جامعة الدكتور يحي فارس
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم
في القانون الخاص

إعداد الطالبة:
بن تريعة مها

تحت إشراف:
أ بوشنافة جمال

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ شميشم رشيد، جامعة المدية.....رئيسا
الأستاذ بوشنافة جمال، جامعة المدية .....مشرفا مقررا
الأستاذة جديلي نوال ، جامعة المدية.....عضوا
الأستاذ لعميري ياسين، جامعة البويرة.....عضوا
الأستاذ حويذق عثمان، جامعة الوادي .....عضوا
الأستاذ محدة جلول، جامعة الوادي..... عضوا

السنة الجامعية
2024-2023

شكر

بسم الله الرحمان الرحيم

الحمد لله على ما منّ علينا بنعمة العلم و على ما أكرمنا به من توفيق في إتمام هذه الأطروحة

ثم الصلاة و السلام على خير المعلمين سيد الخلق أجمعين

أتوجه بجزيل الشكر و عظيم الإمتنان إلى الأستاذ بوشنافة جمال على مساعدته القيمة و توجيهه المستمر طيلة فترة إعداد هذه الأطروحة

دون أن أنسى تقديم الشكر و العرفان إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة، الأستاذ شميشم رشيد،الأستاذة جديلي نوال الأستاذ لعميري ياسين، الأستاذ حويذق عثمان، الأستاذ محدة جلول ، على تفضلهم بقبول مناقشة هذه الأطروحة

خالص شكري لزوجي فرج مراد على مساعدته المتواصلة ، و خالص شكري لوالدي الكريمين على مساندتهم لي طوال فترة تحضير الأطروحة، و دعمهم المستمر لإتمام هذا العمل.

كما لا يفوتني أن أتقدم بشكر خاص لمديرة مسح الأراضي و الحفظ العقاري غرب ولاية الجزائر السيدة الفاضلة كيروس بشيرة على دعمها المستمر و تقديمها كل التسهيلات من أجل إتمام و إيداع هذه الأطروحة

إلى كل من ساهم من قريب أو من بعيد في سبيل نجاح هذا العمل.

إلى كل هؤلاء خالص شكري و عرفاني

إهداء

أهدي عملي هذا إلى

والدي ، صاحبي الفضل في كل ما وصلت إليه

زوجي، و رفيق دربي فرج مراد الذي لم يبخل علي بمد العون

أبنائي عبد الرحمان ، محمد أنس و محمد أمين

إخوتي : عادل ، أمينة و فراس

كل عائلة بن تريعة

كل عائلة فرج

كل صديقاتي

كل زملائي في العمل بمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري غرب ولاية الجزائر.

بن تريعة مهـــــــــــــــــــا

مقدمة

مقدمة

تمتلك الجزائر إمكانيات طبيعية وبشرية تؤهلها للنهوض بالإقتصاد الوطني، ويعتبر العقار إحدى هذه الإمكانيات، حيث أولته الدولة أهمية كبيرة باعتباره عاملا رئيسيا يساعد في إنجاز المشاريع الإستثمارية، وبالتالي خلق الثروة البديلة عن الريع البترولي الذي يعتبر أهم مصدر للدخل الوطني.

وقد انتهجت الجزائر بعد صدور دستور 1989 سياسة جديدة تقوم على الإنفتاح الإقتصادي من خلال تشجيع الإستثمار الخاص سواء الوطني أو الأجنبي، وتوفير بنية استثمارية آمنة وذلك بتوفير سلسلة من الضمانات والحوافز التي تسهل إنجاز المشاريع الإستثمارية على العقار بجميع مجالاته سواء كان فلاحيا أو صناعيا أو سياحيا.

وقد عرف استغلال العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة تطورا مستمرا، حيث تدخل المشرع في كل مرة لتنظيمه ووضع نصوص قانونية تضبط استغلاله، فبالرجوع للعقار الفلاحي نجد أن المشرع قد وضع عدة آليات لاستغلاله وتسييره، وذلك من خلال إصدار عدة نصوص قانونية كان أولها الأمر653/68 المتضمن التسيير الذاتي[1] والذي منحت بموجبه الدولة أراضي بدون مقابل لجماعة العمال لمدة غير محدودة لاستغلالها والإنتفاع بها بصفة جماعية مقابل الإستفادة من ثمارها ومنتجاتها حسب مستوى الإنتاج على أن يلتزم هؤلاء العمال بعدم التصرف فيها أو امتلاكها بالتقادم أو القيام بتأجيرها أو الحجز عليها، وبعده تم إصدار قانون 73/71 المتضمن الثورة الزراعية [2] والذي كان مسايرا لمرحلة التسيير الذاتي، حيث اعتمد هذا القانون على تأميم الأراضي الفلاحية وإدراجها ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، ثم يعاد توزيعها على الفلاحين وفق نمط استغلال محدد بموجب هذا القانون وذلك في شكل تعاونيات فلاحية تستغل أراضي فلاحية بصفة مشتركة و في الشيوع كأصل واستثناء تم الترخيص بالإستغلال الفردي وفق شروط معينة، وفي بداية الثمانينات بدأت بوادر تغيير هذا النظام تظهر حيث صدر

[1]- يراجع في ذلك الأمر653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتضمن التسيير الذاتي، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1968 (ملغى).

[2]- يراجع في ذلك الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97 لسنة 1971(ملغى) .

القانون رقم18/83[1] المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح والذي كان يهدف إلى إعادة بعث الأراضي السهبية والصحراوية عن طريق التنازل عنها، ثم جاء القانون 19/87[2] الذي ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والذي ألغي من خلاله نظام التسيير الذاتي والإعتماد على حق الإنتفاع الدائم، غير أن هذا القانون أثبت عجزه باعتباره أعطى حرية الانضمام في تكوين مجموعة المستفيدين دون دراسة سلوكياتهم و تصرفاتهم اتجاه العمل الجماعي مما انجر عنه عدم تحديد المسؤولية التي أدت إلى خلافات ومنازعات داخلية، وكذا التنازل عن الأراضي الفلاحية بطرق غير قانونية ولأغراض خاصة، مما جعل المشرع يعيد النظر في النظام المتبع بموجب هذا القانون، حيث صدر القانون16/08[3] وتبنى من خلاله نظام الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل كنمط أساسي في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وبذلك تم غلق الباب على المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في الحصول على العقار لاكتسابه فقط، وهو ما كرسه القانون 03/10[4]، واستثناء أبقى على نظام التنازل بالنسبة للأراضي الصحراوية المستصلحة لما لها من أهمية في تنمية الفلاحة في تلك المناطق.

أما بالنسبة للعقار الصناعي فقد عرف هو الآخر عدة مراحل، وارتبط ارتباطا وثيقا بالإستثمار، وكانت أول آلية اعتمدها المشرع لإستغلاله هي التنازل المنصوص عليه بموجب الأمر 26/74[5] المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، كما اعتمد على التنازل على الأراضي الموجهة للاستثمار الواقعة في المناطق الخاصة بموجب المرسوم التشريعي 12/93[6]، وبموجب قانون المالية لسنة 1994 أقر المشرع لأول مرة

[1]- يراجع في ذلك القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 34، المؤرخة في 1983/08/16.

[2]- يراجع في ذلك القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50 لسنة 1987 (الملغى بموجب القانون 03/10).

[3]- يراجع في ذلك القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 2008/08/10

[4]- يراجع في ذلك القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 2010/08/18.

[5]- يراجع في ذلك الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين إحتياطانت عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19، المؤرخة في 1974/03/05(ملغى)

[6]- يراجع في ذلك المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/5 المتعلق بترقية ٱلإستثمار، الجريدة الرسمية العدد 64، المؤرخة في 10/10/ 1993 (ملغى).

نظام الإمتياز والذي يمكن أن يتحول إلى تنازل إذا تحقق الإنجاز الفعلي للمشروع، ثم صدر الأمر 11/06[1] والذي تضمن صيغتي الإمتياز والتنازل، ليصدر في الأخير الأمر 04/08[2] الذي أقر صراحة إخضاع العقار الصناعي لآلية الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.

وفيما يخص العقار السياحي نجد أنه يعتبر من أهم الفرص التي تستطيع الدولة استغلالها من أجل تعويض العجز الذي تعانيه القطاعات الأخرى، حيث أصدر المشرع أول قانون لتنظيمه بموجب الأمر 62/66[3] المتعلق بالأماكن والمواقع السياحية، ومع ذلك فقد بقي في حاجة إلى الإهتمام خاصة فيما يتعلق بإجراءات تحديده وتنظيم العمليات الإستثمارية المقامة عليه، مما جعل المشرع يعيد النظر في النظام القانوني للعقار السياحي قصد بعث الحياة فيه وإنجاح السياحة الجزائرية، وتجسد ذلك بصدور القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية[4]، والقانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة[5]، ونظم استغلاله بموجب المرسوم التنفيذي 23/07 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو منح حق الإمتياز عليها [6]، وبعد صدور الأمر 04/08 تم إلغاء هذا المرسوم وأخضع العقار السياحي للامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل .

وعليه أصبح أسلوب الإمتياز النمط الأساسي في استغلال العقار التابع للأملاك الوطنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة سواء كان فلاحيا أو صناعيا أو سياحيا، حيث اكتسح هذا العقد مجالات تخص المشاريع الكبرى، واكتسب بذلك مكانة معتبرة في المنظومة القانونية، فهو عقد يوفق بين مصلحة الدولة في التمسك بعقاراتها باعتبارها

---

[1]- يراجع في ذلك الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 53 لسنة 2006 (ملغى).

[2] - يراجع في ذلك الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ،الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 2008/09/03 (المعدل و المتمم).

[3] - يراجع في ذلك الأمر 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 المتعلق بالأماكن والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 1966/04/08(ملغى).

[4]- يراجع في ذلك القانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19.

[5]- يراجع في ذلك القانون 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19 .

[6]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 23/07 المؤرخ في 2007/01/28، يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها، الجريدة الرسمية العدد 08 المؤرخة في 2007/01/31(ملغى)

ثروة غير متجددة، فلا تقع ضحية المتاجرة بها أو عدم استغلالها بعد التنازل عنها، تضمن بذلك تنفيذ المشاريع الإستثمارية، ومن جهة أخرى يحصل المستثمرون من خلاله على ضمانات لتوظيف أموالهم و مؤهلاتهم.

ومع ذلك فهناك آليات أخرى غير الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، ويتعلق الأمر بالأراضي الصحراوية والتي أبقى المشرع على إمكانية اكتسابها وفقا للقانون 18/83، وكذا العقار السياحي الذي يشكل ملكا عموميا، والذي يكون فيه الإستغلال عن طريق الرخص والإمتياز وفق أحكام خاصة مختلفة عن الأمر 04/08، إضافة للعقار الوقفي الموقوف وقفا عاما والذي يكون استغلاله عن طريق الإيجار وكذا عقود أخرى مستمدة من أحكام الشريعة الإسلامية.

وقد تبنى المشرع هذه الآليات رغبة منه في تشجيع الإستثمار الذي كان ولا يزال يحظى باهتمام واسع واستثنائي لدى المتخصصين في الأوساط الأكاديمية والرسمية باعتباره أحد المحاور الأساسية في التنمية الإقتصادية، فهو يكتسي أبعاد قانونية واقتصادية واسعة، وإدراك المشرع لقيمة العقار الموجه للاستثمار جعله يضع منظومة قانونية متميزة تنظم إجراءات منحه وفق آليات فعالة تسهل العملية الإستثمارية، ومن هذا المنطلق جاءت هذه الأطروحة لتشخيص وتحليل واقع العقار الموجه للاستثمار وهذا من خلال إبراز الحافظة العقارية الموجهة لإنجاز مختلف المشاريع الإستثمارية الخاصة بأهم القطاعات الإقتصادية، ودراسة مختلف الآليات التي اعتمدها المشرع في استغلال هذا العقار والتي تم تجميعها في هذه الأطروحة حتى يسهل فهم موضوع استغلال العقار الموجه للاستثمار من جميع جوانبه.

وقد وقع اختيارنا لهذا الموضوع لاعتبارات شخصية وأخرى موضوعية، فبالنسبة للأسباب الشخصية فهي تكمن في ميولنا لدراسة مثل هذه المواضيع التي تندرج ضمن مواضيع القانون العقاري وذلك سعيا منا لإرساء رصيد مفاهيمي حول العقار الموجه للإستثمار من شأنه إثراء المكتبة القانونية.

أما الأسباب الموضوعية فهي تتعلق بأهمية الموضوع باعتباره من المواضيع الحديثة والمتجددة، تميز بكثرة التعديلات التي كانت مسايرة لمتطلبات النهوض الإقتصادي و خلق الثروة، وهو موضوع متشعب يتضمن عدة مجالات (فلاحة صناعة سياحة)، وبالتالي

فهو موضوع جدير بالدراسة من خلال البحث في كل القوانين التي تحكمه و تجميعها في هذه الدراسة ليسهل على الباحثين وحتى المستثمرين والموظفين في الإدارات ذات الصلة بالموضوع من الوصول إلى المعلومة.

يرمي هذا الموضوع إلى تحقيق العديد من الأهداف، فهو موضوع متشعب حساس ومعقد يشمل عدة مجالات وهو يهدف أساسا إلى:

- ضبط المنظومة القانونية المؤطرة للعقار الموجه للاستثمار.
- إظهار الحافظة العقارية المعتمد عليها لإحداث نقلة نوعية في التنمية الإقتصادية.
- تسليط الضوء على آخر المستجدات في استغلال العقار الموجه للاستثمار وإبراز أهم ما جاء من إصلاحات عرفها مناخ الإستثمار في الجزائر لتحفيز الإستثمارات المحلية والأجنبية.
- بيان التكامل والتوافق بين مختلف النصوص التي تحكم العقار الوجه للاستثمار.
- توضيح الإختصاص القضائي لحل المنازعات التي تنشأ نتيجة منح الإمتياز للمستثمر الوطني و الأجنبي.

وفي سياق ضبط الموضوع، يجب الإشارة إلى أن البحث ينصب أساسا على العقار الموجه للاستثمار المتمثل في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة واستثناء سنتطرق لكيفية استغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية وكذا الأملاك العقارية الوقفية، أما بالنسبة للعقار التابع للخواص والمستغل في الإستثمار وإن كان يشكل حيزا من العقار الفلاحي، الصناعي والسياحي إلا أنه يخضع لضوابط أخف من تلك التي يخضع لها العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة خصوصا من حيث إمكانية التصرف في العقار بكل حرية، لذلك سنستثنيه من هذه الدراسة.

كما ركزت على أهم المجالات التي تعول عليها الدولة في التخلي عن التبعية للريع البترولي، والمتمثلة في الفلاحة والصناعة والسياحة، وهي مجالات اقتصادية بحتة تساهم في التنمية الإقتصادية للبلاد مستثنية في ذلك مجال الإستثمار في العقار الموجه لمشاريع الترقية العقارية التجارية باعتبارها تكتسي طابعا اجتماعيا أكثر منه اقتصاديا، واستثنيت كذلك المشاريع الإستثمارية على مستوى المدن الجديدة والتي تحمل طابعا ثقافيا واجتماعيا والتي لها علاقة بمجال الإقتصاد الحضري والعمراني.

أما على المستوى الزمني، فقد ركزت على الإصلاحات التي اعتمدها المشرع بدأ من سنة 2008 والتي كانت نقطة التحول في الأسلوب المعتمد لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، مع الرجوع إلى بعض المحطات الزمنية كلما استدعت الضرورة ذلك.

وبالتالي إذا كان المشرع قد توجه إلى اعتماد آليات تتماشى مع الرؤية الإقتصادية الحالية، **فما مدى فعالية القوانين المنظمة للعقار الوجه للاستثمار في تحقيق التنمية الإقتصادية المرجوة؟**

هذه الإشكالية التي سنجيب عنها من خلال دراسة موضوع آليات استغلال العقار الموجه للإستثمار في التشريع الجزائري، وذلك من خلال الإجابة على الأسئلة الفرعية التالية:

ـــ ماهي الأوعية العقارية التي تعول عليها الدولة في إقامة المشاريع الإستثمارية؟

ـــ ماهي الأجهزة المكلفة بتسيير هذه الأوعية العقارية؟

ـــ ماهي مختلف الأساليب المعتمدة من قبل المشرع لاستغلال تلك الأوعية العقارية؟

ـــ هل نجح المشرع في إرسائه لنظام الإمتياز غير القابل للتنازل كآلية لاستغلال الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة؟

إن دراسة هذا الموضوع لم تكن بالأمر الهين، ويرجع ذلك لعدة أسباب :

-أن هذا الموضوع متشعب يشمل الإستثمار في أصناف عقارية مختلفة سواء كانت تابعة للأملاك الوطنية العمومية أوتابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو تابعة للأملاك الوقفية، كما أنه يشمل مجالات متعددة تخص الفلاحة والصناعة والسياحة .

- أن هذا الموضوع يعتمد بالدرجة الأولى على نصوص قانونية كثيرة مبعثرة، ومتداخلة وغامضة في بعض الأحيان تستدعي تجميعها وتحليلها، فضلا عن الكم الهائل للمراسيم والقرارات الوزارية والتعليمات و المناشير الوزارية، باعتباره يكتسي بعدا سياسيا، وقد كان لتلك التعليمات والمناشير أثرا كبيرا في توضيح النصوص القانونية، وتذليل الصعوبات المطروحة أمام الإدارة في بعض الأحيان.

– ضرورة متابعة المستجدات، باعتباره موضوعا متجددا باستمرار عرف الكثير من التذبذب وعدم الإستقرار، حيث تميز بكثرة التعديلات في فترة وجيزة، البعض من تلك التعديلات شملتها قوانين المالية المتعاقبة.

–الكتب المتخصصة في الموضوع وإن وجدت فهي غير منقحة وغير مسايرة للتعديلات ولا تتناول إلا جزء ضئيلا من الموضوع، لا يفي بالغرض المطلوب.

– موضوع آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار ليس من اهتمامات القانون الخاص فقط بل أيضا من اهتمامات القانون العام، نظرا لارتباطه بالمصلحتين العامة والخاصة على حد سواء، مما اضطرنا للبحث في كل هذه القوانين الأمر الذي زاد في صعوبة البحث لاتساع نطاقه.

بالنسبة للمنهج المتبع في هذه الأطروحة، فهو يرتبط بطبيعة الموضوع، وكون أن موضوع الدراسة يعتمد بالدرجة الأولى على النصوص القانونية والمناشير والتعليمات والقرارات القضائية، مع قدر من الكتب المتخصصة، فقد كان منهج الإستنباط هو الأنسب للوصول إلى نتائج دقيقة وتفصيلية عن الموضوع.

ولمعالجة هذا الموضوع وتحقيق الأهداف المرجوة من هذه الدراسة، اعتمدت على خطة بحث قسمتها إلى بابين، تطرقت في الباب الأول إلى الإطار القانوني العام للعقار الموجه للاستثمار، إذ لا يمكن الخوض في دراسة آليات الإستغلال دون ضبط المفاهيم الخاصة بكل من العقار الفلاحي والصناعي والسياحي وذلك من جميع الجوانب في الفصل الأول، هذا من جهة، ومن جهة أخرى ينبغي كذلك التعرف على كافة الأجهزة المتدخلة في تسيير هذا العقار، وقد خصصت لها الفصل الثاني ضمن هذا الباب قصد تحديد تشكيل كل جهاز على حدى، وكذا المهام المسندة إليه بالتفصيل اعتمادا على النصوص القانونية المنظمة لها.

أما الباب الثاني فقد تطرقت فيه إلى الإطار القانوني الخاص باستغلال العقار الموجه للاستثمار، إذ يكون هذا الإستغلال في الأصل عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل بالنسبة للعقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة (الفصل الأول)، واستثناء أخذ المشرع بآليات أخرى، حيث اعتمد صيغة التنازل عن الأراضي الصحراوية المستصلحة وفق شروط معينة، كما اعتمد على صيغة الرخص والإمتياز بالنسبة للعقار

السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية، أما العقار الوقفي فقد تعددت أساليب استغلاله بين الإيجار والمغارسة والمساقاة والحكر، وهي مقيدة بحالات معينة وشروط خاصة (الفصل الثاني).

وقد خلصت في الأخير إلى ذكر أهم نتائج الدراسة، وقدمت مجموعة من الإقتراحات التي يمكن أن تساهم في حل المشاكل التي يعاني منها العقار الموجه للإستثمار.

الباب الأول

الإطار القانوني العام للعقار الموجه للاستثمار

الباب الأول

الإطار القانوني العام للعقار الموجه للاستثمار

اهتمت الدولة الجزائرية بضرورة توفير الوعاء المستقبل للمشروع الإستثماري والخاص بأهم القطاعات الإقتصادية، المتمثلة في القطاع الفلاحي والصناعي والسياحي، وقد قام المشرع بضبط المفاهيم الخاصة بهذا العقار وتحديد الأطر القانونية له، فبالنسبة للعقار الفلاحي فقد يكون أرض منتجة (مستثمرة فلاحية أو مزرعة نموذجية)، وقد يكون أرضا قابلة للاستصلاح، كما أنه يتشكل من الأملاك السطحية المتصلة بهذا الوعاء العقاري، أما العقار الصناعي فقد عرف عدة أشكال أولها ظهورا وأهمها المناطق الصناعية، تلتها العديد من الأشكال منها ما تم إلغاء العمل بها ومنها ما يزال مستمرا لغاية اليوم، كما عمل المشرع على إنشاء مؤسسات تهتم بهذا العقار وتنظمه والتي تنوعت بتنوع مجاله، فالأجهزة المسيرة للعقار الفلاحي تختلف تماما عن الأجهزة المسيرة والمهيأة للعقار الإقتصادي سواء كان صناعي أو سياحي، وحتى هذا الأخير تميز بأجهزة مسيرة له مختلفة عن العقار الصناعي نظرا لخصوصيته على الرغم من أنهما يخضعان لنفس النظام القانوني الذي يحدد إجراءات إستغلال كل من هاذين العقارين.

بناء على ما سبق قسمت هذا الباب إلى فصلين، تناولت بالدراسة في الفصل الأول أنواع الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار، وفي الفصل الثاني الأجهزة المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار.

الفصل الأول

أنواع الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار

الفصل الأول:أنواع الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار

إن دراسة موضوع العقار الموجه للاستثمار يقتضي تحديد المفاهيم الخاصة به، فهو يشمل عدة قطاعات أهمها قطاع الفلاحة والصناعة والسياحة، وهي قطاعات اقتصادية بحتة، تعول الدولة عليها في تحقيق التنمية.

فحافظة العقار الفلاحي تتشكل من الوعاء العقاري الذي سينجز عليه المشروع الإستثماري والذي يمكن أن يكون عبارة عن أرض خصبة منتجة تتمثل في المستثمرات الفلاحية والمزارع النموذجية، كما يمكن أن يكون عبارة عن مستثمرات جديدة تنشأ عن طريق الإستصلاح، والتي تنوعت بتنوع الأقاليم، إذ سمح المشرع باستصلاح الأراضي الرعوية والجبلية وكذا الصحراوية، وبالإضافة للوعاء العقاري يتشكل العقار الفلاحي من الأملاك السطحية المتصلة به.

بالنسبة لحافظة العقار الصناعي، فقد تم إنشاء مختلف أنواعها عبر عدة محطات تاريخية، وشهدت العديد من التعديلات، إضافة إلى إلغاء بعض النصوص القانونية مما أدى إلى زوال بعض أنواع هذه الحافظة، وبقي العمل بالبعض منها، ومنها ما أعيد تفعيلها.

وختمت هذا الفصل بتحديد مفاهيم حافظة العقار السياحي، فرغبة المشرع في تشجيع الإستثمار السياحي وترقية السياحة، تم إنشاء مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والتي يخضع تحديدها للتشريعات المتعلقة بحماية البيئة والساحل والتراث الثقافي، وهذا في إطار مخطط وطني لتهيئة الإقليم الغرض منه حماية هذا العقار من أشكال التلوث والتدهور، كما فتح المشرع مجال الإستثمار في الحظائر الوطنية المصنفة ضمن المناطق المحمية، وسمح بإقامة هياكل سياحية تمارس فيها أنشطة الراحة، الترفيه، التسلية والسياحة وفق شروط أهمها حماية الثروة الحيوانية والنباتية الموجودة بها.

وعليه قسمت هذا الفصل إلى ثلاث مباحث، تناولت في المبحث الأول حافظة العقار الفلاحي، وفي المبحث الثاني حافظة العقار الصناعي، أما المبحث الثالث فخصصته لحافظة العقار السياحي.

المبحث الأول: حافظة العقار الفلاحي.

تتشكل حافظة العقار الفلاحي من الوعاء العقاري الذي يحتضنه المشروع الاستثماري وكذا الأملاك السطحية المتصلة به، وقد نصت المادة 03 من القانون 25/90[1] المتضمن قانون التوجيه العقاري، على أن القوام التقني في الأملاك العقارية يشمل على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، إضافة إلى الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية، الأراضي الحلفائية، الأراضي الصحراوية والتي يمكن استغلالها في الفلاحة، أما ما ذكرته المادة 03 المذكورة أعلاه من أراضي عامرة ومساحات ومواقع محمية فهي لا تعد من قبيل العقار الفلاحي، ولتوضيح هذه المفاهيم تطرقت إلى نوعين من الأراضي الموجهة للفلاحة، من جهة الأرض المنتجة والمتمثلة في المستثمرات الفلاحية والمزارع النموذجية، ومن جهة أخرى المستثمرات الفلاحية الجديدة التي كانت في الأصل غير منتجة ثم قام المستثمر باستصلاحها وجعلها منتجة، كما تطرقت للأملاك السطحية المتصلة بالوعاء العقاري الموجه للفلاحة وذلك من خلال دراسة حالات البناء وكذا الشروط التي تخضع لها تلك البنايات حتى تكون قانونية.

وعليه قسمت هذا المبحث إلى مطلبين، تناولت في المطلب الأول الوعاء العقاري الموجه للفلاحة، أما المطلب الثاني فخصصته للأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية.

المطلب الأول: الوعاء العقاري الموجه للفلاحة.

يتشكل الوعاء العقاري المقرر إنجاز مشروع استثماري عليه من الأراضي الفلاحية المخصصة للزراعة فيها و كذا الأراضي القابلة للاستصلاح و التي قد تكون أرضا رعوية أو حلفائية أو صحراوية أو جبلية، وكلها أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وعليه قسمت هذا المطلب إلى فرعين، تطرقت في الفرع الأول إلى الأراضي الفلاحية أما الفرع الثاني فخصصته للمستثمرات الفلاحية الجديدة.

الفرع الأول: الأراضي الفلاحية.

[1]- يراجع في ذلك القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري ،الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18 (المعدل و المتمم).

عرف المشرع الأراضي الفلاحية من خلال المادة 04 من القانون 25/90على أنه: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاج يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكا مباشرا أو بعد تحويله "[1].

وقد اعتمد المشرع في هذا التعريف على جملة من الخصائص وهي:

- أن تكون الأرض منتجة: بمعنى إذا لم تكن تلك الأراضي منتجة فهي لا تعتبر أرضا فلاحية.
- أن يكون الإنتاج بتدخل الإنسان وذلك بمختلف الأشكال سواء بالحرث أو الغرس أو الزرع أو السقي وكل ما يلزم للحصول على إنتاج فلاحي.
- أن يكون تدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات.
- أن يكون لهذه الأراضي دور اقتصادي يتمثل في الحصول على منتوج زراعي يلبي حاجيات الإنسان والحيوان وذلك باستغلاله في الصناعة سواء مباشرة أو بعد تحويله [2]ـــ

أماالفقه فقد عرفها بأنها الأراضي القابلة للزراعة بحالتها، أي الصالحة للإنبات دون استصلاح يستوي في ذلك أن تكون مزروعة بالفعل أو ليست كذلك، فما دامت الأرض قابلة للزراعة دون استصلاح فهي أرض زراعية و لو لم تكن قد زُرعت فعلا.

وقد عمل المشرع على تصنيف هذه الأراضي وفق تصنيفين أحدهما طوبوغرافي والآخر قانوني، هذا الأخير ضم أهم الأراضي الفلاحية وهي تلك الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والتي أخذت أشكالا قانونية متعددة، وعلى هذا الأساس تطرقت في هذا الفرع لنقطتين، تناولت في النقطة الأولى إلى تصنيف الأراضي الفلاحية، وفي الثانية إلى الأشكال القانونية للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

أولا- تصنيف الأراضي الفلاحية: إعتمد المشرع في تصنيفه للأراضي الفلاحية على نوعين من التصنيفات، الأول تصنيف طوبوغرافي يميل إلى علم الاقتصاد الزراعي والثاني تصنيف قانوني.

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 04 من القانون 25/90، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك حاجي نعيمة، آراضي العرش في القانون الجزائري، دارالهدى، عين مليلة الجزائر، دون طبعة، 2007، ص 75.

أـ التصنيف الطوبوغرافي: من خلال استقراء قانون التوجيه الفلاحي نجد أن المشرع اعتمد معايير طوبوغرافية بحتة تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي أكثر، تتمثل هذه المعايير في التربة، المناخ والسقي، أي أنها معايير بيولوجية بحتة، والهدف من هذا التصنيف هو التحديد العادل لحقوق وواجبات المستفيدين [1] وحسب نص المادة 05 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، فإن العقار الفلاحي يقسم إلى 04أصناف: أراضي خصبة جدا، أراضي فلاحية خصبة، أراضي متوسطة الخصوبة وأراضي ضعيفة الخصوبة.

1- الأراضي الفلاحية الخصبة جدا: وهي الأراضي العميقة ذات الطاقة الإنتاجية العالية، حسنة التربة، مسقية أو غير مسقية[2].

2 - الأراضي الفلاحية الخصبة: هي أراضي متوسطة العمق، مسقية أو قابلة للسقي وكذا الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، تقع في مناطق رطبة أو شبه رطبة، ولا تحتوي على عائق طوبوغرافي [3].

3- الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة: وهي تشمل على ما يلي:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق الطبوغرافية متوسطة وعوائق متوسطة في العمق.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية

- الأراضي غير المسقية، وتحتوي على عوائق طبوغرافية متوسطة و عوائق متوسطة في العمق، تكون نسبة الأمطار فيها متغيرة.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة وتوجد بها عوائق طبوغرافية متوسطة [4].

4 - الأراضي ضعيفة الخصوبة: وهي أراضي تحتوي عوائق كبيرة في الطبوغرافية ونسبة الأمطار، والعمق والملوحة، والبنية والإنحراف[1].

---

[1]- يراجع في ذلك عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر 2005 ، ص 239.

[2]- يراجع في ذلك المادة 06 من القانون 25/90، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المادة 07 من نفس القانون.

[4]- يراجع في ذلكالمادة 08 من نفس القانون.

ب- التصنيف القانوني: صنف المشرع العقار بصفة عامة، بموجب المادة 23 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري إلى أملاك خاصة، أملاك وقفية، وأملاك وطنية، ويمكن تطبيق هذا التصنيف على العقار الفلاحي ليصبح كما يلي:

1- أراضي فلاحية خاصة: وهي تمثل الملكية بوجه عام والتي يضمنها الدستور وتخضع للقانون المدني[2]، وقد عرفها هذا الأخير بموجب المادة 674 منه بأنها "حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة "[3]، كما عرفها المشرع بموجب المادة 27 من قانون التوجيه العقاري 25/90 أنها "حق التمتع والتصرف في المال و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها " وقد جعل المشرع استغلال الأراضي الفلاحية واجبا قانونيا على مالكها و اعتبر عدم استثمارها تعسفا في استعمال الحق،[4] وهي مستبعدة من الدراسة.

2- أراضي فلاحية وقفية: عرفها المشرع بموجب المادة 31 من قانون التوجيه العقاري "هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، وسواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور" وتخضع هذه الأملاك لقانون خاص ينظم تكوينها وتسييرها [5]، سيتم التطرق إليه من خلال الفصل الثاني من الباب الثاني.

3- أراضي فلاحية وطنية: تتكون الأملاك العقارية الوطنية بصفة عامة من أملاك عمومية وخاصة تابعة للدولة، أملاك عمومية وخاصة تابعة للولاية، وأملاك عمومية وخاصة تابعة للبلدية، وبالرجوع إلى المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية[6] فإن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية تصنف ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة [7]، وقد اهتم المشرع بهذا النوع من الأراضي الفلاحية ونظم كيفية استغلالها بموجب القانون

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 09 من نفس القانون.

[2]- يراجع في ذلك المادة 28 من نفس القانون.

[3]- يراجع في ذلك المادة 674 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 الجريدة الرسمية العدد 31 المؤرخة في 2007/05/13.

[4]- يراجع في ذلك المادة 48 من القانون 25/90، مرجع سابق.

[5]- يراجع في ذلك المواد 31 و 32 من نفس القانون.

[6]- يراجع في ذلك القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 المعدل و المتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 2008/08/03.

[7]- يراجع في ذلك المادة 18 من نقس القانون.

03/10 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[1].

ثانيا- الأشكال القانونية للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة:تتكون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في شكل مستثمرات فلاحية، والتي حظيت باهتمام كبير من قبل السلطات العمومية لما لها من تأثير على الإقتصاد الوطني، كما قد تكون في شكل مزارع نموذجية.

أ-المستثمرات الفلاحية: تعتبر المستثمرات الفلاحية آلية استحدثها المشرع بموجب القانون رقم 19/87[2] من أجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة واستمر العمل بها بموجب قانون التوجيه الفلاحي 16/08 وكذا القانون 03/10.

1- تعريف المستثمرة الفلاحية:عرفها المشرع من خلال المادة 46 من قانون08/16 المتضمن التوجيه الفلاحي[3] بأنها "وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والإستثمارات المنجزة، و كذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية ".

وقد عرف الأستاذ بن رقية بن يوسف المستثمرة الفلاحية بأنها "اصطلاح اقتصادي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أــو عدة أشخاص، تنظم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي"[4]، وهي لا تقتصر على مجرد الإنتاج باستعمال الوسائل المتاحة فقط وإنما تستوجب إيجاد وسائل أخرى أكثر حداثة وفعالية لتحقيق الكمية والنوعية في الإنتاج وتحريض المنتجين على استثمار أموالهم وأرباحهم من أجل النهوض بالقطاع الفلاحي[5].

