد به مختلف الصناعات في مساحة من الأرض، خصصت لإقامة الورش، والمصانع حسب تصميمات محددة والمتماشية وفق للشروط و الضوابط القانونية لإقامة مباني الورش والمصانع، كما أنها تجهز بمختلف المرافق والبنى التحتية الازمة من شوارع وطرق خارجية وداخلية وخدمات عامة والكهرباء والمياه[2].

---

[1] منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية ، المبادئ التوجيهية الدولية للمناطق الصناعية ، مركز فيينا الدولي ، نوفمبر 2019 ، ص26

[2] سديرة ليندة ، النظام القانوني للمناطق الصناعية في الجزائر ، مذكرة ماستر في ميدان الحقوق تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة العربي التبسي ، السنة الجامعية 2022/2021 ،ص8

يعرفها peddle michel بأنها " قطعة كبيرة من الأرض مقسمة ومطورة ومميزة البنية التحتية لاستخدام عدة منشآت في وقت واحد وقريبة من المنشآت، والمناطق الصناعية الناجحة تجسد الخصائص المثالية للمدن الصناعية "[1].

كما تعرف بأنها عبارة عن مناطق تم إدخال تحسينات عليها بغرض أن تكون عاملا محفزا لإنشاء الصناعات بكل أنواعها ، و الخدمات المقدمة في هذه المناطق تقتصر على تحديد الأراضي المخصصة للمشاريع الصناعية، وذلك بتخصيص لكل مشروع مساحة معينة حسب احتياجاته، وحسب تقدير الجهات و المصالح المختصة [2] .

ومن خلال هذه التعريفات نستخلص بأن المناطق الصناعية هي ذلك الوعاء العقاري الذي يجمع مختلف الصناعات المختلفة، والمصانع، والورشات وتوزع على أجزاء صغيرة بحيث كل جزء مخصص لإنشاء مصنع معين، ويجب أن تكون المناطق الصناعية مزودة بمختلف المرافق والخدمات العامة باعتبارها مناطق مخصصة للدفع بعجلة التنمية الصناعية .

**الفرع الثاني : التعريف القانوني**

بالنسبة للتعريف القانوني للمناطق الصناعية نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد أو لم يضع تعريفا خاصا بهذه للمناطق، ويلاحظ أن المشرع لم يقدم على ضبط مفهوم المناطق الصناعية وإنما استحدث مجموعة من النصوص و المراسيم التي تحدد طريقة إنشاء المناطق الصناعية وإدارتها وخلال هذا سنقوم بدراستها واستخلاص تعريف لها من خلال جمع عناصره من مختلف النصوص القانونية التي تطرقت للمناطق الصناعية .

**أولا- تعريف المناطق الصناعية حسب المرسوم رقم 73-45**

تم استحداث المناطق الصناعية لأول مرة بموجب المرسوم رقم 45-73 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث كلِفت هذه اللجنة بهندسة المدن من خلال جمع كافة المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني وبتقديم كل رأي وعرض أي اقتراح، وبصفة عامة،

---

[1]- Peddle ،Michel T ، Industrial Parks location : Do Firm Characteristics Matter?، The journal of Regional Analysis and policy، Vol 20 ، No2 ، Davis College of Business ، Jacksonville ، University ،Florida ، USA ، 1990، p27

[2]-إيمان خلفاوي ، ساسية عناني ، "المناطق الصناعية في الجزائر : الواقع و الآفاق " ، الملتقى الوطني: لتأهيل المناطق الصناعية في الجزائر كمدخل لتعزيز التنافسي وترقية الصادرات خارج المحروقات ، جامعة 8 ماي 1945 ،قالمة ، 19-10-2015 ، ص4

بتقديم كل مساعدة لازمة للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن ، وذلك لترقية المناطق المذكورة على أحسن وجه و تنمية مناطق العمران المعنية [1] .

يلاحظ مما سبق بيانه بأن المشرع الجزائري لم يضع تعريف خاص بالمناطق الصناعية من خلال هذا المرسوم سواء بشكل صريح أو ضمني، وأن تهيئة المناطق الصناعية تدخل ضمن هندسة المدن وتخطيطها وبالتالي يعتبر هذا أول عنصر من عناصر التعريف القانوني للمناطق الصناعية .

**ثانيا – تعريف المناطق الصناعية حسب المرسوم رقم 84-55**

بموجب المرسوم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، فإنه تم تحديد كيفية إدارة المناطق الصناعية بعد أن تم تحديد طريقة إنشائها بموجب المرسوم رقم 73-45.

من خلال هذا المرسوم نستشف بأن المناطق الصناعية هي مناطق ذات حدود معينة ومضبوطة موضوعة من قبل ملفات التهيئة [2]، و تتولى إدارة المناطق الصناعية إما مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي إذا كانت تحتوي على صناعات و أعمال ذات مصلحة محلية، أو تخضع للتسيير من قبل مؤسسة وطنية ذات طابع اقتصادي وهذا إذا أقيمت في المنطقة الصناعية صناعات ذات مصلحة وطنية، وكذلك قد تخضع لتسيير وحدة متخصصة إذا أقيم في المنطقة الصناعية أعمال نوعية أو وطنية تابعة لمؤسسة واحدة[3]، وقد قسمها المشرع الجزائري إلى ثلاث أنواع معتمدا في ذلك على المصلحة التي تحققها الصناعات الواردة في المنطقة الصناعية .

ومنه نجد أن ثاني عنصر في تعريف المناطق الصناعية وهو تحقيق مناخ الاستثمار المرجو منها من خلال اعتماد طرق إدارة مختلفة حسب نوع الصناعات المتوطنة في المنطقة الصناعية .

**ثالثا- تعريف المناطق الصناعية حسب تقارير الوزارات المعنية :**

حسب تقارير الصادرة عن الوزارات التي لها علاقة بالمناطق الصناعية تم تعريف هذه الأخيرة ،فقد جاء في التقرير الصادر عن وزارة الصناعة أن المناطق الصناعية هي :عامل من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار[4].

---

[1]-أنظر المادة 2 من المرسوم رقم 73-45 ، يتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، ص 332

[2]-أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 84-55 ،يتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، ،ص312

[3]-أنظر المادة 1 من المرسوم رقم 84-55 ، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ص312

[4] محمودي عبد العزيز ،استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الأولى ،بيت الأفكار، الجزائر، 2019،ص31

وقد عرفت حسب التقرير الصادر عن وزارة تهيئة الإقليم والبيئة ،بأنها عبارة عن مساحات توفر للمؤسسة المحيط و المناخ الملائم والإيجابي من أجل العمل ، كما أنها تعتبر عاملا ذا أهمية من عوامل ترقية الاستثمار و التحسين من مردودية المؤسسات ،وفي التقرير الصادر عن وزارة المساهمات و ترقية الاستثمار تم إعتبار المناطق الصناعية بأنها :" مساحات محددة بأدوات التهيئة و التعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة "[1].

مما سبق بيانه، يمكن القول بأن المناطق الصناعية عبارة عن مرفق اقتصادي ذو طبيعة صناعية و تجارية باعتبار أنها توفر المناخ الملائم للمستثمرين لإنجاز استثماراتهم من خلال توفير مساحة محدد ومعينة تخضع للتخطيط المسبق ، كما يتم إدارتها حسب نوع الصناعات المتوطنة ، وتعتبر المناطق الصناعية الوسيلة العملية لتحقيق الأهداف المرجوة منها في إطار تهيئة الإقليم بالنسية للقطاع الصناعي .

## المبحث الثاني : تصنيف المناطق الصناعية وتمييزها عن باقي التوطينات الصناعية

### المطلب الأول : أصناف المناطق الصناعية

يختلف تصنيف المناطق الصناعية باختلاف المعيار المعتمد عليه فقد تعتمد على منشئها او على نوع النشاط الصناعي المقام فيها، وفيما يلي سنبين أصناف المناطق الصناعية وفقا للمعايير الموضوعة لذلك، ففي الفرع الأول تطرقنا لتصنيف المناطق الصناعية حسب النشاط، أما الفرع الثاني خصصناه لتصنيفها حسب الهيئة المنشئة،

#### الفرع الأول : تصنيف المناطق الصناعية بحسب النشاط الممارس

تصنف المناطق الصناعية وفقا للنشاط الممارس فيها الى ثلاث مناطق صناعية متعددة القطاعات، ومناطق صناعية مساعدة، ومناطق صناعية وظيفية.

**أولا-المناطق الصناعية متعددة القطاعات** :

حسب المؤسسات الموجودة فيها، وتنتمي الى القطاعات الصناعية وتعرف أيضا بالمناطق التي تتوطن فيها المؤسسات الصناعية التي تنتمي الى قطاعات صناعية مختلفة ولا تربط بينهما أي علاقة أي

[1] خداوجية سميحة حنان ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ،رسالة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية العلوم الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2014-2015 ،ص50

أنها تلك المناطق التي توجد فيها المؤسسات الصناعية التي تنتمي إلى قطاعات صناعية مختلفة، ولا توجد بينها أية علاقة [1].

**ثانيا-المناطق الصناعية المساعدة :**

حيث ان المؤسسات الصناعية المتوطنة فيها من الحجم الصغير وتعمل في قطاعات مختلفة لا تربطها أي علاقة بينهم[2] .

**ثالثا-المناطق الصناعية الوظيفية :**

هي مناطق تتوطن فيها مؤسسات تمارس نوع واحد من النشاط وانتاجها من طبيعة واحدة ،ووفقا لهذا المعيار لدينا نوعين من المناطق الصناعية في الجزائر، وهي صناعة متعددة القطاعات حيث نجد في بعض المناطق الصناعية الموارد الغذائية، والصناعة الطبيعية ... الخ، كما نجد مناطق صناعية وظيفية مثل حاسي مسعود، و لقد اعتمد المشرع الجزائري على نوعين من المناطق الصناعية المتوطنة في المنطقة كمعيار لتصنيف المناطق الصناعية و ذلك بناء على نص المادة الأولى من المرسوم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية وكان التصنيف كالاتي[3] :

-مناطق تقوم فيها اعمال ذات مصلحة محلية

-مناطق تقوم فيها اعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية او نوعية تابعة لوصاية واحدة

-مناطق صناعية تقوم فيها اعمال نوعية او ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

## الفرع الثاني: تصنيف المناطق الصناعية حسب الهيئة المنشئة:

تصنف المناطق الصناعية بحسب الهيئة المنشئة إلى منطقة صناعية تابعة للقطاع العام وتتكفل بإنشائها الدولة او جماعاتها الإقليمية، ومنطقة صناعية مختلطة التي يتم إنشائها بواسطة تعاونية أو جمعية من الصناعيين أو شركة مساهمة عن طريق مساعدات مالية تقوم الدولة بتقديمها على شكل

[1] راضية بن مبارك ،تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق قسم القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1 ، السنة الجامعية 2015-2016 ، ص28

[2] خوادجية سميحة حنان ، مرجع سابق ، ص59

[3] راضية بن مبارك ، مرجع سابق ، ص 29

قروض طويلة المدى، ومنطقة صناعية تابعة للقطاع الخاص قد تنجزها تعاونية او جمعية او شركة خاصة [1].

أغلب المناطق الصناعية من إنشاء المتعاملين العموميين، إلا ان التجربة التي قام بها نادي المتعاملين الاقتصاديين والصناعيين في متيجة ( CEIMI) ، تعتبر استثناء ، والذي قام بإنجاز منطقة نشاط بفضل اشتراكات المستثمرين الخواص ، وتم تسييرها أيضا بصفة خاصة [2].

**الفرع الثالث : تصنيف المناطق الصناعية حسب خطورة النشاط**

وفيما يخص تصنيف المناطق الصناعية حسب درجة الخطورة النشاط، فإنه تم تصنيفها وفقا للنصوص القانونية إلى مناطق ذات أخطار كبرى، والتي تختلف عن المناطق الصناعية الأحرى من حيث الطبيعة، لأنها غير محددة بحدود واضحة بين الفضاءات المخصصة للمصانع والتي بقيت للاستعمال العام، كما أنها تختلف من حيث الوظيفة، حيث أنها تحتوي على هياكل قاعدية ذات خصوصية تتعلق بالنشاط الممارس في المنطقة وتشترك فيها كل المركبات المتواجدة فيها، فبالنسبة لهذا النوع من المناطق يوجد نوعين منهما في الجزائر ونقصد المنطقة الصناعية بآرزيو والمنطقة الصناعية بسكيكدة، حيث أنهما تعتبران من أكثر المناطق الصناعية تهديدا وهذا راجع لطبيعة النشاط الممارس فيهما، بالإضافة إلى تواجدهما بمناطق زلزالية [3].

وقد اعتبر المرسوم التنفيذي رقم 06-161 الذي يعلن المنطقة الصناعية سكيكدة ذات أخطار كبرى[4]، بأن المنطقة الصناعية بسكيكدة هي منطقة ذات أخطار كبرى تنجر منها عواقب مداهمة وخطيرة بالنسبة للأشخاص و الأملاك و البيئة ، وقد نص هذا المرسوم على مجموعة من أحكام لتنظيم هذا النوع من المناطق الصناعية، حيث أنه يجب الحصول على ترخيص مسبق من قبل مؤسسة تسيير المناطق الصناعية المتواجدة في نفس الولاية من أجل منح الأرض بقصد إنجاز أي مشروع [5]

**المطلب الثاني: تمييز المناطق الصناعية عن التوطينات الصناعية الأخرى**

من خلال النصوص المنظمة للعقار الصناعي نرى أن المشرع الجزائري لم ينظم المناطق الصناعية كفضاء وحيد مهيأ لاستقبال المشاريع، و الأنشطة الصناعية، بل هناك فضاءات أخرى مهيأة

---

[1]- راضية بن مبارك ، مرجع سابق ،ص31

[2]- خوادجية سميحة حنان ، مرجع سابق ، ص60

[3]- راضية بن مبارك ، مرجع سابق ، ص 30

[4]- المرسوم التنفيذي رقم 06-161 ،المؤرخ في 17 ماي سنة 2006 ،يعلن المنطقة الصناعية ذات أخطار كبرى ،الجريدة الرسمية للجمهورية لديمقراطية الشعبية ،العدد33 ، مؤرخة في 21 ماي سنة 2006

[5]-أنظر المادة 2و3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-161، يعلن المنطقة الصناعية ذات أخطار كبرى، ص5

لاستقبال الأنشطة الصناعية مختلفة عن المناطق الصناعية ، والمتمثلة في مناطق النشاط ( (الفرع الأول) والمناطق الحرة( الفرع الثاني) باعتبارها توطينات صناعية، كما أن هناك توطينات صناعية أخرى استحدثها المشرع من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) المصادق عليه بموجب القانون رقم 02-10 .