وتهدف المستثمرة إلى تحقيق غاية ذات بعد اقتصادي بحت، وهو تحقيق أقصى ربح ممكن بغض النظر عن الآثار السياسية و الإجتماعية التي يمكن أن تنجر عنه[6].

---

[1]- يراجع في ذلك القانون 03/10، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك القانون 19/87، مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلك القانون رقم 16/08، مرجع سابق.
[4]- يراجع في ذلك بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ،الديوان الوطني للأشغال التربوية الطبعة الأولى 2001 ، ص 163.
[5]- يراجع في ذلك عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام ، مرجع سابق، ص 178 .
[6]- المرجع نفسه، ص 181.

02-الأشكال القانونية للمستثمرة الفلاحية:كان القانون 19/87 يفرض الإستغلال الجماعي للمستثمرة الفلاحية، ويجيز استثناء إنشاء مستثمرات فردية وذلك بهدف المحافظة على الأراضي المخصصة في إنتاج بعض المحاصيل الزراعية كالقمح والشعير...الخ[1]، وقد تراجع المشرع من خلال القانون الجديد 03/10 عن هذا المبدأ، وسمح باستغلال المستثمرات بصفة فردية على أن تراعى بعض الشروط في ذلك، وعلى هذا الأساس نجد أن المشرع اعتمد على نوعين من المستثمرات الفلاحية: الجماعية والفردية.

02-01-المستثمرة الفلاحية الجماعية: تستغل المستثمرات الفلاحية الجماعية جماعيا في الشيوع وبحصص متساوية بين كل عضو من أعضاء المستثمرة.

وتعتبر المستثمرة الفلاحية الجماعية شركة مدنية بالنظر لكون العمل الذي يقوم به المستفيد ليس عملا تجاريا، فالشركة وفقا للقانون المدني هي "العقد الذي يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة عمل أو مال أو نقد بهدف اقتسام الأرباح التي يمكن أن تنتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة، كما يتحملون الخسائر التي تنجر عن ذلك "[2].

غير أن المستثمرة الفلاحية تتميز ببعض الخصوصيات تجعلها تختلف نوعا ما عن الشركات المدنية المنصوص عليها في القانون المدني، فالشريك في المستثمرة له صفة مزدوجة فهو عامل وشريك في نفس الوقت ، والمستثمرة تعمل في شكل حلقة مغلقة عن طريق الأعضاء، ولا تقبل الحصص من غير المستفيدين، كما أنه يحق لكل عضو في المستثمرة الانسحاب منها متى أراد دون أن يؤثر ذلك على مصير المستثمرة خلافا لقواعد القانون المدني، حيث تنص المادة 440 من القانون المدني أن انسحاب الشريك يعدد سببا من أسباب انقضاء الشركة، كما أن المستثمرة لا تخضع للتصفية في حال انحلالها[3].

وحتى تكون المستثمرة الجماعية شركة تتمتع بالشخصية المعنوية قادرة على اكتساب الحقوق وتحمل الإلتزامات، يتوجب أن يشترك في تكوينها مستثمرين صاحبي امتياز

---

[1]- يراجع في ذلك بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ،المرجع السابق ص 163.

[2]- يراجع في ذلك المادة 416 من القانون المدني، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة 2007، ص 99.

فأكثر[1] وأن يكون هؤلاء المستثمرين قد أشهروا عقود الإمتياز، إضافة لذلك يتعين مراعاة أحكام القانون المدني، وفي غياب ذلك تبقى المستثمرة مجرد وحدة إنتاجية تخضع في أحكامها إلى الأحكام التي تدير المال الشائع[2].

وبذلك فبمجرد تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية ووجودها قانونا تصبح لها أهلية قانونية في الحدود التي يعينها سند إنشائها فتصبح بذلك قادرة على اكتساب الحقوق وتحمل الإلتزامات ولها ذمة مالية مستقلة عن ذمم المستثمرين المكونين لها وتكون لها إدارة تسير بكل حرية واستقلالية[3]، و هو ما سأتطرق له في النقاط التالية

2-1-1-الأهلية: طبقا للمادة 20 من القانون 03/10 فإن المستثمرة الفلاحية لها أهلية قانونية للتعاقد أي إبرام أي اتفاق تراه مفيدا لتحقيق أهدافها المشتركة[4] وعلى الخصوص إبرام عقود شراكة مع أشخاص طبيعية جزائرية الجنسية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، وتكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي جنسية جزائرية[5]، كما يمكنها الإشتراط[6] والتعهد[7]، ولها أهلية التقاضي سواء كانت مدعية أو مدعى عليها.

يرى الأستاذ بن رقية أن مصطلح الأهلية القانونية لا يمكن منحه إلا للأشخاص الطبيعية حسب المادة 04 من القانون المدني، أما المستثمرة الفلاحية فهي شخص اعتباري يتمتع بالشخصية المعنوية طبقا لنص المادة 49 و17 من القانون المدني، وأنه يجب أن تكون الصياغة الواردة في المادة 20 من القانون 03/10 متوافقة مع القانون المدني واقترح الأستاذ أن تكون الصياغة كما يلي: "تكتسب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية بجرد تكوينها بصفة قانونية [8].

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 416 من القانون المدني، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2017 ، ص 176

[3]- يراجع في ذلك المادة 50 من القانون المدني وكذا المادة 20 من القانون 03/10، مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام ، مرجع سابق، ص 218

[5]- يراجع في ذلك المادة 21 من القانون 03/10، مرجع سابق.

[6]- الإشتراط لمصلحة الغير : هو اتفاق بين شخصين على إنشاء حق لشخص آخر ليس طرفا في هذا الإتفاق، حسب المادة 116 من القانون المدني ،مرجع سابق.

[7]- التعهد عن الغير:هو عقد يتم بين المتعهد و المتعهد له يلتزم بموجبه الأول أن يجعل شخصا من الغير المتعهد عنه يلتزم بأمر معين قبل المتعهد له، و ذلك حسب المادة 114 من القانون المدني، مرجع سابق.

[8]- يراجع في ذلك بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 171.

2-1-2-الذمة المالية: تباشر المستثمرة أعمالها المالية بكل حرية دون أي رقابة من الدولة[1]، بعد أن تكتسب المستثمرة الفلاحية للشخصية المعنوية تصبح الوسائل والأموال عبارة عن حصص تكوّن الذمة المالية لها باعتبار أن المستثمرة الفلاحية شركة مدنية، ولا تقبل الحصص من غير المستفيدين، ويترتب على ذلك أن حصة الشريك هي حق شخصي في ذمة المستثمرة، وبذلك يكون لدائني الشريك حقوقا عليه وليس لهم حقوق مباشرة على ممتلكات المستثمرة[2]، غير أن دائني المستثمرة لهم حقوق في ذمة أعضائها بصفة تضامنية.

لا يجوز لدائني المستثمر توقيع تخصيص أو رهن على أموال المستثمرة ولكن يحق لهم حجز حصته من الأرباح[3]، وهو ما نصت عليه المادة 436 من القانون المدني: "إذا كان لأحد الشركاء دائنون شخصيون، فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا ديونهم إلا من نصيب ذلك الشريك في الأرباح دون نصيبه في رأس المال ...".

2-1-3-الإدارة و التسيير: تتم إدارة المستثمرة كأصل من قبل جميع المستثمرين أصحاب المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة، وقد أكدت الغرفة العقارية للمحكمة العليا على ذلك في إحدى قراراتها: "أن الحق في التعويض للمستفيد لا يستحق إلا إذا ثبتت مشاركته الفعلية في استغلال الأرض استغلالا جماعيا ومباشرا"[4]، غير أنه قد يتم الاتفاق بين المستثمرين على تعيين ممثل للمستثمرة في حال وجود نص خاص يوضح طريقة الإدارة.

2-1-3-1-**الإدارة والتسيير الجماعي:** ينفرد كل مستثمر بأعمال الإدارة وأعمال التصرفات الداخلة في أغراض المستثمرة، وتكون هذه الأعمال نافذة في حق المستثمرة وحق المستثمرين جميعا مادامت غير مخالفة للنظام العام على أن يوافق جميع المستثمرين عليها[5]، ويتوجب على المستثمرين تسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية جماعيا بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به وكذا البنود والإلتزامات

---

[1]- يراجع في ذلك عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، مرجع سابق، ص 182 .

[2]- يراجع في ذلك بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 87.

[3]- يراجع في ذلك زروقي ليلى ، حمدي باشا، منازعات عقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الصنف 5/85، الجزائر2002 ، ص 115.

[4]- يراجع في ذلك مجلة المحكمة العليا ، العدد 1 لسنة 2008 ص 201 ، قضية رقم 410746 بتاريخ 2007/10/10

[5]- يراجع في ذلك كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 165 .

المحددة في دفتر الشروط، وكذا الإلتزامات التعاقدية المحددة بموجب الإتفاقية المبرمة بين الأطراف[1]، حيث يتعين على المستثمرين أصحاب الإمتياز تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، يتم من خلالها تحديد طريقة تعيين ممثل المستثمرة وكيفية المشاركة في أشغال المستثمرة وكذا توزيع واستعمال المداخيل[2]، وتجدر الإشارة إلى أن هذه الإتفاقية تهدف إلى تحديد العلاقات بين المستثمرين بتنظيم نشاطهم داخل المستثمرة الواحدة وليس خلق شخصية معنوية للمستثمرة[3]، وإذا اعترض أحد المستثمرين مانع أجبره على عدم المشاركة المباشرة والشخصية كإصابته بعجز بدني، في هذه الحالة يتعين عليه تعويضه وعلى نفقته بشخص من اختياره، ومع ذلك تظل مسؤوليته الشخصية والمباشرة قائمة ويبقى ملزما بكل واجباته اتجاه المستثمرة[4].

وبذلك فإن تسيير المستثمرة لا يكون إلا من طرف المنتجين الفلاحيين بصفة مطلقة دون تدخل من الدولة أو غيرها، أي دون أي ارتباط أو تبعية[5].

يجوز تقسيم العمل بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية عن طريق إنشاء مجموعات عمل تتشكل كل واحدة منها من عدد يساوي أو يفوق 03 أعضاء مع بقاء الأرض مستغلة جماعيا وعلى الشيوع، وعليه فكل مجموعة تستغل الجزء من الأرض الذي يناسب حصص أعضاء المجموعة، وهو تقسيم لا يمس بالطابع الجماعي القانوني لاستغلال ثروات المستثمرة باعتباره مجرد تقسيم للمهام، مع بقاء الأرباح وعبء الإستثمار في الشيوع بالتساوي بين الجميع.

2-1-3-2- تعيين ممثل للمستثمرة: تحتاج المستثمرة لممارسة نشاطها إلى من يعبرعن إرادتها، حيث يقوم أعضاء المستثمرة بتعيين ممثل يكون أهلا للقيام بأعمال الإدارة وهذا ضمن الإتفاقية التي تبرم فيما بينهم[6]، ويجب أن تحدد المدة التي يجب أن يمارس فيها الممثل أعمال الإدارة، وبانتهاء هذه المدة ينتهي حقه في التمثيل، وفي حال

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 23 من القانون 03/10، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المادة 22 من نفس القانون.
[3]- يراجع في ذلك كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 156.
[4]- يراجع في ذلك راجي رابح، الجانب القانوني للمستثمرات الفلاحية العمومية، مجلة الفكر القانوني، العدد الخامس، الجزائر 1989 ،.ص 166.
[5]- يراجع في ذلك بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر - باتنة 2009، ص 128.
[6]- يراجع في ذلك المادة 22 من القانون 03/10، مرجع سابق.

عدم تحديد المدة فإن مهام التمثيل تنتهي بانقضاء عقد الإمتياز، هذا ويمكن عزل الممثل من قبل الأعضاء في حال وجود أسباب مقنعة، وقد يكون العزل باتفاق الأغلبية المطلقة، و في غياب ذلك يمكن أن يتم العزل قضائيا[1].

02-02-**المستثمرة الفلاحية الفردية:** أجاز القانون 03/10 تشكيل مستثمرة فردية على أن تراعى مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية[2] المحددة ضمن المرسوم التنفيذي490/97 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية [3].

وتعتبر المستثمرة الفلاحية الفردية وحدة إنتاجية تتشكل من الأموال المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والإستثمارات المنجزة، وكذلك القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية[4].

وهي عكس المستثمرة الجماعية لا تعتبر شركة مدنية، فهذه الأخيرة لا تتشكل إلا بوجود شريكين فأكثر، أما المستثمرة الفردية فلا تستغل إلا من مستثمر وحيد، وكنتيجة لذلك فإنها لا تكتسب الشخصية المعنوية باعتبار أن تكوينها لا تنسجم في أحكامها مع الأحكام الخاصة بالشركات المدنية التي تشترط في تكوينها توفر عنصر التعدد[5].

تكون المساهمات تحت تصرف شخص واحد وهي تشكل رأسمال المستثمرة الفلاحية الفردية، ونتيجة لذلك فالمستثمر لا يكون مسؤولا إلا بقدر ما قدمه من حصص فيها تطبيقا لمبدأ الإستقلال المالي، وعليه فالدائن الشخصي للمستثمر صاحب المستثمرة الفردية لا يمكنه التنفيذ على ممتلكات المستثمرة، وبالمقابل فإن دائن المستثمرة ينفذ على ممتلكاتها فقط، دون أن يتعدى أموال المستثمر الخاصة مهما كان مقدار الدين[6].

وكنتيجة عن عدم تملك المستثمرة الفردية للشخصية المعنوية، فإن كل مستثمر له الحق في رفع دعوى باسمه وليس باسم المستثمرة، كما يتعين على الغير رفع الدعوى ضد المستثمر شخصيا.

---

[1]-Brossier Jacques , Gestion de l'exploitation agricole familiale , Eléments théoriques et méthodologiques,édition educagri 2eme édition 2003 , p 63 , 64

[2]- يراجع في ذلك المادة 11 من القانون 03/10، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 84 لسنة 1997 .

[4]- يراجع في ذلك المادة 46 من القانون 16/08، مرجع سابق.

[5]- يراجع في ذلك كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 176 .

[6]- المرجع نفسه، ص 172.

ب-المزارع النموذجية: ظهر هذا النوع من المزارع في إطار برنامج إعادة هيكلة حق الإنتفاع المعترف به لتعاونيات الثورة الزراعية والذي تمخض عنه استبدال مصطلح التعاونية بمصطلح المزرعة[1]، وقد مرت بمجموعة من المراحل التالية وهي: مزارع دولة ذات طابع عمومي، مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري و شركات ذات أسهم.

1-المزارع النموذجية في ظل المرسوم التنفيذي19/82(مزارع الدولة ذات الطابع العمومي): تأسست المزارع النموذجية بمقتضي المرسوم رقم 19/82 المؤرخ في 1982/01/16 المتعلق بالقانون الأساسي النموذجي لها[2]، ومع سريان هذا المرسوم، انتشرت المزارع النموذجية في الأراضي الخصبة و ذات الإنتاجية العالية [3]، وهي عبارة عن مزارع دولة لها طابع عمومي عكس المستثمرة التي هي شركة مدنية، مهمةهذه المزارع إنتاج عتاد نباتي وحيواني ضروري لتحقيق مخططات الإنتاج الوطنية، وهي تتخصص عموما في إنتاج البذور والشتائل والفحول حسب المقاييس والمواصفات التقنية المطلوبة في الإنتاج الفلاحي، وبعبارة أخرى فهي شبيهة بمخبر زراعي يسعى لترقية الإنتاج [4]، حيث تشكل المزارع النموذجية قدرة إنتاجية للعتاد القاعدي فيما يتعلق بالبذور والشتائل والفحول بالنسبة للفروع الإستراتيجية، ومركز إنتقاء وتكاثر القدرات الوراثية الحيوانية والنباتية من أجل الحفاظ على الفصائل المحلية، وهي تشكل كذلك ثروة لتنفيذ برامج التنمية لمختلف الفروع الفلاحية[5]، وتهدف إلى المساهمة في إعادة تأهيل وبعث ديناميكية جديدة لإنعاش هذه الفضاءات الفلاحية[6].

كان يؤسس على مستوى كل ولاية مجلس إدارة يتولى تسيير وإدارة جميع المزارع النموذجية المتواجدة على مستوى الولاية تحت رئاسة الوالي، حيث يتولى المجلس دراسة

---

[1]- يراجع في ذلك بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق ص 99.

[2]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 19/82 المؤرخ في 1982/01/16 يتضمن إنشاء مزارع الدولة وتحديد قانونها الأساسي النموذجي، الجريدة الرسمية العدد 03 المؤرخة في 1982/01/19.

[3]- يراجع في ذلك بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 112

[4]- يراجع في ذلك عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، المرجع السابق، ص 183.

[5]- يراجع في ذلك التعليمة الصادرة عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية رقم 219 المؤرخة في 2011/03/14 المتضمنة شروط وكيفيات تنفيذ الشراكة من أجل تسيير و استغلال المزارع النموذجية المشادة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية(شركات ذات أسهم).

[6]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2857 المؤرخة في 2012/05/19 تتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية .

حصيلة الأعمال المنجزة ويقدم الإقتراحات التي من شأنها تحسين فعالية أداء هذه المزارع.

2- المزارع النموذجية في ظل المرسوم التنفيذي 52/89[1](المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري): أثبتت التجربة العملية لمزارع الدولة ذات الطابع العمومي تحولها مع الوقت إلى وحدات إنتاجية ذات مردودية عالية بفضل التجهيزات المعتبرة التي وفرت لها والتي كان جزء منها مدعم من الدولة[2]. لذلك أعيد النظر فيها بموجب المرسوم التنفيذي 52/89 وأصبحت عبارة عن مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، توضع تحت وصاية وزير الفلاحة، وظيفتها الأساسية تكمن في إنتاج العتاد النباتي والحيواني اللازم لتحقيق الشتائل الوطنية، وأصبح لكل مزرعة نموذجية مجلس إدارة مسيرة بواسطة مديرها[3]، ويتداول مجلس الإدارة حول برامج الإستثمارات السنوية، دراسة حسابات الإستغلال والحصائل المالية السنوية، مخططات الإنتاج، ويقدم الإقتراحات بشأنها، يوافق على القروض ويقبل الهبات والوصايا.

3-المزارع النموذجية في ظل التعليمة الصادرة عن وزارة الفلاحة رقم 219 المؤرخة في 14 مارس 2011[4](الشركات ذات الأسهم): نظرا للإمكانات الكبرى التي تحتويها المزارع النموذجية و كذا دورها في تنفيذ سياسة التنمية الفلاحية و الريفية تم إعادة بعث ديناميكية هذه الفضاءات الفلاحية، وأصبح من الضروري إعادة تنظيمها و تسييرها، حيث صدرت تعليمة عن وزير الفلاحة و التنمية الريفية بتاريخ 2011/03/14 تحت رقم(219/أو) أصبحت من خلالها عبارة عن شركات ذات أسهم تمارس بشكل كلي وبكل استقلالية الإختصاصات المسندة إليها بحكم قانونها الأساسي سواء في مرحلة فتح رأسمالها إلى الشركاء أو خلال مرحلة إنجاز برامج الإستثمارات، وتم إخضاع هذه الشركات لأحكام القانون التجاري، وكذا للتشريع المتعلق بالإستثمار من خلال فتح رأسمالها إلى المستثمرين المحترفين الوطنيين والأجانب طبقا لما جاء في أحكام المواد

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 52/89 المؤرخ في 1989/04/18 المتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية الجريدة الرسمية العدد 16 لسنة 1989 .

[2]- يراجع في ذلك بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 112.

[3]- يراجع في ذلك المواد 2، 4، 5 ، 7 من المرسوم التنفيذي 52/89 ،مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك التعليمة الوزارية رقم 219 الصادرة بتاريخ 2011/03/14، مرجع سابق.

58 و 62 من الأمر 09/01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009[1] واللائحة رقم 102/007 المؤرخة في 2010/03/17 الصادرة عن مجلس مساهمات الدولة[2].

و قد أصدر مجلس مساهمات الدولة برئاسة الوزير الأول عددا من اللوائح أهمها: اللائحة رقم 134/11 المؤرخة في 2013/03/14 من أجل تجسيد مشاريع الشراكة الصناعية والفلاحية، وعرفت هذه اللائحة جمودا إلى غاية صدور اللائحة رقم 135/01 المؤرخة في 2017/05/03 والتي تتضمن مشاريع الشراكة عمومي /خاص لـــ 25 مزرعة نموذجية والمرتبطة بمجمع جي فابرو وهو مجمع لتثمين الإنتاج الفلاحي[3]، كما صدرت لائحة لمجلس مساهمات الدولة رقم 03 للدورة 166 المنعقدة في 2018/12/12 والتي من خلالها تم الإعلان عن استغلال وتسيير 37 مزرعة نموذجية تابعة لحافظة مجمع جي فابرو[4].

الفرع الثاني : المستثمرات الفلاحية الجديدة.

إن إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة يقتضي التوسع في الرقعة الزراعية بإضافة مساحات جديدة من الأراضي القابلة لاستقبال المشاريع الإستثمارية في المجال الفلاحي، ويكون ذلك عن طريق الإستصلاح، حيث سمح المشرع بإحياء بعض من الأراضي الرعوية والحلفائية والجبلية وكذا الصحراوية، وجعلها أراضي منتجة مثلها مثل المستثمرات الفلاحية، وعمل على خلق توازن بين هذه المناطق حتى تؤدي دورها التنموي على أكمل وجه، وهو ما سأتناوله من خلال نقطتين على التوالي: مفهوم الإستصلاح(أولا)، وأنواع الأراضي القابلة للاستصلاح(ثانيا).

أولا – مفهوم الإستصلاح:الإستصلاح هو الإستغلال الفعلي وبمعنى آخر كل عمل من شأنه أن يؤدي إلى جعل الأرض غير القابلة للزراعة أرضا زراعية منتجة أي بعث

[1]- يراجع في ذلك الأمر 01/09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2009.

[2]- يراجع في ذلك التعليمة الصادرة عن وزير الفلاحة و التنمية الريفية رقم 219 مؤرخة في 2011/03/14، المرجع السابق.

[3]- يراجع في ذلك عزوز سكينة، مقال :الشراكة عمومي/خاص في القطاع الفلاحي، حالة المزارع النموذجية حوليات جامعة الجزائر 01 ، العدد 33 الجزء 01/مارس 2019 ، ص 231

[4]-La résolution deCPE N° 03/166 du 12/12/2018 ; portant partenariat public-privé pour l’exploitation et la gestion des fermes pilotes

الحياة من جديد في الأرض الزراعية[1]، وهو ما يعرف بالإحياء في الشريعة الإسلامية حسب ما جاء في حديث الرسول صلى الله عليه و سلم "من أحيى أرضا ميتة فهي له"، ومفهوم الإحياء في الشريعة الإسلامية باتفاق جمهور العلماء هو جعل الأراضي البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق و استخراج الماء وتهيئة التربة[2].

وقد انتهجت الجزائر سياسة الإستصلاح منذ بداية الثمانينات من أجل توسيع الأراضي الزراعية، وقد عرف المشرع الإستصلاح في المادة 08 من القانون 18/83[3]على أنه " كل عمل من شأنه جعل أراض قابلة للفلاحة صالحة للإستغلال، ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها".

كما عرفه من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي432/21[4]:" كل عمل يرمي إلى وضع حيز الإنتاج وتثمين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية للسماح بإنتاج سنوي أو متعدد السنوات الموجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي مباشرة أو بعد تحويله.

يمكن أن تخص هذه الأعمال على الخصوص الأشغال المتعلقة بتعبئة المياه والغرس والمحافظة على التربية".

ثانيا – أنواع الأراضي القابلة للاستصلاح: يتنوع العقار الموجه لانجاز مشاريع استثمارية في مجال الفلاحة بتنوع الأقاليم، فالجزائر تتمتع بمساحة كبيرة جدا سمح بوجود تنوع إقليمي متكامل، إذ بالإضافة إلى العقار الفلاحي المتواجد في الأراضي المنتجة، نجد كذلك أراضي أخرى سمح المشرع باستغلالها تتمثل في العقار السهبي أو الرعوي، العقار الصحراوي والعقار الجبلي.

أ–الأراضي الرعوية والحلفائية السهبية: المراعي السهبية هي عبارة عن غطاء نباتي طبيعي سهبي تغلب عليه نباتات الحلفاء والسناغ بالإضافة إلى الشيح والنباتات الملحية

[1]- يراجع في ذلك لعشاش محمد، القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة مولود معمري 2016، ص 79.

[2]- يراجع في ذلك زروقي ليلى ، حمدي باشا عمر، طبعة 2002 ، مرجع سابق، ص 170.

[3]- يراجع في ذلك القانون 18/83، مرجع السابق.

[4]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 432/21 المؤرخ في 2021/11/04 المتضمن شروط و كيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الإمتياز الجريدة الرسمية العدد 85 المؤرخة في 2021/11/07.

مثل القطف، تتميز بتربها الهشة، الفقيرة من المواد العضوية، مع تواجد الكلس بنسبة معتبرة[1].

عرفها المشرع بدقة ضمن المادة 11 و 12 من القانون 25/90، حيث نصت المادة 11 منه:"الأراضي الرعوية هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات" كما أضافت المادة 12 من نفس القانون:" الأرض ذات الوجهة الرعوية هي كل أرض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق 100ملم، وهي وليدة مراع سابقة تدهورت أو التي يمكن إحياؤها وبعث الأنواع النبانية السابق بيانها فيها من جديد بفضل استخدام تقنيات ملائمة. وتدخل في الأراضي ذات الوجهة الرعوية جميع الأراضي التي يحسن استعمالها في تخصيص المراعي الدائمة أو إعادة تخصيصها لأسباب علمية بيئوية واقتصادية بغية المحافظة على الأراضي مثل ذلك أراضي الأحراش، وأراضي الحبوب الواقعة في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 300 ملم والناتجة عن إصلاح المراعي الهضبية أو المساحات الحلفائية القديمة وحرثها".

والأراضي الرعوية هي أراضي تدخل أغلبها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة طبقا للمادة 18 من قانون الأملاك الوطنية، وقد أولت الدولة الجزائرية اهتماما خاصا لهذه المناطق، باعتبارها مناطق تتربع على مساحة كبيرة تقدر بـــ 32 مليون هكتار، هذا من جهة، و من جهة أخرى الموقع الإستراتيجي الذي تمتلكه هاته المناطق باعتبارها همزة الوصل بين الصحراء وسهول شمال الجزائر، إضافة إلى أن معظم الثروة الحيوانية خاصة منها الأغنام ترتكز في 23 ولاية مصنفة مناطق رعوية سهبية[2].

وقد منع المشرع تعرية هذه الأراضي وكل عمل من شأنه أن يؤدي إلى تدهورها، ومع ذلك سمح باستغلال الأراضي القابلة للحرث ضمن إطار تشريعي خاص بها[3] وذلك بهدف تنمية الزراعة في الأراضي السهبية، وقد نصت المادة 64 من القانون 25/90 على أن الإستثمار في هذه المناطق يكون بموجب قانون خاص يحدد كيفيات منح حقوق التمتع

[1] - يراجع في ذلك الموقع إلكتروني، agriculturemono.net، موقع إرشادي تعليمي متخصص في كل ما يتعلق بالفلاحة و الفلاحين بالجزائر، تاريخ تصفح الموقع: 2022/03/09 على الساعة 10:15سا.

[2]- يراجع في ذلك الموقع إلكتروني، agriculturemono.net، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المادة 28 و 29 من القانون 16/08، مرجع سابق.

الدائم في هذه الأراضي، غير أن هذا القانون لم يصدر أساسا، لذلك فقد تم إخضاعها للمرسوم التنفيذي483/97[1] و بعد إلغاء هذا الأخير أصبحت خاضعة للمرسوم التنفيذي432/21.

ب –الأراضي الصحراوية: تزخر مناطق الصحراء بموارد وإمكانات كبيرة قادرة على تلبية الإحتياجات الخاصة بها من حيث فرص العمل والإحتياجات الغذائية للسكان، وتلعب دورا مهما في تحسين الأمن الغذائي، وقد سمح وضع برامج مختلفة لتنمية مناطق الجنوب باستصلاح نسبة معتبرة من الأراضي الصحراوية على الرغم من قساوة المناخ الصحراوي وقد عرف المشرع هذه الأراضي ضمن المادة 18 من القانون 25/90:"الأرض الصحراوية هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم".

صنف المشرع صراحة الأراضي الصحراوية التي ليس لها سندات ملكية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بموجب المادة 54 مكرر من القانون14/08 المعدل للقانون 30/90 المتعلق بالملاك الوطنية، ومازال استصلاح هذه الأراضي خاضعا للقانون 18/83 الذي يجيز تملكها بعد الإستصلاح وفق شروط معينة، كما يخضع للمرسوم التنفيذي 432/21 في إطار الإمتياز في حال ما إذا أراد المستثمر الإستفادة من مزايا تمنحها له الدولة.

ج–الأراضي الجبلية: تكتسي المناطق الجبلية التي تمتد على طول الجزء الشمالي من البلاد أهمية قصوى، حيث تعتبر مناطق ذات قدرات عالية لابد من استغلالها، تتوزع هذه المناطق على 28 ولاية شمالية بتغطية كلية أو جزئية وتشمل 453 بلدية أي 29% من المجموع الوطني وفقا للمرسوم الوزاري المشترك المؤرخ في 1993/05/16 الذي يحدد المناطق الجبلية، كما أن هذه المناطق تشغل مساحة فلاحية إجمالية تقدر بـــ 2.53 مليون هكتار أي ما يعادل 61 % من إجمالي مساحة المناطق الجبلية[2].

---

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 483/97المؤرخ في 1997/12/15، يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية و أعبائه و شروطه الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 1997/12/17) المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 372/98المؤرخ في 1998/11/23 (الجريدة الرسمية العدد 88 المؤرخة في 1998/11/25 .

[2]- يراجع في ذلك الموقع الإلكتروني لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية madrp.gov.dz ، تم تصفح الموقع بتاريخ 2022/03/09

وينبغي عدم الخلط بين المناطق الجبلية القابلة للحرث والإستصلاح لعدم وجود أشجار غابية بها، والأراضي الغابية التي هي بحكم الدستور جزء من الأملاك الوطنية العمومية، و التي يخضع استصلاحها لأحكام مضبوطة، فقد نصت المادة 15 من القانون 25/90 على صدور قانون خاص يحدد القواعد المتعلقة باستغلال الأراضي الجبلية الصالحة للفلاحة الواقعة داخل الغابات، وإثر ذلك صدر مرسوم تنفيذي 87/01 [1]والذي عرف الإستصلاح بموجب المادة 02 منه على أنه كل عمل استثماري يهدف إلى جعل أراضي الأملاك الغابية الوطنية منتجة وتثمينها عن طريق غرس أشجار مثمرة وأعلاف وأشجار غابية، وكذا إنشاء مشتلات وتربية الحيوانات وكل عمل لازم يفيد في الإستعمال العقلاني والأفضل لهذه الأراضي.

أما الأراضي الجبلية غير الغابية فقد كانت مثلها مثل الأراضي الرعوية خاضعة للمرسوم التنفيذي 724/83[2]، ثم أصبحت خاضعة للمرسوم التنفيذي 483/97 وبعد إلغاء هذا الأخير أصبحت خاضعة للمرسوم التنفيذي 432/21.

المطلب الثاني:الأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية.

نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بالأراضي الفلاحية، فقد تكفل المشرع بحمايتها، وجعلها مبدأ دستوريا[3]، حيث وضع جملة من القيود والضوابط للحفاظ عليها، من بينها منع عملية تحويلها عن وجهتها الفلاحية، ويعتبر البناء عليها مظهرا من مظاهر التحويل، لذا حظر المشرع عملية البناء عليها[4]بموجب المادة 34 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري كأصل عام، واستثناء أجاز ذلك بشرط أن تكون للبناءات ضرورة حيوية للاستغلال الفلاحي[5] وأن يكون الهدف من كل إنجاز يتم فوق الأراضي الفلاحية هو الرفع من الطاقات الإنتاجية للمستثمرة القائمة عليها، وجعل المشرع

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 87/01 المؤرخ في 2001/04/05 المحدد لشروط و كيفيات الترخيص بالإستغلال في إطار أحكام المادة 35 من قانون الغابات الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 2001/04/08 .

[2]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 724/83 مؤرخ في 1983/12/10 يحدد كيفيات تطبيق القانون 83/18 ، الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 1983/12/13.

[3]- يراجع في ذلك القانون 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 المتضمن التعديل الدستوري، المادة 19 منه : تحمي الدولة الأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 2016/03/07 .

[4]- يراجع في ذلك هتشان آسيا، إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقا للتشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، جامعة يحي فارس المدية 2017 ، ص 14.

[5] - يراجع في ذلك المادة 48 من القانون 29/90المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 المعدل و المتمم بالقانون 05/04، المؤرخ في 2004/08/14 الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 2004/08/15.

ممارسة هذا الحق خاضعا لاستصدار رخصة مسبقة وصريحة من الإدارة، كما أخضع تلك البنايات لمقاييس مساحية يجب مراعاتها.

تشكل تلك البنايات ما أسماه المشرع بالأملاك السطحية والتي عرّفها ضمن المادة 04 من القانون 03/10على أنها: "مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري." فهي عقارات ذات استعمال سكني أو مرتبطة بالإستغلال الفلاحي، فإلى جانب السكن الذي يأوي المستثمر، يمكن بناء منشآت الإستغلال، ومجموع هذه المباني يساهم في التسيير العقلاني للمستثمرة الفلاحية[1]، وتناولت من خلال هذا المطلب حالات البناء فوق الأراضي الفلاحية(الفرع الأول)، وكذا شروط البناء فوق هذه الأراضي(الفرع الثاني).

الفرع الأول :حالات البناء فوق الأراضي الفلاحية .

البناء هو كل شيء متماسك من صنع الإنسان أيا كان نوعه أو مادته، فهو كميات من الطوب والرمل والإسمنت والجير والخشب والحديد وغير ذلك من مواد البناء ولا تصبح عقارا إلا إذا شيدت فاندمجت في الأرض واتصلت بها اتصال قرار أي تصبح ثابتة مستقرة لا يمكن تحويلها أو نقلها إلا إذا هدمت، ويترتب على إقامتها اقتطاع مساحة من الأرض الزراعية، وليس من الضروري أن تكون المباني مشيدة فوق سطح الأرض، بل يجوز أن تكون بباطنها[2]، يتمثل في البنايات ذات الإستعمال السكني (أولا)، والبنايات والمنشآت الضرورية للاستغلال الفلاحي والمبنية قصد حماية الحيوانات والعتاد (ثانيا)، بالإضافة إلى البنايات والمنشآت المنجزة لتحقيق المنفعة العامة[3] والتي استبعدتها من هذه الدراسة.

أولا ــ البنايات ذات الإستعمال السكني: تطرق المشرع لتعريف المسكن في قوانين مختلفة، حيث عرفه من خلال المادة 355 من قانون العقوبات[4] "يعد منزلا مسكونا كل

---

[1]- يراجع في ذلك لباد ناصر، النظام القانوني الجزائري للسوق العقارية في الجزائر، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين،الجزائر، العدد 13 ،2005، ص 41.

[2]- يراجع في ذلك البيه محسن عبد الحميد، القانون الزراعي و حماية البيئة الزراعية، الطبعة الرابعة، مكتبة الجلاء الجديدة، القاهرة مصر،2001 ، ص 477 ، و كذا السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، الجزء 08 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، الطبعة 03 ، 2000 ، ص 24 .

[3]- يراجع في ذلك شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2002، ص 247، و كذا المادتين 48 و 49 من القانون 29/90، مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك الأمر 156/66 المؤرخ في 1966/06/08المعدل و المتمم. المتضمن قانون العقوبات،الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 1966/06/11.

مبنى أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك و لو كان متنقل متى كان معدا للسكن وإن لم يكن مسكونا وقتذاك وكافة توابعه مثل الأحواش وحظائر الدواجن ومخازن الغلال والإسطبلات والمباني التي توجد بداخلها مهما كان استعمالها حتى لو كانت محاطة بسياج خاص داخل السياج أو السور العمومي" كما عرفه بموجب المادة 32 من المرسوم التنفيذي 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير[1] بأن "تعد عمارات سكنية بمفهوم هذا الفصل المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ماعدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية".

غير أن هذه التعاريف كانت مرتبطة بالمواضيع التي جاءت ضمن قانون العقوبات وقانون التهيئة والتعمير ولا تفي بالغرض في موضوعنا، لذا يمكن اللجوء للتعاريف الفقهية لتحديد مفهوم المسكن حيث عرفه الفقيه r .leroux " على أنه ذلك الحيز الذي يستجيب إلى ثلاث وظائف هي حماية الفرد من الرياح العاتية، الأمطار، الثلوج والشمس الحارقة، كما يحميه من المعتدين ويحميه أيضا من أعين الفضوليين، كما عرفه الفقيه إيون " السكن يحتوي في ذاته على جزئيات المجال المبني والمساحة المجاورة له قريبة كانت أم بعيدة جغرافية أو اجتماعية".

وما يمكن ملاحظته أن غالبية الفقهاء قد تطرقوا إلى تعريف المسكن بالنظر لوظيفته كمجال مبني يرتبط ارتباطا وثيقا بالديمومة والاستقرار عكس المشرع الذي اهتم بتحديد عناصره، كما أن الفقه لم يتطرق لتعريف المسكن على الأراضي الفلاحية وذلك لاتحاد وظيفة المسكن بغض النظرعن موقعه[2].

ثانيا ــ البنايات والمنشآت الضرورية للاستغلال الفلاحي: تنص المادة 48 من القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير:" تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحدده التشريع الساري المفعول في البنايات الضرورية الحيوية لاستغلالات فلاحية...".

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 1991/06/01 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء،الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 1991/06/01.

[2]- يراجع في ذلك هتشان آسيا ، مرجع سابق ، ص 52، 53 .

فخدمة الأرض الفلاحية تستلزم وجود بنايات ومنشآت لما لها من أهمية كبيرة في الحفاظ على الإنتاج الزراعي، فهي مبنية قصد حماية الحيوانات والعتاد من أجهزة وآلات ضرورية لخدمة الأرض، وتخزين المنتجات الزراعية، كما قد تتمثل المنشآت في مشروعات تخدم الإنتاج الزراعي أو الحيواني كمشروع تصنيع وتعبئة المنتجات الزراعية ومنتجات الألبان وغيرها [1].

الفرع الثاني : شروط البناء فوق الأرضي الفلاحية.

يخضع البناء فوق الأراضي الفلاحية إلى شروط تتمثل في ضرورة الحصول على رخصة بناء وكذا احترام مقاييس البناء، فقد نصت المادتان 34 و 35 من القانون 25/90المتعلق بالتوجيه العقاري و كذا المادة 22 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي أن عملية البناء فوق الأراضي الفلاحية يجب أن لا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتم إلا بناء على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط المتعلقة بالبناء المقام على الأرض الفلاحية، وفي ظل غياب النصوص القانونية التي تحكم قواعد البناء فوق الأراضي الفلاحية، يتعين علينا الرجوع إلى النصوص المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13[2]، وعلى هذا الأساس قمت بتقسيم هذا الفرع إلى نقطتين، ضرورة الحصول على رخصة البناء(أولا) وإحترام مقاييس البناء (ثانيا).

أولا- ضرورة الحصول على رخصة البناء: تلعب رخصة البناء دورا بالغ الأهمية في تجسيد الرقابة القبلية على أشغال البناء، من خلالها يتم ضمان التوازن بين حق الأفراد في البناء وحق المجتمع في مراقبة البناء، إذ لا يجوز إقامة مباني بصفة عامة بدونها[3]، وتطرقت في هذه الجزئية إلى مفهوم رخصة البناء(أ) ثم إلى إجراءات الحصول على رخصة البناء(ب).

أ -**مفهوم رخصة البناء:**لم يعرف المشرع رخصة البناء واكتفى بالنص على ضرورة الحصول عليها قبل أي عملية بناء، فاسحا المجال لتعريفها للفقه، وقد وردت عدة تعاريف

[1]- يراجع في ذلك البيه محسن عبد الحميد، مرجع سابق، ص 487 .

[2]- يراجع في ذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء خارج المناطق العمرانية للبلديات ،الجريدة الرسمية العدد 86 المؤرخة في 1992/12/06.

[3]- يراجع في ذلك هنوني نصر الدين ، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع - الجزائر 2013، ص 711.

فقهية لرخصة البناء مثلا تعرف بأنها "الرخصة التي تنمحها سلطة الإدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"[1]، وهي وثيقة إدارية تجسد قرار إداري انفرادي مسبق تهدف إلى احترام قواعد التهيئة والتعمير وكذا ترتيبات المخطط العمراني وتسمح بمراقبة المباني المقرر إنشاؤها".

وقد حدد المرسوم التنفيذي 19/15[2]الأشخاص الذين تتوفر فيهم الصفة التي تخولهم طلب رخصة البناء إلا انه لم يتطرق لأحقية صاحب الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الحصول على رخصة البناء، غير أنه بالرجوع لأحكام قانون التوجيه العقاري25/90 وكذا قانون التوجيه الفلاحي16/08 والقانون 03/10، نجد أن المشرع أجاز له إقامة البناء فوق الأرض الفلاحية محل عقد الإمتياز بما يتناسب و طبيعتها و يضمن الإستغلال الأمثل لها.

ب- إجراءات الحصول على رخصة البناء: بالنسبة لإجراءات الحصول على رخصة البناء فهي تكون وفقا للقانون 29/90 المؤرخ في 1990/09/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ومراسيمه التنظيمية، وعلى الخصوص المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، والذي تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي 342/20[3].

بداية على طالب الرخصة التقدم بطلبه أمام الإدارة المختصة مدعما طلبه بملف إداري وتقني[4]، يرسل هذا الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مكان وجود الأرض الفلاحية، ويتم الفصل في الطلب سواء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران:

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:طبقا للمادة 64 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يختص بإصدار رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية في حالة البناءات المتواجدة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وفي حالة

[1] -Henri Jacquot , François Ppriet, Droit de l'urbanisme ,Dalloz , Edition Delta , 3eme Edition 1998,page 547

[2]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 مؤرخة في 2015/02/12 المعدل و المتمم.

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 2020/11/22 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 71 المؤرخة في 2020/12/02..

[4]- يراجع في ذلك المادة 43 من نفس المرسوم التنفيذي.

غياب هذا الأخير يسلمها بصفته ممثلا للدولة بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي، كما نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل و المتمم على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يختص بتسليم رخصة البناء في الحالات الأخرى التي تخرج عن اختصاص كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران.

يتم دراسة الطلبات لدى الشباك الوحيد للبلدية، وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف طلب رخصة البناء إلى المصالح المستشارة(أشخاص عموميون، مصالح، جمعيات معنية بالمشروع) وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويفصل الشباك الوحيد في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوم التي تلي إيداع الطلب[1].

2- الوالي: يختص الوالي بتسليم رخصة البناء طبقا للمادة 66 من القانون 25/90 في حالة البناء على الأراضي الفلاحية التي تقع في مناطق لا يحكمها مخطط شغل الأراضي، وكذا طبقا للمادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم عندما يتعلق الأمر بالمشاريع التالية:

- مشاريع الإستثمار الصناعي والسياحي مشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية والتي يمكن أن تندرج في إطارها مختلف التجهيزات التي تخدم الأرض الفلاحية.

- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي وحدة سكنية.

- الأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب مثليات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.

-المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية.

-مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.

3-الوزير المكلف بالعمران:يختص بتسليم رخصة البناء الخاصة بالمشاريع التالية:

- مشاريع الإستثمار الصناعي و السياحي و مشاريع التجهيزات العمومية والخاصة ذات المنفعة الوطنية.

[1]- يراجع في ذلك المادة 48 من نفس المرسوم التنفيذي.

-المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر.

إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير على مستوى البلدية في سبع (07) نسخ إلى المصلحة المكلفة بالعمران للولاية أو المقاطعة الإدارية من أجل إبداء رأي مطابق في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية أو الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية، يتم دراسة الملف من طرف هذه الشبابيك والتي يتعين عليها الفصل فيها في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلبات[1].

بعد دراسة الطلبات من قبل الجهة المختصة حسب كل حالة من الحالات السالف ذكرها، يصدر قرار بالرفض أو القبول أو التأجيل، ليقوم بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب خلال 20 يوم من تاريخ إيداع ذلك الطلب طبقا للمادة 51 من المرسوم التنفيذي 19/15.

ـــوإذا كان طلب رخصة البناء على الأراضي الفلاحية مستوفيا لجميع الشروط القانونية، تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها الإيجابي بالموافقة على منح رخصة البناء ويبلغ إلى صاحب الطلب[2] مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، توضع نسخة من قرار الموافقة بمقر المجلس الشعبي البلدي تحت تصرف الجمهور للإطلاع عليه[3].

ثانيا-إحترام مقاييس البناء:إحتراما لطابع الأراضي الفلاحية وتضررها جراء البناء عليها، فقد فرض المشرع قواعد خاصة للبناء في الأراضي الواقعة خارج المناطق

[1]- يراجع في ذلك المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

[2]- حسب المادة 55 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدلة و المتممة فإن الجهة الإدارية التي تبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء تختلف حسب الهيئة المصدرة للقرار : مصالح التعمير التابعة للبلدية في حال تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المتندب، المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي، المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

[3]- يراجع في ذلك المادة 55 و 56 من نفس المرسوم التنفيذي .

العمرانية [1]، حيث تنجز البنايات بناء على المواصفات والمقاييس المحددة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء خارج المناطق العمرانية للبلديات، وتختلف هذه المقاييس باختلاف البناء المراد تشييده والهدف منه، لذلك نميز بين البنايات المعدة للتجهير من أجل الإستغلال الفلاحي (أ) وبين البنايات المعدة للسكن(ب).

أ ــ المقاييس المعتمدة في البنايات المعدة للتجهيز:عملا بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13، فإن المقاييس تختلف باختلاف نوعية الأراضي بحسب تصنيفها حيث نفرق بين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات العالية والحسنة أو المتوسطة، والأراضي ذات الإمكانات الضعيفة، والملاحظ في هذا التصنيف أنه يختلف عن التصنيف الطبوغرافي المعتمد في قانون التوجيه الفلاحي والمتمثل في الأراضي الخصبة جدا، خصبة أو ذات خصوبة متوسطة أو الضعيفة، وقد كان على المشرع أن يعتمد تصنيفا واحدا في كل القوانين تجنبا لأي إشكالات على أرض الواقع:

1-**الأراضي ذات الإمكانيات العالية و الحسنة أو المتوسطة:** بالنسبة لهذه الأراضي فيجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تقام عليها البنايات الضرورية للمنشآت المرتبطة بالإستغلال الزراعي 50/1 من المساحة الكلية عندما تكون هذه الأخيرة أقل من 5 هكتارات أما إذا تجاوزت الخمس هكتارات، فإن مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء تكون 50/1 من المساحة الكلية مع إضافة لكل هكتار إضافي زائد عن خمسة هكتار خمسين (50) متر مربع[2].

2-**الأراضي ذات الإمكانيات الضعيفة:** بالنسبة للأراضي ذات الإمكانيات الضعيفة فقد حددت المقاييس بموجب المادة 04 من نفس القرار على النحو التالي: إذا كانت المساحة الكلية للأرض أقل أو يساوي خمسة هكتارات، فإن مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء لا تتجاوز 25/1 من المساحة الكلية للأرض، أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض تتجاوز خمسة هكتارات، فإن مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء تكون 25/1 من

[1]- يراجع في ذلك مصطفاوي عايدة، الرقابة على منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ،كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة البليدة 2 ،العدد 11 ،سنة 2017 ، ص 14.

[2]- يراجع في ذلك المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13، مرجع سابق.

المساحة الكلية للأرض مع إضافة لكل هكتار واحد إضافي زائد عن خمسة هكتار خمسين (50) متر مربع.

ب- المقاييس المعتمدة في البنايات ذات الإستعمال السكني: حدد القرار الوزاري المشترك المذكور المقاييس المعتمدة للبنايات المعدة للسكن، وفرق بين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات العالية أو الحسنة أو المتوسطة، وبين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة.

1-الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة:إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل من خمسة هكتارات، فإنه يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء نسبة 250/1 من المساحة الكلية للأرض، أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية منحصرة ما بين خمسة وعشرة هكتارات، فإن مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء المعد للسكن تكون 250/1 من المساحة الكلية للأرض مع إضافة لكل هكتار زائد عن خمسة هكتارات عشرون متر مربع، وفي حال ما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أكثر من عشرة هكتارات، فإن مساحة القطعة الأرضية المخصصة للبناء المعد للسكن تكون 250/1 من المساحة الكلية للأرض مع إضافة لكل هكتار زائد عن عشرة هكتارات عشرة أمتار مربعة[1].

2- الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة: ميز المشرع بين الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة التي توجد بها ضغوطات طبوغرافية وبين تلك التي لا توجد بها ضغوطات طبوغرافية.

1-2 الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة التي توجد بها ضغوطات طبوغرافية: إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل من ألف متر مربع (1000م2) فإنه يجب أن لا تفوق قطعة الأرض المخصصة للبناء 10/1 من المساحة الكلية، أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية 1000م2 فإن المساحة المخصصة للبناء 10/1 من المساحة الكلية للأرض يضاف إليها (20) م2 لكل (1000)م2 الزائد من ألف (1000) متر مربع الأولى.

[1]- يراجع في ذلك المادة 05 من نفس القرار الوزاري المشترك.

2-2 أراضي فلاحية ذات إمكانيات ضعيفة لا توجد بها ضغوطات طبوغرافية:إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية أقل من ألف (1000) م2 فإنه يجب أن لا تفوق قطعة الأرض المخصصة للبناء 100/1 من المساحة الكلية للأرض الفلاحية، أما إذا كانت المساحة الكلية للأرض الفلاحية 1000م2 فإن المساحة المخصصة للبناء هي 100/1 من المساحة الكلية للأرض يضاف إليها (20) متر مربع لكل 1000 متر مربع الزائد من ألف متر مربع الأولى[1].

المبحث الثاني :حافظة العقار الصناعي.

يعتبر العقار الصناعي فضاء للأنشطة الصناعية، وهو مصطلح فقهي شائع عرف لدى محترفي القطاع تمييزا له عن العقار السياحي والفلاحي والسكني، حيث لم يرد في التشريع الجزائري هذا المصطلح، ورغم أن المشرع قد أعطى قواما تقنيا للعقارات بموجب قانون التوجيه العقاري إلا أنه لم يجعل العقار الصناعي من الأصناف القانونية للعقار، غير أنه نظمه في نصوص قانونية مختلفة ورد فيها مصطلح العقار الاقتصادي[2] وكذا العقار الموجه للإستثمار، إلا أن هاتين التسميتين الأخيرتين يعاب عليهما أنهما يشملان كل المجالات سواء الصناعة أو السياحة أو الفلاحة أو السكن، لهذا فإن المصطلح الأنسب هو العقار الصناعي.

وقد أولى المشرع أهمية كبرى لهذا العقار، لهذا فقد قام بتنظيمه بصفة متميزة تتماشى مع النظام السياسي والاقتصادي المتبع[3]، والملاحظ أنه رغم أهمية العقار الصناعي إلا أنه لم يخصص له نص قانوني أو تنظيمي، وفضل المشرع توزيع أحكامه على نصوص متعددة في إطار مواضيع مختلفة.

تناولت في هذا المبحث مفهوم العقار الصناعي في المطلب الأول، و أشكال حافظة العقار الصناعي من خلال المطلب الثاني.

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك القانون 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي ،الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 2007/04/25 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12المؤرخ في 2012/03/19 ، الجريدة الرسمية العدد 17 مؤرخة في 2012/03/25جاء بمصطلح العقار الإقتصادي العمومي .

[3]- يراجع في ذلك بوجردة مخلوف، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر 2008 ، ص 09.

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي.

على الرغم من كثرة النصوص القانونية والتنظيمية للعقار الصناعي إلا أنه لم يرد أي تعريف بشأنها، سواء على المستوى التشريعي أو الفقهي باستثناء بعض المحاولات المتواضعة من طرف بعض الباحثين، حيث يجد تعريفا له في ظل بعض الإختصاصات، كما يمكن استخلاص تعريف من خلال القراءة المعمقة للنصوص القانونية والتنظيمية والتي تسمح لنا بالإجتهاد لجمع العناصر التي تمكننا من وضع هذا التعريف، وعلى هذا الأساس قسمت هذا المطلب إلى فرعين: تعريف العقار الصناعي في ظل بعض الإختصاصات (الفرع الأول)، المفهوم القانوني للعقار الصناعي(الفرع الثاني).

الفرع الأول:تعريف العقار الصناعي في ظل بعض الإختصاصات.

يتشعب مفهوم العقار الصناعي على عدة علوم، فمن وجهة نظر خبراء الجغرافيين هو المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشات الصناعية، ويتطلب اختيار الموقع الجغرافي المحدد مرحلتين أساسيتين، مرحلة التوطين العام الذي يتمثل في تحديد أو اختيار المساحة الجغرافية التي سينجز فيها المشروع الصناعي، ومرحلة التوطين الخاص، الذي يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي ستنجز فيه المنشأة الصناعية[1].

أما من وجهة نظر الاقتصاديين فقد ارتبط مفهوم العقار الصناعي بمفهوم المال المخصص للاستثمار، حيث عرفه فقهاء الإقتصاد بأنه:"أصل إنتاجي ثابت يستثمر فيه وتوظف الأموال فيه بقصد التنمية وزيادة رأس المال"[2].

الفرع الثاني:المفهوم القانوني للعقار الصناعي.

يقتضي الأمر، تحديد مفهوم العقار في مرحلة أولى ثم تحديد مفهوم الصناعة في مرحلة ثانية، وذلك من خلال نقطتين على التوالي.

[1]- يراجع في ذلك خوادجية سميحة حنان ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 01 الجزائر 2015 ، ص 19.

[2]- يراجع في ذلك خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق ، ص 16.

أولا–تعريف العقار: العقار هو الشيء الثابت الحائز لصفة الإستقرار وقد عرفته المادة 01/683 من القانون المدني العقار بأنه :"كل شيء مستقر بحيزوثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك فهو شيء منقول."

ثانيا–تعريف الصناعة: الصناعة هي الركيزة الأساسية للتنمية الصناعية، يمكن تعريفها بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة بأنها نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل المواد الأولية[1].

من خلال ما سبق يمكن تعريف للعقار الصناعي كما يلي: "مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة"[2]، وقد أدرج مصطلح العقار الصناعي ضمن سياق التوجهات الاقتصادية وبذلك يمكن تعريف العقار الصناعي على أنه مجموع الأراضي أو المساحات العقارية المخصصة لاستقبال المشاريع الصناعية والخدماتية [3].

كما يمكن استخلاص تعريف للعقار الصناعي من خلال المادة 02 من الأمر 04/08 المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية[4] والذي استثنى بعض الأراضي من نطاق تطبيق الأمر، وتتمثل العقارات المستثناة من التطبيق فيما يلي :

–الأراضي الفلاحية.

[1] - يراجع في ذلك لمزري مفيدة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الإستثمار و دعم التنمية الإقتصادية، مجلة القانون الدولي والتنمية، المركز الجامعي عبد الحفيظ بو صوف، ميلة، م07، ع 28، 2020/01/02، ص 683

[2]- يراجع في ذلك لدرع نبيلة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الإستثمار، مجلة حوليات جامعة الجزائر، مجلد 35/ العدد 03 سنة 2021 ، ص 11.

[3]- يراجع في ذلك تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والإجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01 ،2015 ص 02.

[4]- يراجع في ذلك الأمر 04/08، المعدل و المتمم بموجب القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 الجريدة الرسمية العدد 78 مؤرخة في 2014/12/31.

– القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحة حماية المنشأت الكهربائية والغازية.

– القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.

– القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

– القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لأحكام دفتر الشروط، والمثبت قانونا بموجب شهادة المطابقة.

وبذلك يمكن تعريف العقار الصناعي على أنه كل الأراضي غير التابعة للأراضي السالف ذكرها، إضافة لذلك يدخل في مفهوم العقار الصناعي الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط، والتي استرجعتها الدولة وأدمجتها ضمن أملاك الدولة الخاصة.

المطلب الثاني: أشكال حافظة العقار الصناعي.

قام المشرع بتنظيم العقار الصناعي بصفة متميزة تتماشى مع النظام السياسي والاقتصادي، وبرزت فكرة تقسيمه إلى مناطق في بداية السبعينات وهي مرحلة الثورة الصناعية في الجزائر، حيث تم تحديد العقار الصناعي في إطار المرسوم التنفيذي رقم 45/73[1] المتعلق بإنشاء لجنة استشارية تقوم بتهيئة المناطق الصناعية، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له الصادرة في سنة 1984 والتي تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير هذه المناطق، ثم جاء المشرع بمفهوم جديد للعقار الصناعي المتمثل في الأصول العقارية المتبقية في إطار قانون 01/88 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية[2] الذي بقي يتخبط في مشاكل قانونية وعملية، إلى غاية صدور المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 1973/03/09.

[2]- يراجع في ذلك القانون 01/88 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية ، الجريدة الرسمية العدد 02، المؤرخة في 1988/01/13.

الاستثمار[1]، والذي نظم الاستثمار في ميدان العقار الصناعي، بشكل أوسع قانونيا واقتصاديا وذلك من خلال مراسيم تنفيذية صادرة في سنة 1994، والتي رسمت حدود هذه المناطق، واستمر الوضع على هذا الحال في الاستثمار الصناعي إلى غاية صدور الأمر 03/01[2] المتعلق بتطوير الاستثمار، والأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخوصصتها [3]والذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد[4] ليتم بعده استحداث قانون إستثمار جديد تمثل في القانون 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار[5]، والذي بدوره تم إلغاؤه لاحقا بموجب القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار[6].

ومن خلال هذه الترسانة القانونية يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي إلى ثلاثة أصناف، عالجتها ضمن هذا المطلب في ثلاث فروع، حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة، المناطق الصناعية ومناطق النشاط (الفرع الأول)، حافظة من العقار الصناعي منظمة في مناطق خاصة والمناطق الحرة(الفرع الثاني)، وحافظة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية(الفرع الثالث).

الفرع الأول: حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة.

بهدف ترقية الإستثمار الصناعي، لجأت الدولة لإنشاء مساحات مهيأة لإنجاز المشاريع الإستثمارية وفق إطار منظم وهذا من أجل تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الإقتصاديين العموميين والخواص، الوطنيين والأجانب لتجسيد مشاريعهم الإستثمارية، وتعول الدولة عليها في تجسيد البرامج الاقتصادية ذات البعد الوطني والمحلي، تتمثل هذه المناطق في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وهو ما سأتطرق له في نقطتين على التوالي:

---

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التشريعي 12/93، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد47 المؤرخة في 2001/08/22.

[3]- يراجع في ذلك الأمر 04/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية و خوصصتها، الجريدة الرسمية العدد 47 مؤرخة في 2001/08/22 .

[4]- يراجع في ذلك بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 10.

[5]- يراجع في ذلك القانون 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الإستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 2016/08/03(ملغى)

[6]- يراجع في ذلك القانون 18/22 المؤرخ في 2022/08/24 المتعلق بالإستثمار، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 2022/08/28.

أولا–المناطق الصناعية: تشكل المناطق الصناعية أداة فعالة في تشجيع وترقية الإستثمار ووسيلة هامة لتحقيق الأهداف التنموية على المستويين المحلي والوطني.

أ –مفهوم المناطق الصناعية: يطلق على المناطق الصناعية عادة تسميات مختلفة: النطاق الصناعي، الميدان الصناعي، المستوطنة الصناعية، ومهما اختلفت التسمية فإنها تصب لها في مفهوم واحد وهو أنها "مساحة من الأرض تضم مجموعة مصانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، وتوزع هذه المساحة إلى أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين، وذلك بما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشاؤها وخصائصها والأرض التي تستخدمها واحتياجاتها من المرافق والخدمات "[1].

ويرى خبراء منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية أن المناطق الصناعية عبارة عن" مجرد مساحة أرضية غير مهيأة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية، ويشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية، أو التحديث العمراني، ويتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق (النقل) وقنوات التوزيع، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاته"[2].

وهناك من عرفها على أنها فضاءات عقارية اقتصادية ذات مساحة كبيرة نسبيا مجهزة وصالحة، موجهة إلى إنشاء واحتواء مشاريع استثمارية، يتم إنشاؤها خارج المحيط العمراني، نظرا للمخاطر التي يمكن أن تنجم عن الاستغلال الصناعي[3].

وتعد هذه المناطق الإطار الأول لمحاولة تنظيم وتوفير الأراضي للمستثمرين في الجزائر، فقد ظهرت فكرة المناطق الصناعية بصدور المرسوم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية والذي تم من خلاله إنشاء لجنة كلفت بجمع كل المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كل أنحاء التراب الوطني وتقديم آراء واقتراحات وكل مساعدة من شأنها ترقية هذه المناطق على أحسن وجه [4]، ووضع هذا

---

[1]- يراجع في ذلك خبابة صهيب، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغاربية ـ دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر، مذكرة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه في العلوم الإقتصادية و علوم التسيير ،جامعة فرحات عباس ، سطيف 2012 ص26 .

[2]- يراجع في ذلك مشتي أمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة علي لونيسي، البليدة 2010، ص 19.

[3]- يراجع في ذلك تاتولت فاطمة ، مرجع سابق ، ص 13

[4]- يراجع في ذلك المادة 02 من المرسوم 45/73، مرجع سابق.

المرسوم الإطار العام لإنشاء وتأطير هذه المناطق والتي تشكل فضاءات غير محددة موجهة لاستقبال مشاريع صناعية، غير أن هذا المرسوم لم يتطرق لتحديد مفهوم المناطق الصناعية، وما يمكن استخلاصه منه أن تهيئة المناطق الصناعية تدخل ضمن هندسة المدن وتخطيطها، ثم جاء المرسوم التنفيذي 55/84المتعلق بإدارة المناطق الصناعية[1] ليوضح كيفية تهيئة هذه المناطق، وهو الآخر لم يأت بتعريف لها، غير أنه يمكن الاستخلاص من هذا المرسوم أن هذه المناطق عبارة عن قطعة أرض محدودة وحدودها معينة في ملفات التهيئة التي يصادق عليها وفقا للتنظيم المعمول به[2]، فالهدف من المناطق الصناعية هو تحقيق سياسة التهيئة العمرانية، ومن جهة أخرى أشار هذا المرسوم لثلاث أنواع من المناطق الصناعية وذلك بحسب المصلحة التي تحققها الصناعات المتوطنة في المنطقة الصناعية مما يساهم في تحقيق الجو الملائم للاستثمار[3].

ولعل السبب وراء عدم وضع تعريف لهذه المناطق يعود لعدم اعتماد المشرع لصنف واحد من المناطق الصناعية ولا نمطا واحد للتسيير، و من خلال المرسومين 45/73 و 55/84 يظهر أن المناطق الصناعية عبارة عن أداة لتحقيق خطط التهيئة العمرانية في مجال الإستثمار الصناعي وذلك وفقا للمتطلبات الطبيعية والتنموية لكل منطقة[4].

ب- إنشاء المناطق الصناعية:يقصد بإنشاء المناطق الصناعية هو أخذ القرار وإيجادها كحيز مكاني لاستقبال المشاريع الإستثمارية الصناعية، بعد القيام بالدراسات اللازمة لذلك[5]. يكون إنشاء هذه المناطق تجسيدا لتوجهات مختلفة فهي تخضع لمعايير سياسية

---

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 55/84 المؤرخ في 1984/05/03 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية الجريدة الرسمية العدد 10 سنة 1984(ملغى)

[2]- يراجع في ذلك المادة 03 من المرسوم 55/84، مرجع سابق

[3]- حسب المادة 01 من المرسوم 55/84 يوجد 03 أنواع من المناطق الصناعية: مناطق تضم صناعات محلية مسيرة من قبل مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي، مناطق تضم صناعات مختلفة ذات مصلحة وطنية مسيرة من قبل مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع اقتصادي،مناطق تضم صناعات ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة مسيرة من قبل وحدة متخصصة.

[4]- يراجع في ذلك بن مبارك راضية، تسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01،2016 ، ص 23 .

[5]- يراجع في ذلك بن مبارك راضية، مرجع سابق ،ص 55.

منها إقامة توازن جهوي وتحقيق تنمية منسجمة، ومعايير اقتصادية تتعلق بعدد الوحدات التي سيتم إنشاؤها في المنطقة، وكذا معايير إجتماعية كتوفير مناصب شغل[1].

كان قرار إنشاء المناطق الصناعية يتخذ من طرف وزير الأشغال والبناء بناء على الملف المقدم من الوالي المختص إقليميا، وهذا القرار لا يتخذ إلا بعد أخذ رأي اللجنة الإستشارية لتهيئة المناطق الصناعية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 45/73[2]، وقد عرفت هذه المناطق عدة مشاكل مما أدى بالسلطات إلى تقرير إعادة تأهيلها والإعلان في شهر أفريل 1998 عن عدم إنشاء مناطق صناعية جديدة، ورأت الحكومة ضرورة إيجاد حلول جذرية لتلك المشاكل، وفي سبيل ذلك تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بموجب المادة 18 من الأمر 03/01 والذي حددت مهامه ضمن المادة 03 من المرسوم التنفيذي355/06[3]، ومن بين تلك المهام إنشاء مناطق صناعية جديدة، و بذلك تراجعت الدولة عن قرار التجميد حيث صدر قرار عن المجلس الوطني للإستثمار رقم 13 بتاريخ في 19 أفريل سنة 2011 عن إنشاء 36 منطقة صناعية جديدة تنشأ بموجب قرار من وزير الصناعة وترقية الإستثمار، ثم ارتفع هذا العدد إلى 39 منطقة في 2011/11/22 بموجب قرار المجلس الوطني للإستثمار، ليصبح العدد 42 منطقة بموجب قرار المجلس الوطني للإستثمار المنعقد في2012/05/07 [4]، وحاليا توجد72منطقة صناعية تغطي مساحة قدرها 12000 هكتار[5].

ج-تهيئة المناطق الصناعي:يحتاج الوعاء العقاري المكون للمناطق الصناعية لعملية التهيئة قبل الإستثمار فيه، ويقصد بالتهيئة جميع الأعمال المادية التي يتم إنجازها على المساحات العقارية المكونة للمنطقة الصناعية والتي تجعلها قابلة للاستغلال في شكل

[1]- يراجع في ذلك فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 2005 ص 16

[2]- يراجع في ذلك عبد الحميد ، السياسة العقارية في المجال الصناعي ، رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر 1 ، بن عكنون الجزائر 2003 ، ص 40 ،

[3] يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في 2006/10/09 يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيله و تنظيمه ، جريدة رسمية عدد 64 مؤرخة في 2006/10/11(ملغى)

[4]-ANIREF Voice n° 15/septembre 2012 signature de la portant approbation du mandat type d'aménagement des zones industrielles.p 02

[5]- يراجع في ذلك الموقع الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، تاريخ تصفح الموقع 2017/05/23

مشاريع وأنشطة صناعية، تتمثل هذه الأعمال في التهيئة الأرضية، مد الطرقات، تجزئة القطع الأرضي، توصيل الكهرباء والغار والمياه وقنوات صرف المياه ...الخ، وهذا بمراعاة قواعد التهيئة والتعمير[1].

أوكل المشرع مهمة التهيئة إلى أجهزة مختصة[2]، حيث تتلقى هذه الأجهزة تلك العقارات من طرف إدارة أملاك الدولة، ثم تقوم بتهيئتها وتجزئتها وإدخال مختلف المرافق فيها من خلال توفير الغاز والكهرباء ومد قنوات المياه والطرق وشبكات صرف المياه.

بعد ذلك تم إسناد مهمة تهيئة المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم 119/07 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 126/12 المنشئ للوكالة.