## الفرع الأول : تمييز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط

قبل أن نحدد معايير التمييز بين مناطق النشاط و المناطق الصناعية يجدر بنا أن نضع تعريف لمناطق النشاط أولا، فحسب مذكرة وزارة المساهمات و ترقية الاستثمار رقم 533 المؤرخة في ماي 2006 فإن مناطق النشاط هي: "مساحات محددة بأدوات التهيئة و التعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات"، وفي تقرير آخر للوزارة نفسها رقم 07 المؤرخ في 12-01-2008 فإن مناطق النشاط هي مساحات لترقية و تنمية نشاطات اقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية التي تقع في المناطق الصناعية[1] .

بناءا على ما سبق بيانه، توجد عدة معايير من خلالها يتم التمييز بين مناطق النشاط والمناطق الصناعية ، وتتمثل في المعايير التالية:

أو**لا-من حيث الجانب القانوني و التنظيمي** :

تنشأ المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة على تسييرها بموجب قرار صادر عن السلطات العمومية المركزية، في حين أن مناطق النشاط فهي نتاج مبادرة محلية ، أي تنشأ بقرار من الولاية أو البلدية انطلاقا من أحكام الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974المتضمن تكوين احتياجات عقارية لصالح البلديات[2]، وبمبادرة في مرحلة سابقة من طرف وكالات التسيير والتنظيم العقاري الحضري، بناءا على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 الذي يتضمن إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408[3]، ثم وفي مرحلة لاحقة تم

---

[1]- حنان خداوجية سميحة ،" النظام القانوني للمناطق الصناعية و مناطق النشاط في الجزائر "، مجلة العلوم الإنسانية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قسنطينة 1 ، العدد 41 ، الجزائر ،جوان 2014 ، ص 412

[2]- أمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974المتضمن تكوين احتياجات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 19، مؤرخة في 5 مارس 1974 (ملغى بالقانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري ).

[3]- تطبيقا لأحكام المادة 73 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، تم استحداث وكالات محلية للتسيير تنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 ،المؤرخ في 22

اقتراح[1] إنشاء هذه المناطق من قبل اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار[2] اعتمادا كذلك على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المتضمن إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين و تنظيم ذلك، و الذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05-11-2003 المتضمن إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك.

**ثانيا-من جهة حجم المناطق**: حيث أنه يعتبر حجم مناطق النشاط أقل مقارنة بحجم المناطق الصناعية بحيث أنه لا تتعدى مساحتها 100 هكتار ، باستثناء بعض المناطق الصناعية و التي قد يكون حجمها صغير بالمقارنة مع مناطق النشاط .

**ثالثا-من جانب طبيعة النشاطات** :

بالنسبة لطبيعة النشاطات فإن المناطق الصناعية تحتوي على مركبات ووحدات صناعية كبيرة من أجل الدفع بعملية التصنيع وتشجيع الاستثمار الوطني، أما مناطق النشاط تستقبل في غالب الأحيان وحدات صغيرة ومتوسطة بالإضافة لوحدات تابعة لقطاع الخدمات [3].

**رابعا-من جانب التهيئة و التسيير** :

---

ديسمبر 1990 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،العدد56 ،المؤرخة في 26 ديسمبر 1990 (معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،عدد 68 ،مؤرخة في 09 نوفمبر 2003 ).

[1]- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص33

[2]- لقد تم تأسيس هذه اللجنة لأول مرة بموجب المادة 5 فقرة 1 من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجة لإنجاز مشاريع استثمارية الصادر في الجريدة الرسمية عدد 53 بتاريخ 30 أوت 2006، و الملغى بموجب الأمر رقم 08-04 و الملغى بموجب القانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 ا الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجة لإنجاز مشاريع استثمارية ، وقد نظم تنظيم هذه اللجنة و تشكيلتها وسيرها بالمرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 04 بتاريخ 17 جانفي 2010، غير أن هذا المرسوم قد ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 85 بتاريخ 30 ديسمبر 2023 .

[3] سديرة ليندة ، المرجع السابق ،ص14

بالنسبة لمناطق النشاط لا تكون محددة بصفة دقيقة عكس المناطق الصناعية كما أنه لا تختص بمؤسسة مكلفة بتسييرها ففي الغالب هذه المناطق توكل إما للجماعات المحلية، أو الوكالة الولائية العقارية للتسيير و التنظيم العقاريين .

**الفرع الثاني : تمييز بين المناطق الصناعية و المناطق الحرة**

بالنسبة للمناطق الصناعية و المناطق الحرة فكل منهما يعتبر من أهم الوسائل التي تساهم بالدفع بعجلة التنمية الاقتصادية و الاجتماعية وكذلك يعتبران عاملان لجذب الاستثمارات الأجنبية والمحلية لكن هناك عدة فوارق تميزهما عن بعضهما البعض وهي كالآتي :

**أولا-من حيث المفهوم** :

تلعب المناطق الحرة دورا هاما في تنشيط اقتصاديات الدول التي قامت بإنشائها ، وذلك للدور المهم الذي تلعبه في الرفع بحركة الإنتاج محليا ووطنيا، كما أنها تساهم في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، وتدعيم الخزينة الوطنية بالعملة الصعبة، فحسب المرسوم التنفيذي 94-320 يتعلق بالمناطق الحرة فإن "المناطق الحرة هي مساحات مضبوطة حدودها ، تمارس فيها أنشطة صناعية و خدمات و/أو تجارية ...."[1].

وكذلك تتميز المناطق الحرة بكونها لا تخضع للنظام القانوني الجمركي سواء كان جزئيا أو كليا، وقد تشتمل على مطار أو ملك وطني كالميناء وقد تقع لأقرب منه، بغرض تسهيل و تفادي أعباء النقل و التصدير[2]

-**من حيث الهدف** : المناطق الحرة تتواجد خارج المنطقة الجمركية و يتم التعامل معها كما لو أنها منطقة أجنبية من وجهة نظر التجارة الخارجية ويسمح لها بحرية التجارية من استيراد ، وتخزين، وتصدير، ومعالجة بضائع والخدمات .[1]

[1] أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 95-439 المؤرخ 23 ديسمبر سنة1995 ، يتعلق بالمناطق الحرة ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 67 ، ص 13

[2]-راضية بن مبارك ، مرجع سابق ، ص 40

**-من حيث طبيعة الأملاك الوطنية التي تقام عليها** :

بالنسبة للأملاك التي تشتمل عليها المناطق الحرة تعتبر أملاك وطنية عمومية حسب القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية [2]، في حين أن الأملاك التي تشتملها أو المكونة لها المناطق الصناعية فهي تعتبر أملاك وطنية خاصة[3] .

**الفرع الثالث : تمييز المناطق الصناعية عن التوطينات التي استحدثها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم**

استحدث المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة [4]مجموعة من المناطق من أجل توطين الصناعة تتمثل في المناطق المندمجة للتنمية الصناعية ،والأقطاب الصناعية ،بالإضافة للمقاطعات و الحضائر التكنولوجية، حيث أن كل من منطقة منها تمتاز عن المناطق الصناعية

**أولا- تمييز المناطق الصناعية عن المناطق المندمجة للتنمية الصناعية :**

من الأهداف التي جاءت بها هذه المناطق، مراعاة متطلبات تحسين القدرة التنافسية والتوازن الإقليمي، حيث أنها جاءت في إطار برنامج العمل الإقليمي رقم 13 (PAT13) فيما يتعلق بالمخطط التوجيهي الثالث المعنون بـ: "خلق شروط الجاذبية وتنافسية الإقليم للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم"، وانطلاقا من مسار إنعاش الصناعة تقسم المناطق المندمجة للتنمية الصناعية إلى المناطق المندمجة للتنمية الصناعية المتعددة الخدمات، المناطق المندمجة للتنمية الصناعية المتخصصة، وأقطاب التكنولوجيا داخل

---

[1]- لوكال أمال شهرزاد ، مجاني غنية ، "المناطق الحرة في الجزائر على ضوء تجربة مصر و الأردن"، les revue des sciences commerciales، l' école des hautes études commerciales hec Alger ، العدد 16 ، 15-04-2017 ، ص 6

[2]- القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008،يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990

[3] - راضية بن مبارك، المرجع السابق، ص41

[4] -تمت المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته ا مستدامة بموجب القانون رقم 10-02، المؤرخ في 29 جوان 2010، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 61، المؤرخة في 21 أكتوبر 2010

المناطق المندمجة للتنمية الصناعية[1]، تمتاز هذه المناطق بقرب مؤسساتها من مراكز البحث والتكوين في حين أن المناطق الصناعية عند اختيار الموقع، لا يتم التركيز على هذا القرب[2].

**ثانيا –تمييز المناطق الصناعية عن الأقطاب التقنية :**

تعرف المناطق الصناعية بأنها بمثابة فضاءات جغرافية تتوطن فيها مجموعة من المؤسسات ذات الأنشطة المتنوعة والمتخصصة، في حين أن الأقطاب التقنية تعمل ضمن فروع صناعية وتكنولوجية قريبة و تستفيد من القدرات التي يتمتع بها الإقليم الأوسع، والذي هو قطب الجاذبية ذاته ،تنشأ هذه الأقطاب في حالة احتضان المنطقة لأكثر من مؤسسة ذات حجم كبير تختص بنشاط معين مثل الصناعة الغذائية بولاية بجاية ،و الصناعة الإلكترونية بولاية سيدي بلعباس، والتي توجد في محيطها وتتطور قدرات التكوين والبحث ذات المستوى العالي[3]، ومنه نرى أن الأقطاب التقنية تمتاز بكبر الحجم مقارنة بالمناطق الصناعية.

[1]- لتفاصيل أكثر راجع القانون رقم 10-02 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ،ص85و86

[2]- راضية بن مبارك ،المرجع السابق ،ص43

[3] - راجع في ذلك القانون رقم 10-02 الذي يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم،ص85 وص86

# الفصـــــــــــل الأول:

# الاستثمار في المناطق الصناعية

من أجل تفعيل دور المناطق الصناعية وتأديتها لدورها المنوط به على أكمل وجه ، وكل هذا عن طريق الأجهزة المتخصصة و الأليات ،والنصوص القانونية العديدة التي استحدثتها الدولة من أجل ذلك، حيث أننا خصصنا المبحث الأول من أجل التطرق لطرق تسيير و إدارة المناطق الصناعية، لأن المشرع الجزائري استحدث مجموعة من الأجهزة مهمتها تتمثل في تسيير و تهيئة المناطق الصناعية إضافة إلى ترقيتها وهذا ما يشير إلى ان الدولة الجزائرية منذ السابق وهي تسعى إلى وضع أسس الأحكام الفعالة من أجل إدارة المناطق الصناعية، وبذكر ذلك يعتبر المرسوم رقم 84-55 الذي يتعلق بإدارة المناطق الصناعية بمثابة حجر الأساس الذي يستمد منه أحكام تسيير و إدارة المناطق الصناعية، كما أن المشرع ومن أجل تحقيق أهداف التنمية الصناعية و بموجب القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه فنجاز مشاريع استثمارية، نص أن منح المناطق الصناعية يتم بوجب عقد منح الامتياز بصيغة التراضي والذي سنحدد مفهومه و خصائصه كل ما يتعلق به في المبحث الثاني.

## المبحث الأول :من حيث الأجهزة المكلفة بتهيئة و إدارة المناطق الصناعية

بالنسبة لإدارة و تهيئة المناطق الصناعية في الجزائر فقد وردت عدت نصوص عالجت هذا الأمر ومن أبرزها المرسوم رقم 84-55 الذي يتضمن إدارة المناطق الصناعية والمرسوم التنفيذي رقم 01-253 المتعلق بتشكيلة مجلس مساهمات الدولة وسيرها، إلا أنه بصدور القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة التابعة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، قد تم احداث تعديلات هامة، ومن أبرزها أنه أصبح تسيير وترقية العقار الاقتصادي والذي يشمل المناطق الصناعية التابعة للدولة من أجل منح الامتياز من اختصاص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والتي سنتحدث عنها لاحقا، وكذلك تم استحداث وكالة جديدة تسمى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، وفي هذا الصدد سنتناول تسيير المناطق الصناعية قبل صدور القانون 23-17 في المطلب الأول، أما في المطلب الثاني فسنخصصه للحديث عن كيفية تسيير وإدارة المناطق الصناعية بعد صدور القانون 23-17 .

### المطلب الأول : تسيير و إدارة المناطق الصناعية قبل صدور القانون 23-17

يعتبر المرسوم 55/84 بمثابة المصدر الأساسي الذي نستخلص منه الأحكام المتعلقة بإدارة المناطق الصناعية في الجزائر، فمن خلاله نرى أن عملية إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال أجهزة ومؤسسات تختلف باختلاف طبيعة النشاطات الممارسة فيها ، ومن خلال هذا المرسوم يتضح بأن المناطق الصناعية حسب هذا المرسوم تتم تهيئتها كمرحلة أولى ثم إدارتها كمرحلة ثانية، و قانونيا فإن إدارتها تعني تسييرها و تهيئتها معا[1] .

حسب المادة الأولى من المرسوم84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية يتضح بأن المشرع الجزائري قد حدد طبيعة الهيئة المخول لها تسيير المناطق الصناعية حيث أنه يتم إدارتها وفقا للحالات التالية:

[1]- الطيبي عبد الله ،صديقي أحمد، "آليات دعم و تطوير المناطق الصناعية في الجزائر من أجل تحقيق التنمية المستدامة "، مجلة الاقتصاد و إدارة الأعمال ، جامعة أحمد حراة ،أدرار الجزائر ، العدد 4 ، سبتمبر 2017 ، ص91

- إما مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أنشئت في اطار المرسوم رقم 83-200 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها[1]، وذلك في حال ما إذا أقيم في المنطقة الصناعية المعنية أعمال ذات مصلحة محلية أو أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوزارات متعددة ، علما أن هذه المؤسسة تنشأ بواسطة قرار من الوالي .

- أما إذا أقيم في المنطقة الصناعية أعمال ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة ، فإنها تدار من طرف مؤسسة ذات طابع اقتصادي تنشأ حسب كيفيات محددة بمرسوم .1

- إذا أقيم على المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية ذات مصلحة وطنية كقطاع المحروقات و تكون تابعة لمؤسسة واحدة ، فإن إدارتها تتم بواسطة وحدة متخصصة تنشأ بموجب القوانين و التنظيمات المعمول بها، علما أن المشرع الجزائري أسند مهمة تسيير المناطق الصناعية حسب المرسوم 84-56 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها[2] حيث حدد الأجهزة المكلفة بهذه المهمة .