وفي 2012 قررت الحكومة إنشاء 50 منطقة صناعية جديدة أطلق عليها تسمية الحظائر الصناعية، وهي موزعة على 39 ولاية تغطي مساحة إجمالية قدرها 11738 هكتار، وأسندت مهمة تهيئتها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 126/12 وشرعت هذه الأخيرة في تهيئة مناطق صناعية بمواصفات عصرية عرفت بمناطق الجيل الجديد وذلك لاحتوائها على عقارات صناعية قابلة للتطور، وكذا مراكز خدمات مشتركة، تخضع لأنظمة معمارية حضرية مناسبة، وتحتوي على مرافق الجمع والمعالجة والتخلص من النفايات الصناعية مراعية في ذلك معايير البيئة، فهذه المناطق تسعى لتحقيق مبادئ الكفاءة البيئية من خلال اللجوء إلى مواد البناء ذات الجودة البيئية العالية والطاقات المتجددة والمعالجة الفورية للنفايات الصناعية، مستلهمة ذلك من تجارب عالمية مطبقة في إنجاز المناطق الصناعية مما سمح بتصميم شكل منطقة صناعية مثلى تتوفر على أحسن الظروف لجلب المستثمرين[3].

وقد فتح المشرع مجال تهيئة المناطق الصناعية للقطاع الخاص سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين بالنسبة للأراضي غير الفلاحية تشكل ملكيتهم، وهذا بموجب المادة

[1]- يراجع في ذلك بليل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب ، البليدة 2012، ص 12

[2]- لتفاصيل أكثرعن هذه الأجهزة يراجع في ذلك الفصل الثاني من الباب الأول .

[3]- يراجع في ذلك تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 23.

58 من قانون المالية لسنة 2016 [1]، ثم عدلت هذه المادة بموجب المادة 80 من قانون المالية 2017[2]، وتضمن التعديل منح الأشخاص المعنوية الخاصة فقط حق إنشاء وتهيئة وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات سواء كانت ملكية خاصة أو تابعة للدولة على أساس حق امتياز، مستبعدا بذلك الأشخاص الطبيعية ، وذلك لأن هذا النوع من المشاريع يحتاج مبالغ مالية باهضة لا يستطيع الشخص الطبيعي لوحده توفيرها، كما اشترطت المادة أن يكون صاحب الإمتياز هو نفسه المؤسسة المكلفة بالإنشاء والتهيئة والتسيير لهذه المناطق.

ثانيا–مناطق النشاطات :ثاني نوع من الفضاءات المهيأة لاستقبال الأنشطة الصناعية هي مناطق النشاط، حيث تدخل المشرع بإصدار إطار قانوني جديد يتمثل في الأمر 26/74[3] المتضمن إنشاء الإحتياطات العقارية البلدية الذي أنشأ مناطق النشاطات[4]، حيث نصت المادة 10 منه:"تخصص الإحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع"، وقد أنشئت هذه المناطق في نفس الفترة التي أنشئت فيها المناطق الصناعية وهي الفترة التي توجهت فيها سياسة الدولة للتصنيع.

أ– **مفهوم مناطق النشاط:**مناطق النشاط عبارة عن فضاء ذو مساحة صغيرة مقارنة مع المنطقة الصناعية، تتموقع ضمن النسيج العمراني وتكون مجهزة وصالحة لإنشاء صناعات صغيرة ومتوسطة تمارس فيها عادة نشاط إنتاج السلع أو الخدمات أو التجارة، وتنشأعادة بمبادرة من البلديات بموجب قرارات صادرة عن الجماعات المحلية [5] اتخذت في إطار تطبيق الأمر 26/74، وبذلك تم إحداث 449 منطقة نشاط لصالح البلديات في 46 ولاية والتي أوكلت مهمة تهيئتها وتسييرها إلى الجماعات المحلية [6].

وحسب مذكرة وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات المؤرخة في ماي 2006 رقم 533، مناطق النشاط (ZA) "هي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة

[1]- يراجع في ذلك القانون 18/15 المؤرخ في 2015/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 الجريدة الرسمية العدد 72 المؤرخة في 2015/12/31.

[2]- يراجع في ذلك القانون14/16 المؤرخ في 2016/12/28 يتضمن قانون المالية لسنة 2017 الجريدة الرسمية العدد 77 المؤرخة في 2016/12/29.

[3]- يراجع في ذلك الأمر 26/74، مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك نعيمي فوزي إشكالية العقار في عملية الإستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية و السياسية الجزء 37 رقم 04 سنة 1999 ، ص 151.

[5]- يراجع في ذلك جبار عبدالحميد، مرجع سابق، ص 15.

[6]- يراجع في ذلك تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص47 .

لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية والوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين، والملاك الشاغرين"[1].

ب-إنشاء مناطق النشاطات: تم إحداث معظم مناطق النشاط في بداية الأمر بموجب قرارات صادرة عن السلطات المحلية حيث نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي190/82المحدد لصلاحيات البلدية والولاية[2] على أن إنشاء مناطق النشاط داخل المحيط الحضري للبلدية يكون بموجب قرار من البلدية دون الرجوع للسلطات المركزية، وقد عرفت هذه المناطق فوضى كبيرة من حيث الإنشاء نظرا لتداخل عدة هيئات في قرار الإنشاء، كما أنها كانت تعاني من غياب التهيئة الضرورية لأنها لم تكن محل دراسات جدية وموضوعية، مما جعل المشرع يبادر في إصلاحات اقتصادية تجسدت إحداها بإصدار قانون التوجيه العقاري 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والذي نصت المادة 73 منه على إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والتي أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي 405/90[3]، وأسندت لهذه الهيئة صلاحية تسيير مناطق النشاط، وأصبح يتم تحديد هذه المناطق بناء على موافقة المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بموجب مداولة وبناء على هذه المداولة يصدر قرار الوالي المختص إقليميا المتضمن إنشاء منطقة نشاط [4]، وفي سنة 2003 تم إعادة تنظيم وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين عن طريق المرسوم 408/03[5] المعدل و المتمم للمرسوم 405/90 وحلت محل هذه الوكالات الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وأصبح يتعين على المجالس الشعبية الولائية فقط دون البلديات إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية.

---

[1]- يراجع في ذلك خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 61.

[2]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 190/82 المؤرخ في 1982/05/29 المحدد لصلاحيات البلدية و الولاية و اختصاصاتها في قطاعي الإسكان و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 22 لسنة 1982.

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين و الحضريين و تنظيم ذلك،الجريدة الرسمية العدد 56 المؤرخة في 1990/12/26)معدل و متمم.

[4]- يراجع في ذلك سطوطح غنية ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه ل م د ،جامعة يحي فارس المدية 2017 ، ص 47.

[5]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 68 المؤرخة في 2003/11/09.

وقد عرفت هذه المناطق مشاكل عديدة سواء في من حيث إنشائها بطريقة عشوائية أو من حيث التهيئة والتسيير وصيانة الأجزاء المشتركة مما حال دون السماح من تحقيق الأهداف المرجوة، لذلك قررت الحكومة توقيف إنشاء هذه المناطق إلى جانب توقيف إنشاء المناطق الصناعية، ودامت هذه الوضعية إلى غاية سنة 2011، أين تقرر إعطاء إعانات مالية للبلديات لإعادة تأهيل مناطق النشاطات.

وفي سنة 2010 ظهرت هيئة تقوم باقتراح إنشاء مناطق النشاط وهي لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار[1]، وتم إلغاء العمل بهذه الهيئة بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، وبذلك بقي أمر إنشاء مناطق النشاط بمبادرة محلية أي بقرار من الوالي ومداولة المجلس الشعبي البلدي، بعد ذلك أعاد المشرع تفعيل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار بموجب قانون المالية لسنة 2020[2]، مما يفيد إعادة تكليفه بكل المهام التي كانت مسندة إليه ما لم يصدر مرسوم آخر ينظمه.

غير أنه وبالرجوع لأحكام القانون 10/11 المتعلق بالبلدية[3] نجد أن إنشاء مناطق النشاط مازال بمبادرة محلية وذلك لضرورة أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي عند إقامة أي مشروع استثمار في إقليم البلدية[4].

و رغبة في بعث الإستثمار الإقتصادي، عكفت وزارة الداخلية على إعداد برنامج يتمثل في استحداث مناطق نشاطات مصغرة على مستوى البلديات للمساهمة في الرفع من حجم الوفرة العقارية، وكذا إعداد وإطلاق برنامج نموذجي لاستحداث مناطق نشاط مصغرة تشمل كل الولايات موجهة لحاملي المشاريع المصغرة و ممول من طرف صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية[5]

[1]- يراجع في ذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و تشكيلها و سيرها، الجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة في 2010/01/17.

[2]- يراجع في ذلكالمادة 118 من القانون 14/19 المؤرخ في 2019/12/11 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 2019/12/30.

[3]- يراجع في ذلك القانون 10/11المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية ،الجريدة الرسمية العدد 37 مؤرخة في 2011/07/03

[4]- يراجع في ذلك المادة 109 من القانون 10/11، مرجع سابق .

[5] موقع إلكتروني، النهار أونلاين، مقال منشور بتاريخ 2023/05/22

ج-تهيئة مناطق النشاط: كانت مناطق النشاط تهيأ من قبل البلديات، وبعد صدور قانون التوجيه العقاري أسندت مهمة تهيئتها وتسييرها إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، والتي تم تحويلها سنة 2003 إلى الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين والحضريين بموجب المرسوم التنفيذي 408/03.

وبصدور المرسوم التنفيذي 126/12 المعدل للمرسوم التنفيذي119/07 المنشئ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تم إسناد مهمة تهيئة مناطق النشاطات لهذه الوكالة، كما أن المشرع وبموجب قانون المالية لسنة 2017 سمح بتهيئة مناطق النشاطات لأشخاص معنوية مثلها مثل المناطق الصناعية حسب ما تم التطرق إليه من قبل.

وقدعرفت هذه المناطق جملة من المشاكل في التهيئة والتسيير وصيانة الأجزاء المشتركة وبالتالي عجزت في تغطية الطلبات المقدمة من قبل المستثمرين لاقتناء العقار الصناعي المهيأ، ومازاد في حدة المشكل أن بعض هذه المناطق لم تنشأ بناء على معطيات ومعايير اقتصادية[1] مما حال دون السماح من تحقيق الأهداف المرجوة من إنشائها، لذلك وقصد إعادة تأهيل وتهيئة مناطق نشاطات موجودة سابقا، قرر مجلس الوزراء المنعقد في 22 فيفري 2011 منح هبة سنوية محددة بـــ 15 مليار دينار جزائري لصالح الجماعات المحلية[2].

الفرع الثاني:حافظة العقار الصناعي الواقعة خارج المناطق المهيأة.

تتمثل هذه الحافظة في المناطق الخاصة والمناطق الحرة، وهو ما سأتناوله في نقطتين على التوالي.

أولا -حافظة العقار الصناعي المنظمة في المناطق الخاصة:ظهرت المناطق الخاصة بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار، وتم منحها امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للإستثمار فيها[3]، والهدف من إنشاء هذه المناطق هو تحقيق التنمية الجهوية وتشجيع الإستثمارات بهذه المناطق بالنظر للعزلة التي شهدتها هذه المناطق وضعفها اقتصاديا واجتماعيا، وكذا توفرها على إمكانات معتبرة تسمح بإنشاء قاعدة

[1]- يراجع في ذلك نعيمي فوزي، مرجع سابق، ص 152.
[2]- يراجع في ذلك تاتولت فاطمة، مرجع السابق، ص 22.
[3]- يراجع في ذلك بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 19.

اقتصادية بها[1]، وبالرجوع لنص المادة 20 من المرسوم 12/93، وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي321/94[2] نجد أن المشرع قد نظم المناطق الخاصة على شكل نوعين من المناطق هما: مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق للتوسع الإقتصادي.

أ – **مناطق مطلوب ترقيتها:** هي البلديات التي تعاني من وضعية اقتصادية واجتماعية ومالية صعبة، تستدعي تلقيها لمساعدات من قبل الدولة بغرض رفع مستوى التجهيز بها وإحداث أنشطة بما فيها الصناعية لخلق مناصب شغل[3].

كانت المناطق المطلوب ترقيتها موجودة قبل صدور المرسوم التشريعي 12/93، وقد قام هذا الأخير بتأكيدها وتدعيم الإستثمار فيها وأدرجها ضمن المناطق الخاصة وهذا لتسهيل عملية ضبط الإستثمار وتحديد الإمتيازات فيها[4].

فأول ظهور لهذه المناطق كان بموجب القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية [5] وحسب المادة 51 منه هي مناطق يتم تنميتهاعن طريق اتخاذ تدابير تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي اجتماعي وجبائي في إطار المخططات الوطنية للتهيئة العمرانية وقوانين المالية وعند الإقتضاء عن طريق التنظيم، وبناء على هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي 09/89[6] المؤرخ في 1989/02/07 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها المعدل بموجب المرسوم التنفيذي321/91[7].

وقد أدمج المشرع في مفهوم هذه المناطق مناطق أخرى كانت واردة في قوانين مالية سابقة للمرسوم التنفيذي 321/91[8] وهي المناطق المحرومة، المناطق المعزولة، مناطق

---

[1]- يراجع في ذلك مشتي أمال، مرجع سابق، ص 27.

[2]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تطبيق المادة 24 من المرسوم التشريعي 93/12 و المتعلق بترقية الإستثمار ، و يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها ، الجريدة الرسمية العدد 67 المؤرخة في 19 /1994/10 .

[3]- يراجع في ذلك بليل سمير، مرجع سابق، ص 28.

[4]- يراجع في ذلك فسيح حمزة، مرجع سابق، ص23.

[5]- يراجع في ذلك القانون 03/87 االمؤرخ في 1987/01/21 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الجريدة الرسمية العدد 05 في 1987/02/28 ملغى .

[6]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 09/89 المؤرخ في 1989/02/07 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87الجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في 1989/02/08.

[7]-يراجع في ذلك المرسوم 321/91 المؤرخ في 1991/09/14 الذي يعدل المرسوم 09/89،الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 1991/09/25

[8]- يراجع في ذلك القوانين 19/83، 10/85،15/86، 20/87، و 33/88 المتضمنة على التوالي قوانين المالية لسنة 1984 ، 1986 ، 1987 ، 1988 ،1989 .

الجنوب، مناطق أقصى الجنوب، المناطق الواجب تنميتها، لتصبح كلها تصب في مفهوم المناطق الواجب ترقيتها[1].

وحسب المادة 01 من المرسوم التنفيذي 321/91 فإن المناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الإقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية بعد استشارة السلطات المحلية، وذلك على أساس المقاييس التالية :

-المميزات الديموغرافية: تعتمد على إجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية، السكان الريفيون، تحديد نسبة البطالة وحجمها.

-المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي: وهي تتمثل أساسا في منطقة الجنوب والسهول والهضاب العليا والمناطق الجبلية، بالإضافة إلى المناطق الحدودية.

-المميزات الإجتماعية والإقتصادية أو درجة التجهيز: تتميز بإظهار معدلات معينة كنسبة التمدرس، الكهرباء الريفية، نسبة التجهيز لجلب المياه، نسبة الإستجابة للتغطية الصحية.

- المميزات المالية: تتمثل في الموارد المالية لكل بلدية، نسبة الإستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية[2].

وبناء على ذلك تم وضع قائمة محددة بدقة تتضمن قائمة البلديات المطلوب ترقيتها عن طريق قرار وزاري مشترك بين جميع الوزارات المعنية[3] ، وقد حدد هذا القرار نحو 658 بلدية باعتبارها مناطق واجب ترقيتها، وهو ما يعادل حوالي نصف عدد بلديات الوطن[4].

وبصدور المرسوم التشريعي رقم 12/93 أدمجت المناطق المطلوب ترقيتها ضمن المناطق الخاصة، وأحالت المادة 24 منه تكوين هذه المناطق وضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي321/94، والذي أحال بدوره بموجب المادة 03 منه تكوينها وضبطها للمرسوم التنفيذي 321/91 المذكور آنفا.

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 03 من المرسوم التنفيذي 321/91، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المادة 01 من نفس المرسوم التنفيذي .

[3]- يراجع في ذلك القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 1991/10/09 المتضمن تحديد قائمة البلديات الواجب ترقيتها،الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 1991/10/29.

[4]-CHADLI Hamza , « Les zones spécifiques dans le code des investissement » , revue Idara, volume 04 , n° 02 , 1994 p08

ونظرا لوجود اعتبارات اقتصادية واعتبارات متعلقة بالتهيئة العمرانية، كان لزاما تحيين مفهوم المناطق الواجب ترقيتها كون أن معظم النصوص القانونية المنظمة لها قد تجاوزها الدهر، لذا تم إلغاء القانون 03/87 بموجب القانون 20/01[1] المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، وحدد هذا الأخير المناطق المطلوب ترقيتها ضمن المادة 18 منه في :

– الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الإقتصادية وبعدم كفاية نسيجها الصناعي والخدماتي.

– الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الإقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.

– المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات سكنية كبرى أو أحياء سكنية متدهورة ، وباختلال توازن حاد بين السكن والشغل.

– كل إقليم آخر يتطلب أعمال ترقوية خاصة من طرف الدولة.

وأحال القانون 20/01 تحديد المناطق الواجب ترقيتها وتصنيفها والإجراءات النوعية الخاصة بها إلى التنظيم.

من جهة أخرى تم إلغاء المرسوم التشريعي 12/93 بموجب المادة 35 من الأمر 03/01[2] المتعلق بتطوير الإستثمار وبذلك تم التخلي عن مفهوم المناطق الخاصة لعدم تحقيقه التنمية الاقتصادية في المناطق المحرومة خلال ما يقارب 09 سنوات وظهر نوع جديد أدخل ضمن النظام الإستثنائي للإستثمار والمتمثل في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة [3]، وترك المشرع مسألة تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها لصالح هيئة عمومية جديدة تتمثل في المجلس الوطني للإستثمار مراعيا في ذلك أهداف مخطط تهيئة الإقليم [4]، وأعاد المشرع ذكر المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة بموجب القانون09/16 الذي ألغى أحكام الأمر 03/01، كما يلاحظ على القانون 09/16 السالف الذكر إعادة ذكره لمصطلح مناطق الجنوب والهضاب العليا، أما قانون الإستثمار الجديد 18/22 فقد

[1]- يراجع في ذلك القانون 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد 77 المؤرخة في 2001/12/15.

[2]- يراجع في ذلك الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الإستثمار، مرجع سابق.

[3]- المادة 10 من نفس الأمر 03/01.

[4]- يراجع في ذلك بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 26 .

أشار عند التطرق للأنظمة التحفيزية والشروط المؤهلة للاستفادة من المزايا إلى المناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة والمتمثلة في:

-المواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير.

-المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة.

-المواقع التي تمتلك إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للتثمين[1].

ب- مناطق التوسع الإقتصادي: ظهرت مناطق التوسع الإقتصادي بموجب المرسوم التشريعي 12/93 والذي صنفها ضمن المناطق الخاصة، وجاء المرسوم التنفيذي 321/94 بتعريف لهذه المناطق ضمن المادة 04 منه على أنها:" فضاءات جيو اقتصادية لها خصائص إقتصادية واجتماعية متجانسة، وتزجر بموارد طبيعية وبشرية وكذا هياكل قاعدية تساعد على إقامة أنشطة إقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها "الهدف من تكوين هذه المناطق هو إظهار بعض المناطق التي تشمل على عناصر ذات حيوية اقتصادية وتزخر بموارد طبيعية وبشرية وهياكل قاعدية وذلك من خلال تقديم إعانات ذات طابع اقتصادي ومالي وضريبي من أجل تحقيق التجانس الإقتصادي والإجتماعي[2].

يتم تحديد مناطق التوسع الإقتصادي وفق المعايير التالية :

- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت الأساسية القاعدية اللازمة لإقامة الإستثمارات ويحدد هذا المستوى بتحليل مؤشرات تتعلق أساسا بالموارد المائية، التطهير، و سائل الإتصال والإتصالات السلكية والتزويد بالطاقة.

- أي مؤشر يساعد في اختيار موقع الإستثمارات ويسهل في سرعة الإنجاز والإستغلال وعلى الخصوص دراسة مقترحات الأشغال التحضيرية، وعناصر الصيغ النهائية للمخططات الوطنية والجهوية في التهيئة العمرانية، وكذا كل أداة رسمية أخرى لتطبيق السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية[3].

وقد استثنى المشرع بعض المناطق خلال تحديد مناطق التوسع الإقتصادي وهي:

- المناطق المطلوب ترقيتها.

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 28 من القانون 18/22 ، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك عليوش قربوع كمال، قانون الإستثمارات في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1994 ، ص 28 .

[3]- يراجع في ذلك المادة 04 من المرسوم التنفيذي 321/94، مرجع سابق.

– الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكنية الكبرى المحددة في القوانين خاصة القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

– مساحات الإرتفاق أو الخدمة وبالخصوص المساحات التي تشملها الموانئ والمطارات

– مواقع المركبات السياحية والإستحمامية الكبرى المحدد قائمتها بموجب قرار من وزير السياحة[1].

والحكمة من هذا الإستثناء هو ألا يستفيد المستثمرون من ضمانات مزدوجة باعتبار أن السبب الرئيسي من وراء استحداث مناطق التوسع الإقتصادي هو الإستجابة لحاجات الإستثمار بالنسبة لبعض المناطق التي تعاني من التخلف [2].

وبناء على المعايير المذكورة يتم تعيين مناطق التوسع الإقتصادي سواء في الولايات أو في جزء منها أو في مجموعة بلديات، وذلك بقرار مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط، وهذا بعد تقديم اقتراح من الجماعات المحلية مشفوع برأي الوزارات القطاعية المعنية أو الجمعيات التي يهمها الأمر[3].

نظرا لغموض معايير تحديد مناطق التوسع الإقتصادي فإنه كان من الصعب تكريس تلك المعايير لإنشاء مثل تلك المناطق، مما حال دون ظهورها على أرض الواقع، حيث أنه لم يصدر أي قرار وزاري مشترك يحددها، كما أن الجماعات المحلية نفسها لم تقم بدورها في اقتراح مناطق من هذا النوع[4]، وعلى هذا الأساس تم إلغاء مناطق التوسع الإقتصادي بموجب الأمر03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار والذي تم بموجبه إلغاء أحكام المرسوم التشريعي 12/93، وحتى بعد إلغاء الأمر 03/01 بموجب القانون 09/16 وإلغاء هذا الأخير بموجب القانون 18/22 لم يتم ذكر تلك المناطق مجددا.

وكخلاصة عن كل هذه الترسانة القانونية فإنه وفقا لآخر التعديلات لم تعد هناك ما يسمى بالمناطق الخاصة التي كانت تشمل المناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي، وظهرت تسمية جديدة تتمثل في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة

[1]- يراجع في ذلك المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي .
[2]- يراجع في ذلك عجة الجيلالي ، الكامل في القانون الجزائري للإستثمار ، دار الخلدونية ، الجزائر 2006 ، ص 605 .
[3]-يراجع في ذلك المادة 09 من المرسوم التنفيذي 321/94 ، مرجع سابق
[4]- يراجع في ذلك بوجردة مخلوف، مرجع سابق ، ص 22.

من قبل الدولة بموجب القانون 09/16، وبعد صدور القانون 18/22المتعلق بالإستثمار أصبحت تسمى بالمواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة بموجب المادة 28 منه، كما تم إعادة إدراج مصطلحي مناطق الجنوب والجنوب الكبير والهضاب العليا، وكذا المواقع التي تمتلك إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للتثمين ضمن نفس المادة، وأصبحت كل هذه المناطق تندرج ضمن المناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة حيث يستفيد المستثمر الذي ينجز مشروعه ضمنها من مزايا خاصة مقارنة بباقي المناطق[1]، تم تحديد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الإستثمار بموجب المرسوم التنفيذي 301/22[2]، وهي قائمة قابلة للتحيين عند الحاجة باقتراح من الوزراء المعنيين.

ثانيا – حافظة العقار الصناعي في المناطق الحرة:تعتبر المناطق الحرة تجربة دولية تساعد في التنمية الإقتصادية وتطوير العلاقات الدولية من خلال جذب الإستثمار الأجنبي المباشر مما يساهم في رفع نسبة الصادرات وكذا الإندماج في الإقتصاد الدولي[3].

أ– **مفهوم المناطق الحرة:**تعود بداية ظهور المناطق الحرة إلى مطلع القرن العشرين إلا أن كتاب القانون والإقتصاد لم يجمعوا حتى الآن على تعريف محدد لهذه المناطق ويرجع ذلك لتنوع الأنشطة الإستثمارية المزاولة فيها ومن بين التسميات التي أطلقت عليها مناطق التجارة الحرة، المناطق الإقتصادية الحرة، المناطق المصرفية الحرة، مناطق العبور، النقاط الحرة، مناطق الباب المفتوح، المناطق الجمركية الحرة، ويرتبط تعددها بأنواع المناطق الحرة [4] حيث عرفتها المحكمة الدائمة للعدل الدولي في قرارها المؤرخ في جويلية 1930 على أنها: " إقليم لا يحتوي على أيه حماية جمركية ويكون مفتوحا أمام المنافسة الدولية"، كما عرفتها معاهدة كيوتو على أنها:" قطعة ترابية في إقليم دولة ذات سيادة تتداول فيها السلع وكأنها خارج نطاق الإقليم الجمركي، حيث تلتقي الدولة بنظام

[1]- يراجع في ذلك المادة 13 من القانون 09/16 ،مرجع سابق، وبعد إلغاء هذا القانون بموجب القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار تم إدراج هذه المناطق في المادة 28 منه .

[2]- يراجع في ذلك المرسوم الرئاسي 301/22 المؤرخ في 2022/09/08 ، يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الإستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 2022/09/18..

[3]- يراجع في ذلك رواء يونس محمود النجار، النظام القانوني للإستثمار الأجنبي: دراسة مقارنة، دار الكتب القانونية ، مصر، طبعة 2012، ص 153 .

[4]- يراجع في ذلك محمد علي عوض الحرازي، الدور الإقتصادي للمناطق الحرة في جذب الإستثمارات(دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية الطبعة الألى 2007 لبنان ص 23.

جمركي مبسط ..."[1] أي أنها جزء من أراضي الدولة، وبالرغم من أنها تدخل ضمن حدودها سياسيا، وتخضع لسلطتها إداريا، إلا أن التعامل فيه يتم بصورة خاصة من الناحية الجمركية، وغيرها من الأمور التي تتعلق بحركة البضائع دخولا وخروجا، بحيث لا تنطبق على هذه المعاملات الإجراءات العادية المعمول بها داخل الدولة، بما يسمح بقدر كبير من الحرية في المعاملات والمبادلات والتي من شأنها المساهمة في جذب الإستثمارات[2].

فالمناطق الحرة عبارة عن انحصارات إقليمية لا تخضع للنظام الجمركي والجبائي مثل بقية النشاطات الممارسة في الإقليم الوطني[3] أي أنه لا يتم فرض أي نوع من الرسوم أو الضرائب الجمركية على وارداتها من العلم الخارجي كما تعامل المنتجات التي تخرج من هذه المناطق إلى داخل البلاد على أنها سلع مستوردة من الخارج [4].

تبنى المشرع فكرة المناطق الحرة تحت ضغط توصية قدمها صندوق النقد الدولي رغبة منه في تحريك عجلة الإستثمار من خلال معالجة التنظيمات المرهقة التي تعاني منها التجارة الخارجية للجزائر[5]، حيث ظهرت لأول مرة بموجب المادة 93 من قانون المالية لسنة 1993[6] التي تممت أحكام المادة 01 من قانون الجمارك لسنة 1979، ليتم بعدها وضع معالم هذه المناطق بموجب المرسوم التشريعي 12/93 الذي نص في بعض مواده على الإستثمارات المنجزة في المناطق الحرة المزمع إنشاؤها فوق التراب الوطني، وترك أمر تعريفها وتحديدها وتسييرها إلى التنظيم والذي صدر بموجب المرسوم التنفيذي 320/94 المتعلق بالمناطق الحرة [7]، وقد عرفتها المادة 02 منه على أنها "مساحات مضبوطة الحدود تمارس فيها أنشطة صناعية وخدماتية وتجارية مراعية في ذلك شروط واردة في المواد 25 إلى 34 من المرسوم التشريعي 12/93[8].

---

[1]- يراجع في ذلك عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للإستثمار، مرجع سابق، ص 614 .

[2]- يراجع في ذلك خصاونة محمد قاسم ، الإستثمار في المناطق الحرة ، دار الفكر ناشرون وموزعون، المملكة الأردنية الهاشمية عمان، الطبعة الأولى 2010 ، ص 13.

[3]- يراجع في ذلك فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 31.

[4]- يراجع في ذلك خصاونة محمد قاسم ، المرجع السابق ، ص 99.

[5]- يراجع في ذلك مشتي أمال، مرجع سابق ، ص 48.

[6]- يراجع في ذلك المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 1993/01/19 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 الجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة في 1993/01/20 .

[7]يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بالمناطق الحرة ، الجريدة الرسمية العدد 67 لسنة 1994 .

[8]- يراجع في ذلك المادة 02 من نفس المرسوم التنفيذي .

بعد صدور الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، صدر الأمر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة[1] والذي تم من خلاله تحديد القواعد العامة التي تحكم هذه المناطق، وكذا النظام التحفيزي المطبق على الإستثمارات المنجزة فيه.

عرف المشرع المناطق الحرة بموجب المادة 02 من الأمر 02/03 بأنها:" فضاءات محددة ضمن الإقليم الجمركي بمفهوم المادة 02 من قانون الجمارك، تمارس فيه نشاطات صناعية وتجارية و/ أو تقديم خدمات".

وقد صنف المشرع المناطق الحرة المنجزة على ملك عقاري تابع لملكية الدولة والجماعات الإقليمية ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة وفقا للقانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية[2].

ب- إنشاء المنطقة الحرة: يتم إنشاء منطقة حرة بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالتجارة [3]، وأول منطقة حرة في الجزائر كانت في بلارة بولاية جيجل وذلك عن طريق المرسوم التنفيذي 106/97[4] تم إختيار المنطقة على أساس خصائص جغرافية وكذا تموقعها قرب ميناء ومطار بالإضافة إلى بعض الهياكل والتجهيزات منذ 1970 كونها خصصت مسبقا لإنشاء مركب الحديد والصلب[5]، وتم من خلال المرسوم التنفيذي المنشئ للمنطقة الحرة بلارة تحديد النشاطات التي تمارس فيه فهي ذات وجهة صناعية للتصدير تمارس فيها كل أشكال الإستثمارات ماعدا تلك الملوثة والمحظورة [6].

وعلى العموم تتميز المناطق الحرة بالخصائص التالية :

- أنها جزء لا يتجزأ من التراب الوطني، وهي تصنف ضمن الأملاك الوطنية العمومية، وبالتالي فهي تخضع لنظام الملكية العمومية، ومع ذلك فهي تخضع في تسييرها للقانون الخاص المكرس لحرية التجارة والمبادلات .

---

[1]- يراجع في ذلك الأمر 02/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بالمناطق الحرة،الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 2003/07/20.

[2]- يراجع في ذلك المادة 06 من نفس الأمر.

[3]- يراجع في ذلك المادة 04 من الامر 02/03 ، مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 106/97 المؤرخ في 1997/04/05 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (ولاية جيجل) الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 1997/04/06 .

[5]- يراجع في ذلك سطوطح غنية، مرجع سابق، ص 74.

[6]- يراجع في ذلك المادة 04 من المرسوم التنفيذي 106/97، مرجع سابق.

-هي مناطق مخصصة لعمليات التصدير والإستثمارات الأجنبية.
-لا تخضع هذه المنطقة للنظام الجبائي المطبق على المتعاملين الأخرين.
- تتسم الإجراءات الإدارية فيها بالسرعة والبساطة.
- المساواة والعالمية في هذه المناطق، وذلك بكونها مفتوحة أمام جميع المتعاملين الأجانب المعترف بجنسيتهم في الجزائر دون أي فرق في المعاملة[1].

ج-تهيئة المنطقة الحرة: يتم تهيئة المنطقة الحرة بغرض استقبال مختلف النشاطات الإقتصادية، ويكون ذلك بإقامة مباني وعمارات واسعة مخصصة للإستعمال الصناعي أوالتجاري أوالخدماتي للتسهيل على المستثمرين في إقامة مشاريعهم وممارسة نشاطاتهم بسرعة، وكذا توفير مختلف الهياكل الضرورية من مياه وشبكات الكهرباء والإتصالات وغيرها، بالإضافة إلى كل نشاط يعد ضروريا كالبنوك ووكالات التأمين... وبعبارة أخرى فإن تهيئة المنطقة الحرة يعني إنشاء مدينة صناعية تتوفر بها كل ضروريات الحياة لممارسة النشاط الصناعي[2].

د- فشل المناطق الحرة في الجزائر: فشلت المناطق الحرة كآلية استراتيجية في مجال الإستثمار، فرغم الإغراءات التي منحت للمستثمرين الأجانب، إلا أنهم لم يغامروا بإطلاق مشاريعهم في هذه المنطقة، لذلك تم إلغاء منطقة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي01/05 المؤرخ في 03 يناير2005[3]، وحُولت إلى منطقة صناعية وبعد ذلك تم إلغاء الأمر02/03 كله بموجب الأمر 10/06[4]، نظرا لعدم توفر مقومات نجاحها وعدم تهيئة مناخ الإستثمار.

وقد ورد التفسير الرسمي لمشروع إلغاء الأمر 02/03 في تصريح مجلس الوزراء المؤرخ يوم الأحد 26 جوان 2005، مضمونه أن الجزائر ليست راغبة في إنشاء مناطق حرة فوق إقليمها، لأنها غير مقتنعة بأهمية هذه المناطق كآلية تساهم في التنمية الاقتصادية، وجاء في البيان:"إن مجلس الوزراء اطلع وصادق على مشروع يتعلق

[1]- يراجع في ذلك فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 32 و 33 .
[2]- يراجع في ذلك نفس المرجع ، ص 33.
[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 01/05 المؤرخ في 2005/01/03 يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي 106/97 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة ولاية جيجل، الجريدة الرسمية عدد 04 المؤرخة في 2005/01/09.
[4]- يراجع في ذلكالأمر 10/06 المؤرخ في 2006/06/24 يتضمن إلغاء الأمر 02/03 المؤرخ في 2003/07/19 و المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية العدد 42 المؤرخة في 2006/06/26.

بالأمر02/03المتعلق بالمناطق الحرة، إن عولمة الإقتصاد والمبادلات، بإسراعها في التفكيك الضريبي لجعل شروط الدخول إلى الأسواق هي نفسها لكل المنتوجات وفي كل الدول، جعلت المناطق الحرة تفقد طابعها الخصوصي المغري ولهذا فإن الإبقاء على الأمر المذكور سالفا أصبح بدون فائدة[1].

كما أرجع وزير التجارة أنذاك أسباب إلغاء المناطق الحرة إلى المفاوضات حول انضمام الجزائر إلى المنظمة العالمية للتجارة، حيث أبدت هذه الأخيرة اعتراضها على المادة 17 من الأمر 02/03 فيما يتعلق بنسبة تصريف السلع والخدمات التي يجب ألا تتجاوز 50% من رقم الأعمال خارج الرسوم لكل منتج و خدمة، لذلك شرعت وزارة التجارة لتعديل هذه المادة بالرفع من نسبة تصريف السلع، غير أنها غيرت رأيها من تعديل الأمر 02/03 إلى إلغائه كليا، وهذا بموجب القانون 10/06 المتضمن إلغاء المناطق الحرة [2].

ه- إعادة تفعيل المناطق الحرة بموجب القانون 15/22: إن رغبة الحكومة الجزائرية في استقطاب شركات ومستثمرين أجانب وتصدير منتجات نحو الدول الأخرى، جعل المشرع يعيد تفعيل المناطق الحرة من خلال إصدار قانون جديد 15/22 المحدد للقواعد المنظمة للمناطق الحرة[3]، وقد لقي ذلك تأييدا لدى خبراء اقتصاديين محليين، واعتبروها خطوة شجاعة من أجل النهوض بالإقتصاد الجزائري وتعزيز الإندماج في الإقتصاد الدولي، فهذا القانون يهدف إلى تحفيز الإنتاج الوطني وترقية الصادرات مع خفض فاتورة الواردات، وقد تم تكييفه لاستقطاب المؤسسات الناشئة والشركات الأجنبية المخصص إنتاجها أساسا للتصدير.

عرف المشرع المنطقة الحرة بموجب المادة 02 من القانون 15/22 السالف الذكر أنها: " فضاءات محددة الإقليم الجمركي حيث تمارس بها نشاطات صناعية و/أو تجارية و/أو تقديم خدمات"، تنشأ هذه المناطق بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالتجارة و الوزراء المعنيين، ويحدد هذا المرسوم الموقع الجغرافي لها وحدودها

[1]- يراجع في ذلك حسان نادية ، أسباب فشل الأمر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الإستثمار: مقاربة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق 2007، ص 16.

[2]- يراجع في ذلك مشتي أمال، مرجع سابق ، ص 55.

[3]- يراجع في ذلك القانون 15/22 المؤرخ في 2022/08/20 يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة ،الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 2022/08/20.

ومساحتها ومكوناتها وسيرها وطابعها وكذا النشاطات المرخص بممارستها فيها، تكون هذه المناطق تابعة للأملاك الوطنية العمومية، وعندما تنجز على وعاء عقاري تابع للأملاك الخاصة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية يعاد تصنيف مجموع العقارات التي تشتمل عليها المنطقة الحرة ضمن الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية[1].

تتميز المناطق الحرة وفقا للقانون الجديد بنفس مميزات المناطق الحرة التي كانت من قبل، فالنشاطات التي تمارس فيها معفاة من كل الحقوق والضرائب والرسوم والإقتطاعات ذات الطابع الجبائي وشبه الجبائي والجمركي ماعدا الحقوق والرسوم المتعلقة بالمركبات والسيارات السياحية، الغير متصلة بالإستغلال، وكذا المساهمات والإشتراكات في نظام الضمان الإجتماعي الجزائري، كما يسمح بتحويل العملة الصعبة دون عراقيل.

وقد حدد القانون 15/22 جميع القواعد المنظمة للنشاطات المقامة على المناطق الحرة، فالإستثمار في هذه المناطق يكون من قبل أشخاص معنويين سواء كانوا مقيمين أو غير مقيمين، وهم يخضعون للنظام الجبائي والجمركي وكذا النظام المتعلق بالتجارة الخارجية والصرف المعمول بهما[2]، كما يستفيدون من الضمانات المنصوص عليها في اتفاقيات الحماية المتبادلة وضمان الإستثمارات وتسوية المنازعات التي صادقت عليها الجزائر والتشريع المعمول به[3].

وقد وافق مجلس الوزراء إثر انعقاد اجتماع استثنائي بتاريخ2022/10/09على استحداث مناطق حرة على طول الشريط الحدودي بأقصى الجنوب(تندوف، تيمياوين، تيزرواطين والطالب العربي)، حيث رخص المجلس للمصدرين في إطار التبادل الحر بتصدير المواد غير الإستهلاكية المنتجة محليا كالمواد البلاستيكية ومشتقاتها بناء على قائمة تحددها وزارة التجارة[4].

ثالثا- مناطق التنمية الصناعية المندمجة: كان الهيكل الصناعي الوطني يقتصر على النشاطات الإنتاجية المتعلقة بصناعات استخراج المواد الخام، أوصناعات التركيب والتعليب، ولتغيير هذا الواقع، وبعد الإنتاج الصناعي تم التفكير في صياغة إستراتيجية

[1]- يراجع في ذلك المادة 05 من القانون 15/22 مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المادة 15 من نفس القانون.
[3]-يراجع في ذلك المادة 20 من نفس القانون.
[4]-يراجع في ذلك الموقع الإلكتروني el-mouradia.dz، تاريخ تصفح الموقع 2023/01/03

صناعية جديدة لإنعاش الصناعة الوطنية، وهذا في إطار الجلسات الوطنية للحكومة أيام 26 إلى 28 فيفري 2007 بمشاركة واسعة من الأطراف المعنية، ومن خلالها تم برمجة إنشاء مناطق التنافس الصناعي المندمجعلى نموذج تجارب الدول الأخرى، وكلف وزير الصناعة وترقية الإستثمارات بالسهر على إنشائها، وبذلك صدر مرسوم تنفيذي100/08[1] يحدد صلاحيات وزير الصناعة، ومن خلاله تم إعادة تسمية مناطق التنافس الصناعي بمناطق التـــنمية الصناعية المندمجة، حيث جاء في المادة 10 فقرة 07 من المرسوم التنفيذي100/08المؤرخ في 25 مارس 2008 مايلي: "يتولـــى الوزير في مجال ترقية وحشد الاستثمار مايلي:"....يسهر على إنشاء مناطق ذات طابع تنموي صناعي مندمج "، وتضيف المادة 10 فقرة09 من نفس المرسوم ذاته:"ينظم إنشاء وتوطيد الفضاءات الجهوية للتنمية الصناعية المندمجة ويقترح إطار تنظيمها، وتسييرها، وترقيتها....".

وتختلف تسمية هذه المناطق من بلد لآخر فتسمى في أمريكا (Cluster)، وبفرنسا تسمى أقطاب تنافسية(pôle de compétivité)، حيث أُنشئت في ظل حكومة رافران (Raffarin) سنة 2004-2005، ومهما اختلفت المصطلحات، فإن هذه المناطق أداة جديدة لتدخل الدولة، لأنها تضم الإستراتيجية الصناعية لبلد ما، حيث عُرفت بأنها:"مساحات إنتاجية مندمجة، تتجمع فيها مجموعة من المؤسسات لأجل تطوير التعاون الأفقي، هذا التعاون يرتكز على تبادل الخبرات والمعارف(بحث و تكوين)، على أساس تدخل ثلاثة فاعلين أساسيين هم :المنسقين، المستثمرين والخبراء، أين توجد ديناميكية مشاركة وتمرن جماعي بامتياز"[2].

وتُعرّف كذلك بأنها:" فضاءات تتجمع فيها كتلة عنقودية من المؤسسات ذات النشاط المختلف، تربطها علاقات تكاملية وتعاونية فيما بينها، ومع الجهات الفاعلة المؤسساتية ".

من خلال هذه التعاريف، نستخلص جملة من النقاط تتميز بها هذه المناطق كالآتي:

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 100/08 المؤررخ في 25 مارس 2008 يحدد صلاحيات وزير الصناعة و ترقية الإستثمارات، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 2008/03/30.

[2]- يراجع في ذلك خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 109 و 110.

- رقعة من الأرض غير محددة، قد تمتد على إقليم يتسم بخصائص معينة تميزه عما يجاوره لتوطين مشاريع استثمارية تربطها علاقات تكاملية فيما بينها وبين المؤسسات الفاعلة.
- مساحات تتجمع فيها كتلة عنقودية من المؤسسات.
- نموذج للاستقطاب في الأقاليم وتنافسية المؤسسات.
- مساحات مشاركة وتعاون من خلال تبادل الخبرات والمعارف بين المؤسسات نفسها، وبين المؤسسات ومراكز التكوين ووحدات البحث.

وتجمع كتلة من المؤسسات في هذه المناطق يترتب عنه جملة من الأهداف تتمثل في:

- تدعيم مناخ أعمال تنافسي.
- تعزيز الابتكار و الإبداع من خلال تنافسية المؤسسات في هذه الفضاءات.
- تعزيزالاتصال، علاقات أعمال، تآزر في البحث والتكوين.
- استقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر.
- تبادل الخبرات في هذه المناطق بين المؤسسات، سيساهم في خلق فئة جديدة من المستثمرين المؤهلين لتكنولوجيا الحديثة والبحث والتنمية.
- على الصعيد الداخلي، التآزر المؤسساتي من شأنه أن يعزز ويُثمن التجمعات الحضرية المتواجدة في هذه المناطق لترقى إلى المستوى الدولي، أما على الصعيد الخارجي ستدعم تنافسية الاقتصاد، مما يسمح الإندماج في الاقتصاد العالمي[1].

ويتم اختيار هذه المواقع على أساس عدة اعتبارات منها: وجود هياكل قاعدية من شبكات النقل، سكك حديدية، طرق سيّارة، وتوفر قدرات مرفقية طموحة من موانئ بحرية وجوية وبرية لإمكانية التواصل مع العواصم الدولية وبقية أنحاء البلاد، والأهم القرب من فضاءات تؤلف بين البحث والتنمية وجودة التعليم العالي، وكذا التكوين المهني والابتكار[2].

[1]- المرجع نفسه، ص 110 و 111.
[2]- يراجع في ذلك خوادجية سميحة حنان ،مرجع سابق، ص 111.

إلا أن نظام مناطق التنمية الصناعية المندمجة تم التراجع عنه، حيث صدر المرسوم التنفيذي16/11المؤرخ في 5 يناير 2011[1] الملغيللمرسوم التنفيذي 100/08 المشار إليه أعلاه، والمنظم للصلاحيات الجديدة لوزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، فحسب المادة 09 منه يقتصر دور الوزير في مجال ترقية الاستثمار تشجيع إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاط جديدة ذات علاقة مع تنمية الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

وعليه تم التخلي عن مناطق التنمية الصناعية المندمجة لأسباب سياسية، وكذا تعارضها مع توجهات تهيئة الإقليم، لاسيما عدم توفر عوامل نجاحها.

الفرع الثالث:العقار الصناعي المتبقي و الفائض للمؤسسات العمومية الإقتصادية.

تعتبر المؤسسات العمومية الإقتصادية عجلة الإقتصاد الوطني، عرفت بموجب المادة 02 من الأمر04/01المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخوصصتها:"شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للنظام العام أغلبية رأس المال الإجتماعي مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام". وقد عرفت هذه المؤسسات عدة مراحل زمنية متعاقبة أولها في ظل النظام الإشتراكي أين كانت الدولة هي التي تتحمل مديونية المؤسسات، مما أثر سلبا على نجاعة الإقتصاد الوطني، الأمر الذي جعل المشرع يتوجه لفكرة الإستقلال المالي لهذه المؤسسات، خصوصا بعد انتهاج سياسة اقتصاد السوق، حيث توالت عملية إصدار قوانين تصب كلها في مفهوم الّإستقلالية، كأحكام القانون التجاري فيما يتعلق بتصفية المؤسسات العمومية ثم إدخالها في مفهوم الخوصصة، ويعتبر القانون 01/88 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية النواة الأولى لكل الأفكار السالفة الذكر، ثم صدر بعده الأمر 25/95 [2]المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية للدولة والذي جعل من المؤسسات العمومية الإقتصادية شركات تجارية طبقا للمادة 23 منه، ليصدر في الأخير الأمر04/01

[1]-يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 16/11 المؤرخ في 2011/01/05والمنظم لصلاحيات وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة والمتوسطة و ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 05 المؤرخة في 2011/01/26.

[2]- يراجع في ذلك الأمر 25/95 المؤرخ في 1995/09/25 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 1995/09/27.

الذي وضح بدقة كيف تتم عملية خوصصة هذه المؤسسات بصفة نهائية، أين أصبحت المؤسسات العمومية تخضع في إنشائها وتنظيمها وسيرها لأحكام القانون التجاري[1].

وقصد إنعاش العقار الصناعي ، اتخذت الدولة تدابير جذرية لتفعيل قدرات عقارية مجمدة لا يستهان بها، فبادرت باسترجاع الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية التي تم حلها أو في طريق الحل، وكذلك الأصول العقارية الفائضة المحازة على سبيل الانتفاع أو التملك من مؤسسات عمومية اقتصادية والتي هي في حالة نشاط وغير لازمة موضعيا لنشاطها،تتمثل غالبا في أراضي شاسعة، أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتم توجيهها لاستيعاب مشاريع استثمارية تلبية لحاجيات المستثمرين[2].

تم تأسيس هذه الحافظة بموجب المرسوم التنفيذي122/07[3] ووضحتها التعليمة الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 2007/06/11 [4]، وبعد صدور الأمر 04/08 أصبحت هذه الحافظة تخضع لهذا الأمر وتم إعادة تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي 153/09[5] الذي ألغى المرسوم التنفيذي122/07، وقد استثنى هذا المرسوم بموجب المادة 3/5 منه الأصول المتبقية والفائضة داخل القطاعات المعمرة.

ويقصد بأصول المؤسسة، تلك الأموال التي أنجزتها حال حياتها، وغالبا ما يُفسّر مصطلح الأصول بمعطيات محاسبية، فهو يشكل الجانب الإيجابي من ميزانية المؤسسة، ويتكون من جزأين أساسيين هما: الاستخدامات الثابتة وتتمثل في العقارات والمباني والآلات، والتجهيزات واستخدامات متغيرة تتضمن منتوج المؤسسة والأموال الجاهزة للاستخدام والتشغيل والأموال السائلة الموجودة في صندوق المؤسسة وأرصدتها البنكية.

---

[1]- يراجع في ذلك بوجردة مخلوف، مرجع سابق ، ص 27.

[2]- يراجع في ذلك تاتولت فاطمة ، مرجع سابق ، ص 06.

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 2007/04/23 الذي يحدد شروط و كيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 2007/04/25.

[4] - يراجع في ذلك التعليمة الصادرة عن المدير العام لأملاك الدولة و مديري الحفظ العقاري تحت رقم 4420 بتاريخ 2007/06/11 و المتضمنة شروط و كيفيات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية .

[5]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02-05-2009 يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها ،الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.

والمهم في الأصول هو الاستخدامات الثابتة التي تتضمن الحافظة العقارية للمؤسسة، سواء كانت مستغلة بصفة كلية أو جزئية أو غير مستغلة بتاتا، لاسيما الموجودات العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية التي تمت تصفيتها أو في طريق التصفية، حاولت الدولة تفعيلها كمفهوم أخر للعقار الصناعي[1].

تناولت في هذا الفرع أشكال حافظة المؤسسات العمومية الإقتصادية (أولا) و كذا إجراءات استرجاعها(ثانيا).

أولا- أشكال حافظة المؤسسات العمومية الإقتصادية: تتمثل في الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة وكذا الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية في حالة نشاط .

أ-الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة: تعد الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة الوعاء العقاري الأنسب لإنجاز المشاريع الإستثمارية الصناعية، خاصة لما تكون المؤسسة العمومية قبل حلها كانت قد مارست عليه نشاط صناعي أو إنتاجي، بما من شأنه أن يسهل على المستثمر استغلال القطعة الأرضية وهي مجهزة مسبقا لإنجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية.

عرفتها المادة 02 من المرسوم التنفيذي 153/09 بأنها "الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة." وبهذا المعنى تمثل الأصول المتبقية كل الأملاك العقارية التي لم يتم التنازل عنها في إطار أشغال التصفية.

ب- **الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية في حالة نشاط:** طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 153/09 فإن الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية في حالة نشاط: "هي الأصول التي تحوزها المؤسسات العمومية على سبيل الإنتفاع أو على سبيل التمليك التي تعد غير لازمة موضوعيا لنشاطها، تتمثل في الأملاك غير المستغلة والتي لم يتم ترخيصها لوجهة ما، الأملاك التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الإجتماعي للمؤسسة، الأملاك المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع والتي تملكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير لازمة لنشاطها، والأملاك التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في

[1]- يراجع في ذلك خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 78.

إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية، والأملاك المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية ". كما تعتبر أصولا فائضة الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية وكذا الأراضي المتوفرة التابعة لمناطق النشاط وهي قطع الأراضي التي بقيت ملك الهيئة المالكة للمنطقة الصناعية والتي لم يتم منحها أو التي منحت ولكن لم تستعمل[1].

ثانيا-إجراءات الإسترجاع: نميز بين إجراءات استرجاع الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة وإجراءات استرجاع الأصول الفائضة للمؤسسات في حالة نشاط فيمايلي:

أ -استرجاع الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة: باشرت السلطة الجزائرية منذ سنة 1993 في إجراءات لتطهير الوضعية القانونية للأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية غير اللازمة موضوعيا لنشاطها، حيث صدر قانون المالية لسنة 1993 ونصت المادة 108 منه :" تعتبر المؤسسات العمومية المحلة ملكا للدولة، وعلى إثر ذلك تطبق عليها جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسات كما هو معرف بموجب المواد 02 إلى 04 من القانون01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية..."، ومن خلال هذه المادة أدمجت الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية غير المستقلة ضمن أملاك الدولة الخاصة، ثم جاء قانون المالية لسنة 1994[2] ليشمل الإسترجاع في المادة 181الفقرة 01 منه أصول عقارية للمؤسسات العمومية غير المستقلة ذات الصبغة الوطنية أو المحلية والمؤسسات العمومية الصناعية والتجارية المنحلة وإدماجها ضمن أملاك الدولة الخاصة، وبموجب أحكام المادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994[3]، تم التحويل بالمجان لفائدة الدولة كل الأصول العقارية للمؤسسات العمومية المحلة التابعة للجماعات المحلية، وبموجب قانون المالية لسنة 2002[4] ألغيت ديون المؤسسات العمومية الإقتصادية المستقلة المحلة التابعة للجماعات الإقليمية أو مؤسسات عمومية أخرى محلة، ومقابل إلغاء هذه المستحقات

[1]- يراجع في ذلك المادة 17 من االمرسوم التنفيذي 122/07، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 الجريدة الرسمية العدد 88 المؤرخة في 1993/12/30.
[3]- يراجع في ذلك في ذلك المرسوم التشريعي 08/94 المؤرخ في 1994/05/26 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994 الجريدة الرسمية العدد 33 المؤرخة في 1994.
[4]- يراجع في ذلك القانون 21/01 المؤرخ في 2001/12/22 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 الجريدة الرسمية العدد 79 المؤرخة في 2001/12/23.

تؤول الأصول العقارية المتبقية لفائدة الدولة، كما استعادت وأدمجت الدولة الأملاك العقارية المستقلة المحلة التي تعود ملكيتها لكيانات أخرى من القطاع العام أو المؤسسة نفسها التي كانت موضوع وعد بالبيع لفائدة شركات العمال قبل إصدار المادة 201 من قانون المالية لسنة 2002، وبموجب المادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2006[1] تم تحويل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية المستقلة المحلة التي لم تكن محل تنازل لفائدة شركات العمال، مقابل تكفل الدولة بخصوم هذه المؤسسات، وبموجب 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 توسعت دائرة التكفل بخصوم المؤسسات العمومية الإقتصادية المحلة لتشمل فروع هذه المؤسسات المحلة، بشرط امتلاك المؤسسات العمومية المحلة كل رأسمالها، وأن لا تسمح الوضعية المالية لهذه الفروع بتسوية ديونها، ومقابل تكفل الدولة بخصوم فروع المؤسسات العمومية الإقتصادية المحلة تحول أصول الفروع إلى الدولة .

وفي ظل المرسوم 153/09 حددت المادة 06 منه إجراءات تحصيل الأصول المتبقية التي تحوزها المؤسسة على سبيل الإنتفاع أو التملك، حيث يتم إعداد جرد للأصول المتبقية من طرف مصفي تلك المؤسسات المحلة وإرساله مرفقا ببطاقة تقنية لكل أصل متبقي إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وإثر تسليم الجرد يحرر محضر بذلك يوقع عليه المدير الولائي لأملاك الدولة والمصفي المعني وترفق نسخة الجرد بالميزانية الختامية للتصفية، بعد ذلك تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل تلك الأصول في سجل الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة، ويكون استرجاع الدولة لهذه الأملاك مجانا باعتبار أن الأملاك المعنية تابعة للدولة.

ب –استرجاع الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية: منذ الإستقلال، ظنت السلطة العمومية أن تحقيق الفعالية الإقتصادية لن يكون إلا باستنزاف مساحات شاسعة من العقار الصناعي لإقامة مشروعات صناعية وإنتاجية يستحوذ عليها القطاع العمومي، وبعد فترة، أدركت السلطة وجود أصول مجمدة ليس لها فائدة تابعة لمؤسسات عمومية اقتصادية في حالة نشاط، تتمثل أساسا في جيوب عقارية فائضة،

[1]- يراجع في ذلك الأمر 04/06 المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006،الجريدة الرسمية العدد47المؤرخة في 2006/07/19.

فصدر القرار رقم 07/03 المؤرخ في 2003/01/20 عن مجلس مساهمات الدولة، تقرر فيه استرجاع الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية من أجل تنمية الإستثمار، وتم تكريس هذا القرار بموجب المادة 85 من قانون المالية لسنة 2005[1] "تحول أراضي المؤسسات العمومية غير اللازمة موضوعيا لنشاطاتها إلى الدولة..."، و قد صدر المرسوم التنفيذي 122/07 يوضح إجراءات استرجاع هذه الأصول، غير أن هذا المرسوم التنفيذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي 153/09، وعليه تكون إجراءات استرجاع الأصول العقارية الفائضة في ظل هذا المرسوم كما يلي:

تقوم شركات تسيير مساهمات الدولة بإعداد جرد للأراضي المتوفرة داخل المناطق الصناعية، وكذا الأملاك العقارية الفائضة المحازة على سبيل الإنتفاع و/أو التملك من قبل المؤسسات العمومية الاقتصادية ثم ترسله إلى الوزير المكلف بترقية الإستثمارات، وترسل نسخة من الجرد لمدير أملاك الدولة المختص إقليميا، وقد يكون الجرد مرفقا عند الإقتضاء بالملفات الخاصة بكل ملك عقاري، ثم يقدم الجرد من طرف الوزير المكلف بترقية الإستثمارات إلى مجلس مساهمات الدولة [2].

بعدها تقوم شركة تسيير المساهمات بارسال ملف تقني خاص بالملك العقاري لكل من مدير أملاك الدولة والمديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، يتضمن هذا الملف نسخة من لائحة مجلس مساهمات الدولة تصرح من خلاله بأن العقار غير لازم موضوعيا لنشاط المؤسسة، بطاقة وصفية مفصلة للملك العقاري، وعند الإقتضاء نسخة من عقد الملكية[3].

بناء على الملف التقني ولائحة مجلس مساهمات الدولة، يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بإعداد عقد إدماج الملك العقاري الفائض ضمن الأملاك الخاصة للدولة سواء كانت ملكا للمؤسسة المعنية، أو موجودة في منطقة صناعية مسلمة من شركة تسيير المساهمات[4] ويتم تجسيد عملية الإسترجاع من قبل الدولة فيما يلي :

---

[1]-يراجع في ذلك القانون 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005،الجريدة الرسمية العدد 85 المؤرخة في 2004/12/0.

[2]- يراجع في ذلك المادة 7 من المرسوم 153/09، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلكالمادة 8 من المرسوم التنفيذي 153/09، مرجع سابق.

[4]-يراجع في ذلكالمادة 9 من المرسوم التنفيذي 153/09، مرجع سابق.

– محضر تسليم يتم إعداده بين ممثل مؤهل للمؤسسة ومدير أملاك الدولة المختص إقليميا بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة والمحازة على سبيل الإنتفاع من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الهيئة المتعهدة بالترقية للمنطقة الصناعية .

–إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة ومحضر التسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو للهيئة المتعهدة بالترقية للمنطقة الصناعية، بعد ذلك يتم تسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة، ويتم تسييرها من قبل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لحساب الدولة [1].

المبحث الثالث:حافظة العقار السياحي

يعتبر العقار السياحي من بين أهم الفرص التي تستطيع الجزائر اغتنامها من أجل تعويض العجز الذي تعاني منه بعض القطاعات الأخرى، نظمه المشرع خلال حقبات زمنية مختلفة، و قد تطرقت في هذا المبحث لمفهوم العقار السياحي (المطلب الأول)، وتشكيل هذا العقار(المطلب الثاني)، وفي الأخير إجراءات تحديد وتهيئة العقار السياحي (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي.

وردت تسمية العقار السياحي في القانون 03/03 المتعلق بالمناطق السياحية ومواقع التوسع، وهو يأخذ أشكالا مختلفة من مناطق سياحية ومواقع سياحية وكذا مناطق محمية، وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين: تعريف العقار السياحي(الفرع الأول)، تصنيف العقار السياحي(الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي.

يعرف العقار قانونا بأنه "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف"[2]، أما مصطلح سياحي فهو مشتق من السياحة أي الإقامة المؤقتة لشخص خارج

[1]- يراجع في ذلكالمادة 12 من المرسوم التنفيذي 153/09، مرجع سابق .
[2]- يراجع في ذلك المادة 683 من القانون المدني، مرجع سابق.

مكان إقامته الإعتيادية، طالما أن هذه الإقامة المؤقتة لا تتحول إلى إقامة قائمة، والتي ترتبط بنشاط يدر ربحا لهذا الأجنبي[1].

وبذلك فإن العقار السياحي هو كل ما هو ثابت في مجال السياحة سواء كان بناء كالفنادق والمركبات السياحية أو الوعاء الأرضي الذي تم تحديده وتصنيفه على أنه سياحي بغرض الإستثمار فيه[2].

وقد عرفه المشرع بموجب المادة 20 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية: "يشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا العرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص".

يكتسب أي عقار صفة العقار السياحي بحكم تصنيف المناطق والمواقع، وهو يخضع لقواعد خاصة تحكمه تفرض احترام النصوص القانونية المتعلقة بالإستثمار بصفة عامة وكذا قواعد البناء والتعمير وقواعد البيئة والمحيط، حيث وضع المشرع قواعد عامة لمنع رخصة البناء في هذه المناطق، وأورد عليها استثناء يتمثل في الترخيص المسبق لرخصة البناء، وهذا بحكم المميزات الطبيعية أو الثقافية أو الإقتصادية التي يتمتع بها هذا العقار[3].

ويتميز العقار السياحي بجملة من المميزات تكسبه هذا التصنيف، فهو يتميز بجواذب طبيعية سواء من حيث المناخ الموجود فيه، أو من حيث طبيعة ونوع الأرض أو البيئة المتمثلة في جميع العناصر الطبيعية والبيولوجية والتاريخية، كما يتميز بجواذب غير طبيعية تاريخية ودينية أو أثرية[4].

ويشمل الإستثمار في العقار السياحي عدة مجالات يصعب تحديدها أو تصنيفها، فهي تتنوع بتنوع الخدمة السياحية، وقد أشار القانون 01/03[5] المتعلق بالتنمية المستدامة

---

[1]- يراجع في ذلك بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه و موارده في ظل النصوص القانونية و التنظيمية ، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية ، العدد الأول يونيو ، مجلة سداسية دولية متخصصة محكمة تصدر عن كلية الحقوق جامعة أحمد بن يحي تيسيمسيلت الجزائر 2016، ص 130.

[2]- يراجع في ذلك مشتي أمال ، مرجع سابق، ص 86.

[3]- يراجع في ذلك صبايحي ربيعة ، الشروط القانونية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، العدد 02 سنة 2014 ، ص 17 .

[4]- يراجع في ذلك كواش خالد، السياحة، مفهومها،أركانها،أنواعها- دار التنوير،الجزائر،الطبعة الأولى 2007، ص53، 54

[5]- يراجع في ذلك القانون 01/03، مرجع سابق.

للسياحة لبعض هذه المجالات مثل السياحة الثقافية والرياضية، العلاجية والترفيهية، الدينية والتاريخية، الصحراوية والطبيعية...[1].

الفرع الثاني:تصنيف العقار السياحي.

بهدف تشجيع الإستثمار السياحي وترقية السياحة تم إنشاء مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وساعد هذا التصنيف على بسط الحماية عليها، فتصبح بذلك عبارة عن مناطق سياحية محمية تخضع إلى إجراءات خاصة، حيث أن شغل واستغلال الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق والمواقع يكون في ظل احترام قواعد التهيئة والتعمير، وبالتالي يمنع الشغل اللامشروع للأراضي والبنايات غير المرخصة قانونا ،كما أنها محفوظة من كل أشكال تلوث البيئة وتدهور الموارد الطبيعية و الثقافية ، وهذا بمشاركة المواطنين الذين هم ملزمون بحماية التراث والمتاحات السياحية، كما يمنع ممارسة كل نشاط غير ملائم مع النشاط السياحي، فاستعمال هذه المناطق يكون طبقا لطابعها، كما تسهر الدولة على حماية وتثمين هذه المناطق بتحديد إجراءات حمايتها وترقيتها قصد تنميتها[2]. وقد ورد في القانون 03/03 ثلاث أشكال من العقار السياحي، و هو ما سنتطرق إليه في النقاط التالية: مناطق التوسع السياحي(أولا)، المواقع السياحية(ثانيا)، المناطق المحمية (ثالثا).

أولا–مناطق التوسع السياحي:نظرا للأهمية الكبرى للإستثمار في قطاع السياحة، عملت الدولة على وضع تدابير تشجيعية من أجل ترقية الإستثمار السياحي ورفع القدرة التنافسية للمنتوج السياحي الوطني[3]، حيث خصصت مناطق للاستثمار السياحي ذات جاذبية ومهيأة أطلقت عليها تسمية منطقة التوسع السياحي[4].

[1]- لمزيد من التفاصيل يراجع في ذلك أزاد شكور صالح، قوانين تشجيع الإستثمار و تطبيقاتها في مجال الإستثمار السياحي ـ دراسة تحليلية مقارنة ـ دار الكتب القانونية و دار شتات للنشر والبرمجيات، مصر لبنان، 2013، ص 175 و ما يليها.

[2]- يراجع في ذلك المادة 10 و 30 من القانون 03/03، مرجع سابق.

[3]- المادة 11 من القانون 01/03، مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك بلكعيبات مراد، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري ، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، العدد السابع، الجزائر، جوان 2012.

أنشئت أول مرة بموجب الأمر 62/66[1] وكانت تسمى المناطق السياحية، تم تحديدها بهدف تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي[2]، وترك المشرع أمر تعريف هذه المناطق للمرسوم التنفيذي 75/66[3] والذي عرفها ضمن المادة الأولى منه على أنها: " كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بمميزات أو خصائص طبيعية، وثقافية وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي"، وهو نفس المفهوم الذي أورده المشرع ضمن المادة 02 من القانون 03/03 مع بعض الإختلاف في الصياغة فقط "هي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشآت سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية".

فهذه المناطق تحمل ثلاث معان :

– فهي فضاء مبني أو غير مبني مؤهل لاستقبال المشاريع الإستثمارية والتجهيزات الفندقية والسياحية وهذا من أجل تحقيق شكل من أشكال السياحة، قد تكون: شواطئ البحر، ساحل، مياه حموية، وديان، أنهار، حدائق، جبال، كهوف، مناطق الثلوج والرمال...الخ.

– هي فضاء مصنف ومحدد إقليميا وفقا لنصوص قانونية تكتسي أهمية سياحية عالية بالنظر لما تزخر به من موارد وقدرات طبيعية [4].

– هي أداة للتخطيط تدخل في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ومخطط التهيئة السياحية [5].

وقد تم تحديد عدد مناطق التوسع السياحي من طرف المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية[6] والتي يبلغ عددها225 منطقة توسع سياحي[1].

---

[1]- يراجع في ذلك الأمر 62/66، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المادة 01 من نفس الأمر.

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 75/66 مؤرخ في 66/03/26 19 المتضمن المناطق و الأماكن السياحية الجريدة الرسميةالعدد 28 مؤرخة في 1966/04/04.

[4]- يراجع في ذلك عينين فضيلة، النظام القانوني للإستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة 2011، ص 45 .

[5]- يراجع في ذلك مشتي أمال ، مرجع سابق ، ص 88.

[6]- تم حل هذه المؤسسة بموجب المرسوم التنفيذي 367/02 وتحويل أملاكها وحقوقها و وسائلها و مستخدميها إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وذلك بهدف توحيد الجهات المختصة في دراسة تهيئة مناطق التوسع السياحي.

ثانيا-المواقع للسياحية: مثلها مثل مناطق التوسع السياحي، تم إنشاؤها لأول مرة بموجب الأمر 62/66 وكانت تسمى بالأماكن السياحية، تم تعريفها بموجب المرسوم التطبيقي له، وهو لا يختلف كثيرا عن التعريف الوارد في القانون 03/03: "فهيكل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية لما تتمتع به من مظاهر خلابة أو عجائب أو خصوصيات سواء كانت طبيعية أو مباني تاريخية أو ثقافية أو أسطورية أو فنية كالمعالم الأثرية والمواقع التاريخية"[2].