**الفرع الأول : الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية**

حسب المرسوم رقم 84-56 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها فقد عهدت مهمة تسيير المناطق الصناعية لمؤسسات اقتصادية، تنشأ وفق كيفيات محددة بالمرسوم، وفي إطار هذا المرسوم ظهرت العديد من الأجهزة المختصة منها :

**أولا-المركز الوطني للدراسات و الأبحاث العمرانية c.n.e.r.u :**

أنشئ هذا المركز بموجب المرسوم رقم 80-276 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني[3]، فقد جاء هذا المركز على أنقاض حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية، حيث أنه بجانب المهام التي كانت موكلة له ، فقد أوكل له مؤقتا مهام الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية في مجال إنجاز المناطق الصناعية و تسييرها ، بالإضافة لمواصلة

[1]- المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983، المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 12، مؤرخة في 22 مارس 1983

[2] المرسوم رقم 84-56، المؤرخ في 3 مارس 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 10، مؤرخة في 06 مارس 1984

[3] المرسوم رقم 80-276 ،المؤرخ في 22 نوفمبر 1980، المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 48، مؤرخة في 25 نوفمبر 1980

هذا المركز مهام إنجاز الدراسات المتعلقة بالتهيئة والتعمير المحددة في المادة الثانية من المرسوم السالف الذكر ،إلاّ أن هذا المرسوم عدل بموجب المرسوم رقم 83-154، والذي يتضمن حل المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني[1]،وبموجب المرسوم رقم 83-155 تم إنشاء المركز الوطني للدراسات و الأبحاث التطبيقية في التعمير ، حيث أنه تم تحويل كل المهام التي كانت مسندة للمركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني ومن بين المهام التي أسندت له القيام بالدراسات وأشغال التهيئة الخاصة بالمناطق الصناعية [2]

**ثانيا-مؤسسة تسيير المناطق الصناعية e.n.z.i :**

تنشأ هذه المؤسسة بموجب مرسوم يحدد الوصاية عليها و مقرها، حيث أنها تخضع لأحكام المرسوم 83-200 المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية و تنظيمها باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية، وأيضا الاستقلال المالي، وتتكون مواردها المالية من عائدات الخدمات التي تقدمها هذه المؤسسة لصالح المستثمرين ، والمساهمات المالية المقدمة من الوحدات المقامة في المنطقة تبعا لنسب المساحة المشغولة رغم الأعمال ودرجة أهمية الشبكات، بالرغم من أنه يمكن اللجوء إلى الاقتطاع الإجباري في حالة عدم تسديد المتعاملين لأقساطهم بمقتضى المصاريف المرتبطة بالسير العادي للمنطقة أو القسط المطالب به بمقتضى الأشغال ،والالتزامات الأخرى ذات الطابع الظرفي[3].

**الفرع الثاني : اختصاصات هيئات تسيير المناطق الصناعية**

تتجلى اختصاصات الهيئات الموكل لها إدارة المناطق الصناعية في المرسوم رقم 84-55 في :

-المحافظة على الأعمال الكبرى و التجهيزات والتهيئات الجماعية التي تختص بها المنطقة و صيانتها كما هي محددة في دفتر الشروط ،و التي لا تتبع هيئات متخصصة .

---

[1] المرسوم رقم 83-154، المؤرخ 5 مارس سنة 1983، يتضمن حل المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني وتحويل ممتلكاته و أعماله و هياكله ووسائله و مستخدميه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 10، مؤرخة في 08 مارس 1983

[2]- أنظر المادة 2 والمادة 6 ،المرسوم رقم 83-155 ،المؤرخ في 20 جمادى الأولى عام 1403 الموافق 5 مارس سنة 1983 ، يتضمن انشاء المركز الوطني للدراسات و الأبحاث التطبيقية في التعمير ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 10 ،ص651 .

[3]- كريمة شايب باشا ،الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ،بدون طبعة ،دار بلقيس ، الجزائر ، 2019 ،ص 17

-متابعة صيانة الهياكل الأساسية المشاعة التابعة لاختصاص هيئات متخصصة و تنسيقها .

-مراقبة المنطقة و حمايتها ، وتنظيم المساعدة المتبادلة و تنفيذها .

-احترام متطلبات الأمن و ومستلزماته بالاتصال مع المصالح و الهيئات المعنية .

-مراقبة و حماية و تنظيم المساعدة المتبادلة مع تسيير المنطقة و احترام مخطط تهيئتها .

-تنظيم المصالح المشتركة بين جميع المتعاملين في المنطقة و تنشيطها و إنجاز التجهيزات المناسبة[1] .

بالإضافة إلى الاختصاصات المنصوص عليها في المرسوم 55-84 تم تحديد بعض من المهام الأخرى وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2 جمادى الثانية عام 1404 الموافق ل 5 مارس 1984 الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية حيث نص أن الهيئة القائمة بتهيئة المناطق الصناعية تلتزم بتسليم الهيئة الموكل لها بتسيير المنطقة الصناعية مخططات تنفيذ الشبكات، كما أن الهيئة المسيرة تضبط باستمرار جميع مخططاتها وأية وثيقة تقنية ضرورية لتسيير مخطط تهيئة المنطقة[2]، وتتكفل أيضا بأشغال الصيانة بالنسبة للطرق والشبكات الداخلية في المنطقة الصناعية وإصلاحها وترميمها .

**الفرع الثالث : تسيير المناطق الصناعية وفقا لقرار مجلس الدولة**

استكمالا لعملية تحسين و تسيير المناطق الصناعية وتطبيقا لقرار مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 22 جوان سنة 2003 و لأجل النهوض بالعقار الصناعي في المناطق الصناعية صدر عن مجلس مساهمات الدولة و عن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة و المكلف بالمساهمة و ترقية الاستثمار بتاريخ 21 جوان 2003 منشور رقم 05 مؤرخ في 21 جويلية 2003 متضمن إنشاء أربع شركات لتسيير مساهمة الدولة وهي شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية sgp/zi في الغرب و الوسط و الشرق و الجنوب . وكان من اختصاص هذه الشركات التسيير لحساب الدولة ، العقار الصناعي و المناطق الصناعية ، و تكوين حافظة عقارية للدولة و التكفل بتسييرها ، بالإضافة إلى تحديد شروط و

[1]-المادة 4 ، المرسوم 84-55 ، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ص314

[2]-المادة 5 ، قرار الوزاري مشترك مؤرخ في 2 جمادى الثانية عام 1404 الموافق 5 مارس1984 ، يضبط دفتر شروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 10 ،المؤرخة في 6 مارس 1984 ، ص 314

كيفيات منح الامتياز لاستغلال الأراضي داخل المنطق الصناعية. وكذلك تقوم بمباشرة الإجراءات من تحويل الإطار القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات مساهمة[1].

**الفرع الثالث : الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (A.N.I.E.F)**

أنشئت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119، الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، والذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-.

تعتبر هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي[2]، و تنتمي هذه الوكالة إلى قطاع وزارة الصناعة وترقية الاستثمار والمؤسسات الصغيرة و المتوسطة ، حيث أن هذه الوكالة تخضع في علاقتها مع الدولة للقانون العام والتي تنعكس على شكل رقابة وصائية تخضع لها الوكالة من قبل وزارة الصناعة وترقية الاستثمار والرقابة المالية من قبل المفتشية العامة للمالية، أما بالنسبة لعلاقتها مع الغير فهي تعد تاجرة بما أنها تقوم بكل عمليات التسيير وفقا للطرق التجارية [3] .

بالنسبة للمهام التي أوكلت لها، فحسب المرسوم 07-119 نجد أن الوكالة تقوم بكل مهام التسيير والترقية، لأن هذه الوكالة تكتسب صفة المرقي العقاري، وهو ما يجعلها مؤهلة للقيام بتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكل الفضاءات المخصصة للنشاطات الاقتصادية، بالإضافة إلى إنجاز البنايات ذات الطابع الصناعي والتجاري والحرفي [4]، ومنه نرى أن مهمة الوكالة هي القيام بعمليات التهيئة والتعمير، إضافة إلى القيام بالدارسات المتعلقة بها والتنسيق مع الهيئات المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية، في حين أن مهمتها الأساسية تتمثل في تسيير العقار الاقتصادي وتمت إضافة مهام تهيئة وتسيير المناطق الصناعية .

---

[1]-كريمة شايب باشا ، مرجع سابق ، ص 19 و 20

[2]- أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، ، المؤرخ في 23 أفريل سنة 2007،يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،العدد 27 ، مؤرخة في 25 أفريل 2007، ص3

[3]- راضية بن مبارك ،المرجع السابق ، ص66

[4]- أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 ، المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1433 الموافق 19 مارس 2012 ، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 17، المؤرخة في 25 مارس 2012، ص14

## المطلب الثاني : تسيير المناطق الصناعية بعد صدور القانون 23-17

حسب القانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية .

تم استحداث هيئة جديدة والتي أسند لها في إطار هذا القانون الجديد مجموعة من المهام التي كانت في السابق من اختصاص شركات تسيير مساهمات المناطق الصناعية وشركات التسيير العقاري، وتسمى في هذا الصدد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالإضافة للوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

من خلال هذا القانون ومجموع المراسيم الملحقة به نرى أن المشرع الجزائري انتهج رؤية جديدة لتسيير المناطق الصناعية تواكب الحداثة التي يعرفها العالم، حيث أنه يسعى من خلال القانون 23-17 إلى الخروج من التسيير الإداري للمناطق الصناعية، إلى تسيير المناطق الصناعية بأسلوب اقتصادي بحت وبخطى ثابتة، وينعكس هذا من خلال المؤسسات التي استحدثها بموجب القانون 23-17 و المراسيم الملحقة به.

### الفرع الأول : الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تم استحداث هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها و سيرها[1].

وبموجب هذا المرسوم نرى أن هذه الوكالة عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وقد تم وضعها تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة، وتخضع هذه الوكالة للأحكام والقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة و تعد تاجرة في علاقتها مع الغير [2]، وقد حدد المشرع مجموعة من المهام المنوطة بها هذه الوكالة وهي كالآتي :

---

[1]- تنظيمها و سيرها ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 85 ، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023، المرسوم التنفيذي رقم 23-488 ، ، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و ص 25

[2]- انظر المادة 2 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها و سيرها، ص 25

- القيام لصالح الدولة بالتهيئة و الربط الداخلي بالطرقات و الشبكات المختلفة للعقار الصناعي التبع للأملاك الخاصة للدولة والذي يتشكل من المناطق الصناعية والتي هي موضوع دراستنا، و مناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية .
- السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة بالمناطق الصناعية بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به .
- إعادة تأهيل المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.
- تسيير و مراقبة و استغلال بالإضافة إلى صيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية .
- كما أنها تقوم بمسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار الصناعي وبالمتعاملين الاقتصاديين الذين هم موطنين بالمناطق الصناعية .

بالإضافة إلى هذه المهام خول المشرع للوكالة مهمة تطوير فضاءات النشاطات المتعددة الخدمات بمفردها أو بموجب شراكة، تضم هياكل و/أو بنايات صناعية موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات والمستثمرين [1].

أمّا بالنسبة للتنظيم الإداري لهذه الوكالة، فمن خلال المرسوم 23-488 سالف الذكر، يتم تسييرها من قبل مجلس إدارة و يديره مدير عام، كما أنه يرأس هذا المجلس ممثل الوزير المكلف بالصناعة، ويتكون من ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلي والتهيئة العمرانية بالإضافة إلى ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية، وممثل عن الوزير المكلف بالطاقة، وممثل عن الوزير المكلف بالمواصلات السلكية واللاسلكية، وممثلين عن الوزير المكلف بالصناعة وعن الوزير المكلف بالسياحة و الوزير بالبيئة، إضافة إلى ممثل عن الوزير المكلف بالمؤسسات المصغرة، وأخيرا ممثل عن الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، كما أنه يمكن أن يستعين المجلس بأي شخص مختص من شأنه أن يساعد في بعض المسائل التي قد تكون مدرجة في جدول أعماله[2].

نرى أن الهدف من إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي هو تفعيل حركية المناطق الصناعية لاسيما الجديد منها ومنظومة الاستثمار في الجزائر، وكذا ضمان جاهزيتها من أجل الدفع بعجلة التنمية، حيث أنه من خلال هذه الوكالة نرى أنه تم حل أبرز المشاكل التي واجهة العقار الصناعية، وبالأخص مشكلة استرجاع الأوعية العقارية غير المستغلة وتطهيره.

---

[1]- انظر المادة 6 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها و سيرها، ص25

[2]- أنظرالمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها و سيرها، ص25

**الفرع الثاني : الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (A.A.P.I)**

بالنسبة لنشأة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فإنها ترجع لسنة 1993، وكانت تسمى في سابق الوكالة الوطنية لترقية ودعم ومتابعة الاستثمار، والتي أنشئت في إطار إصلاحات التي جاء بها المشرع الجزائري في التسعينات، غير أن هذه تسمية قد تم تغييرها في سنة 2001 لتصبح بعد ذلك تسمى بـالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وكان الهدف منها هو تسهيل وترقية الاستثمار على المستوى الوطني[1].

تعاقب على تنظيم الوكالة عدة نصوص قانونية في سابق قبل صدور القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، فقد تم إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب القانون رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار[2]، بعد صدور القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار تم تغيير تسمية الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لتصبح بذلك تسمى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[3].

أمَّا بالنسبة للطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، فإنها عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المادي كما أنها توضع تحت وصاية الوزير الأول [4]، وقد أوكل المشرع الجزائري لهذه الوكالة و بموجب القانون 23-17 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة التابعة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، عدة مهام وهي كالآتي :

- القيام بتوجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ووضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين من خلال المنصة العقارية، وتسيير حافظته العقارية.
- القيام بمسك وتحيين سجل العقار الصناعي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن كل خصائص الملك العقاري.

---

[1]- كوسام أمينة،<< الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18>>، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سطيف2 ،العدد2، سنة 2022 ،ص101

[2]- أنظر المادة 6 من القانون 01-03 ،المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المؤرخة في22 أوت 2001، العدد47، ص5

[3]- أنظر المادة 18 من القانون 22-18، يتعلق بالاستثمار ،ص7

[4]- أنظر المادة 2 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 ، المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022 ، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 60 ،المؤرخة في 18 سبتمبر سنة 2022، ص6

- تقوم باكتساب كل عقار ذي ملكية خاصة قابل للاستقبال مشاريع استثمارية، وذلك لحساب الدولة.
- العمل على متابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية إتمامهم مشاريعهم الاستثمارية .

كما أن المشرع أوكل لهذه الوكالة مهمة منح العقار الاقتصادي عن طريق شباكها الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل بموجب دفتر الأعباء المحدد عن طريق التنظيم المعمول به [1]، كما أنها تقوم بتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموكل لها مهمة تسييره حسب هذا القانون دون سواه وهي ملزمة كذلك بإرجاعه للدولة في حالة تغيير وجهته.