فتميز الجزائر بالمعالم التاريخية والحضارية المتنوعة جعلها من أكثر البلدان في الحوض المتوسط التي تتوفر على المناطق الأثرية، وتظهر هذه الثروة في تصنيف اليونيسكو لسبع مناطق أثرية ضمن التراث العالمي: وادي ميزاب، منطقة الطاسيلي، حي القصبة بالجزائر العاصمة، تيبازة، الجميلة، تيمقاد وقلعة بني حماد[3].

ومن خلال ما ورد في القانون 04/98[4] المتعلق بحماية التراث الثقافي نجد أن المواقع السياحية تشمل في العادة على الأماكن والآثار التاريخية العقارية وهذه الأخيرة تصنف إلى عدة أصناف منها:

ـ **المعالم التاريخية:** عرفتها المادة 17 من القانون 04/98 بأنها "إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية.

ـ **المواقع الأثرية:** عرفتها المادة 28 من القانون 04/98 بأنها :"مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة بما في ذلك باطن الأرض المتصلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الفنية أو العلمية أو الإثنولوجية أو الأنتروبولوجية".

ثالثا -المناطق المحمية: من أبرز ميزات السياحة هي ربط الاستثمار والمشاريع الإنتاجية للمجتمع بحماية البيئة والتنوع الحيوي والثقافي للمناطق السياحية وفق معادلة تنموية واحدة، وذلك من خلال إعداد برامج سياحية تعتمد على توجيه السياحة نحو

---

[1]- كانت توجد 174 منطقة توسع بموجب المرسوم 232/88 ثم أصبحت 205 بموجب المرسوم 131/10 ليصبح عددها 225 في سنة 2016 .

[2]- يراجع في ذلك المادة 05 من المرسوم 75/66، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك وزارة السياحة ، الإستثمار و شراكة في الجزائر، مجلة: الديوان الوطني للسياحة، العدد 15 ، ماي 2002 ، ص 19 .

[4]- يراجع في ذلك القانون 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 1998/06/17.

المواقع المميزة بيئيا مع التأكيد على ممارسة سلوكيات سياحية إبداعية ومسلية دون المساس بنوعية البيئة والتأثير عليها.

وفي هذا الصدد قامت العديد من الدول بالاهتمام بالمحميات الطبيعية، التي في أساسها تعبّر عن أقاليم ومناطق تحتوي على أصناف مختلفة من البيئات الطبيعية والمجموعات الحيوانية وخاصة تلك المهددة بالانقراض حيث أصبحت هذه الأماكن الملاذ الأول الذي يرتاده السياح لممارسة السياحة البيئية لما تمتلكه من مؤهلات وما تتيحه من فرص للراحة والاستجمام والتمتع في كنف الطبيعة، والجزائر لا تُستثنى من هذه القاعدة فما نلاحظه اليوم أن المحميات الطبيعية أضحت من أهم الأماكن التي يُقبل عليها السياح مما استوجب وضع قوانين وإجراءات من أجل حمايتها، إدارتها وتطويرها وإنشاء مشاريع سياحية وتنموية دون الخروج عن إطار حمايتها.

ومصطلح المحمية الطبيعية من المصطلحات البيئية الحديثة، ظهر للوجود خلال القرن 19 عشر، وهي عبارة عن مساحات واسعة من الأراضي تغطي مساحات معتبرة من الأرض اليابسة وبعض المساحات البحرية[1] تتميز بالغنى الواضح للتراث الطبيعي، وتضع الدولة قواعد صارمة للمحافظة على المقومات الطبيعية والحضارية الموجودة بها حتى لا تتعرض لأي اختلال بيئي، وقد ورد مصطلح المحميات الطبيعية بموجب قانون حماية البيئة رقم 03/83[2] والذي أفرد فصلا خاصا بالمحميات الطبيعية والحظائر الوطنية،وكذا القانون 12/84[3] المتضمن النظام العام للغابات، كما تم الإشارة إلى المناطق المحمية بموجب القانون 03/03 حيث تم تعريفها بموجب المادة 02 منه أنها "جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابلة للبناء وتستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية"، ومن أجل المحافظة على التنوع البيولوجي تم إحداث المجالات الطبيعية المحمية من خلال القانون 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية

[1]- يراجع في ذلك هنوني نصر الدين، مرجع سابق، ص 73.

[2]- يراجع في ذلك القانون 03/83 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة الملغى،الجريدة الرسمية العدد 06 لسنة 1983

[3]- يراجع في ذلك القانون 12/84 المؤرخ1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 1984/06/26 ، في المعدل و المتمم بموجب القانون 20/91 المؤرخ في 1991/12/02 الجريدة الرسمية العدد 62 المؤرخة في 1991/12/04.

في إطار التنمية المستدامة[1]،حيث توجد بالجزائر شبكة من المجالات الطبيعية المحمية تصنف هذه المجالات على أساس واقعها الإيكولوجي إلى 07 أصناف:

ـ **حظيرة وطنية:** وهي مجال طبيعي ذو أهمية وطنية ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام بيئي أو عدة أنظمة بيئية، يهدف للمحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها وحمايتها بحكم تنوعها البيولوجي، وذلك بجعلها مفتوحة أمام الجمهور للتربية والترفيه.

ـ**حظيرة طبيعية:**هي مجال يرمي إلى الحماية والمحافظة والتسيير المستدام للأواسط الطبيعية والحيوان والنبات والأنظمة البيئية والمناظر التي تمثل وتميز المنطقة.

ـ**محمية طبيعية كاملة:** هي مجال ينشأ لضمان الحماية الكلية للأنظمة البيئية، أو عينات حية نادرة للحيوان أو النبات التي تستحق الحماية التامة، ويمكن أن تتواجد داخل المجالات المحمية الأخرى وهي تشكل منطقة مركزية.

ـ **محمية طبيعية:** مجال ينشأ لغاية الحفاظ على الأنواع الحيوانية والنباتية والأنظمة البيئية والمواطن وحمايتها.

ـ**محمية تسيير المواطن والأنواع:** هي مجال يهدف إلى ضمان المحافظة على الأنواع ومواطنها والإبقاء على ظروف الموطن الضرورية للمحافظة على التنوع البيولوجي وحمايته.

ـ**موقع طبيعي:** كل مجال يضم عنصر أو عدة عناصر طبيعية ذات أهمية بيئية كالشلالات والفوهات والكثبان الرملية.

ـ **رواق بيولوجي:** كل مجال يضمن الربط بين الأنظمة البيئية أو بين المواطن المختلفة لنوع أو لمجموعة أنواع مترابطة ويسمح بانتشارها وهجرتها[2].

إضافة لهذه التصنيفات نجد**المنطقة الرطبة:** وهي تصنف ضمن الأصناف المذكورة أعلاه، و"هي كل منطقة تتميز بوجود ماء عذب أو مالح أو شديد الملوحة بصفة دائمة أو مؤقتة على السطح أو في العمق القريب، راكدا أو جاريا، طبيعيا أو اصطناعيا، في

[1]- يراجع في ذلك القانون 02/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 2011/02/28.

[2]- يراجع في ذلك المواد من 04 إلى 13 من نفس القانون.

موضع فاصل و /أو انتقالي، بين الأوساط البرية والمائية، وتأوي هذه المناطق أنواع نباتية و/أو حيوانية بصفة دائمة أو مؤقتة"[1].

وقد ساهم إنشاء هذه المناطق في إنعاش بيولوجي جديد وتبني نظرة أحسن فيما يتعلق بالتنمية [2]، كما نص القانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات على إمكانية إنشاء حظائر وطنية ومحميات طبيعية في بعض أجزاء الثروة الغابية.

وما يهمنا في بحثنا هذا هو الحظائر الوطنية باعتبارها مناطق يمكن استغلالها عن طريق الإستثمار فيها عكس المجالات الأخرى والتي تتميز بعدم قابليتها للبناء وتتطلب حماية خاصة للمحافظة عليها، الهدف منها الحفاظ على الموارد الطبيعية وإيقاف ظاهرة تدهورها , ومع ذلك فإن هذا لا يعني أن هذه الحظائر أقل أهمية من المجالات المحمية الأخرى، وإنما وكل ما في الأمر أن خضوع الحظائر الوطنية للحماية لا يلغي التنمية الإقتصادية والإجتماعية والثقافية، ويمكن أن تكون مجالا للاستثمار فيها عن طريق إقامة هياكل سياحية رغم صعوبة التوفيق بين الحماية والتنمية، حيث تندرج الحظائر الوطنية ضمن قائمة المناطق المحمية عالميا. وهي تشكل أحد أهم المقاصد السياحية الطبيعية الوطنية والعالمية لما تتوفر عليه من ثروة نباتية وحيوانية نادرة، كما تشكل فضاءات هامة يجدها الكثير من الباحثين في مختلف المجالات العلمية[3].

تختلف درجة الحماية داخل الحظيرة الواحدة نفسها لذلك قسم المشرع هذا الإقليم إلى 03 مناطق وهي:

ـــ**المنطقةالمركزية:** وهي منطقة تحتوي على مصادر فريدة لا يسمح فيها إلا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي.

ـــ **المنطقة الفاصلة:** وهي منطقة تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاورها وتستعمل من أجل أعمال إيكولوجية حية بما فيها التربية البيئية والتسلية السياحية الإيكولوجية والبحث

[1]- يراجع في ذلك المادة 03 من القانون 02/11،مرجع سابق.

[2]-Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement , « Rapport sur l'état et l'avenir de l'environnement » Alger 2003 , p 139

[3]- يراجع في ذلك لطيفة قعيد."السياحة الخضراء كآلية لتحقيق تنمية سياحية مستدامة دراسة حالة الجزائر مع الاشارة الى بعض النماذج "، رسالة ماجستير، فرع الادارة البيئية والسياحة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير جامعة الجزائر3، الجزائر،2013،ص212.

التطبيقي والأساسي، وهي مفتوحة أمام الجمهور في شكل زيارات استكشاف للطبيعة برفقة دليل، ولا يسمح بأي تغيير أو أي عمل من شأنه إحداث إخلال بتوازن المنطقة.

ـ **منطقة العبور:** وهي منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة وتحمي المنطقتين الأوليتين وتستخدم مكانا لكل أعمال التنمية البيئية للمنطقة المعينة، ويرخص فيها بأنشطة الترفيه والراحة والتسلية والسياحة[1] فقد أجاز القانون 02/11 إقامة مشاريع ذات المنفعة الوطنية داخل الحظيرة الوطنية بعد موافقة مجلس الوزراء على ذلك، ولا يجوز توسيع أو تغيير نمط هذه المشاريع إلا بعد موافقة مجلس الوزراء[2].

المطلب الثاني: تشكيل العقار السياحي.

ينقسم العقار السياحي إلى عقار سياحي مبني وآخر غير مبني، فبالنسبة للأول فهو يتمثل في مجمل المرافق المتمثلة في الفنادق والمركبات السياحية ومخيمات الترفيه التابعة للدولة والجماعات الإقليمية والمسيرة من طرف الدولة أو ممنوحة في إطار الإمتياز[3]، أما العقار غير المبني والذي يكون قابلا للبناء فهو مجمل الأراضي المحددة في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وحتى الأراضي التابعة للخواص، وعليه أتطرق للعقار السياحي المبني في الفرع الأول والعقار السياحي غير المبني في الفرع الثاني من هذا المطلب.

الفرع الأول : العقار السياحي المبني.

العقار السياحي المبني هو مجموع المباني المختصة في الأنشطة السياحية، تتمثل في المؤسسات الفندقية، الأقطاب السياحية للامتياز وهو ما سنتناوله في نقطتين على التوالي.

أولا –المؤسسات الفندقية: يقصد بالمؤسسات الفندقية حسب المادة 04 من القانون 01/99 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة[4]: " كل مؤسسة تستقبل الزبائن لإيوائهم مع تقديم خدمات إضافية لهم أو بدونها".

وتطبيقا لأحكام هذا القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم158/19[1]، وقد عرف المادة 02 فقرة 01 منه المؤسسة الفندقية: "يقصد بمؤسسة فندقية بمفهوم هذا المرسوم، كل مؤسسة

---

[1]- يراجع في ذلك هنوني نصر الدين ، مرجع سابق ، ص 162.

[2]- يراجع في ذلك المادة 09 من القانون 02/11، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك طيبي بن زيان ، مجال تدخل إدارة أملاك الدولة ، مذكرة ماجستير ، الجزائر 2014 ، ص 214.

[4]- يراجع في ذلك القانون 01/99 المؤرخ في 1999/01/06 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 1999/01/10.

ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيميم دون أن يتخذوها سكنا لهم وتوفر لهم أساسا خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمة المرتبطة بها".

غير أن المؤسسات الفندقية لا تنحصر في الفنادق فقط، وإنما لها مفهوم واسع بحيث تشمل حسب المرسوم التنفيذي 158/19 على الفنادق والمركبات السياحية أو قرى العطل، شقق الفنادق أو الإقامة الفندقية، الموتيلات أو نزل الطريق، المخيمات السياحية.

أ- **الفندق:** كل مؤسسة توفر التأجير، وحدات للإيواء في شكل غرف وأجنحة عند الإقتضاء، تقع في مبنى و/أو في هياكل، أجنحة منفصلة، كما يمكن أن يضمن خدمات الإطعام والتنشيط.

ب- **المركب السياحي أو قرية العطل:** كل مؤسسة توفر للتأجير وحدات للإيواء، منعزلة أو مجمعة، تتواجد داخل فندق أوعدة فنادق أو داخل مجمعات شقق أو شاليهات أو بنغالوهات، كما توفر مختلف الخدمات التجارية والإطعام والراحة والألعاب والرياضة والترفيه.

ج- **شقة الفندق أو الإقامة الفندقية:** كل مؤسسة توفر للتأجير، وحدات للإيواء في شكل شقق منعزلة أو مجمعة ومجهزة بمطبخ، كما يمكن أن يضمن خدمات الإطعام والترفيه.

د- **المرتيل أو نزل الطريق:** كل مؤسسة تقع بالقرب من محور الطريق توفر للتأجير، لزبائن مارين يتشكلون أساسا من مستعملي الطريق، وحدات للإيواء في شكل غرف تقع في مبنى و/أو في هيكل أجنحة منفصلة كما يمكن أن يوفر خدمات الإطعام والتنشيط .

ه- **المخيم السياحي** : كل مؤسسة للإيواء تقع ضمن مساحة مهيأة، ومغلقة ومحروسة، توفر التأجير في شكل شاليهات أو على شكل هياكل خفيفة أو أماكن موجهة لاستقبال الأشخاص القاصدين التخيم و تضم تجهيزات خفيفة ضرورية لإقامتهم، كما يمكن أن يوفر أماكن مجهزة بمعدات الإيواء للتخييم، ثابتة أو متنقلة وينبغي أن يشمل خدمات صحية وإطعام جماعي[2].

ثانيا-الأقطاب السياحية للإمتياز :القطب السياحي هو تركيبة من العرض السياحي للامتياز في رقعة جغرافية معينة مزودة بتجهيزات الإقامة، التسلية ،الأنشطة السياحية

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 158/19 المؤرخ في 2019/04/30 يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد شروط وكيفيات استغلالها و تصنيفها و اعتماد مسيرها، الجريدة الرسمية العدد 33 المؤرخة في 2019/05/19.

[2]- يراجع في ذلك المواد 04، 05، 06، 07، و 08 من نفس المرسوم التنفيذي.

والدورات السياحية، بالتعاون مع مشاريع التنمية المحلية، ويستجيب لطلب السوق ويتمتع بالإستقلالية، وهو متعدد الأقطاب، يدمج المنطق الاجتماعي، الثقافي، الإقليمي، التجاري، مع الأخذ بعين الإعتبار توقعات طلبات السوق[1]، وقد حدد المخطط التوجيهي لتهيئة السياحية في هذا الإطار سبعة أقطاب للامتياز اعتمادا على معايير تناسقية مع وضع مشاريع سياحية عبر مختلف هذه الأقطاب تتمثل في:

- القطب السياحي للامتياز شمال شرق: يشمل عنابة، الطارف، سكيكدة، قالمة، تبسة، سوق أهراس .
- القطب السياحي للإمتياز شمال وسط: الجزائر، تيبازة، بومرداس، البليدة، الشلف، عين الدفلة، البويرة، بجاية، تيزي وزو.
- القطب السياحي للإمتياز شمال غرب: مستغانم، وهران، عين تيموشنت، تلمسان، معسكر، سيدي بلعباس، غيليزان .
- القطب السياحي للإمتياز جنوب شرق: الواحات، غرداية، بسكرة، الوادي، المنيعة.
- القطب السياحي للإمتياز جنوب غرب: توات، القرارة، طرق القصور، أدرار، تيميمون، بشار.
- القطب السياحي للإمتياز الجنوب الكبير، أدرار، تمنراست.

يتشكل كل قطب من عدة مركبات تستدعي وضعها في تكامل وفقا لقدراتها، بحيث تستجيب لتوقعات مختلف أنواع الزبائن، وهذا بتوفير منتوجات سياحية متعددة ومتنوعة، وهذه الأقطاب ستسمح ببروز تنوع سياحي على كافة الإقليم وستستخدم كقاطرة للتطور السياحي، والهدف منها هو تحريك الدافع الذي يسهل الإنتشار السياحي في كافة التراب الوطني وهذا بإنشاء مجموعة من القرى السياحية تشجع تنمية مستدامة للقطاع[2].

الفرع الثاني: العقار السياحي غير المبني.

[1]-Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Environnement et du Tourisme, livre 02 le plan stratégique les cinq dynamiques et les programmes d'action touristiques prioritaires , Janvier 2008 page 38

[2]-Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Environnement et du Tourisme, livre 02 , op.cit , page 44

العقار السياحي غير المبني هو مجموع الأراضي المخصصة للاستثمار في مجال السياحة، وقد نصت المادة 20 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية: " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص" وعلى هذا الأساس سأتطرق في هذا الفرع إلى ثلاث نقاط، الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية، الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، الأراضي التابعة للخواص.

أولا – الأراضي التابعة للأملاك العمومية: كرس دستور 1989 في مادته 18 مفهوم الملكية العامة، ليتم تأطيرها وتحديد معالمها بموجب القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والذي يشكل الإطار المرجعي للأملاك الوطنية من خلال تعريفها وتحديد القواعد الخاصة بتكوينها وتسييرها ومراقبة استعمالها، وطبقا للمادة 12 من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم فإن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية تتمثل في "الحقوق و الأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام".

والعقار السياحي التابع للاملاك الوطنية العمومية هو تلك الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وكذا المناطق المحمية سواء كانت طبيعية او اصطناعية والذي عددها قانون الأملاك الوطنية على سبيل المثال بموجب المادة 15 و16 من قانون الأملاك الوطنية، وهي تخضع للحماية من حيث عدم قابليتها للتصرف والتقادم و الحجز[1].

ثانيا –الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة:يضم العقار السياحي، الأملاك الوطنية الخاصة للدولة و قد عرفها المشرع ضمن المادة 03 من القانون 30/90 المعدل والمتمم على أنها "الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية".

[1]- يراجع في ذلك المادة 04 من القانون 30/90، مرجع سابق.

من خلال هذه المادة فإن المشرع لم يعرف الاملاك الوطنية الخاصة وإنما اعتمد على مفهوم المخالفة، إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة مالية وامتلاكية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة، والعقار السياحي التابع للاملاك الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة أو للولاية او للبلدية، هو الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وهي غير قابلة للتقادم ولا للحجز طبقا لأحكام المادة 04 فقرة 02 من القانون 30/90 المعدل والمتمم.

ثالثا –الأراضي التابعة للخواص:الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية، وهو حق مكفول دستوريا، والعقار السياحي التابع للخواص هو ملك خاص للأفراد وله طابع سياحي، يتواجد داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ويكون قابلا للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون، يمكن أن تكون هذه الأراضي محلا للإقتناء الودي أو محلا لممارسة حق الشفعة أو نزع الملكية للمنفعة العمومية.

أ– **الإقتناء الودي:** نصت المادة 22 من القانون 03/03المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على إمكانية اقتناء الدولة للعقار السياحي لدى الخواص، وحسب القاعدة العامة في التعاملات فإن الدولة تقتني العقار لاستيفاء حاجاتها عن طريق العقد، والذي يكون للتفاوض فيه دور كبير في الحصول على اتفاق يرضي الطرفين، وفي هذه الحالة لا تبرز الإدارة بمظهر السيادة و السلطة باعتبار أن التعامل مع الخواص يكون على أساس التراضي، لكن ينبغي ألا يضر التصرف بمصالح الدولة، وتفادياً لتواطؤ بعض الموظفين مع الخواص (تتدخل إدارة الأملاك الوطنية في تحقيق عمليات اقتناء العقارات أو الحقوق العقارية) لفائدة المصالح العمومية التابعة للدولة والمؤسسات العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري، ويجب على تلك المصالح والمؤسسات أن تستشير إدارة أملاك الدولة قبل الإقبال على شراء عقار ما، لأن هذه الأخيرة لها الدراية الكافية في المعاملات العقارية خاصة فيما يتعلق بالثمن، وهو ما نصت عليه المادة 179من المرسوم التنفيذي 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها، ويضبط كيفياتذلك[1]:

[1]-يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها و يضبط ذلك، الجريدة الرسميةالعدد 60 المؤرخة في 1991/11/24.

"تتدخل إدارة الأملاك الوطنية في تحقيق عمليات اقتناء العقارات أو الحقوق العقارية، وفي إبرام عقود الإيجار والاتفاقيات... وتراقب أي إدارة الأملاك الوطنية الظروف التي اقتنيت أو أجرت فيها هذه الأملاك والحقوق، وتتأكد من استعمالها المطابق"[1].

ب-إقتناء العقار السياحي عن طريق ممارسة حق الشفعة :يعتبر حق الشفعة من تقنيات القانون الخاص ورد في الفقه الإسلامي وأخذ به القانون الوضعي، تم سنه بالمادة 794 من القانون المدني ويرتب ضمن طرق كسب الملكية، ونص عليه كذلك القانون 30/90 المعدل والمتمم وكذا القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، حيث نصت المادة 71 منه "ينشأ حق الشفعة للدولة والجماعات المحلية، بغية توفير الحاجات ذات المصالح العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية، وتطبق حق الشفعة مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم...".

1- تعريف حق الشفعة:الشفعة لغة بمعنى الضم والزيادة والإضافة ، وهو ما يتوافق مع المعنى الشرعي أو الفقهي لها وهو ضم العقار المشفوع فيه إلى أملاك الشفيع جبرا على شاريه ومالكه معا، بمعنى إضافه له ليصبح وحدة واحدة وملكا واحدا في يد الشفيع[2]، وقد تطرق المشرع للشفعة في القانون المدني من خلال المواد من 794 إلى 807، وعرفها في نص المادة 794 منه التي جاء فيها: (الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار). وتفترض الشفعة وجود بائع ومشتري وشفيع في البيع العقاري، أي وجود عقد بيع عقاري للمشتري، وشخص آخر يحل محل المشتري في الشفعة، فالشفعة رخصة تجيز للشفيع أن يمتلك عقار يسمى العقار المشفوع باعه صاحبه لغيره وهو مشتري العقار ويسمى في هذه الحالة بالمشفوع منه[3].

كما تطرق المشرع لتأسيس الشفعة الإدارية بمفهوم آخر بموجب المادة 118 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل[4] يمارس قبل إدارة التسجيل لصالح الخزينة وهذا الحق

---

[1]- يراجع في ذلك حرز الله كريم ، التنظيم القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري،الملتقى الدولي الثاني حول: النظام القانوني للعقار ودوره في تنمية وترقية الاستثمار يومي 27 و28 أفريل 2016، كلية الحقوق ، جامعة الجيلالي بونعامة بخميس مليانة.

[2]- يراجع في ذلك دغيش أحمد : حق الشفعة في التشريع الجزائري ،دار هومة ،الجزائر ،2011 ،ص 23.

[3]- يراجع في ذلك رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية،منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان 2006، ص 151.

[4]- الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المؤرخ في 1976/12/09، (تعديل سنوي بموجب قوانين المالية) الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 1977/12/18 .

الذي أملاه الحرص على استدراك كل محاولة للغش التي قد تؤثر على تحصيل حقوق التسجيل المستحقة على عمليات نقل الملكية بمقابل للعقارات، والحقوق العقارية، المحلات التجارية، حق الإيجار أو الإستفادة من وعد بالإيجار على العقار أو جزء منه، وهو لا يعتبر وسيلة لاكتساب أموال للدولة وبأسعار منخفضة، بل هدفه جبائي وردعي، يستند أساسا على عدم كفاية الثمن المصرح به[1].

غير أن الشفعة الإدارية المنصوص عليها في إطار تشكيل العقار السياحي تختلف تمام عن الشفعة في القانون المدني والشفعة المنصوص عليها في قانون التسجيل، حيث خول القانون 03/03 للوكالة الوطنية لتنمية السياحة صلاحية ممارسة حق الشفعة لحساب الدولة على كل عقار متواجد داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية محل عملية تنازل طوعية من طرف المالك سواء بعوض أو بدون عوض [2]، فالشفعة هنا تصريح بالرغبة في اقتناء العقار، وهو حق مخول لها وغير ملزم تمارسه بكل حرية.

2- إجراءات استعمال حق الشفعة: طبقا للمادة 28 من القانون 03/03 فإن أي تصرف في الأملاك العينية الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية يجب أن تكون محل إشعار لوزارة السياحة، وقد حددت أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي 385/06[3] كيفيات تطبيق هذه المادة وذلك بوجوب الحصول على رد الوزير المكلف بالسياحة على التصريح المسبق من المالك على أي تصرف في عقار يقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية وذلك بموجب تقرير من الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بممارسة حق الشفعة أو عدم ممارسته، ففي حال ما إذا كان الرد إيجابيا، منع على المالك إجراء أي تصرف في تلك العقارات، أما في حال ما إذا كان الرد سلبيا سواء بالإمتناع عن ممارسة حق الشفعة أو عدم الرد بعد انقضاء 04 أشهر من تقديم التصريح المقدم من المالك، في هذه الحالة يحق لهذا الأخير أن يتصرف في حقوقه العينية بكل حرية بشرط أن يتم إدراج في صلب

[1]- يراجع في ذلك المنشور الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 2009/08/12 تحت رقم 01 المتعلق بممارسة حق الشفعة للدولة.

[2]- يراجع في ذلك المادة 21 من القانون 03/03، مرجع سابق .

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 385/06 المؤرخ في 2006/10/28 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية حق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية الجريدة الرسمية العدد 70 المؤرخة في 2006/11/05

العقد أنه لم يتم الرد على التصريح المسبق بالتصرف من طرف الوزير المكلف بالسياحة بعد مضي 04 أشهر[1].

وحتى تتمكن الوكالة من إبداء عرضها على المالك، يتعين عليها إعداد ملف كامل ترسله لإدارة أملاك الدولة وتقوم هذه الأخيرة بدورها في تقييم العقارات المزمع اقتناؤها لحساب الدولة من طرف الوكالة [2].

ج- إقتناء العقار السياحي عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية: قد تبوء محاولات اقتناء العقارات بالتراضي للفشل، لذلك فقد سن المشرع إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وللاحاطة بهذا الإجراء، سنتطرق لمفهومه ثم إجراءاته.

1-**مفهوم إجراء نزع الملكية:**عرفه المشرع بأنه طريق استثنائي لامتلاك العقارات أو الحقوق العينية العقارية تمكن الأشخاص المعنوية ومختلف الهيئات من إنجاز عملية معينة في إطار مهامها لأجل المنفعة العمومية، ولا يمكن اللجوء إليه إلا بعد استنفاذ كل الوسائل الأخرى للحصول على العقار[3].

ومن الناحية الفقهية فقد عرفه الدكتور محمد عبد اللطيف بآنه "العملية التي يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلىشخص عام بقصد المنفعة العامة نظير تعويض عادل" [4].

من خلال تعريف المشرع لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة يتضح لنا أن هذه العملية تتميز بعدة خصائص تتمثل في:

- نزع الملكية إجراء جبري: فهذا الإجراء مظهر من مظاهر السيادة، حيث خول المشرع للإدارة امتيازات السلطة العامة، وذلك باللجوء الى القوة.

---

[1]- يراجع في ذلك التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2011/03/14 تحت رقم 2135،المتعلقة بـ - إشهار عقاري - مناطق التوسع و المواقع السياحية.

[2]- يراجع في ذلك التعليمة رقم 01984،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2011/03/10 المتعلقة بتحدد القيم التجارية للأراضي الواقعة على مستوى مناطق التوسع السياحي.

[3]- يراجع في ذلك المادة 02 من القانون رقم 11/91 ، المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 08 مايو 1991 ، المعدل بالقانون رقم 21/04 ، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية العدد 85 ، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004 ، و كذا بموجب القانون رقم 12/07المؤرخ في 2007/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2008.

[4]- يراجع في ذلك عبد اللطيف محمد، نزع الملكية للمنفعة العامة، بدون ذكر رقم الطبعة ، دار الكتب القانونية، مصر 1992،ص 09.

-طريق استثنائي: يستمد هذا الإجراء طبيعته الإستثنائية من درجة الخطورة التي يشكهاعلى ملكية الأفراد المحمية دستوريا وقانونيا[1]، وبالتالي لا يمكن للإدارة أن تلجأ له قبل المحاولة على الحصول على العقار بالوسائل الرضائية.

-أن يكون هذا الإجراء من أجل منفعة عمومية ولا يمكن اللجوء إليه من أجل الصالح المالي أو الإقتصادي، حيث لا يجوز استخدام نزع الملكية لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة[2].

-التعويض المنصف العادل: طبقا للمادة 677 من القانون المدني وكذا الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون رقم 11/91يجب أن يكون التعويض منصفا وعادلا وهذا قصد تغطية كل ما يلحق من انتزعت ملكيته من ضرر وما يفوته من كسب بسبب نزع الملكية.

2 -إجراءات نزع الملكية :تتطلب عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية اتخاذ بعض الإجراءات القانونية التي تكرس العديد من الضمانات لحماية حقوق الملكية العقارية الخاصة، وقد قام المشرع في ظل القانون 11/91 المحدد لقواعد المطبقة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، بتحديد المراحل المتبعة من طرف الإدارة وهي خمس مراحل:

- المرحلة الأولى: التصريح بالمنفعة العمومية.
- المرحلة الثانية: تحديد قائمة الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية مالكيها .
- المرحلة الثالثة: تقرير تقييم العقارات والحقوق المطلوب نزعها.
- المرحلة الرابعة: التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق موضوع نزع الملكية.
- المرحلة الخامسة: صدورالقرار النهائي بنزع الملكية[3].

وفي إطار العقار السياحي، فإن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تلجأ إلى هذا الأسلوب باعتبارها ممثلة للدولة بناء على طلب الوزير، وهي بصدد اقتناء العقار السياحي إذا لم

[1]- يراجع في ذلك المادة 20 من دستور 1996 الجريدة الرسمية العدد 76 المؤرخة في 1996/12/08المعدل و المتمم وكذا المادة 677 من القانون المدني، مرجع سابق

[2]- يراجع في ذلك رحماني أحمد، نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، مجلة إدارة، المدرسة الوطنية للإدارة العدد 02، سنة 1991 ص 09.

[3]- يراجع في ذلك أحكام المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 يحدد كيفيات تطبيق القانون 11/91 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 1993/08/01.

تجد الطرق الودية إلى نتيجة إيجابية وتمارس هذه الوكالة نزع الملكية طبقاً لأحكام القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وكذا النصوص التطبيقية له.

المطلب الثالث:إجراءات تحديد وتهيئة العقار السياحي.

نطرا لأهمية قطاع السياحة في الاقتصاد الوطني ودوره في تنمية البلاد فإن عملية إنشاء مناطق التوسع والمواقع السياحية تكتسي طابع المنفعة العمومية[1]،لذا يجب أن يخضع تحديدها للتشريعات المتعلقة بحماية البيئة والساحل والتراث الثقافي وهذا في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والذي يعتبر الإطار الإستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر[2] مما يساهم في الحفاظ على قيمة العقار السياحي على المدى البعيد من أشكال التلوث والتدهور[3]، وقد قسمت هذا المطلب إلى فرعين: تحديد العقار السياحي(الفرع الأول)، تهيئة العقار السياحي(الفرع الثاني).

الفرع الأول: تحديد العقار السياحي.

يتطلب تحديد مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية إعداد دراسات التهيئة الخاصة بها، ليصدر بعد ذلك مرسوم تنفيذي يحدد تلك المناطق، كما تخضع المناطق المحمية لأحكام تصنيف خاصة، تستوجب التطرق لها، وعلى هذا الأساس قسمت هذا الفرع إلى ثلاث نقاط، إعداد دراسات التهيئة السياحية(أولا)، صدور المرسوم التنفيذي المحدد للمناطق والمواقع السياحية(ثانيا)، تصنيف المناطق المحمية(ثالثا).

أولا –إعداد دراسات التهيئة السياحية: أعطت الدولة الجزائرية جهدا ووقتا لعملية تهئية المناخ الإستثماري الداعم لعملية الإستثمار السياحي ووضعت خطط وبرامج وأهداف مرتبطة بهذه التهيئة[4]، كما تكفلت بكل الأعباء المترتبة على إعداد الدراسات وأشغال التهيئة القاعدية وإنجازها داخل مناطق التوسع السياحي .

[1]- يراجع في ذلك المادة 03 من القانون 03/03، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك مصطفاوي عايدة التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية والسياسية ، عدد 2014/03 الجزائر ، ص 151.

[3]- يراجع في ذلك صبايحي ربيعة ، مرجع سابق ، ص 14.

[4]- يراجع في ذلك مكاوي مصطفى أحمد السيد ، الإستثمار السياحي في مصر و الدول العربية ، الأهمية و التحديات و رؤية التطوير ، مجلة دراسات استراتيجية ، مركز الإمارات للدراسات و البحوث الإستراتيجية ، العدد 193 ، الإمارات العربية المتحدة الطبعة الأولى 2014 ، ص 20 .

وقد تم انتهاج سياسة ومخطط جديد على المستوى الوطني والوزاري معتمد على دراسات قوية لقطاع السياحة تمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (آفاق 2030) قصد تحسين وتثمين وجهة الجزائر السياحية وجعلها منطقة سياحية بامتياز[1]، ويعد مخطط التهيئة السياحية جزأ لا يتجزء من المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية[2]، حيث صدر المرسوم التنفيذي 07/86 الذي يحدد كيفيات إعداده[3]و عرفه ضمن المادة 02 منه بأنه" مجموعة القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الإرتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع".

كما يمكن تعريف التخطيط السياحي على أنه ذلك التخطيط على المدى الطويل، تقوم به الهيئة القائمة على السياحة وهي وزارة السياحة أو الإدارات الرسمية، وهو يرتكز على كيفية تحقيق الأهداف بعيدة المدى، ويهتم كذلك بتحديد المستقبل السياحي للبلاد وتحقيق الأهداف الخاصة بذلك وبالتالي فهو يرسم الإستراتيجية السياحية لفترة معينة بتوفير الموارد السياحية لغرض تحقيق تنمية سياحية سريعة[4].

فالمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية عبارة عن أداة تترجم إرادة الدولة في تثمين القدرات الطبيعية والثقافية والتاريخية للبلاد، ووضعها في خدمة السياحة الجزائرية قصد الإرتقاء بها إلى درجة الإمتياز في المنظقة الأورومتوسطية ، وهو يهدف إلى التنمية المنسجمة للمنشآت والهياكل السياحية والإستغلال العقلاني لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وإدماج الأنشطة السياحية ضمن أدوات تهيئة الإقليم.

يرتكز تقرير مخطط التهيئة السياحية على نتائج دراسات التهيئة السياحية عند تحديد المنطقة المعنية و التصريح بها[5]، وترسل نتائج هذه الدراسات إلى الوزير المكلف

[1]- يراجع في ذلك لحسين عبد القادر ، استراتيجية تنمية مستدامة للقطاع السياحي في الجزائر على ضوء ماجاء به المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2025: الآليات و البرامج ، مجلة أداء المؤسسات الجزائرية ، العدد 02 سنة 2012، ص 183

[2]- تقرر إعداد و تحديد معالم المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية بالقانون 01/20 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، المرجع السابق.

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 07/86 المؤرخ في 2007/03/01 يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية جريدة رسمية عدد 17 مؤرخة في 2007/03/14.

[4]- يراجع في ذلك عوينان عبد القادر، السياحة في الجزائر ، الإمكانيات و المعوقات (2000 - 2025) في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ، أطروحة دكتوراه ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير و العلوم التجارية ، جامعة الجزائر 3 ، 2013 ، ص 13 و 79.

[5]- يراجع في ذلك المادة 05 من المرسوم التنفيذي 07/86 ، المرجع السابق.

بالسياحة والذي يعد تقريرا بذلك ليتم تحديد مناطق التوسع السياحي، وبناء على هذا التقرير يصدر مرسوم تنفيذي لتحديد تلك المناطق.

ثانيا- صدور المرسوم التنفيذي المحدد للمناطق و المواقع السياحية : إن تحديد أجزاء من الإقليم الوطني كمناطق توسع ومواقع سياحية من شأنه حماية هذه الأخيرة والحفاظ على طابعها السياحي، وكذا إعطائها بعد اقتصادي يحقق منفعة عمومية، لذلك يتم تعيينها وتحديدها بأسمائها، ويرتكز التحديد والتصريح بهذه المناطق والمواقع على نتائج دراسات التهيئة السياحية [1].

في البداية، أوكل المشرع بموجب المرسوم 75/66 صلاحية تحديد مناطق التوسع السياحي لوزير التربية بعد استشارة وزير الإسكان والتعمير، أما المواقع والمعالم الطبيعية فيتم تصنيفها عن طريق قرارات مشتركة بين وزير التربية ووزير السياحة[2]، غير أن هذا المرسوم عدل بموجب المرسوم 298/81[3]،ليصبح تحديد مناطق التوسع السياحي من صلاحيات الوزير المكلف بالسياحة بعد استشارة الوزراء المعنيين[4]، بينما المناطق الجغرافية التي بها أماكن وآثار تاريخية فهي تحدد بناء على تقرير مشترك بين الوزير المكلف بالثقافة والوزير المكلف بالسياحة[5].

يتم تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها عن طريق التنظيم[6]وعليه بناء على تقرير وزير السياحة والصناعة التقليدية يصدر مرسوم تنفيذي لتحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية، ويعتبر المرسوم التنفيذي 232/88[7] أول مرسوم حدد مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والذي صنف حوالي 176 منطقة توسع سياحية، ثم عدل عدة مرات سواء بإضافة مناطق توسع جديدة أو تعديل مناطق محددة سلفا، ليصدر في الأخير

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 09 من القانون 03/03، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المادة 02 و 06 من المرسوم 75/66 مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 298/81 المؤرخ في 1981/10/31 يعدل و يتمم المرسوم 75/66، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 1981/11/03.

[4]- حسب المادة 01 من المرسوم 298/81 فإن هؤلاء الوزارء يتمثلون في : الوزير المكلف بالتعمير ، الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية ، الوزير المكلف بالثقافة ، الوزير المكلف بالفلاحة ، الوزير المكلف بالغابات ، الوزير المكلف بالداخلية ، الوزير المكلف بالصيد البحري ، الوزير المكلف بالمالية ، الوزير المكلف بالصحة ، الوزير المكلف بالري ، الوزير المكلف بالدفاع الوطني

[5]- يراجع في ذلك المادة 1 فقرة 2 من نفس المرسوم التنفيذي.

[6]- يراجع في ذلك المادة 11 من القانون 03/03، مرجع سابق.

[7]-يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 232/88 المؤرخ في 1988/11/05 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 1988/12/14.

المرسوم131/10[1] أضاف 35 منطقة وأصبح عدد مجموع تلك المناطق 225منطقة من بينها 166 موجودة بالمناطق الساحلية،36 بالمناطق الجبلية و23 أخرى بالمناطق الصحراوية.

ثالثا-تصنيف المناطق المحمية:يخضع تحديد المناطق المحمية وتصنيفها لإجراءات خاصة نص عليها القانون02/11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، حيث تبادر الإدارات العمومية أو الجماعات الإقليمية بتصنيف إقليم كمجال محمي وذلك بإرسال الطلب إلى اللجنة الوطنية للمجالات المحمية، يتضمن هذا الطلب تقرير مفصل يبين على الخصوص أهداف التصنيف، والفوائد المرجوة، وكذا مخطط وضعية الإقليم، تتداول اللجنة السالفة الذكر في مدى جدوى تصنيف المجال المحمي، وبعد الموافقة على دراسات التصنيف،تبادر السلطة التي طلبت التصنيف بإعداد تصنيف المجال المحمي وذلك بموجب قانون بالنسبة للمحميات الطبيعية الكاملة، مرسوم بالنسبة للمجالات المحمية الأخرى، قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للمجالات المحمية المتواجدة داخل إقليم البلدية، قرار الوالي بالنسبة للمجالات المحمية التي تمتد على بلديتين أو أكثر، قرار مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير البيئة بالنسبة للمجالات المحمية التي تمتد على ولايتين أو أكثر، وتحدد وثيقة التصنيف حدود ومساحة المجال المحمي، وصنفه، وكذا تقسيمه إلى مناطق، وأحكام المحافظة عليه وكذا قائمة الثروة النباتية والحيوانية الموجودة داخل المجال المحمي المراد تصنيفه[2].

الفرع الثاني: تهيئة العقار السياحي.

عرفت المادة 03 من القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة كما يلي: "مجموعة أشغال إنجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها".

فالتهيئة السياحية تقنية أو فن يهدف إلى توزيع منتظم للعناصر المكونة للمجال المستقطب للزوار خلال فترات العطل، وذلك بوضع خطط ومعايير لتنفيذ برامج معينة

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 131/10 المؤرخ في 2010/04/29 المتضمن تحديد مناطق التوسع و المواقع السياحية و التصريح بها و تصنيفها الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 2010/05/05.

[2]- يراجع في ذلك المواد من 19 إلى 29 من القانون 02/11، مرجع سابق.

وهي تقوم على مجموعة أشغال لتقدير مدى ملائمة الأرضية لبرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة مع مراعاة قواعد التوازن البيئي لاستغلال الفضاءات والمساحات الموجهة لاستقبال الاستثمارات السياحية[1]، فالإمكانيات الطبيعية والبشرية التي يزخر بها العقار السياحي لا تكفي لتحقيق وظيفة سياحية تقوم بدورها على أكمل وجه، بل يجب تدعيم هذه المؤهلات بالمنشآت السياحية التي سترافق السائح خلال عطلته كالفنادق، المطاعم، مراكز التسلية، المواصلات وكذا الشبكات القاعدية المختلفة، لذلك يتوجب على الدولة توجيه العمليات المنجزة على العقار السياحي بالإعتماد على توجيهات تخططات التهيئة لتفادي النمو الفوضوي للهياكل السياحية .

يتم تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية وفق مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري[2].

وقد أسندت مهمة أشغال التهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية للدولة[3]، حيث تعنى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بهذه المهمة تحت إشراف الدولة طبقا لنص المادة 20 من القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، كما أن المشرع الجزائري سمح بموجب قانون المالية لسنة 2018 للمستثمرين المستفيدين من أرض موجهة للاستثمار داخل هذه المناطق بالتكفل بأشغال التهيئة وذلك بالمرافقة والمساعدة التقنية للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار من خلال ابرام اتفاقية إطار بين الطرفين، حيث تحدد هذه الإتفاقية الكيفيات العملية لتنفيذ أشغال التهيئة بين الوكالة والمستثمر، ويتم من خلالها الاتفاق على الإجراءات التي يتعين اتخاذها لتثمين منطقة التوسع والمواقع السياحية موضوع هذه الإتفاقية، يحدد نموذج الإتفاقية الإطار من طرف الوزير المكلف بالسياحة، كما يقوم هذا الأخير باختيار مناطق التوسع والمواقع السياحية المعنية والتي تكون على الأجزاء القابلة للتهيئة والبناء والتابعة للأملاك الخاصة للدولة. وتكون الإتفاقية مرفقة بمخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية[4].

---

[1]- يراجع في ذلك بعبع إلهام، عقد الإمتياز كألية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 52 مجلد ب ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 ، سنة 2019 ص 197.

[2]- يراجع في ذلك المادة 12 من القانون 01/03، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المادة 17 من القانون 03/03، مرجع سابق، وكذا المادة 07 فقرة 03 من القانون 01/03، مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك المادة 114 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018،الجريدة الرسمية العدد 76 مؤرخة في 2017/12/28.

تختلف توجيهات التهيئة السياحية داخل أي مجال سياحي حسب عوامل أساسية مهمة تتمثل في موقع المنطقة، طبيعة الإمكانات السياحية فيها، وكيفيات استخدام الأرض على مستوى هذه النطاقات، و بالإعتماد على هذه العوامل يمكن تطبيق إجراءات التهيئة السياحية على ثلاث مستويات: المستوى الأول يتعلق بالمناطق الشاغرة والخالية من أي تجهيز فيه نشاط سياحي، والثاني يتعلق بالمنالطق التي تتمركز فيها تجهيزات سياحية وغير سياحية التي من شأنها أن تشكل عرقلة حقيقة دون أن تصل إلى درجة الخطورة أثناء تدخل وسائل التهيئة السياحية، أما الثالث فعندما يتعلق الأمر بالإستغلال السياحي المفرط بسبب الإستغلال السيء لهذه المناطق التي احتشدت بتجهيزات غير سياحية[1].

[1]- يراجع في ذلك بوخريص محمد ، تهيئة مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية كخيار استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي، مجلة رقم القانون العقاري، حجم 07 رقم 12، مخبر القانون و العقار، جامعة البليدة 02 الجزائر 2020، ص 32.

الفصل الثاني
الأجهزة المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار

الفصل الثاني : الأجهزة المكلفة بالعقار الموجه للإستثمار.

نظرا للأهمية التي تكتسيها الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار، وبهدف تمكين المستثمرين من إنجاز مشاريعهم في أقرب الآجال، ومساعدتهم على التخلص من العوائق التي تعترضهم، تم إنشاء هيئات كلفت بكل ماهو متعلق بالعقار الموجه للاستثمار سواء ما تعلق بالتسيير أو التهيئة أو دراسة الملفات أو إبرام العقود، وتختلف هذه الهيئات حسب أنواع الحافظة العقارية الموجهة للإستثمار، إذ أن أجهزة مكلفة بالعقار الفلاحي، أجهزة مكلفة بالعقار الصناعي، أجهزة مكلفة بالعقار السياحي، وهو ما سأتطرق له في ثلاث مباحث على التوالي: المبحث الأول(الأجهزة المكلفة بالعقار الفلاحي)، المبحث الثاني (الأجهزة المكلفة بالغقار الصناعي) ، المبحث الثالث (الأجهزة المكلفة بالعقار السياحي).

المبحث الأول : الأجهزة المكلفة بالعقار الفلاحي.

من خلال الإطلاع على مختلف القوانين التي أصدرها المشرع في مجال الإستثمار الفلاحي، نلاحظ وجود العديد من الهيئات والمؤسسات التي تسهر على كل ما يتعلق بهذا المجال سواء على المستوى المركزي أو المحلي، وهو ما سأتطرق له في هذا المبحث من خلال مطلبين: الأجهزة المكلفة بالعقار الفلاحي على المستوى المركزي(المطلب الأول)، الأجهزة المكلفة بالعقار الفلاحي على المستوى المحلي(المطلب الثاني).

المطلب الأول : الأجهزة المكلفة بالعقار الفلاحي على المستوى المركزي.

تتمثل الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الفلاحي على المستوى المركزي في وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية وكذا مجلس مساهمات الدولة، وهو ما عالجته في أربع فروع ، تطرقت في الفرع الأول إلى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وفي الفرع الثاني إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في الفرع الثالث إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية الصحراوية، في الفرع الخامس إلى مجلس مساهمات الدولة.

الفرع الأول: وزارة الفلاحة و التنمية الريفية.

هي الوزارة المكلفة بالفلاحة والتنمية الريفية في الجزائر، كانت هذه الوزارة مند نشأتها مكلفة بشؤون الفلاحة إلى غاية2015 أين أدمجت وزارة الفلاحة و التنمية الريفية مع وزارة الصيد البحري بموجب المرسوم الرئاسي 194/15[1]، وظل الأمر على هذا النحو إلى غاية 2020، حيث وبموجب المرسوم الرئاسي 01/20[2] تم الفصل بين الفلاحة والصيد البحري لتصبح لهذه الأخيرة وزارة مستقلة بذاتها تسمى بوزارة الصيد البحري والموارد الصيدية وبقيت وزارة الفلاحة والتنمية الريفية كوزارة مستقلة، وتتشكل هذه الوزارة من هيكلين، الوزير وكذا الإدارة المركزية، و عليه تناولت في هذا الفرع مهام وزير الفلاحة والتنمية الريفية (أولا) ثم الإدارة المركزية (ثانيا).

[1]- يراجع في ذلك المرسوم الرئاسي 194/15المؤرخ في 2015/07/23 يعدل المرسوم الرئاسي 125/15 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة الجريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 2015/07/23.

[2]- يراجع في ذلك المرسوم الرئاسي رقم 01/20 مؤرخ في 2020/10/02 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة،الجريدة الرسمية العدد 01 المؤرخة في 2020/01/05.

أولا–مهام وزير الفلاحة و التنمية الريفية:يكلف الوزير بإعداد عناصر السياسة الوطنية في مجالات الفلاحة والتنمية الريفية والغابات والفضاءات الطبيعية ومتابعة ومراقبة تنفيذها طبقا للقوانين المعمول بها، وقد حددت المهام بموجب المرسوم التنفيذي 128/20[1]، ومن خلال هذا المرسوم يتضح أن الوزير له مهام مختلفة وفي مجالات متعددة، فهو يمارس صلاحياته على مجموع النشاطات المتعلقة بالفلاحة والتنمية الريفية والغابات، كضمان عصرنة المستثمرات الفلاحية وتكثيف الإنتاج الفلاحي[2]، كما أن له مهام في مجال المحافظة على الأملاك العقارية الفلاحية وتثمينها من خلال السهر على تنظيم العقار الفلاحي ووضع كيفيات الإستغلال المستدام للأراضي الفلاحية، وكذا مهام في مجال التنمية الفلاحية كإعداد أنظمة إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ومتابعتها، ومهام أخرى في مجال ضبط الإنتاج الفلاحي والغابي، ومجال التنمية الريفية، ومجال الصحة الحيوانية والسلامة الصحية للأغذية وحماية الصحة النباتية، ومهام في مجال الغابات[3]، هذا بالإضافة إلى مهام في مجال الإستثمار والمتمثلة في:

– اقتراح كل الإجراءات التحفيزية قصد تشجيع وتوجيه وتثمين الإنتاج ودعم الإستثمار المنتج.

–اقتراح الأنظمة المتعلقة بالقروض والتأمينات الفلاحية والدراسات والتحقيقات التي من شأنها توجيه الإستثمارات في القطاع.

–تحديد شروط توسيع تغطية الحاجات من حيث التمويل.

– ضمان عصرنة الزراعة الصناعية وتكثيفها ودمجها حسب كل فرع بالتشاور مع القطاعات المعنية.

– تصميم استثمارات التأطير الإقتصادي والمالي لفائدة الإنتاج الفلاحي والغابي، والعمل على انسجامها وتقييمها.

– اقتراح تدابير الجباية المناسبة للقطاع.

– تشجيع أعمال التضامن اتجاه المهنيين والمهن المشتركة وفيما بينهم.

---

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 128/20 المؤرخ في 2020/05/21 يحدد صلاحيات وزير الفلاحة و التنمية الريفية،الجريدة الرسمية العدد 32 المؤرخة في 2020/05/31.

[2]- إلى جانب مهام أخرى مذكورة في المادة 02 من نفس المرسوم التنفيذي.

[3]- يراجع في ذلك المواد 03، 04، 05، 06 ، 07 ، 08 و 09 من نفس المرسوم التنفيذي.

– المشاركة في وضع نظام لتحفيز ومرافقة حاملي المشاريع في إطار المؤسسات المصغرة والمؤسسات الناشئة ذات الصلة بالفلاحة والتنمية الريفية والغابات[1].

ثانيا–الإدارة المركزية: تم تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الفلاحة بموجب آخر مرسوم تنفيذي 322/22[2] الذي ألغى المرسوم التنفيذي129/20[3]، حيث تضم كل من أمين عام، رئيس ديوان، مفتشية عامة وكذا مجموعة من الهياكل.

أ–**الأمين العام:** يساعده مديرا دراسات، ويلحق به مكتب البريد والمكتب الوزاري للأمن الداخلي.

ب– رئيس الديوان:يساعده 08 مكلفين بالدراسات والتلخيص ويكلفون بالمهام التالية:

– تحضير وتنظيم مشاركة الوزير في النشاطات الحكومية وتلك المرتبطة بالعلاقات مع البرلمان، وكذا تنظيم نشاطات الوزير في مجال العلاقات الدولية والتعاون ومجال العلاقات العامة وعلاقاته مع أجهزة الإعلام.

– متابعة العلاقات مع الحركة الجمعوية والمنظمات المهنية .

– متابعة وتقييم مؤشرات التنمية الفلاحية والريفية وحماية الفضاءات الريفية.

– المشاركة في تحضير الملفات المتعلقة بالتمويل والإستثمارات والتدخلات الإقتصادية في المجال الفلاحي والريفي ومتابعتها.

– متابعة نشاطات المؤسسات والهيئات العمومية التابعة للقطاع.

ج– المفتشية العامة: عبارة عن جهاز دائم لتفتيش ومراقبة وتقييم نشاطات قطاع الفلاحة والتنمية الريفية ، تم تنظيمها بموجب المرسوم 130/20[4].

د– هياكل الإدارة المركزية: تضم مجموعة من المديريات تتمثل في :

1–**المديرية العامة للغابات:** و قد تم تحديد تنظيمها وعملها بموجب نص خاص، مهمتها الرئيسية إدارة الأملاك الغابية الوطنية وغطاء الحلفاء وحمايتها.

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي 128/20 ، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 322/22 المؤرخ في 09/15/ 2022 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية، الجريدة الرسمية العدد 63 المؤرخة في 2022/09/22.

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 129/20 المؤرخ في 2020/05/21 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية،الجريدة الرسمية العدد 32 المؤرخة في 2020/05/31.

[4]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 130/20 المؤرخ في 2020/05/21يحدد تنظيم المفتشية العامة لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية و سيرها، الجريدة الرسمية العدد32 المؤرخة في 2020/05/31.

2-المديرية العامة للانتاج الفلاحي: وهي تضم خمس مديريات،مديرية إنتاج وضبط الفروع النباتية، مديرية إنتاج وضبط الفروع الحيوانية، مديرية تثمين وترقية الإنتاج الفلاحي، مديرية التكوين الفلاحي والبحث والإبتكار، مديرية تثمين الأقاليم وملاءمة الفلاحة مع التغيير الفلاحي.

3-المديرية العامة للاستثمار والعقار الفلاحيين: وهي تضم ثلاث مديريات، مديرية التنظيم العقاري واستصلاح الأراضي، مديرية البرمجة والدعم الإقتصادي، مديرية الإستثمار الفلاحي.

4-مديرية المصالح البيطرية: تكلف بكل ماهو خاص بالصحة الحيوانية والأمن الصحي للمنتجات الحيوانية.

5- **مديرية حماية النباتات والرقابة التقنية:** تكلف بكل ما هو خاص بحماية ومراقبة الصحة النباتية.

6-**مديرية الإحصائيات والرقمنة والإستشراف:** يكلف بعصرنة النظام المعلومتي للقطاع، والقيام ببرامج التحقيقات والإحصاء ودراسات الإستشراف.

7-**مديرية الشؤون القانونية والتنظيم:** تكلف بمهام إعداد النصوص التشريعية والتنظيمية ومتابعة الشؤون القانونية والمنازعات المرتبطة بنشاطات القطاع.

8- **مديرية التعاون:** تكلف بتحديد محاور التعاون وتطويره في مجال الإستثمار والشراكة في مجال الفلاحة، وكذا متابعة تنفيذ الإتفاقيات والبروتوكولات والإتفاقيات الدولية الخاصة بالقطاع، وتنظيم المشاركة في التظاهرات.

9-مديرية إدارة الوسائل: تكلف عموما بتسيير الموارد البشرية وتلبية حاجات مصالح الإدارة المركزية والمصالح غير الممركزة من الوسائل المادية والمالية[1].

الفرع الثاني:الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ضابطا لسياسة العقار الفلاحي، فهو الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية، تم إنشاء هذا الديوان تطبيقا لقانون التوجيه الفلاحي

[1]- يراجع في ذلك أحكام المرسوم التنفيذي 322/22 ، مرجع سابق.

بمقتضى المرسوم التنفيذي 87/96[1] المعدل والمتمم، تطرقت في هذا الفرع بداية إلى الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية(أولا)ثم التنظيم والإدارة (ثانيا).

أولا – الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية:يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وهو يخضع للقواعد الإدارية التي تطبق على الإدارة في إطار علاقته مع الدولة، ويعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير[2]، يوضع تحت وصاية وزير الفلاحة، ويتصرف لحساب الدولة في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية .

يتلقى الديوان مساهمات من الدولة في كل سنة مقابل تبعات الخدمة العمومية الملقاة على عاتقه بموجب دفتر الشروط، وتكون هذه المساهمات موضوع محاسبة مستقلة، كما أن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 قد منح الديوان 05 % من مبالغ الأتاوة المحصلة فعلا مقابل حق الإمتياز بمفهوم القانون 03/10 إضافة إلى إيراداته العادية و هذا كله من أجل تحقيق الأهداف المرجوة من الضبط العقاري[3].

وقصد إعطاء نوع من اللامركزية والمساعدة على تحقيق أهداف الديوان تم إنشاء هياكل جهوية موزعة عبر التراب الوطني[4].

ثانيا– التنظيم و الإدارة:يتشكل الديوان من مجلس إدارة ومدير عام.

أ– **مجلس الإدارة** :يقوم مجلس الإدارة بإدارة الديوان، ويتشكل من مجموعة أعضاء حددتهم المادة 13 من المرسوم 87/96 المعدل والمتمم ، وما يمكن ملاحظته على هذه التشكيلة أنها تقترب من تشكيلة المجالس التوجيهية الخاصة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، يقوم بتعيينهم الوزير المكلف بالفلاحة بقرار بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون إليها لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد، وفي حال توقف عضوية احد الأعضاء يتم

[1]- يراجع في ذلك المرسوم تنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأرضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 1996/02/28 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 الجريدة الرسمية العدد 61 و كذا المرسوم التنفيذي 59/21 المؤرخ في 2021/02/04 الجريدة الرسمية العدد 10 لسنة 2021.

[2]- يراجع في ذلك المادة 01 من نفس المرسوم التنفيذي 87/96

[3]- يراجع في ذلك جروني خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق - جامعة الجزائر 1 ،سنة 2012 ، ص 106.

[4]-يراجع في ذلك المادة 11 من المرسوم التنفيذي 87/96 المعدلة والمتممة، المرجع السابق.

استخلافه بنفس الأشكال، ويحل العضو الجديد محله إلى غاية نهاية مدة العضوية الجارية[1].

يقوم مجلس الإدارة بدراسة أي تدبير يرتبط بتنظيم الديوان وعمله ويقترحه على الوزير المكلف بالفلاحة، وعلى هذا الأساس فهو يتداول في الأمور المتعلقة بتنظيم الديوان وسيره العام ونظامه الداخلي، وبرنامج عمل الديوان السنوي وكذا برنامج استثماراته السنوية وقروضه المحتملة، الشروط العامة لإبرام الإتفاقيات وقبول الهدايا والوصايا المقدة للديوان، ويدرس جداول تقدير الإرادات والنفقات وكذا النظام المحاسبي والمالي والقانون الأساسي للمستخدمين وشروط دفع مرتباتهم [2].

ب- **المدير العام:** وهو يعتبر المسؤول الأول عن سير الديوان، ويمثله في أعماله المدنية أمام القضاء، وهو يمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان، ويعد التقارير والميزانية التقديرية للديوان، ويبرم جميع الصفقات والعقود والإتفاقيات وبتحضير اجتماعات مجلس الإدارة وتنفيذ نتائج المداولات[3] ويعد حضوره استشاريا في اجتماعات مجلس الإدارة [4].

كان المدير العام للديوان يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح وزير الفلاحة، غير أنه تم تعديل المادة 19 من المرسوم التنفيذي 87/96 ليصبح التعيين بموجب مرسوم رئاسي بناء على اقتراح من وزير الفلاحة، و تنهى مهامه بنفس الأشكال[5].

ثالثا-مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: يمارس الديوان صلاحيات واسعة في مجال العقار الفلاحي عموما بما في ذلك الأراضي تابعة للخواص، كما يمارس مهاما خاصة متعلقة بالإمتياز في مجال الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

أ-**المهام العامة:** يعتبر الديوان هيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري حسبما هو منصوص عليه في المواد 52، 56، 61، 62 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، وبهذه الصفة فهو مكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في أحكام هذا

[1]-يراجع في ذلك المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي 87/96

[2]- يراجع في ذلك المادة 12 من المرسوم التنفيذي 87/96،مرجع سابق.

[3]-يراجع في ذلكالمادة 18 من نفس المرسوم التنفيذي,

[4]-يراجع في ذلكالمادة 14من نفس المرسوم التنفيذي.

[5]-يراجع في ذلك المادة 19 من المرسوم 339/09، مرجع سابق.

القانون، استثناء المهام الموكلة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية[1] فالمهمة الأساسية للديوان هي حماية الأراضي الفلاحية الخاصة من التلاعبات والخروج بها عن وجهتها الفلاحية.

ــ يمارس مهام الخدمة العمومية وفقا لدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية[2]، حيث تحدد تبعات الخدمة العمومية موضوع دفتر الشروط بالإشتراك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالفلاحة [3]، تتمثل هذه المهام على الخصوص في:

-وضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الإستغلال أو الإيجار أو البيع .

- ممارسة حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع.

- الحيازة على الأراضي التي كانت موضوع معاملات تخرق المادة 55 من القانون 25/90.[4]

- تطوير الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية عن طريق المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم القطع الأرضية إلى بعضها البعض.

- إعداد بطاقة للمستثمرة الفلاحية و ضبطها باستمرار.

- إنشاء بنك معطيات خاص بالعقار الفلاحي وتسييره والقيام بتطويره[5].

- يمكن للديوان أن يقتني أي مستثمرة أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحي ، ثم يقوم بإسناد تهيئتها أو تثمينها أو استصلاحها عن طريق التعاقد.

- إبرام الصفقات والإتفاقات والإتفاقيات مع الهيئات الوطنية أوالأجنبية، كما يمكنه شراء أسهم في مؤسسات أخرى، والقيام بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية.

- ينظم ويشارك في كل الملتقيات أو التظاهرات التي لها علاقة بنشاطه سواء داخل الوطن أو خارجه [6].

---

[1]- تم إنشاء هذا الديوان بموجب المرسوم التنفيذي 265/20 المؤرخ في 2020/09/22 يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية العدد 57 المؤرخة في 2020/09/27

[2]- يراجع في ذلك الملحق بالمرسوم 87/96، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المادة 06 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 339/09 ، مرجع سابق.

[4]- إن المادة 55 من القانون 25/90 ألزمت أن تكون المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل رسمي ، و ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بالإستثمار وعدم تغيير الوجهة الفلاحية ، وألا تؤدي إلى تنقص مساحتها المقاييس المحددة في قانون التوجيه العقاري .

[5]- يراجع في ذلك المادة 02 من ملحق دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية، مرجع سابق.

[6]- يراجع في ذلك المادة 06 و 09 من المرسوم التنفيذي 87/96، مرجع سابق.

ب- المهام الخاصة المتعلقة بالإمتياز في مجال الأملاك الخاصة التابعة للدولة:بعد تبني المشرع لآلية الإمتياز لاستغلال العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة بدلا من حق الإنتفاع الدائم، قام بالمشرع بتعديل أحكام المرسوم التنفيذي المنظم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بما يتماشى مع أحكام الإمتياز وهذا بموجب المرسوم 339/09، لذلك فإن مهام الديوان في إطار الإمتياز وردت بموجب التعديل، كما نجدها ضمن أحكام القانون 03/10، تتمثل هذه المهام في:

-دراسة طلبات الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وهي مهمة ذات أولوية ويكون ذلك عن طريق الإتصال بمصالح أملاك الدولة وتنفيذ الإجراءات المعدة لهذا الغرض.

- مسك بطاقات المستثقمرات الفلاحية والمزارع النموذجية وفهرستها.

- ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من أصخاب الإمتياز.

- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية [1]، فكل بناء أو تهيئة على الأراضي الفلاحية يكون بناء على ترخيص من الديوان.

- متابعة حركة أصول المستثمرات الفلاحية وهذا قصد الحيلولة دون المساس باستمرارية نشاطها طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما [2].

- إلى جانب هذه المهام يكلف الديوان كذلك بالموافقة على كل ما يتعلق بتعديل عقد الإمتياز، فهو الذي يوافق على عقد الشراكة في حال ما إذا رغب صاحب الإمتياز في شراكة مع الغير [3] كما أن الديوان وهو المؤهل قانونا للموافقة على طلبات الخروج من الشيوع لعضو من أعضاء المستثمرة الجماعية الذي يرغب في تشكيل مستثمرة فردية والإشراف على ذلك [4]، ويمارس حق الشفعة في حال ما إذا تنازل صاحب الإمتياز عن

[1]- يراجع في ذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي 339/09 المعدل والمتمم للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 87/96 مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلكالمادة 02 من ملحق دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدلة والمتممة ، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المادة 21 من القانون 03/10، مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك المادة 11 من نفس القانون.

حقه، وفي حال عدم ممارسة حقه للشفعة فهو الذي يرخص بالتنازل أو نقل حق الإمتياز ،كما يقوم بإعذار الأصحاب الإمتياز المخلين بالتزاماتهم.

الفرع الثالث: ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

أنشئ ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بموجب المرسوم التنفيذي 265/20[1] وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة، يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، حدد مقره بالمنيعة [2]، وهوأداة لتنفيذ السياسة الوطنية لترقية وتنمية الزراعة الصناعية الإستراتيجية بالأراضي الصحراوية[3]، حدد النظام الداخلي لهذا الديوان بموجب قرار صادر عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية مؤرخ في 2021/03/21 [4].

وقد حددت الولايات التي تدخل ضمن مجال تدخله بموجب قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2021/06/21[5]، وذلك بناء على نسبة تساقط الأمطار طبقا لأحكام المادة 18 من القانون 90/25 [6]، تتمثل في الولايات التالية: أدرار، الأغواط، بسكرة، بشار، تامنغاست، ورقلة، إيليزي، تندوف، الوادي، غرداية، تيميمون، برج باجي مختار، أولاد جلال، بني عباس، إن صالح، إن قزام، تقرت، جانت، المغير وولاية المنيعة.

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 265/20المؤرخ في 2020/09/22 يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية العدد 57 المؤرخة في 2020/09/27.

[2]-يراجع في ذلكالمواد 3، 5 و 6 من نفس المرسوم التنفيذي.

[3]- يقصد بالزراعة الصناعية الإستراتيجية الزراعات ذات الطابع الإستراتيجي الموجهة للتحويل من أجل تلبية الإحتياجات الوطنية و التقليص من الإستيراد، يراجع في ذلك المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي.

[4]- يراجع في ذلك القرار الصادر عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية مؤرخ في 2021/03/21 يحدد التنظيم الداخلي لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 2021/04/22.

[5]-يراجع في ذلك القرار الوزاري المشترك بين الوزير المكلف بالداخلية، الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بالفلاحة و الوزير المكلف بالموارد المائية المؤرخ في 2021/06/21 يحدد الولايات التي تدخل في مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية العدد 53 المؤرخة في 2021/07/08.

[6]- يراجع في ذلك القانون 25/90، مرجع سابق.