من خلال القانون 23-17 نرى أن المشرع الجزائري قد أدرج نقلة نوعية في مجال إدارة استثمار العقار الاقتصادي، وبالضبط فيما يخص المناطق الصناعية والتي هي موضوع دراستنا، حيث نرى أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي آلية ترافق المستثمر وكذلك تساهم بتوفير البيئة الملائمة والحسنة للاستثمار، وكذلك نرى أن هذه الوكالة قد استحدثت من أجل الإجابة على كافة التساؤلات التي قد تصادف المستثمر حول الإجراءات المتبعة والتي نرى أنها خالية من التعقيد وقد تم تسهيلها من أجل مباشرة عملية الاستثمار.

## المبحث الثاني : من حيث الاستثمار في المناطق الصناعية عن طريق عقد الامتياز

تعاقبت طرق الحصول على العقار الصناعي في المناطق الصناعية باعتبار العقار الصناعي هو القاعدة الأساسية للاستثمار، لاحتوائه على أراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ونقصد بطرق الحصول أي الطريقة القانونية التي تنشيء العلاقة القانونية بين المستثمر والوعاء العقاري الذي يكون قاعدة لاستثماره، والذي يكون متوطنا في المناطق الصناعية ويكون المستثمر في هذه العلاقة صاحب امتياز ونكون في هذا الصدد أمام عقد امتياز .

يعتبر عقد الامتياز بصيغة التراضي القابل للتحويل إلى تنازل هو الآلية الوحيدة التي استحدثها المشرع من أجل منح العقار أو الوعاء العقاري لإنجاز المشاريع الاستثمارية من خلال القانون 23-17، والذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، حيث أنه في السابق وبالعودة للتجربة الجزائرية في هذا المجال نجد أن عقود استغلال العقار الصناعي في المناطق الصناعية تنوعت واختلفت باختلاف النصوص القانونية ولعل أبرزها الأمر08-04، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة

[1]- أنظر المادة 8 و 14 ، القانون 23-17 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، ص7

للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[1]، والذي ألغي بموجب القانون 23-17، حيث كان يتم عن طريق عقد منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، كما كان يستغل العقار الصناعي سابقا عن طريق عقد التنازل قبل إتباع أسلوب الامتياز، إلا أن المشرع الجزائري وسعيا منه لإيجاد أحسن سبل للاستغلال المناطق الصناعية استقر على منحها عن طريق عقد الامتياز بصيغة التراضي القابل للتنازل و الذي نظمه المشرع في القانون 23-17 والمراسيم التنفيذية التابعة له .

ووفقا لهذا سنقوم من خلال دراسة هذا الفصل القيام بتحديد مفهوم عقد الامتياز في المبحث الأول، والتطرق إلى كيفية إبرامه وفقا للقانون 23-17 مع الحديث عن أهم التعديلات التي جاء بها هذا القانون .

## المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز كآلية لاستغلال المناطق الصناعية في الجزائر

من أجل تحديد مفهوم عقد الامتياز، يجدر بنا أن نضبط تعريفه من خلال المطلب الأول، وأيضا يجب علينا أن نتطرق إلى أركانه في المطلب الثاني، و خصائصه في المطلب الثالث .

### الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز

بالرغم من شيوع مصطلح عقد الامتياز إلا أنه لم يتم إعطاء تعريف موحد له نظرا للطبيعة التي يختص بها عن غيره من العقود ، ولهذا نجد له عدة تعريفات وفي النصوص القانونية والتي تختلف حسب محل الامتياز، وهذا سمح للقضاء و الفقه للتطرق له و محاولة تحديد تعريف له، بالرغم من ندرة القرارات التي تطرقت له في القضاء، إلا أننا نجد أن الفقه قد تشعب في تحديده لتعريف عقد الامتياز .

**أولا: التعريف الفقهي لعقد الامتياز**

وردت عدة تعريفات فقهية بالنسبة لعقد الامتياز، حيث أنه نجد أن بعض عرفه باعتباره طريقة من طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، فقد عرفه مخلوف بوجدرة بأنه : "العقد الذي تخول بموجبه الدول لمدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة و تابعة لأملاكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع

[1]- أمر رقم 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد49 ، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008، ص16

للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرض في إقامة مشروع استثماري"[1] .

كما أنه يعرف بأنه أسلوب من أساليب التسيير التي يتولى من خلاله شخص يسمى صاحب الامتياز، أعباء مرفق خلال فتر من زمن، من خلال تحمله للنفقات وتسلمه الدخل الوارد من المنتعين بالمرفق[2]

من خلال هذا نرى أن عقد امتياز يعتبر عقد إداري محدد المدة، يخول لصاحبه الحق الامتياز بوعاء عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة بموجب قرار صادر من هذه الأخيرة، وقد يكون هذا المستثمر شخصا طبيعيا أو معنويا خاضع للقانون الخاص، مقابل دفع إتاوة المحددة بقانون المالية .إلا أننا نتساءل حول ما إذا كان هذا التعريف يتماشى مع التوجه الجديد للمشرع الجزائري

**ثانيا : التعريف القضائي لعقد الامتياز**

بالنسبة للتعريف القضائي نرى أنه هناك ندرة بالنسبة للقرارات التي تضمنت تعريفا لعقد الامتياز إلا أننا نجد أن مجلس الدولة الجزائري عرفه في قرار صادر عنه بتاريخ 9 مارس سنة 2004 كما يلي :" عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه "[3].

**ثالثا : تعريف عقد الامتياز حسب القانون 23-17**

نرى أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا صريحا لعقد الامتياز من خلال القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، غير أننا ومن خلال استقرائنا لمواده، نرى أن عقد الامتياز يعرف حسبه بأنه عبارة عن عقد إداري قابل للتحويل لتنازل بناء على طلب المستثمر، محدد المدة، يمنح بموجب قرار صادر من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصيغة التراضي لفائدة الأشخاص الطبيعيين والمعنويين، الخاضعين للقانون الخاص

---

[1]- مخلوف بوجدرة ، العقار الصناعي ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2006 ، ص69

[2] عميري أحمد، " النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، ،المجلد 3، العدد 2 ، الجزائر ،26- ماي - 2017

[3]- حنان ميساوي ، الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، الطبعة الأولى ، مكتبة الوفاء القانونية، جمهورية مصر العربية ، 2024 ،ص20

سواء كانوا وطنيين أو أجنبيين ،من أجل إنجاز مشاريع استثمارية مقابل دفع إتاوة إيجاريه سنوية تحدد طبقا للتشريع المعمول به[1] .

وبالمقابل و بالاطلاع على الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ونصوصه التنظيمية، نلاحظ بأن المشرع الجزائري عرّف عقد منح الامتياز في دفتر الشروط الملحق و المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث اعتبر عقد منح الامتياز بأنه " هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدو معينة الانتفاع من أرضية متوقرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع استثماري"[2].

وهنا نرى بأن المشرع الجزائري كان دقيق في تحديده لمحل العقد وهو تحويل حق الانتفاع بغرض إنجاز مشروع صناعي، وهو نفس الشيء الحاصل في القانون 23-17 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

## المطلب الثاني : خصائص عقد الامتياز

من خلال التعريفات السابقة يمكن القول أن عقد الامتياز يتمتع بمجموعة من الخصائص و تتمثل فيما يلي :

**أولا-عقد الامتياز عقد اداريا :**

يعتبر عقد الامتياز عقدا إداري يبرم وفق أساليب القانون العام ،ويتم منحه من قبل السلطة المانحة و المتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لصالح

[1]- أنظر المادة 12 و14 من القانون 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، ص7

[2] - 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 الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152،المؤرخ في 2 ماي 2009 ،يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد27، ص7

المستفيد [1]،حيث أن مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا تقوم بإعداد العقد خلال (8)أيام من تسلمها للملف من طرف الشباك الوحيد للوكالة[2] .

**ثانيا-عقد الامتياز عقد محدد المدة :**

يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية طويلة المدة ، حيث ان الأراضي التابعة لأملاك الدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية تكون محل امتياز لمدة ادناها 33 سنة كما جاء في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية قابلة للتجديد، غير أن ما يعاب على المشرع الجزائري عدم تحديده لعدد مرات التجديد، خاصة إذا كان المستثمر لا ينوي طلب التنازل.

بالمقابل، المشرع الجزائري كان واضحا فيما يخص الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملغى، والذي كان صريحا على قابلية العقد للتجديد مرتين ومدة الامتياز هي متساوية بحيث تصل إلى 33 مرة واحدة، وإلى 99 كأقصى حد[3].

**ثالثا- عقد يرد على حق عيني عقاري :**

المشرع الجزائري وفي إطار القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ونصوصه التنظيمية، لم يوضح صراحة مضمون عقد الامتياز لاسيما ما تعلق بمحله، على عكس الأمر رقم 08-04 الذي يحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث كان صريحا بشأنه، وقد نص صراحة على أن عقد منح الامتياز قائم على أساس تحويل الانتفاع لمدة محددة لفائدة المستثمر، وكما هو معلوم فإن من الحقوق المتفرعة عن الملكية العقارية، وبالتالي فإن العقد هنا يرد على حق عيني عقاري ، بحيث يمكن لصاحب الامتياز أن يستعمل ويستغل

---

[1]- أنظر المادة 14 من القانون رقم 23-17 ،يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ،ص7

[2]- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ،المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المؤرخة في 30 ديسمبر 2023، العدد 85 ، ص11

[3]- أنظر المادة 4 من أمر رقم 08-04، يحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ص4

الوعاء العقاري طيلة المدة المحددة في العقد، إلاَّ أنه يصبح ملكا له بعد تقديمه للطلب التحويل لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد استيفاء الشروط المنصوص عليها[1].

**سادسا- عقد الامتياز عقد شكلي :**

عقد الامتياز من العقود الشكلية، حيث أنه يتم إعداده من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا [2]، وهذا ما نستشفه من خلال نماذج دفاتر الشروط الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة التابعة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وبالتالي تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بتحرير عقد الامتياز وفقا لهذه النماذج ،ونتيجة لذلك ينبغي توثيق هذا العقد وإفراغه في قالب رسمي وفقا لما جاء به القانون المدني الجزائري ،بالإضافة لإخضاعه لإجراءات الشهر كونه وارد على حق عيني عقاري وهو حق الامتياز[3].

**المطلب الثالث : أركان عقد الامتياز**

بما أن عقد الامتياز هو عبارة عن رابطة قانونية تنشأ عن طريق اتجاه إرادتين متمثلتان في السلطة المانحة للامتياز و صاحب الامتياز، فيتم الاتفاق على إحداث أثر قانوني من خلا تبادل الإيجاب والقبول اللذان ينصبان على استغلال المناطق الصناعية .

وبما أنه عقد لا يختلف عن غيره من العقود من حيث توافر الأركان العامة المتمثلة في الرضا، المحل، السبب والشكلية .

**الفرع الأول : الرضا**

يتحقق الرضا بمجرد تطابق الإيجاب مع القبول، حيث أن المشرع منح اختصاص إبرام عقد الامتياز بصيغة التراضي والقابل للتحويل إلى تنازل، للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من

---

[1]- أنظر المادة 17 من القانون رقم 23-17 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،ص8

[2]- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ،ص11

[3]- أنظر مادة 324 مكرر 01 من القانون رقم 88-14،المؤرخ في 3 ماي 1988 ، يعدل و يتمم الأمر رقم 75-58 و المتضمن للقانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية ، العدد 18 ،ص349

الدولة عن طريق شباكها الوحيد لفائدة المستثمرين، فنرى أن الدولة تعبر عن إرادتها عن طريق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها ممثلة للدولة باعتبارها شخصا اعتباريا [1].

أما بالنسبة لرضا المستثمر المتعاقد يُمثّلُ في اطلاعه على دفتر الشروط ويوقع عليه حيث أن المادة 25 من دفتر الشروط بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 نصت على ما يلي : " يصرح المستفيد من الامتياز أنه اطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا ، وأنه يتخذه صراحة مرجعا له " [2].

**الفرع الثاني : المحل و السبب**

يتمثل محل الامتياز في حق الانتفاع بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فبالنسبة للدولة يتجلى في العقار المتمثل هنا بالمنطقة الصناعية وقد عنون بأصل الملكية في المادة رقم 13 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 23-487 والتي نصت : " الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب ..... " . أما المحل بالنسبة للمستثمر يتمثل في إنجاز المشروع الاستثماري.

ونرى أن المشرع حدد ركن المحل على سبيل الحصر في القانون 23-17 على أنه يجب أن يكون تابع للأملاك الخاصة للدولة ، وأن يكون غير مخصص وليس في طور التخصيص ، وأن يكون واقعا في قطاعات المعمرة و قابلة للتعمير .

وفيما يخص السبب فهو ركن في العقود الإدارية وتحكمه نفس الأحكام التي تخضع لها في العقد المدني، فسبب منح الامتياز هنا في موضوع دراستنا هو إنجاز المشروع الاستثماري، وهو سبب مشروع وغير مخالف للنظام العام وإلا أدى ذلك إلى قابليته للفسخ .

**الفرع الثالث : الشكلية**

تعتبر الشكلية ضمان لطرفي العقد من أي إخلال لأحدهما بالتزاماته العقدية ، و بموجب ذلك تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الامتياز مرفقا بدفتر شروط معد طبقا للنماذج الملحقة بالمرسوم التنفيذي 23- 487 ، ممضي من المعني، ويعتبر دفتر الشروط وثيقة ذات أهمية بالغة فهو

[1]- أنظر المادة 14 القانون 23-17 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز
، ص17

[2]- أنظر المادة 25 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ،الجريدة الرسمية ،للجمهورية الديمقراطية الشعبية ،العدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر سنة 2023، ص7

يعتبر بمثابة البنود التنظيمية لعقد الامتياز ، وجزء لا يتجزأ من عقد الامتياز باعتبارهما يشكلان كيان واحدا، ويقتصر دور المتعاقد على قبولهما كما هي ويترتب على مخالفة هذه القاعدة بطلان العقد، وعقود الامتياز على الأوعية العقارية الخاصة التابعة للدولة يجب أن تقيد في المحافظة العقارية حتى تكتسب حجة اتجاه الغير[1]، وترتب آثارها فيما بين المتعاقدين.

[1]- لالوش سميرة ، " آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز "، مجلة القانون العقاري و البيئة ، جامعة امحمد بوقرة ، بومرداس-الجزائر ، العدد 01 ، 2022/01/21 ، ص252

# الفصـــــــــــــــل الثانـي:

# شروط وإجراءات إبرام منح الامتياز و الآثار المترتبة عنه

يجب أن يمر عقد منح الامتياز بصيغة التراضي القابل للتحويل إلى تنازل بمجموعة من الإجراءات والتي قد استحدثها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط منح و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ومجموعة نصوصه التنظيمية حيث تعكس هذه الإجراءات المبادئ التي جاء بها القانون رقم 22-18 الذي يتعلق بالاستثمار، ولكن قبل ذلك يجب أن تتوافر جملة من الشروط كان قد نص عليها كذلك القانون رقم 23-17 تناولناها في المبحث الأول، وبمجرد أن يتم إبرام عقد منح الامتياز فإنه يترتب عن هذا الإبرام مجموعة من الآثار تطرقنا إليها في المبحث الثاني.

## المبحث الأول : شروط وإجراءات إبرام عقد الامتياز

استحدث المشرع الجزائري القانون 23-17 الذي يحدد كيفيات و شروط منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع استثمارية بغية الدفع بعجلة التنمية و كذلك تطوير هذا القطاع من خلال إدخاله بعض التعديلات الملموسة و التي لم تكن موجودة في الظل الأمر 08-04 و الذي ألغي بموجب هذا القانون، من خلال هذا المبحث سنتعرف على شروط التي حددها القانون 23-17 التي تتعلق بالمستفيد و الوعاء العقاري ( المطلب الأول) وإلى الإجراءات المتبعة من أجل منح الامتياز في( المطلب الثاني)،

### المطلب الأول : شروط إبرام منح الامتياز

لكي يستفيد المستثمر من عقد امتياز وفقا لأحكام التي جاء بها القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للإملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ونصوص التنظيمية يجدر أن تتوافر مجموعة من الشروط في المستفيد، إضافة للوعاء العقاري محل المنح والذي يجب أن يستوفي كذلك الشروط التي جاء بها هذا القانون و هذا ما سنخص الحديث به في (الفرع الأول)، وعند توافرها ووقوع الاختيار على المستثمر، فإنه يستفيد من عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل بناءا على طلبه، حيث يُمكنه هذا العقد من الانتفاع بالوعاء العقاري،

#### الفرع الأول : الشروط المتعلقة بمنح الامتياز .

حدد القانون 23 -17 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 23-487، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع استثمارية الشروط الواجب توافرها لمنح الامتياز والتي تخص المستفيد والوعاء العقاري، والمشروع الاستثماري.

**أولا : الشروط المتعلقة بالمستفيد**

حسب المرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، نجد أنه يمكن لكل شخص طبيعي أول معنوي، سواء كان جزائري الجنسية أو أجنبي، وكان مقيما أو غير مقيم و

ذلك بمفهوم قانون المتعلق بالاستثمار، حيث يجب عليه أن يتقدم بطلبه عبر المنصة التي استحدثتها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل الحصول على امتياز[1] .

كما نرى أن المرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حدد لنا بوضوح أنه يمكن للمستثمرين الأجانب الخاضعين للقانون الجزائري سواء كانوا مقيمين أو غير مقيمين الترشح للحصول على عقد امتياز القابل للتحويل للتنازل على الوعاء العقاري الموجه للمشاريع استثمارية ، وذلك عن طريق تقديم طلباتهم عبر الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية و الذي يكون اختصاص عمله على المستوى الوطني، والذي استحدث من أجل مرافقة المستثمرين الأجانب ومساندتهم في تجسيد مشاريعهم باعتباره المحاور الوحيد لهذه الفئة من المستثمرين، أما فيما يخص المستثمر المحلي فقد خصه المشرع الجزائري بالشباك الوحيد اللامركزي من أجل مرافقته في مشروعه الاستثماري وتجسيده على أرض الواقع، ومنه نرى أن المشرع وسع الترشح ولم يحصره على المستثمرين الوطنيين فقط.

و معلوم بأن مبدأ الشفافية هو من المبادئ التي يقوم عليها الاستثمار، وقد ذكر المشرع الجزائري هذا المبدئ ضمن القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار[2]، حيث أن هذا المبدأ تم تجسيده في هذا القانون من خلال استحداث المنصة الرقمية، واعتماد المشرع الجزائري على النظام الالكتروني بدل النظام الورقي والذي كان معمولا به سابقا، فمن خلال هذه المنصة يتمكن المستثمر من الحصول على المعلومات اللازمة[3]، ومنه يتجسد مبدأ الشفافية من خلال الأسلوب الذي يضمن التتبع المرئي للإجراءات من أولها إلى آخرها ،وجعل المستثمر مرتبط بشكل مباشر ومتصل بالمنصة، مما يرتب إلى ضمان خدمة الاستقبال و الإعلام لفائدة المستثمرين في جميع المراحل الضرورية للاستثمار، فمن خلال هذه المنصة تم تسهيل عملية المراقبة و الكشف عن الخلل و الحلقة المفقودة و السعي لإصلاحها، بالإضافة إلى ربح الوقت وتوفير الجهد[4].

---

[1]- أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، ص10

[2]- أنظر المادة 3 من القانون رقم 22-18، يتعلق بالاستثمار، ص5

[3]- أنظر المادة 23 فقرة 01 من القانون رقم 22-18، يتعلق بالاستثمار، ص8

[4]- لعشاش محمد، <<المبادئ و الضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 من التكريس إلى التعزيز>>، المجلة العربية في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة البويرة،العدد3، جويلية 2023 ،ص177و178

ومما سبق نرى أن المشرع الجزائري قد وفق من خلال إعماله لمبدأ الشفافية في مجال استثمار المناطق الصناعية حيث يترتب على إعمال هذا المبدأ، جذب المستثمرين وزرع الطمأنينة في أذهانهم من خلال تخليصهم من هاجس البيروقراطية الإدارية.

**ثانيا : الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري**

ينصب الامتياز الصناعي على الأوعية العقارية الصناعية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة، وهو أمر منطقي، فالدولة هي الوحيدة القادرة على توفير هذا النوع من العقارات، واستنادا للقانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، فإنه اشترط في الوعاء العقاري الشروط التالية الذكر[1]:

**أ- أن يكون تابعا للأملاك الخاصة للدولة:**

أي أن تضم الحافظة العقارية كل العقارات المبنية وغير المبنية داخل المناطق الصناعية كما أنها تشمل أيضا الأصول الفائضة والمتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة فقد عرفهما القانون 23-17، فبالنسبة للأصول العقارية المتبقية فهي عبارة عن الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، أمَّا بخصوص الأصول العقارية الفاضة فهي عبارة عن الأملاك العقارية الغير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية و تتمثل لاسيما في :

الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة و الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو الدولة و كانت غير لازمة لنشاطاتها، بالإضافة إلى الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة و كذلك تلك المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية، وزيادة على ذلك تعتبر أيضا من الأصول العقارية الفائضة، الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والتي أعيد دمجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة [2].

**ب- أن يكون الوعاء العقاري غير مخصص وليس في طور التخصيص:**

---

[1]- أنظر المادة 6 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ص7

[2]- أنظر المادة 4 من القانون 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ص6

فالتخصيص هو أسلوب غير ناقل للملكية العقارية يندرج كوسيلة من وسائل تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، ويقصد به: " استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية تابعة لأحدهما، قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها "[1]. من خلال هذا التعريف نجد أن أحكام القانون 23-17 لا تسري على الأرض المخصصة أو التي هي في طور التخصيص .

**ج-أن يكون الوعاء العقاري واقعا في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير:**

أما بخصوص الشرط الأخير فقد اشترط في الأرض المعنية بمنح الامتياز، أو الوعاء العقاري أن يكون واقعا ضمن القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير، و التي حددت في القانون 90-29 يتعلق بالتهيئة و التعمير[2] .

فالقطاعات المعمرة، تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التجهيزات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة و الغابات الحضرية، الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة [3].

أما القطاعات القابلة للتعمير أو المبرمجة للتعمير، فهي تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات، وهذا بحسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير[4].

## المطلب الثاني : إجراءات منح عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

تطرق المشرع إلى كيفية منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل من خلال المرسوم 23-487 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي استقر على أن يمنح من خلال الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب قرار من قبلها وبتفويض من الدولة.

---

[1]- أنظر المادة 82 فقرة 01 من القانون 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ،ص 1676

[2]- القانون 90-29، المؤرخ في المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطي الشعبية، مؤرخة في ديسمبر 1990، العدد 52.

[3]- أنظر المادة 20 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ص36

[4]- أنظر المادة 21 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ص36

ففي بادئ الأمر تقوم الوكالة بجمع قائمة للأملاك العقارية القابلة لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار على أساس بنك معطيات تابع للوكالة بصفة دورية مع مصالح أملاك الدولة، ويتم تحديد مدة نشر قائمة بهذه الأملاك الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية بثلاثين يوما [1].

حيث يقوم المترشح بتقديم طلب عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر والتي تسيرها الوكالة عبر التسجيل الأولي والذي يتضمن معلومات حول مشروعه الاستثماري تتمثل في طبيعة النشاط المراد القيام به، بالإضافة للموقع ومساحة الوعاء العقاري ومخطط التمويل، كما أنه يقوم بملء استمارة التي تتضمن البطاقة الوصفية للمشروع الاستثماري وبعد قبول المشروع يقوم المعني أي المترشح بتأكيد اختياره و ترسيم تسجيله للطلب حيث يتسلم المستثمر شهادة تسجيل تصدرها المنصة الرقمية

تتم معالجة الطلبات بطريقة رقمية عن طريق شبكة تقييم المشاريع[2]، وتتم عملية معالجة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة والرد عليها من طرف الوكالة بصفتها هي المخولة بمنح العقار وفي مدة لا تتجاوز خمسة عشر(15) يوما من تاريخ انقضاء أجل النشر، وبناء على نتائج هذه العملية يتم اختيار المشروع الاستثماري ويعد لفائدته مقرر مؤقت حيث أنه لا يصبح نهائيا إلا بعد رفع أجل الطعن، أي في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار الوكالة ويتم تجسيد حيازته للملك العقاري بموجب محضر تعده مصالح الشباك الوحيد التابع للوكالة بمجرد تسلمه لعقد الامتياز[3] .

أما بخصوص المستثمرين الذين لم يقع عليهم الاختيار فيتم اعلامهم أثناء إعداد المقرر المؤقت، فبالنسبة لمن يرى أنه لم يُنصف، فقد مُكن له أن يرسل تظلم مسبق تحت طائلة عدم قبول الطعن إلى الوكالة بأي وسيلة في أجل شهر من تاريخ تبليغه بقرار الوكالة بخصوص طلبه المتعلق بمنح الامتياز

---

[1]- أنظر المادة 3 و المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ص10

[2]- أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ص10

[3]- أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ص11

حيث أنه يجب على المدير العام للوكالة أن يقوم بالفصل في هذا التظلم المسبق في أجل خمسة عشر (15) يوما من تسلمه[1].

ففي حالة الرد السلبي على هذا التظلم يمكن للمترشح أن يرسل طعنا للجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار خلال الآجال المحددة ويجب أن يكون الطعن المرسل سواء بصفة مباشرة أو عن طريق المنصة الرقمية مصحوب بكافة الوثائق ، وان يكون فرديا و موقعا ، وان يتضمن كافة المعلومات الخاصة به و التي تتمثل في : ( الاسم واللقب ، العنوان ،وصفة العارض أو ممثله المفوض قانونا)، بالإضافة إلى مذكرة تستعرض كافة الوقائع و الوسائل، كما يجب أن يكون الطعن المرسل مصحوبا بكافة الوثائق و المستندات الثبوتية [2].

تجتمع اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار و التي تختص بالبت في طعون المرسلة من قبل المستثمرين الذين يروا أنفسهم قد غبنوا ، و تتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتيين[3] :

- ممثل رئيس الجمهورية ، رئيسا

- قاض من المحكمة العليا و قاض من مجلس الدولة ، يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء

- قاض من مجلس المحاسبة يقترحه مجلس قضاة المحاسبة

- بالإضافة إلى (3) خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين معينين من قبل رئيس الجمهورية، يجدر الإشارة إلى أنه لا تصح مداولات اللجنة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل، كما أنه يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص بإمكانه تقديم المساعدة للجنة بحكم كفاءته، ويخول لهذه اللجنة سلطة الاطلاع على الوثائق الإدارية المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية موضوع النزاع، يقوم رئيس اللجنة بإرسال نسخة من ملف الطعن إلى الإدارة المعنية، و المطالبة بالرد بشأن النقاط التي قام المستثمر بالاعتراض عليها خلال أجل عشرة (10) أيام من تاريخ استلام الملف، ويتم تبليغ بقرار اللجنة و الذي تتم المصادقة عليه بأغلبية

---

[1]- أنظر المادة 7 من المرسوم رئاسي رقم 22-296 ، المؤرخ في 4 سبتمبر سنة 2022 ، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المؤرخة في 18 سبتمبر سنة 2022 ، العدد 60 ، ص4

[2]- أنظر المادة 8 من المرسوم رئاسي رقم 22-296 ، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ص4

[3]- أنظر المادة 3 من المرسوم رئاسي رقم 22-296 ، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ص4

أصوات الأعضاء الحاضرين، كما أن القرار يعتبر نافذا إلى الأطراف المعنية بكافة الوسائل في أجل ثمانية (8) أيام من نطق به.

إذا تم قبول الطعن يتم إبلاغ المستثمر الذي تم قبوله بالقرار النهائي من طرف الشباك الوحيد للوكالة مع فسخ المقرر المؤقت، ويتم استدعاء المستثمر من طرف الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود و شروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، حيث يلزم هذا الاكتتاب المستثمر بإنجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام كلي لبنود وشروط دفتر الشروط [1] .

أمّا بخصوص إعداد عقد الامتياز، تسند لمصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا هذه المهمة حيث أنها تقوم بإعداده في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ تسلمها للملف المتكون من:( وثيقة الهوية، القرار النهائي ،دفتر الشروط الممضى ، القانون الأساسي للأشخاص المعنوية ، السجل التجاري ) و المسلم من قبل الشباك الوحيد للوكالة[2].

نلاحظ ان المشرع الجزائري كرس مبدأ المساواة قانون 22-18 من خلال فتح باب الطعن، وهذا من خلال معاملة المستثمرين معاملة منصفة تراعي مبدأ التساوي فيما بينهم من خلال الحقوق و الواجبات وضمان عدم تحيز الإدارة و تعاملها مع المستثمرين بكل حيادية، ويشكل هذا المبدأ ضمانة أساسية لحماية المستثمر سواء كان أجنبي أو محلي من المعاملات التعسفية، ومنحه الطمأنينة و المساواة أمام القانون الجزائري، وقد عزز المشرع الجزائري هذا المبدأ من خلال اعتماده لمعيار المقيم بدل جنسية المستثمر، من خلال إخضاعه لمبدأ الدولة للرعاية في حالة وجود اتفاقية اقتصادية بين الدولتين، أي أن تتعهد الدولة المستقبلة للاستثمار بمقتضى الاتفاقية المبرمة بينها وبين الدولة المصدرة للاستثمار بمعاملة المستثمر التابع لهذه الأخيرة بنفس المعاملة المستثمر الوطني استنادا لاتفاقيات دولية ثنائية أوردت هذا المبدأ أبرمت بين الدولة المضيفة و دولة المستثمر الأجنبي[3].

أمّا بالنسبة لعملية تحويل الامتياز إلى تنازل فإنها تَتِم من طرف الوكالة بناء على طلب صاحب الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الشروط و حصول المستثمر على شهادة المطابقة، بالإضافة لرفع الرَّهن الذي يثقل الحق العيني العقاري المترتب عن منح الامتياز، كما أنه يجب على

---

[1]- أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ص11.

[2]- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ص11.

[3]- لعشاش أحمد، المرجع السابق، ص177.

المشروع محل المنح قد دخل فعلا حيز الاستغلال بعد أن تتم معاينته من المصالح والإدارات والهيئات المكلفة، وينتج عن ذلك تجسيد عملية التحويل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أجل 3 أشهر من تقديم الطلب، أما بالنسبة للعقد المكرس لهذا التنازل أُسندت مهمة إعداده لمصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بناء على طلب الوكالة، وفي أجل 15 يوما من استلامها للملف [1] .

ومما سبق بيانه نرى أن مدة إعداد العقد أصبحت أقصر ممَّا كانت عليه في السابق، فوفقا للمراحل الإعداد التي كان يمر عليها عقد الامتياز بموجب الأمر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أن مدة إعداد عقد حق الامتياز خلال 15 يوم الموالية للاستلام، في حين أن القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية قد جعل مدة إعداد العقد تتم في غضون 8 أيام من تاريخ الاستلام، أي أن المشرع جعل مدة الإعداد قصيرة من أجل تمكين المستثمر من الانتفاع بالوعاء العقاري محل المنح، لكن بالرغم من إيجابية هذا الإجراء إلا أننا قد نلاحظ إمكانية حدوث ضغط على مصالح إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا في تحرير العقود خاصة إذا سجلت المنصة رقمية طلبات كثيرة و تم موافقة غليها جميعا .

مما سبق نرى أن الإجراءات التي يجب أن يمر بها المستثمر هي إجراءات أراد المشرع الجزائري تيسيرها وتجنيب المستثمرين الوقوع في البيروقراطية و العراقيل الإدارية التي كانت في سابق تعرقل السير الحسن لعملية الاستثمار والتي قد تحرم المستثمرين من تجسيد مشاريعهم على أرض الواقع ، وبذلك نرى أن المنصة الرقمية التي استحدثها المشرع قد أزالت الطابع المادي عن إجراءات منح الامتياز و أصبحت تتم هذه العملية عن طريق الشبكة العنكبوتية، بالإضافة إلى أن هذه المنصة تضمن بتوفير شفافية دراسة ملفات المستثمرين ومعالجتها وفي مدة قصيرة من قبل الإدارات المكلفة وكذلك تحسين خدماتها فيما يخص المواعيد الممنوحة، كما أن المنصة نرى أنها تضمن كذلك للمستثمرين بمتابعة ملفاتهم عن بعد .

## المبحث الثاني: الاثار المترتبة عن منح عقد الامتياز

ينشأ عن تنفيذ عقد الامتياز بالنسبة للمستفيد صاحب الامتياز حقوق لفائدته، التزامات في مواجهة الإدارة مانحة الامتياز

[1]- المادة 17 من القانون 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ص8

**المطلب الأول :حقوق و التزامات المستفيد**

إن صاحب عقد الامتياز يتمتع بالعديد من الحقوق، وتقع عليه أو على عاتقه العديد من الالتزامات .

**الفرع الأول : حقوق المستفيد من عقد الامتياز :**

تضمنت النصوص القانونية المتعلقة بمنح الامتياز عن طريق التراضي القابل للتحويل إلى تنازل عدة حقوق للمستثمر وهي كالآتي :

## أولا-حق الانتفاع بالعقار محل عقد منح الامتياز:

أول حق ينتج عن عقد منح الامتياز هو حق الانتفاع بالأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة ، فالمستثمر لا يحتاج للبحث عن العقار لإنجاز مشروعه وإنما تمنحه إياه الدولة، وهذا يعفيه من توفير مبالغ كبيرة تتعلق بملكية العقار محل المشروع من جهة، ومن جهة أخرى اكتسابه لحق الانتفاع بالعقار المملوك للدولة طيلة مدة العقد[1] ، بالإضافة إلى أن له حق في الملكية الكاملة المثبتة بسند موثق للمباني المقامة [2]

## ثانيا-الحق في الحصول على رخصة البناء :

يخول الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء[3]، وهي عبارة عن وثيقة إدارية صادرة عن جهات إدارية محددة قانونا، أي أنها إجراء ضروري و تسلم لتشييد البناء، وبدونها لا يمكن الشروع في الأشغال، و تكمن أهميتها أنها تعتبر أداة لمراقبة احترام القواعد و المبادئ العامة للتهيئة و التعمير[4].

ورغم أن رخصة البناء مقترنة أو مرتبطة بملكية العقار وهذا ما تؤكده المادة 50 من القانون رقم 90-25 و التي جاء في مضمونها أن حق البناء مرتبط بملكية الوعاء العقاري والذي يخضع لرخصة البناء، ومنه حسب هذه المادة نرى أن حق البناء هو وجه من أوجه حق الملكية ، إلاّ أن القانون 23-17

---

[1] - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-17، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، ص7.

[2]-الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، الموقع للرسمي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، نوفمبر 2022،" https://aapi.dz/ar/faq-ar/"، تاريخ الاطلاع: 28 ماي 2024، ساعة الاطلاع 21:33

[3] -أنظر المادة 14 الفقرة الخامسة من القانون رقم 23-17، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ،ص 7.

[4] إقلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية ، الطبعة الثالثة ،دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2016-2017 ، ص146

خوّل للمستفيد من الامتياز الحق في الحصول عليها دون أن يكون مالك للأرض وهو ما يشكل خروجا عن القاعدة العامة .

كما أنه يمكنه أن يحصل على تصريح من أجل هدم المباني الموجودة في الوعاء العقاري محل امتياز وهذا في حال رغبته [1]

**ثالثا-الحق في انشاء رهن رسمي و التأجير :**

عرف القانون المدني الجزائري الرهن الرسمي بانه عبارة عن "عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"[2]، وبالرجوع الى النصوص القانونية المتعلقة بمنح الامتياز نجد أن المادة 14 من القانون رقم 23-17 : "ويخول الامتياز صاحبه أيضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه ..." حيث أعطت للمستثمر المستفيد حق انشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا البنايات المقرر اقامتها على الأرض الممنوح امتيازها، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط، والملاحظ ان المشرع قد خرج عن القواعد العامة حيث تشترط المادة 884 من القانون المدني على ان يكون الراهن مالكا للعقار وأهلا للتصرف فيه، وبما أن رهن الرسمي من الحقوق العينية التبعية فإنه طبقا للمادة 16 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري[3]، يتم شهره بالقيد والذي هو عبارة عن مجموعة من الإجراءات و القواعد القانونية و التقنية التي أوجبها المشرع الجزائري لشهر الرهن الرسمي و الحقوق العينية التبعي الأخرى[4] .

---

[1]- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، الموقع للرسمي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، نوفمبر 2022،"https://aapi.dz/ar/faq-ar"، تاريخ الاطلاع 28 ماي 2024، ساعة الاطلاع 21:34

[2]- أنظر المادة 882 من أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 1975، ص1046

[3]- أنظر المادة 16 من أمر رقم 75-74 ،مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ،يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد92 ، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975، ص1207

[4]- عبدلي أمينة، " الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي في القانون المدني"، مجلة دارة البحث و الدراسات القانونية و السياسية، مخبر المؤسسات الدستورية و النظم القانونية ، جامعة خميس مليانة، العدد 4 ، جانفي 2018، ص204

ولكن يجب أن نشير إلى أن هذا الرهن لا يمس القطعة الأرضية محل المنح، والتي تبقى تابعة للأملاك الخاصة تابعة للدولة إلى حين تحويل الامتياز إلى تنازل طبقا للتنظيم المعمول به[1].

وما يلاحظ في مسألة تأسيس الرهن عن الحق العيني الناتج عن عقد الامتياز، أن المشرع الجزائري لم يقيد المستثمر في المؤسسات القرضية والمالية التي يطلب منها القرض، ويمكن القول بأن المستثمر له الحق في طلب قروض لضمان إنجاز مشروعه من القطاع العام و الخاص على حد سواء.

ويمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن يقوم بتأجير الامتياز أو أن يقوم بالتخلي عنه وهذا بعد الاتمام الفعلي للمشروع الاستثماري [2].

**رابعا-له الحق في الاستفادة من الارتفاقات** :

حق الارتفاق هو حق عيني أصلي يخول لصاحب الحق المرتفق السلطة المباشرة على العقار المرتفق به [3]، ومن خلال دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية يتضح لنا أن المشرع أعطى للمستفيد الحق في الانتفاع بالإرتفاقات الإيجابية التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل الامتياز[4] .

**الفرع الثاني : التزامات المستفيد من عقد الامتياز :**

يترتب على منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عدة التزامات وهذا بعد توقيعه على العقد و المصادقة على ما ورد في دفتر الشروط وهي كالآتي:

---

[1]- أنظر المادة 13 فقر02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ص12

[2] - أنظر المادة 7 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية ،ص 19

[3] بلحاج العربي ، الحقوق العينية في القانون الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا ، الطبعة الثانية ، دار هومه ، الجزائر ، 2017 ، ص373

[4] أنظر المادة 4 من دفتر شروط من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق المرسوم التنفيذي رقم23-487 ،يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ص 19 .

**أولا-التزامات المستثمر المتعلقة بإنجاز المشروع الاستثماري :**

إن أول التزام يقع على عاتق المستثمر يتعلق باحترام بنود العقد والشروط المحددة في دفتر الشروط، أنه يتوجب عليه استغلال العقار فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط وعدم تغيير وجهة او استعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، كما يلتزم المستثمر بالقيام بالإجراءات الإدارية اللازمة لإنجاز مشروعه و حسب قواعد ومعايير التعمير والبيئة المذكورة في المادة 2 من دفتر الشروط الملحق المرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وبذلك يلتزم المستثمر باحترام قواعد التهيئة والتعمير، فمثلا في حالة البناء يلتزم المستثمر بالحصول على رخصة البناء كنوع من الرقابة القبلية، كما يتعين عليه الحصول على شهادة المطابقة بعد إنجازه لمشروعه كشرط لدخوله حيز الاستغلال[1]، وهي بمثابة رقابة إدارية بعدية للوقوف على مدى مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء والتصاميم والمخططات المودعة، وهذا يلقي على عاتق المستثمر التزام اخر وهو عدم احداث أي تغييرات في هذه التصاميم أو المخططات بعد ذلك، وبحصول المستثمر على شهادة المطابقة وذلك بعد معاينة من جهات المختصة، تكرس اجباريا ملكية البنيات المنجزة من قبل المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها، ولا يمكن لصاحب الامتياز التأجير بكل أصنافه خلال مدة إنجازه لمشروعه التجاري تحت طائلة الفسخ، غير انه في حالة القوة القاهرة او عند استحالة إتمام اشغال المشروع، تؤهل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لاتخاذ الإجراءات المناسبة وفقا لدفتر الأعباء[2].

كما يلتزم باحترام قواعد البيئة كالحصول على التراخيص البيئة لممارسة النشاط بعد القيام بدراسة التأثير على البيئة ودراسة الخطر، بالإضافة الى ذلك يلتزم بحماية التراث الثقافي حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 23- 487 بحيث يجب عليه الإبلاغ مدير الشباك الوحيد للوكالة عن الممتلكات

---

[1]- أنظر المادة 17 من القانون 23-17 ، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ،ص8.

[2]- أنظر المادة 7 من دفتر الشروط من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ،ص 19

الثقافية والأشياء الاثرية المكتشفة على العقار محل منح الامتياز، الذي يعلم المدير الولائي للثقافة قصد تنفيذ احكام القانون رقم 98-04، والمتعلق بحماية الممتلكات الثقافية[1] .

وتجدر الإشارة الى انه في حالة عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الاجل المحدد في عقد الامتياز يمكن منحه اجلا إضافيا حسب أهمية المشروع .

كما أن دفتر الشروط أضاف بعض من الالتزامات الأخرى، التي تقع على عاتق المستثمر حيث ملزم بمباشرة الأشغال المتعلقة بمشروعه الاستثماري، في أجل (6) أشهر تَبتدئ مدتها من حصوله لرخصة البناء، وهو ملزم كذلك بتقديم تقرير سداسي للشباك الوحيد للوكالة، يبين مدى تقدم المشروع الاستثماري في الآجال المحددة ،بالإضافة لتبليغ الوكالة عن طريق شباكها الوحيد في حال ما إذا تم تغيير أي عنصر يتعلق بالمشروع الاستثماري محل قرار منح الامتياز، وعند انتهاء أجال الإنجاز يجب على المستثمر أن يقدم الوثائق التنظيمية التي تثبت دخول مشروعه حيز الاستغلال.

**ثانيا-التزامات المستثمر المالية :**

تقع عاتق المستثمر التزامات مالية بما أن المشروع استثماري، وبالتالي يجب على المستثمر التكفل بدفع الضرائب والرسوم ومصاريف أخرى التي تلحق او يمكن ان تلحق بالملك العقاري الممنوح خلال مدة الامتياز، ويتكفل ابتداءً من تاريخ بدء الحيازة الملك العقاري بكل أعباء المدنية ومصلحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة او التي يمكن ان تقرر بدون أي استثناء و أي تحفظ او أي تظلم امام الدولة[2].

ويلتزم أيضا بدفع الاتاوة الايجارية مقابل منح الامتياز، من تاريخ دخول مشروعه حيز الاستغلال، وهذا طبقا للمرسوم التنفيذي 23-487 ،ويتم التنازل على أساس القيمة التجارية عند منح

[1]- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المؤرخة في 17 جوان 1998 ، العدد 44

[2]- أنظرالمادة 8 من من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المحلق المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ،ص 19

الامتياز مع خصم الاتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز، وبانقضاء مدة الامتياز المحددة ب 33 سنة وفي حالة تجديد الامتياز يتم تحيين مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية استنادا الى أسعار السوق العقارية[1] .

**المطلب الثاني : اثار عقد منح الامتياز بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز :**

بمجرد التوقيع على عقد منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، والمصادقة على دفتر أعبائه فأنه لا يرتب حقوق والتزامات فقط على المستثمر، وإنما على الإدارة مانحة الامتياز أيضا، والتي إلى تسعى ترشيد تسييره وتشجيع الاستثمار فيه من جهة وحمايته من جهة أخرى .

**الفرع الأول: حقوق الإدارة مانحة الامتياز**

بموجب عقد منح الامتياز يترتب للإدارة المانحة مجموعة من الحقوق وهذا بمجرد توقيع العقد بين الطرفين.

**أولا-حق الإدارة المانحة للامتياز في الرقابة :**

يقصد بسلطة الرقابة الممنوحة للإدارة ، حقها في مراقبة مدى مطابقة تنفيذ المستفيد للشروط المتفق عليها بين الطرفين، وحسب المرسوم التنفيذي رقم 23-17 تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شباكها الوحيد وبتفويض من الدولة بما يأتي : متابعة ومرافقة المستثمرين الى غاية انجاز مشاريعهم الاستثمارية، أي انها تمارس هذه السلطة في مرحلة الإنجاز وذلك انطلاقا من واجب احترام قواعد التهيئة و التعمير فلا يمكن للمستثمر بدء الانتفاع إلا بعد حصوله على رخصة البناء وإنجاز الأشغال، كما ان المعاينة تستمر حتى بعد انجاز المشروع عن طريق شهادة المطابقة التي تسلمها المصالح المختصة بالتعمير[2]، وحسب المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، للدولة الحق في مراقبة استعمال الأملاك العقارية الخاصة التابعة لها وصيانتها سواء كانت مخصصة أو موضوعة تحت التصرف، بصفة دائمة [3]، إلا أنه في حالة تحويل الامتياز إلى تنازل لن تتمكن الإدارة من مراقبته، لأن المستثمر في هذه الحالة تصبح له حرية

---

[1]- أنظر المادة 16 ،المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، ص 12.

[2] أنظرالمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 23-17 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التباع للأملاك الخصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ،ص 7 .

[3] أنظر المادة 186الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 ، يحدد شروط وكيفيات إدراة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 69 ، المؤرخة في ،ص46.

التصرف في الملك العقاري وبالتالي يمكن له أن يتصرف فيه كيفما يشاء بما في ذلك تحويل وجهته العقارية.

**ثانيا-حق المبادرة بتوقيع جزاءات :**

ان عقد منح الامتياز يرتب على عاتق المستثمر التزامات عليه القيام بها وفقا لما ورد في العقد و كذا في دفتر الشروط، فحسب القانون 23-17 يفسخ عقد الامتياز بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد، في حالة إخلال المستثمر ببنود دفتر الشروط أو في حالة تقصيره [1].

أما فيما يخص تسليط الجزاءات، ورد في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-427 أنه في حالة عدم مطابقة الأشغال للبرنامج الاستثماري المتفق عليه يفسخ عقد الامتياز بدون تعويض ،كما أن الرهون و الامتيازات التي كانت تثقل الوعاء العقاري بسبب المستفيد المخل بالتزاماته تحول إلى مبلغ تعويض [2] .

**ثالثا-حق تحصيل الاتاوات السنوية الإيجارية :**

اذا كان دفع الاتاوات الايجارية السنوية من التزامات المستثمر التي يفرضها عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، فانه من حق الواردة للإدارة المختصة تحصيلها و يجب على المستفيد من الامتياز دفع الاتاوة لدى صندوق قابض الدولة المختص إقليميا في اجال 15 يوما، تبدأ من تاريخ تسلم الامر بالدفع المبلغ له، و في حالة التأخر في الدفع يتم اعذاره من طرف قابض أملاك الدولة والتي تتكفل بتحصيلها و تحصيل الغرامة التأخر التي تتمثل ب 1 بالمئة من المبلغ الواجب الدفع في اجل لا يتعدى 8 أيام تحت طائلة الفسخ لعقد الامتياز في حالة عدم الدفع .

**الفرع الثاني-التزامات الإدارة مانحة الامتياز :**

إن الحقوق التي تتمتع بها الإدارة مانحة الامتياز عن طريق التراضي تقابلها التزامات كاثر لعقد منح الامتياز شأنها في ذلك شأن المستثمر وبالتالي لا يمكنها التملص من هذه الالتزامات حتى ولو كانت

---

[1]- أنظر المادة 21 من القانون رقم 23-17 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التباع للأملاك الخصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ،ص8

[2]- أنظر المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ،ص20

الطرف الأقوى، وبالعودة الى النصوص المتعلقة بهذا العقد نجد ان عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق التراضي، يمر بعدة مراحل وكل واحدة منها تفرض التزامات تلقى على عاتق الطرفين سواء المستثمر او الإدارة المانحة للامتياز، وما يهمنا هو الجانب المتعلق بالالتزامات .

ففي المرحلة السابقة عن العقد ، تلتزم الإدارة بمعالجة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة و الرد عليها من طرف الوكالة إمّا بالقبول أو بالرفض خلال اجل لا يتجاوز 15 يوما، تبدأ من تاريخ انقضاء اجل النشر، ثم بصدور القرار النهائي يمنح الامتياز لفائدة المستثمر الذي تم قبوله من طرف الوكالة عبر شباكها الوحيد مع فسخ المقرر المؤقت، وعلى أساس قرار منح الامتياز يستدعى المستثمر المستفيد للاكتتاب في دفتر الشروط بإنجاز المشروع الاستثماري المقرر في ظل احترام كلي لبنوده وشروطه حسب ما جاء في المادة 7 و المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 .

كما أن الإدارة المانحة ،والمتمثلة في الوكالة تلتزم بتحويل الامتياز إلى تنازل، بعد تقديم صاحب الامتياز لطلبه بعد الانتهاء الفعلي للمشروع ودخوله حيز الاستغلال طبقا لبنود دفتر الشروط وحصول المستثمر لرخصة المطابقة ،وأيضا بعد رفع رهن الذي كان يثقل الحق العيني، حيث يقوم المستثمر المعني بتسديد سعر التنازل، والذي يعادل القيمة التجارية التي تم تحديدها من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا ،مع خصم مبالغ الإتاوة المسددة من سعر التنازل.

**المطلب الثاني : انقضاء عقد منح الامتياز**

من خلال القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط و كيفيات كمح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وأيضا المرسوم رقم 23-487 .

نرى أن عقد منح الامتياز ينقضي بالطرق العادية أي بانتهاء المدة المحددة الفرع الأول، كما يمكنه أن ينتهي بالطرق غير العادية الفرع الثاني المحددة في القانون 23-17 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وكذا المراسيم المتعلقة به ونموذج دفتر الشروط الملحق به .

**الفرع الأول : انقضاء عقد منح الامتياز بانتهاء المدة**

حدد القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية أن الامتياز القابل للتحويل للتنازل يمنح لمدة ثلاث وثلاثين(33) سنة قابلة للتجديد، أي يمكن أن تصل مدة المنح إلى تسعة وتسعون (99) سنة كأقصى حد، أما في حالة عدم التجديد ينقضي و يزول، غير أنه بانقضاء المدة المحدد، وفي حالة عدم التجديد، يتم

تحيين الإتاوة السنوية استنادا إلى أسعار السوق العقارية [1] لفائدة صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليميا، وعند انقضاء عقد منح الامتياز بانتهاء مدته تقوم الدولة باسترجاع الوعاء العقاري محل المنح .

**الفرع الثاني : انقضاء عقد منح الامتياز بالطرق غير العادية**

بالنسبة للطرق غير العادية التي قد ينقضي بها عقد منح الامتياز، فقد تكون إما عن طريق الفسخ بصفة انفرادية من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة إخلال المستثمر ببنود دفتر الأعباء، أو عن طريق الفسخ الاتفاقي .

**أولا: الفسخ بصفة فردية وبمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار**

مكّن المشرع الوكالة أن تقوم بفسخ عقد الامتياز بصفة فردية إذا أخَّل المستثمر لإحدى التزاماته المنصوص عليها في دفتر الأعباء، وقد تلجأ الوكالة لفسخ عقد الامتياز في هذه الحالات الآتية [2]:

-كل تغيير في وجهة الملك العقاري أو كل استعمال كلي أو جزئي منه لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط، بدون موافقة قبلية من الوكالة .

-كل تغيير للمشروع يرمي إلى إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها

-كل تقصير من المستفيد من الامتياز ببنود دفتر الشروط

-حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي الذي قد يستفيد منه صاحب الامتياز في حالة تجاوز إنجاز المشروع نسبة الإنجاز المحددة في التنظيم الساري المفعول به المتعلق بالاستثمار، ففي هذه الحلة يؤدي الفسخ إلى دفع الدولة تعويض فائض القيمة الذي أتى به المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الاشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد واليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع 10% على سبيل التعويض .

---

[1]- أنظر المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ،ص22

[2]-أنظر المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ص19

- حالة عدم إتمامه للمشروع عند انقضاء الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، يتم الفسخ هنا بدون تعويض، كما يتعين على صاحب الامتياز وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

أما بالنسبة لإجراءات الفسخ فإن الوكالة تباشر بفسخ عقد الامتياز بعد إبلاغ المعني بإعذارين دون جدوى، حيث أنه يتم إعداد و توجيه الإعذار الأول من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد، إلى المستفيد من الامتياز، عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز، وبانقضاء أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الإعذار الأول، وفي حالة تقصير من طرف صاحب الامتياز، يبلغ له إعذار ثان عن طريق محضر قضائي و بنفس الأجل، وبناء على ذلك أي بعد تبليغه بإعذارين دون جدوى تقوم الوكالة باتخاذ قرار الفسخ بصفة انفرادية، حيث تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز على أساس هذا القرار [1]، يجدر بنا أن نشير إلى أنه يتم تحويل الامتيازات والرهون التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض .

كما أننا نشير إلى أن مصالح أملاك الدولة تقوم بناءا على قرار فسخ الامتياز المتخذ من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بإعداد عقد فسخ الامتياز بغرض شهره، و المقصود هنا بعقد الفسخ الامتياز ذلك الإجراء الذي من خلاله تقوم مصالح أملاك الدولة بإفراغ قرار الفسخ في عقد إيداع لشهره على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، ولا ينصرف مدلول العقد في هذه الحالة إلى مدلول العقد المتعارف عليه في القانون المدني[2]

**ثانيا : انقضاء عقد الامتياز عن طريق الفسخ الاتفاقي**

تضمن دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 23-487 إمكانية فسخ عقد منح الامتياز باتفاق الطرفين [3]، لكنه لم يحدد لنا كيفية تطبيق هذا الفسخ ، و هو ما يفرض علينا الرجوع للقواعد العامة

حيث أن هذا الفسخ مبني على إرادة طرفي العقد، ومن خلال المادة 120 من القانون المدني الجزائري نرى أن الفسخ الاتفاقي يكون بوجود اتفاق مسبق على الفسخ، أن يكون الهدف منه استبعاد

---

[1]- أنظر المادة 21 من القانون 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة التابعة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ص5

[2]- أنظر المادة 54 من أمر رقم 75-58 ، يتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم ، ص993

[3]- أنظر المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للإملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ص19

الفسخ القضائي، أن يكون سبب الاتفاق هو عدم تنفيذ أحد المتعاقدين لأحد التزاماته [1]، كما أننا نرى أن المشرع منح طرفي هذا الحق في ذلك في أي وقت .

[1]- أنظر المادة 120 من أمر 75-58 ،يتضمن القانون المدني، ص996

# الخاتمة

## خاتمة :

نستخلص بأن المناطق الصناعية هي ذلك الوعاء العقاري الذي يجمع مختلف الصناعات المختلفة والمصانع، والورشات وتوزع على أجزاء صغيرة بحيث كل جزء مخصص لإنشاء مصنع معين، ويجب أن تكون المناطق الصناعية مزودة بمختلف المرافق والخدمات العامة كما أن للمناطق الصناعية لها عدة أصناف تختلف باختلاف المعيار فهي تصنف بحسب النشاط الممارس وخطورته و بحسب الهيئة المنشئة.

لم يتعرض المشرع الجزائري من خلال مجموعة النصوص القانونية التي استحدثها إلى تحديد مفهوم لها بشكل مباشر، وإنما اقتصر على تحديد طرق إنشائها وتسييرها والجهات المخولة لها ذلك وارتكز على إسناد مهمة تسييرها للوكالة الوطنية للعقار الصناعية كمؤسسة تتولى مهام تأهيل وتسيير المناطق الصناعية وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها و سيرها، بالإضافة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تتولى بدورها بمهام المتعلقة بمنح الوعاء العقاري محل الاستثمار لفائدة المستثمرين.

وبهذا نرى أن المشرع الجزائري اعتمد على سياسة واضحة من شأنها الدفع بعجلة التنمية وهذا من خلال وضعه لتنظيم واضح و فعال للمناطق الصناعية من جانب التهيئة و التسيير و من جانب المتعلق بالاستثمار، أي أن المشرع الجزائري من خلال القانون 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، قد انتهج رؤية اقتصادية محضة من أجل تسيير المناطق الصناعية مبنية على خطوات مدروسة بهدف تفعيل دور المناطق الصناعية، والذي يتمحور حول خلق البيئة و المناخ الملائمين للاستثمار .

كما أننا من خلال نجد أن المشرع الجزائري بعد صدور القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للإملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، اعتمد على عقد منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لاستغلال بالمناطق الصناعية خلال مدة العقد والتي تقدر بـ 33 سنة قابلة للتجديد ، حيث يمكن أن يتحول هذا الاستغلال إلى تنازل نهائي بناء على طلب المستثمر، وهذا بعد استيفائه للشروط التي تسمح له بتقديم طلب التنازل، أي إنجازه الفعلي للمشروع الاستثماري وحصوله لشهادة المطابقة بالإضافة لرفعه للرهن الذي يثقل الحق العيني الناتج عن منح الامتياز.

وبناءا على القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، فإن المشرع الجزائري قام باستحداث منصة رقمية يتم من خلالها إعداد العقد في مدة وجيزة مقارنة بالسابق وتجسد المنصة مبادئ الاستثمار التي جاء بها هذا القانون، فالمشرع الجزائري تخلى عن الطابع المادي الذي يحكم الإجراءات المتبعة لإعداد عقد

الامتياز، إلاّ أننا قد نسجل إمكانية حدوث ضغط على مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا و التي أسند لها مهمة إعداد عقود الامتياز وعقود التنازل على المناطق الصناعية وهذا نظر للمدة القصيرة التي يجب عليها أن تعدّ عقد خلالها العقود خاصة في حالة تسجيل طلبات كثيرة عبر المنصة و تمت الموافقة عليها جميعا، وكما كان عليه الآمر في سابق فإن عقد الامتياز يرتب آثار بالنسبة لطرفي العقد المتمثلين في المستثمر كطرف مستفيد والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كطرف مانح لعقد الامتياز بناءا على تفويض من الدولة، و التي أعطى لها الصلاحية كذلك بأن تفسخ العقد بطريقة فردية في حالة إخلال المستثمر لأحد التزاماته كطريقة من الطرق غير العادية التي قد ينقضي بها العقد.

وبناءا على النتائج المتوصّل إليها من خلال دراستنا لهذا الموضوع يمكن تقديم بعض التوصيات و الاقتراحات :

- ضرورة إصدار تنظيم خاص يتعلق بمنح الحق للدولة في متابعة المناطق الصناعية بعد التنازل عنها خاصة إذا تم تغيير وجهتها الاقتصادية إلى وجهة أخرى
- الحاجة إلى نصوص قانونية واضحة تمكن من ضبط مفهوم المناطق الصناعية في الجزائر
- بالإضافة إلى العمل على تكوين القائمين على تسيير المناطق الصناعية وتزويدهم بكافة المعلومات والمعارف التقنية اللازمة
- تزويد المناطق الصناعية بكافة الخدمات و البنى التحتية اللازمة و التي تقوم على المعايير و المبادئ العالمية لضمان السير الحسن
- دمج الجامعات في عملية تسيير المناطق الصناعية من خلال مشاركة الدراسات المتوصل إليها

# قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المصادر و المراجع

### أولا: قائمة المصادر

**أ- الأوامر والقوانين:**

**1-القوانين:**

1-القانون رقم 90-25 ،المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،العدد49 ،المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

2- القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008،يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

3- القانون رقم 10-02، المؤرخ في 29 جوان 2010، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 61، المؤرخة في 21 أكتوبر 2010.

4- قانون رقم 22-18 ،المؤرخ في 2جوان 2022 ،يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد50 ،المؤرخة في 28 جوان 2022 .

5- القانون 01-03 ،المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،العدد47، المؤرخة في22 أوت 2001.

6- القانون رقم 88-14،المؤرخ في 3 ماي 1988 ، يعدل و يتمم الأمر رقم 75-58 و المتضمن للقانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية، العدد 18 ،المؤرخة في 4 ماي 1988 .

7- القانون 90-29، المؤرخ في المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطي الشعبية، العدد 52، مؤرخة في 2 ديسمبر 1990.

8- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المؤرخة في 17 جوان 1998

9- القانون 23-17 ،المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 73، المؤرخة في16 نوفمبر 2023 .

**2- الأوامر :**

1- أمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974المتضمن تكوين احتياجات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 19، مؤرخة في 5 مارس 1974.
2- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 1975.
3- أمر رقم 75-74 ،مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ،يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد92 ، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
4- الأمر رقم 06-11، المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، المؤرخة في 30 أوت 2006، عدد 53 .
5- أمر رقم 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد49 ، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

**ب- المراسيم التنظيمية**

1- المرسوم 73-45 ،المؤرخ في 28 فبراير سنة 1973 ، يتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 20، المؤرخ بتاريخ 9 مارس 1973 .

2- المرسوم رقم 80-276 ،المؤرخ في 22 نوفمبر 1980، المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 48، مؤرخة في 25 نوفمبر 1980.
3- المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983، المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 12، مؤرخة في 22 مارس 1983.
4- المرسوم رقم 83-154، المؤرخ 5 مارس سنة 1983، يتضمن حل المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني وتحويل ممتلكاته و أعماله و هياكله ووسائله و مستخدميه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 10، مؤرخة في 08 مارس 1983.

5- المرسوم رقم 84-55، المؤرخ في 3 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 10، مؤرخة في 06 مارس 1984.

6- المرسوم رقم 84-56، المؤرخ في 3 مارس 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 10، مؤرخة في 06 مارس 1984.

**ج- المراسيم التنفيذية :**

1- المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، ، المؤرخ في 23 أفريل سنة 2007،يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،العدد 27 ، مؤرخة في 25 أفريل 2007.

2- المرسوم التنفيذي رقم 12-126 ، المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1433 الموافق 19 مارس 2012 ، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 17، المؤرخة في 25 مارس 2012.

3- المرسوم التنفيذي رقم 22-298 ، المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022 ، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، المتضمن إنشاء الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 60 ،المؤرخة في 18 سبتمبر سنة 2022.

4- المرسوم التنفيذي رقم 23-488 ، ، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها و سيرها ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 85 ، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

5- المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ،المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 85، ،المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

6- المرسوم التنفيذي رقم 06-161 ،المؤرخ في 17 ماي سنة 2006 ،يعلن المنطقة الصناعية ذات أخطار كبرى ،الجريدة الرسمية للجمهورية لديمقراطية الشعبية ،العدد33 ، مؤرخة في 21 ماي سنة 2006.

## ثانيا: قائمة المراجع باللغة العربية

### 1- الكتب :

**1-** إقلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية ، الطبعة الثالثة ،دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2016-2017.

**2-** بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دار هومه ، الجزائر ، 2017.

3- مخلوف بوجدرة، العقار الصناعي، دار هومة ، الجزائر ، 2016

4- محمودي عبد العزيز ،استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الأولى ،بيت الأفكار، الجزائر، 2019.

5- كريمة شايب باشا ،الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ،بدون طبعة ،دار بلقيس ، الجزائر، 2019.

6- حنان ميساوي ، الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، الطبعة الأولى ، مكتبة الوفاء القانونية، جمهورية مصر العربية ، 2024.

### 2- الرسائل الجامعية:

**ا- الأطروحات :**

1- راضية بن مبارك ،تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق قسم القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1 ، السنة الجامعية 2015-2016

2- خداوجية سميحة حنان ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ،رسالة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية العلوم الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2014-2015

**ب- رسائل الماجستير**

1- تالوت فاطمة ،المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع القانون العقاري ،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1 ،السنة الجامعية 2014-2015

**ج-مذكرات الماستر:**

1- سديرة ليندة ، النظام القانوني للمناطق الصناعية في الجزائر ، مذكرة مقدمة في إطار نيل شهادة ماستر فيدان الحقوق تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة العربي التبسي ، السنة الجامعية 2022/2021.

**3- المقالات العلمية :**

1- حنان خداوجية سميحة ،"النظام القانوني للمناطق الصناعية و مناطق النشاط في الجزائر "، مجلة العلوم الإنسانية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قسنطينة 1 ،المجلد 25، العدد 41 ، الجزائر ،جوان 2014،ص409-433.

2- لوكال أمال شهرزاد ، مجاني غنية ، "المناطق الحرة في الجزائر على ضوء تجربة مصر والأردن"، les revue des sciences commerciales ، l' école des hautes études commerciales hec Alger ،المجلد16، العدد 16 ، 15-04-2017، ص5-13.

3- الطيبي عبد الله ،صديقي أحمد، "آليات دعم و تطوير المناطق الصناعية في الجزائر من أجل تحقيق التنمية المستدامة "، مجلة الاقتصاد و إدارة الأعمال ، جامعة أحمد حراة ،أدرار الجزائر ، المجلد1،العدد4 ، سبتمبر ،2017،ص80-96.

4- لالوش سميرة ، " آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز "، مجلة القانون العقاري و البيئة ، جامعة امحمد بوقرة ، بومرداس-الجزائر ،المجلد 10، العدد 01 ، 2022/01/21،ص242-260.

5- عميري أحمد، " النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، ،المجلد 3، العدد 2 ، الجزائر ،26- ماي -2017 ،ص294-313

**هـ- المواقع الإلكترونية :**

1- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، الموقع للرسمي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، نوفمبر 2022،" https://aapi.dz/ar/faq-ar/" ، تاريخ الاطلاع : 28 ماي 2024 ، ساعة الاطلاع: 21:34.

**و- الملتقيات العلمية الجامعية:**

1- إيمان خلفاوي ، ساسية عناني ، " المناطق الصناعية في الجزائر : الواقع و الآفاق "، الملتقى الوطني: لتأهيل المناطق الصناعية في الجزائر كمدخل لتعزيز التنافسي وترقية الصادرات خارج المحروقات ، جامعة 8 ماي 1945 ،قالمة ، 19-10-2015

**ثالثا- المراجع باللغة الأجنبية :**

1-Peddle ، Michel T،Industrial Parks location : Do Firm Characteristics Matter?، The journal of Regional Analysis and policy ، Vol 20 ، No2 ، Davis College of Business ، Jacksonville University ، Florida ، USA ، 1990 ، p26-p36

# ملخص الموضوع

# النظام القانوني للمناطق الصناعية في القانون الجزائري

# The legal regime of industrial zones in Algerian law Times New

## Le régime juridique des zones industrielles en droit algérien

**من اعداد الطلبة:**

**.عشبي باديس طه**

**كسكسة يمينة لينة**

**ملخص**

تعتبر المناطق الصناعية واجهة للقطاع الصناعي في الجزائر، وهذا باعتبارها المنطقة أو الوعاء عقاري الذي يجمع مختلف الصناعات والمصانع و الورشات كما أنها مزودة بمختلف المرافق والبنى التحتية اللازمة، وقد استحدث المشرع الجزائري جهازين مكلفين بإدارتها وتسييرها ، يتمثلان في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وهذا يدل على أن المشرع الجزائري أراد يقلص الإطار المؤسساتي المكلف بتسييرها، من أجل خلق بيئة مستقرة تساعد المستثمر لكي يستغلها بموجب عقد منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، والذي يمنح من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال المنصة الرقمية التي تعكس الرؤية الاقتصادية التي اعتمدها المشرع الجزائري من أجل تفعيل دور المناطق الصناعية

**الكلمات المفتاحية:** المناطق الصناعية ؛ استثمار ؛ المستثمر ؛ عقد منح الامتياز .

**Abstract:**

**The Algerian legislator has created two bodies in charge of managing and administering them, namely the National Agency for Industrial Real Estate and the Algerian Agency for the Promotion of Investment, which indicates that the Algerian legislator wanted to reduce the institutional framework in charge of managing them, in order to create a stable environment that helps the investor to exploit them under a concession contract by mutual consent, which is transferable to an assignment, which is granted by the Algerian Agency for the Promotion of Investment.**

**Keywords:** industrial zones; investment ; investor ; franchise contract.

**Résumé :**

Le législateur algérien a créé deux organismes chargés de les gérer et de les administrer, à savoir l'Agence nationale de l'immobilier industriel et l'Agence algérienne pour la promotion de l'investissement, ce qui indique que le législateur algérien a voulu réduire le cadre institutionnel chargé de les gérer, afin de créer un environnement stable qui aide l'investisseur à les exploiter dans le cadre d'un contrat de concession par consentement mutuel, qui est transférable à une cession, qui est accordée par l'Agence algérienne pour la promotion de l'investissement.

**Mots-clés :** zone industrielles ; investissement ; investisseur ;contrat de concession.

# الفهرس

الفهرس


**كلمـــــــــــــــة شكـــــــر** ..... 3

**الإهـــــــــــــــــــــــــداء** ..... 4

**مقدمة:** ..... 1

**فصـــــــــــــل تمهيدي:** ..... 3

**الإطار المفاهيمي للمناطق الصناعية** ..... 3

**الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للمناطق الصناعية** ..... 5

**المبحث الأول : مفهوم المناطق الصناعية** ..... 6

**المطلب الأول : تعريف المناطق الصناعية** ..... 6

**الفرع الأول : التعريف الإصطلاحي** ..... 6

**الفرع الثاني : التعريف القانوني** ..... 7

**المبحث الثاني : تصنيف المناطق الصناعية وتمييزها عن باقي التوطينات الصناعية** ..... 9

**الفرع الأول : تصنيف المناطق الصناعية بحسب النشاط الممارس** ..... 9

**المطلب الثاني: تمييز المناطق الصناعية عن التوطيينات الصناعية الأخرى** ..... 11

**الفرع الأول : تمييز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط** ..... 12

**الفرع الثاني : تمييز بين المناطق الصناعية و المناطق الحرة** ..... 14

**الفرع الثالث : تمييز المناطق الصناعية عن التوطينات التي استحدثها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم** ..... 15

**الفصـــــــــل الأول:** ..... 5

**الاستثمار في المناطق الصناعية** ..... 5

**المبحث الأول :من حيث الأجهزة المكلفة بتهيئة و إدارة المناطق الصناعية** ..... 7

**المطلب الأول : تسيير و إدارة المناطق الصناعية قبل صدور القانون 23-17** ..... 7

**الفرع الأول : الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية** ..... 8

**الفرع الثاني : اختصاصات هيئات تسيير المناطق الصناعية** ..... 9

**الفرع الثالث : تسيير المناطق الصناعية وفقا لقرار مجلس الدولة** ..... 10

**الفرع الثالث : الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (A.N.I.E.F)** ..... 11

**المطلب الثاني : تسيير المناطق الصناعية بعد صدور القانون 23-17** ..... 12

**الفرع الأول : الوكالة الوطنية للعقار الصناعي** ..... 12

**الفرع الثاني : الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (A.A.P.I)** ..... 14

**المبحث الثاني : من حيث الاستثمار في المناطق الصناعية عن طريق عقد الامتياز** ..... 15

**المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز كآلية لاستغلال المناطق الصناعية في الجزائر** ..... 16

**الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز** ..... 16

**أولا: التعريف الفقهي لعقد الامتياز** ..... 16

**ثانيا : التعريف القضائي لعقد الامتياز** ..... 17

**ثالثا : تعريف عقد الامتياز حسب القانون 23-17** ..... 17

**المطلب الثاني : خصائص عقد الامتياز** ..... 18

**المطلب الثالث : أركان عقد الامتياز** ..... 20

**الفرع الأول : الرضا** ..... 20

**الفرع الثاني : المحل و السبب** ..... 21

الفرع الثالث : الشكلية.....21
الفصـــــــــــــل الثاني: .....23
شروط وإجراءات إبرام منح الامتياز و الآثار المترتبة عنه .....23
المبحث الأول : شروط وإجراءات إبرام عقد الامتياز.....25
المطلب الأول : شروط إبرام منح الامتياز.....25
الفرع الأول : الشروط المتعلقة بمنح الامتياز .....25
المطلب الثاني : إجراءات منح عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.....28
المبحث الثاني: الاثار المترتبة عن منح عقد الامتياز.....32
المطلب الأول :حقوق و التزامات المستفيد.....33
المطلب الثاني : اثار عقد منح الامتياز بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز :.....38
المطلب الثاني : انقضاء عقد منح الامتياز.....40
الفرع الأول : انقضاء عقد منح الامتياز بانتهاء المدة.....40
الفرع الثاني : انقضاء عقد منح الامتياز بالطرق غير العادية .....41
خاتمة :.....45
قائمة المصادر و المراجع.....48

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
ميدان التكوين ل.م.د

# تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

( القرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها )

نحن الممضيان أسفله ،

الطالب الأول :..عبيبي باديسة.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :.....11186506.....الصادرة بتاريخ :..2021-09-15..

الطالب الثاني :..كسكسة يمينة.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :..104383602.....الصادرة بتاريخ :..2024-03-12..
104383602

المسجلين بكلية الحقوق والعلوم السياسية – قسم الحقوق – تخصص :..قانون عقاري..

والمكلفين بإنجاز مذكرة ماستر عنوانها : .....السند القانوني للمتابعة الجنائية

.....في القانون الجزائري.....

نصرح بشرفنا أننا نلتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في

انجاز البحث المذكور أعلاه ونتحمل مسؤولية الإخلال بذلك.

بتاريخ :..2024/06/11.....

اطلعت ووقعت
إمضاء الطالب الأول

اطلعت ووقعت
إمضاء الطالب الثاني