وحدّدت محيطات الإستصلاح التي تدخل ضمن مجال تدخل هذا الديوان بناء على قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2021/05/05 [1] حيث نصت المادة 03 منه " تحدد المحفظة العقارية الممنوحة إلى الديوان وموقعها على أساس الدراسات الأولية بالتشاور مع القطاعات المعنية مع الأخذ بعين الإعتبار توفر الأراضي ذات القدرات المراد استصلاحها، توفر المورد المائي، استبعاد مناطق التداخل مع المستعملين الآخرين" والتي تم تحديدها ضمن ملحق القرار السالف الذكر، وبعدها يقوم الديوان ضمن المحفظة الممنوحة له بتحديد المحيطات الموجهة للمشاريع الكبرى الزراعية والزراعة الصناعية وتجزئتها وفق دراسات تقنية معمقة[2].

أولا- التنظيم و الإدارة: يدير الديوان مجلس الإدارة ويسيره مدير عام وتساعده لجنة للخبرة والتقييم التقني ويزود بشباك وحيد.

أ – مجلس الإدارة: يقوم مجلس الإدارة بإدارة الديوان، يرأسه الوزير المكلف بالفلاحة أو ممثله، ويتشكل من مجموعة ممثلي مختلف القطاعات حددتهم المادة 24 من المرسوم التنفيذي 265/20، يعينون لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، ويجتمع في دورة عادية مرتين في السنة بناء على استدعاء رئيسه، ويمكن أن يجتمع في دورة غير عادية كلما دعت الضرورة ذلك، يتداول في أمور تتعلق بالتنظيم الداخلي والنظام الداخلي للديوان، برنامج النشاطات السنوية، مشروع الميزانية والقروض المحتملة للديوان، البرامج السنوية لاستثمارات الديوان وتهيئته وتجهيزه وتوسيعه، التقرير السنوي للتسيير، تقرير نشاط السنة الماضية، الشروط العامة لإبرام الصفقات و العقود و الإتفاقيات، الإتفاقية الجماعية والشروط العامة المتعلقة بمرتبات مستخدمي الديوان، قائمة الخبراء الذين يستعين بهم الديوان في إطار مهام الخبرة والتقييم التقني والعقود الخاصة بهم، الحصول على مساهمات في مؤسسات أخرى، قبول الهبات والوصايا، الإقتناء والإيجار العقاريين،

[1]- يراجع في ذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2021/05/05 يحدد شروط و كيفيات تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيطات وحدودها وكذا إحداثياتها الجغرافية إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية العدد 54 المؤرخ في 2021/07/11 .

[2]- يراجع في ذلك المادة 04 و 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2021/05/05 ،مرجع سابق.

التقرير الدوري حول تجسيد مشاريع الإستثمار الفلاحي، كل مسألة يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الديوان وسيره وتحقيق أهدافه[1].

ب – المدير العام:يعين بموجب مرسوم بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة، يقوم بتنفيذ توجيهات والبرامج المحددة من طرف مجلس الإدارة، وهو يتولى التسيير الإداري والتقني والمالي للديوان، وعلى هذا الأساس فهو يمثل الديوان في كل أعمال الحياة المدنية وأمام العدالة، يتعهد بنفقات الديوان ويأمر بصرفها، يبرم القروض، ويمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان، يحضر اجتماعات مجلس الإدارة، يعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة من أجل المداولة، ثم يعرضها على السلطة الوصية للموافقة عليها، يعد مشروع الإتفاقية الجماعية المتعلقة بالمستخدمين، ويعد المخططات الخاصة بتوظيف وتكوين المستخدمين، يعد مشروع الميزانية التقديرية للديوان وينفذها، يعد البرامج السنويةالخاصة بالإستثمارات، يبرم الصفقات والعقود والإتفاقات والإتفاقيات، يسهر على إنجاز الأهداف المسندة للديوان، يقترح مشروع التنظيم الداخلي للديوان ويسهر على احترامه، يعد تقريرا كل ثلاث أشهر حول نشاطات الديوان ويرسله إلى الوزير المكلف بالفلاحة، يقترح قائمة الخبراء، ويعد في نهاية كل سنة مالية تقريرا سنويا عن النشاطات[2].

ج – لجنة الخبرة والتقييم التقني: تنشأهذه اللجنة لدى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية[3]، يتم تعيين أعضائها بموجب مقرر من المدير العام للديوان بناء على اقتراح من الإدارات أو الهيئات التي يمثلونها، وتنشر في النشرة الرسمية لوزارة الفلاحة، حيث تتشكل هذه اللجنة التي يرأسها المدير العام لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية من مسؤولي المصالح التقنية للديوان وممثل محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، وممثل المعهد التقني لتنمية الزراعة الصحراوية، كما يمكنها الإستعانة عند الضرورة بكل شخصية علمية أو خبراء أكفاء من شأنهم المساهمة في أشغال اللجنة خصوصا في مجال الطاقة والزراعة الصناعية والزراعة الصحراوية والزراعات الصناعية بالأراضي الصحراوية وتسيير الموارد المائية في الماطق الجافة

[1]- يراجع في ذلك المواد من 24 إلى 31 من المرسوم التنفيذي 265/20، مرجع سابق
[2]- يراجع في ذلك المواد من 32 و 33 من المرسوم التنفيذي 265/20 مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلك المادة 34 من نفس المرسوم التنفيذي .

والبيئة والطاقات المتجددة والعقار الفلاحي والتمويل، ويتم تعيينهم في قائمة يصادق عليها مسبقا مجلس الإدارة.

تجتمع هذه اللجنة كلما اقتضت الضرورة بطلب من رئيسها، وتسجل قراراتها في محاضر تدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف المدير العام لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية[1].

د- الشباك الوحيد: ينشأ الشباك الوحيد على مستوىديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، وهذا في إطار ترقية الزراعة الصناعية الإستراتيجية، يتشكل من رئيس وهو المدير العام للديوان أو ممثله، وكذا أعضاء من مختلف المصالح على حسب موقع المحيط المراد استصلاحه، يتولى عدة مهام تتمثل في تسهيل إقامة مشاريع الإستثمار وضمان مرافقتها بصفة مستمرة، ضمان مرافقة المستثمرين للحصول على عوامل الإنتاج والإستفادة من المزايا، السهر على تنفيذ الأعمال ذات الصلة بمشاريع الإستثمار، وضمان تشكيل ملفات الإمتياز وتبليغ عقود الإمتياز للمعنيين[2].

ثانيا-مهام ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية: أسند المشرع لهذا الديوان عدة مهام تتمثل في ضمان ترقية الإستثمارات الزراعية والزراعة الصناعية عن طريق استصلاح أراضي صحراوية، كما يضمن ترقية المحفظة العقارية الممنوحة له من طرف الدولة على أساس دراسة مسبقة ويقوم بتسييرها العقلاني، يقوم بتحديد المحيطات ضمن هذه المحفظة العقارية، والتي من شأنها استقبال المشاريع الكبرى للاستثمارات الزراعية والزراعة الصناعية ، ويقوم بالدراسات التقنية المعمقة عن طريق مكاتب الدراسات المتخصصة، يقوم كذلك بتجزئة تلك المحيطات التي يمكن أن تكون موضوع منح.

الفرع الرابع:مجلس مساهمات الدولة.

أنشئ هذا المجلس بموجب المادة 17 من الأمر 25/95 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة وكان يسمى بالمجلس الوطني لمساهمات الدولة، وقد كلف بتنظيم وتسيير ومراقبة الأموال التجارية التي تحوزها الدولة في رأسمال المؤسسات العمومية

[1]- يراجع في ذلك المواد 35، 36 و 37 من نفس المرسوم التنفيذي.
[2]- يراجع في ذلك المواد من 38 إلى 42 من المرسوم التنفيذي 265/20، مرجع سابق.

الإقتصادية، وبعد إلغاء هذا الأمر بموجب الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخوصصتها، تم إعادة تسميته بمجلس مساهمات الدولة وتم إعادة تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي 253/01[1]، وهو عبارة عن هيئة توضع تحت سلطة رئيس الحكومة(الوزير الأول حاليا) الذي يتولى رئاسته، ويتولى الوزير المكلف بالمساهمات امانة المجلس، يكلف هذا المجلس بمهام عامة(أولا) وكذا مهام خاصة بالمزارع النموذجية(ثانيا).

أولا-المهام العامة لمجلس مساهمات الدولة: يكلف هذا المجلس عموما بتحديد الإستراتيجية الشاملة في مجال مساهمات الدولة والخوصصة، ويحدد السياسات والبرامج فيما يخص مساهمات الدولة وينفذها وكذا سياسات وبرامج خوصصة المؤسسات العمومية الإقتصادية ويوافق عليه، كما انه يكلف بدراسة ملفات الخوصصة والموافقة عليها، هذا ويختص كذلك بتنظيم القطاع العمومي الإقتصادي [2]

ثانيا-المهام الخاصة بالمزارع النموذجية: لمجلس مساهمات الدولة دور رقابي فيما يخص المزارع النمودجية، فقد أنشئ من أجل تأطير الشراكة باتخاذ القرارات الوجيهة في ذلك، فالشراكة عمومي/خاص للمزارع النموذجية تقرر من قبل مجلس مساهمات الدولة، ويهتم بوضع المبادئ التوجيهية التي تحكم نظام الشراكة في المزارع النموذجية وكيفية اختيار الشركاء وتجسيد الشراكة والتحكم في شروط تنفيذها بإصدار التعليمات والمذكرات الخاصة بذلك[3]، كما أن له دور في تحديد قيمة التنازل عن الأسهم التي تكون بحوزة المزرعة النموذجية، فالشريك الوطني الخاص يمكنه شراء باقي الأسهم بشرط أن يكون قد أوفى بجميع الإلتزامات المكتتبة بعقد الشراكة[4]، والجهاز التنفيذي لهذا المجلس يتمثل في مجمعات لتثمين الإنتاج الفلاحي ومثال ذلك مجمع جي فابرو المنشأ بموجب لائحة صادرة من مجلس مساهمات الدولة رقم 148/03 بتاريخ 2016/05/21، وهو مجمع يتكون من

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 01/ 253 ، المؤرخ في 2001/09/10 المتضمن تشكيلة مجلس مساهمات الدولة و سيره الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2001.
[2]- يراجع في ذلك المواد 08، 09، 10، 11 من الأمر 04/01، مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلك عزوز سكينة ، مرجع سابق ، ص 229 .
[4]- يراجع في ذلك المادة 62 من آلأمر 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، مرجع سابق.

06 فروع و من 74 مزرعة نموذجية، أما باقي المزارع النموذجية فقد تم ربطها بمجمعات أخرى في شكل مؤسسات تابعة لوزارة الفلاحة[1].

المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة بالعقار الفلاحي على المستوى محلي.

تتمثل الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الفلاحي على المستوى المحلي في الوالي، المديرية الولائية لأملاك الدولة، اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 326/10[2]، هذا ما سأتناوله بالدراسة من خلال ثلاث فروع، نتناول في الفرع الأول الوالي، وفي الفرع الثاني المديرية الولاية لأملاك الدولة، وفي الفرع الثالث اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 326/10 .

الفرع الأول:الوالي.

يعتبر الوالي جهازا لعدم التركيز، والموظف السامي على المستوى المحلي، ممثلا للدولة على مستوى الولاية، وهو مفوض الحكومة[3]، كما أنه يعتبر رئيس الهيئة التنفيذية بالنسبة للولاية، فهو المكلف بنشر مداولات المجلس الشعبي الولائي وتنفيذها، أتطرق في هذا الفرع إلى تعيين الوالي(أولا) صلاحيات الوالي(ثانيا).

أولا–تعيين الوالي: طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 25/90[4] يؤول اختصاص تعيين الوالي إلى رئيس الجمهورية بموجب مرسوم رئاسي يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح من وزير الداخلية، ونظرا لأهمية الدور والمركز الحساس للوالي، فإن اختصاص رئيس الجمهورية بتعيينهم ورد في المادة 78 من الدستور، و لا يوجد حاليا أي نص قانوني يبين الشروط والمعايير التي يتم بموجبها تعيين الولاة ونظامهم الداخلي.

ثانيا– صلاحيات الوالي:إن صلاحيات الوالي كثيرة و متنوعة، ولا يعتبر قانون الولاية فقط مصدرا لها، بل إلى جانب ذلك هناك قانون البلدية وقوانين أخرى كثيرة كقانون

[1]- يراجع في ذلك عزوز سكينة، مرجع سابق، ص 231.

[2]-يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 326/20 المؤرخ في 2010/12/23 يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 79 المؤرخة في 2010/12/29.

[3]- يراجع في ذلك المادة 10 من القانون 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية،الجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 2012/02/29.

[4]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 25/90 المؤرخ في 1990/07/25 المتعلق بالتعيين في الوظائف العليا في الإدارة المحلية الجريدة الرسمية العدد 31 المؤرخة في 1990/07/28.

الأملاك الوطنية، قانون الحالة المدنية، قانون الإنتخابات، قانون الإجراءات الجزائية، القوانين العقارية، وهو يتمتع بوضعية قانونية مركبة ومتميزة، فإلى جانب أنه ممثل السلطة المركزية على مستوى إقليم الولاية، نجده أيضا ممثلا للهيئة التنفيذية ورئيسا إداريا للولاية، وقد حدد المشرع صلاحياته بصفته ممثلا للولاية أو ممثلا للدولة بموجب القانون 07/12، غير أن ما يهمنا في هذه الرسالة صلاحياته في إطار منح الإمتياز على العقار الفلاحي، حيث منحه المشرع عدة صلاحيات بموجب القانون10/ 03 والمرسوم التنفيذي326/10:

أ- **تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز:**لقد منح القانون السابق 19/87 الملغى بالقانون 03/10 للوالي صلاحية توزيع المستثمرات الفلاحية الموجودة، كما منحه صلاحية إنشاء مستثمرات جديدة سواء كانت فردية أو جماعية وذلك بموجب قرار صادر عنه، ويعد توفر هذا القرار من بين الشروط اللازمة لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز، كما أن قرار الوالي المتضمن إلغاء الإستفادة من حق الإنتفاع الدائم يعد سببا في الإقصاء من تحويله ّإلى حق امتياز.

ويرأس الوالي اللجنة الولائية المستحدثة بموجب المادة 06 من المرسوم 326/10، والتي تكلف بدراسة الملفات المرسلة إليها من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حال ما اقتضت الضرورة التزود بمعلومات تكميلية أو إجراء تحقيق معمق، والتي تصدر قرار بقبول أو رفض ملف التحويل.

ب-**الترخيص بمنح حق الإمتياز:**أقر القانون 03/10 صلاحية الوالي في الترخيص بمنح الإمتيازعن طريق الترشح في حالة توفر الأراضي الفلاحية و/أو الأملاك السطحية، كما له سلطة الموافقة على منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية لمستثمرين جدد في حالة التنازل عنها من طرف المستفيدين منها.

ج- إسقاط حقوق الإنتفاع الدائم و فسخ عقود الإمتياز: لقد كان للوالي دورا بارزا في إسقاط حق الإنتفاع الدائم عن المنتجين الفلاحيين المخلين بالتزاماتهم، وذلك برفع دعوى أمام القضاء الإداري المختص إقليميا من أجل النظر في إسقاط الحق، أما في ظل القانون 03/10 فقد أصبح هذا الدور من مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتنسيق مع إدارة املاك الدولة، حيث منح المشرع لهذه الأخيرة صلاحية فسخ عقد الإمتياز إداريا، و

يبقى دور الوالي في التصريح بإسقاط حق المستثمرين أو ورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال المنصوص عليها قانونا، وينشر قرار التصريح بالإسقاط في المحافظة العقارية[1].

الفرع الثاني:المديرية الولائية لأملاك الدولة.

تعتبر إدارة أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي في الجزائر وذلك في سنة 1848 ولايزال دورها في إدارة أملاك الدولة قائما إلى يومنا هذا، فهي الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة وتسييرها، وسأتطرق في هذا الفرع لتنظيم المديرية الولائية لأملاك الدولة(أولا) ثم إلى مهام المديرية الولائية لأملاك الدولة (ثانيا).

أولا- تنظيم المديرية الولائية لأملاك الدولة: مديرية أملاك الدولة هي إدارة عمومية تخضع للقانون الأساسي للوظيفة العمومية كانت منظمة بموجب المرسوم التنفيذي 65/91 المعدل والمتمم[2]، إلى غاية إلغائه بموجب المرسوم 393/21[3]، يسيرها مدير ولائي يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، وهو الآمر الثانوي بالصرف طبقا للمادة 09 من هذا المرسوم، توجد على مستوى كل ولاية مديرية لأملاك الدولة، ماعدا ولايات الجزائر، قسنطينة ووهران، التي توجد على مستواها مديريتين، في شرق وغرب الولاية[4]، تنظم كل مديرية في مصالح وتنظم كل مصلحة في مكاتب، وقد تم تحديد صلاحيات وتنظيم هذه الهياكل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/08/11[5].

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 09 من المرسوم التفيذي 326/10 ،مرجع سابق .

[2]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 10 مؤرخة في 1991/03/06 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 98/15 المؤرخ في 2015/04/04 ، الجريدة الرسمية العدد 18المؤرخة في 2015/04/08.

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 2021/10/18 يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد 80 المؤرخة في 2021/10/20 .

[4]- يراجع في ذلك المادة 02 من نفس المرسوم التنفيذي .

[5]- يراجع في ذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/08/11 يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية عدد59 مؤرخة في 2022/09/08.

ثانيا-مهام المديرية الولائية أملاك الدولة:نصت المادة 83 من المرسوم التنفيذي 427/12[1] المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة أن الوزير المكلف بالمالية له صلاحيات التصرف باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة، حيث يقوم الوزير بتفويض المدير الولائي لأملاك الدولة على مستوى الولاية لإدارة وتسيير تلك الأملاك، وقد نظمت مهام المديرية بموجب المرسوم التنفيذي 393/21، إضافة إلى المهام المذكورة في القانون 03/10.

أ-المهام المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 393/21: تكلف مديرية أملاك الدولة طبقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي 393/21 بالمهام التالية:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها
- الشروع في تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة.
- ضمان تسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث وعمليات الحجز القضائي.
- تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات أو المحلات التجارية المتعلقة بأملاك الدولة .
- الشروع في دراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي ومتابعة تطوراها وإعداد التقارير بشأنها.
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة أمام الهيئات القضائية [2].
- إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة الأملاك الوطنية واستغلالها وتبادلها.
- التحليل الدوري لنشاط مفتشيات أملاك الدولة وإعداد تلاخيص عنها وتبليغها للسلطات السلمية.
- ممارسة السلطة السلمية على مجموع مستخدمي مصالح المديرية الولائية لأملاك الدولة.

[1]يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.، الجريدة الرسمية العدد 69 المؤرخة في 2012/12/19.

[2]- يراجع في ذلك القرار الوزاري المؤرخ في 2022/09/18 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية العدد 77 المؤرخة في 2022/11/22 و الذي ألغى القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في1999/03/24.

– ضمان تزويد مصالحها بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها واستعمالها في أحسن الظروف.

ب–مهام مديرية أملاك الدولة بموجب القانون 03/10: فيما يخص العقار الفلاحي فإن المدير الولائي لأملاك الدولة هو المكلف بإعداد عقد الإمتياز باعتباره موثق الدولة، وبمجرد شهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، يكلف بإرسال العقد إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تسجيله في فهرس المستثمرات الفلاحية، كما أنه المكلف بتحصيل الأتاوة السنوية، ويملك سلطة توقيع الجزاء على أصحاب الإمتياز المخلين بالتزاماتهم وذلك بفسخ العقد إداريا، هذا وتكلف إدارة أملاك الدولة بتقدير مبلغ التعويض الذي تدفعه لصاحب الإمتياز نتيجة إنهاء عقد الإمتياز واسترجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها.

الفرع الثالث : اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 326/10

أنشئت هذه اللجنة بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 326/10 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة للدولة، وسأتطرق في هذا الفرع إلى تنظيم هذه اللجنة(أولا) ثم إلى مهامها(ثانيا).

أولا– تنظيم اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 326/10: تتشكل اللجنة الولائية من مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي،مدير التعمير والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة وممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا وترأس من السيد الوالي[1]، ويمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في دراستها للملفات المعروضة عليها.

هذه اللجنة ليست لها الشخصية المعنوية ويتعين مقاضاة الوالي عند إصدار قرارات رفض ملفات المستثمرين.

ثانيا– مهام اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 326/10:تتولى هذه اللجنة الدراسة والتحقيق في بعض الملفات العالقة والتي تم تحويلها من مديرية الديوان الولائي للأراضي الفلاحية كون أن دراستها تتطلب معلومات تكميلية أو تستحق تحقيقا من الوثائق أو من الوقائع المصرح بها، وهي تؤدي دور الحماية السابقة للأراضي

[1]- يراجع في ذلك في ذلك في ذلك المادة 07 من المرسوم التنفيذي 326/10، مرجع سابق.

الفلاحية والرقابة على ملفات المستفيدين من أحكام القانون 03/10 وإقصاء البعض إن اقتضى الأمر، ومن أجل وضع نظام موحد للملفات المدروسة من طرف هذه اللجنة ،فقد تم تنصيب عمل وزاري مشترك يضم إطارات من وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة العدل ووزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وقد توصل هذا الفوج الوزاري إلى نتائج معتمدا في ذلك على الإحصائيات التي قامت بها المديريات الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للحالات التي واجهتها ميدانيا، وردت هذه الحالات ضمن تعليمة وزارية رقم 06 مؤرخة في 2012/09/11 المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، والتي تم تعديلها بموجب التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 2017/12/05.

أ-الحالات التي تكلف اللجنة الولائية بدراستها وفقا للتعليمة الوزارية رقم 06 المؤرخة في 2012/09/11[1]:كلفت اللجنة الولائية بدراسة الحالات التالية:

- حالات التنازل عن حق الإنتفاع الدائم من طرف المستغلين الفلاحيين الأصليين، إما بعقود موثقة لكن غير مشهرة أو بعقود عرفية، يتم تسوية هذه الملفات لفائدة المتنازل لهم بشرط استيفائهم للشروط المحددة في القانون 19/87، والقانون 03/10 واستغلالهم الفعلي للأرض، ويتم إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل.

- حالات تتعلق بإخطار المستغلين الفلاحيين بالتزاماتهم وذلك بتشييد مباني غير شرعية على الأراضي الممنوحة لفائدتهم.

- الحالات التي تدخل في إطار تنفيذ التعليمة الوزارية رقم 83 المؤرخة في 1996/10/25 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق.

- حالات متعلقة بعدم تطابق ما بين العقد الإداري ومخطط تحديد ورسم الحدود(فارق في المساحة يفوق 1/20: يتعلق الأمر بتكريس حق المستثمر والقيام بعد ذلك بتحيين مخططات تحديد ورسم الحدود الخاصة بالمستثمرات من طرف مصالح مسح الأراضي.

ب-حالات أضافتها التعليمة الوزارية رقم 1808 المؤرخة في 2017/12/05:أضافت هذه التعليمة حالات جديدة تستدعي التكفل بها تتمثل في:

[1]- يراجع في ذلك التعليمة الوزارية المشتركة(وزير المالية ، وزير الداخلية و الجماعات المحلية، وزير الفلاحة و التنمية الريفية) رقم 06 المؤرخة في 2012/09/06 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.

-حالات التنازل عن حق الإنتفاع الدائم من طرف المستغلين الفلاحيين الأصليين، إما بعقود موثقة أو تحمل إمضاء خاص، يتم تسوية هذه الملفات لفائدة المقتني بشرط استيفائه للشروط المحددة في القانون 19/87 والقانون 03/10 واستغلالهم الفعلي للأرض، وعدم وجود دعوى قضائية.

- حالات إبرام اتفاقيات مع الأطراف الثالثة: يتعلق الأمر باتفاقيات الشراكة والإيجار المبرمة قبل صدور القانون 03/10 بموجب عقد توثيقي أو توكيل قانوني أو إمضاء خاص والتي تمت بموجبها عملية الإستثمار في البنى التحتية أو عملية الغرس، تتم معالجة هذه الحالات على أساس محاضر إثبات تحرر من قبل المحضر القضائي و المصالح الفلاحية(ديوان الأراضي الفلاحية ومديرية المصالح الفلاحية)، وتبقى العلاقة بين الطرفين سارية المفعول إلى غاية تاريخ طلب التحويل أو التسوية.

- حالات الحصول على عدة حصص: تتعلق التسوية بالمستثمرات المتحصلة على عدة حصص داخل المستثمرة الواحدة أو عدة مستثمرات، بشرط أن يشكل الكل مجموعة متجاورة ذات قطعة واحدة، احترام الحد الأقصى للمساحة المسموح بها، الموافقة من طرف المصالح الولائية لديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفرع الرابع: اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي.

تنشأ اللجنة التقنية لدى الهياكل الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1]، وتعتبر هذه اللجنة أداة للتشاور والتنفيذ ومرافقة حاملي المشاريع الخاصة بالإستثمار الفلاحي على المستوى المحلي، وسنتطرق في هذا الفرع لتشكيل هذه اللجنة(أولا) ثم المهام المسندة لها(ثانيا).

أولا-تشكيل اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي: تتشكل هذه اللجنة من رئيس يتمثل في المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إضافة إلى المصالح التقنية المعنية للولاية، وتتولى مصالح مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمانة اللجنة، هذا ويمكن الإستعانة بخبراء أكفاء من شأنهم تقديم مساعدات في أشغال اللجنة، وتحدد هذه

[1]- طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 432/21 تتشكل اللجنة من المصالح التقنية المعنية للولاية،و تحدد التشكيلة بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة، و تحدد القائمة الإسمية لها بمقرر من المدير العام للأراضي الفلاحية ،يرأس هذا الأخير هذه اللجنة.

التشكيلة بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة[1]، أما بالنسبة للقائمة الإسمية لأعضاء اللجنة للولاية فتحدد بموجب مقرر من المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تجتمع هذه اللجنة كلما دعت الحاجة، وتدون قراراتها في محاضر موقعة من طرف أعضائها، وتسجل في سجل مرقم ومؤشر عليه من قبل المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2].

ثانيا- المهام المسندة للجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي: تكلف هذه اللجنة بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي 432/21 بتوجيه المشاريع على أساس سياسة قطاع الفلاحة، تضمن التوجيه المثالي لوجهة محيطات الإستصلاح، كما تقوم بالمصادقة على الدراسات التقنية لتلك المحيطات المقرر منحها وهذا بالتشاور مع المصالح التقنية للولاية، هذا وتكلف اللجنة بدراسة مشاريع الإستثمار على أساس مخططات الأعمال وتفصل فيها، و تكلف كذلك بكل بالفصل في طلبات تعديل مخططات الأعمال وتمديد أجل الإنجاز ومراجعة المساحة، والتنازل عن الأراضي الممنوحة[3]، وكذا المصادقة على تقارير المراقبة والمتابعة والفصل في إلغاء مقرر المنح أو فسخ عقد الإمتياز، وتدرس التظلمات المودعة من قبل صاحب الإمتياز وتفصل فيها.

المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة بالعقار الصناعي.

تتعدد وتتنوع الأجهزة المكلفة بالعقار الصناعي بتنوع الصلاحيات الموكلة لها حيث توجد أجهزة مهيئة ومسيرة وأجهزة استثمار تكلف بمسك والفصل في ملفات الإستثمارات المقامة على العقار الصناعي، وقد اختلفت هذه الهيئات منذ استرجاع السيادة الوطنية إلى يومنا هذا، بناء على ما سبق، نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، أتناول بالدراسة في المطلب

[1]- صدر في هذا الشأن القرار المؤرخ في 2022/05/11 يحدد تشكيلة اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 2022/07/28.

[2]- يراجع في ذلك المادة 17 من المرسوم التنفيذي 432/21، مرجع سابق.

[3]- من جهة قرر المشرع توحيد اسلوب منح الأراضي للإستثمار الفلاحي عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، ومن جهة أخرى نجد أن المادة 16 من المرسوم 432/21 السالف الذكر تشير إلى إمكانية التنازل عن الأراضي الممنوحة للاستصلاح عن طريق الإمتياز، يتيعن على المشرع يراجع في ذلكة هذه المادة، باعتباز أن تلك الأراضي أصبحت خاضعة لنظام الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل بدليل أن المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 432/21 أشارت "إلى أن استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الإمتياز لا يترتب عليه نقل الملكية لصالح صاحب الإمتياز .

الأول الأجهزة المهيأة والمسيرة للعقار الصناعي، وفي المطلب الثاني الأجهزة المكلفة بملفات الإستثمار في العقار الصناعي.

المطلب الأول: الأجهزة المهيأة والمسيرة للعقار الصناعي.

تميزت عملية تهيئة وتسيير العقار الصناعي بالتذبذب وسرعة إلغاء النصوص التنظيمية والقانونية المؤطرة له، حيث تداولت عدة هيئات على مهمة التهيئة والتسيير ومن أجل ضمان السير الحسن لهذا العقار أوجد المشرع جهاز يتكفل بالتهيئة وتسيير الحافظة العقارية يتمثل في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وعليه نقسم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول بالدراسة في الفرع الأول الأجهزة قبل تفعيل دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أي قبل 2007، وفي الفرع الثاني تفعيل دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

الفرع الأول:الأجهزة قبل تفعيل دورالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري(قبل 2007)

إن أجهزة تهيئة وتسيير المناطق الصناعية تختلف عن أجهزة تهيئة وتسيير مناطق النشاط باعتبار أن الأولى ملك وطني خاص تابع للدولة أما الثانية فهي تعتبر من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية، إضافة لذلك كلف مجلس مساهمات الدولة لتسيير الأصول الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية، وعلى هذا الأساس سأتناول في هذا الفرع أجهزة تهيئة وتسيير المناطق الصناعية(أولا)، أجهزة تهيئة وتسيير مناطق النشاط (ثانيا) مجلس مساهمات الدولة كجهاز لتسيير الأصول الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية(ثالثا).

أولا- أجهزة تهيئة و تسيير المناطق الصناعية: بعد اتخاذ قرار إنشاء مناطق صناعية تتم تهيئة هذه المناطق من طرف مراكز التهيئة المتخصصة وبعد تهيئتها تعهد مهمة تسييرها إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية.

أ- **أجهزة التهيئة:** بموجب المرسوم 45/73 تم إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية وكلفت هذه اللجنة بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية التي اتخذ قرار إنشائها في كافة التراب الوطني وتقديم كل المساعدات الضرورية للقسم

الوزاري المكلف بهندسة المدن قصد ترفيه المناطق المذكورة على أكمل وجه وتنمية المناطق العمرانية المعنية[1]، تضم اللجنة أعضاء دائمين وآخرون غير دائمين وكان وزير الأشغال العمومية والبناء هو الذي يرأس هذه اللجنة[2].

وتطبيقا للمرسوم 45/73 تم تخصيص لكل منطقة صناعية هيئة قائمة بالتهيئة، وقد عرفت هذه الهيئات عدة تغييرات منذ إنشائها أول مرة، إلى أن تم تكليف المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير، والمراكز الجهوية للدراسات والإنجاز في مجال التعمير لترقية وتهيئة المناطق الصناعية، حيث كلفت هذه الأجهزة باقتناء واكتساب أراضي المناطق الصناعية، وبعد اكتسابها لها تقوم بتهيئتها وذلك بتجزئتها وإدخال مختلف المرافق فيها، ومن ثمة التنازل عن هذه القطع المهيئة بعقود موثقة لفائدة المتعاملين الإقتصاديين والمستثمرين، ثم تحول المساحات المشتركة إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية لتسيير المساحات والمرافق المشتركة[3]، وسنتطرق فيما يلي للتطور التاريخي للأجهزة التي كلفت بتهيئة المناطق الصناعية:

1-**الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (CADAT)**: لعب هذا الصندوق دورا هاما في التهيئة العمرانية سواء في عهد الإستعمار أو بعد الإستقلال، أنشئ بموجب المادة 88 من المقرر 11/56 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 1956/04/12، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المدنية والإستقلال المالي، تهدف إلى تسهيل تطوير المناطق السكنية والصناعية في الجزائر، وكلف هذا الصندوق بتهيئة الأراضي وتزويدها بالمرافق[4]، بعد الإستقلال وضع الصندوق تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية والبناء وهذا بموجب المرسوم 217/63 المتعلق بتشكيل مجلس مراقبة الصندوق الجزائري للهيئة العمرانية ومجلس إدارته[5]، وبعد صدور الميثاق الوطني ودستور سنة 1976 اتجهت الرؤيا إلى تحديد الإطار المستقبلي للتهيئة العمرانية وفق منظور قانوني واضح، أعطيت أهمية كبيرة للتخطيط فأصبحت تتكفل به وزارة قائمة

[1]- يراجع في ذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي 45/73 ، مرجع سابق .
[2]- يراجع في ذلك المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي.
[3] يراجع في ذلك تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 19 .
[4]- يراجع في ذلك جبار عبد الحميد ، مرجع سابق ، ص 18 .
[5] -Décret n ° 63-217 du 18 juin 1963 relatif à la composition du conseil de surveillance et du conseil d'administration de la caisse algérienne d aménagement du territoire(CADAT) , J O N ° 43 (28_06_1963)

بذاتها وهي وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، وانعكست هذه الإصلاحات على الصندوق حيث تم حله بموجب المرسوم 275/80[1] ونقلت أمواله إلى هيئتين هما: المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني(CNERU) والذي أسندت له المهام التي كانت موكلة للصندوق الوطني للتهيئة العمرانية والوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT) الموضوعة تحت وصاية وزير التخطيط والتهيئة العمرانية والمنظمة بموجب المرسوم 277/80[2] وأوكلت لها مهام إنجاز مخططات التهيئة الولائية ودراسة مشاريع التعمير الجهوية.

2- **المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني (CNERU):** بعد إلغاء الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية، تم إنشاء المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني بموجب المرسوم 276/80[3]، وتم وضعه تحت وصاية وزير الإسكان والتعمير، وهو عبارة عن مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي، يخضع في تنظيمه وتسييره إلى ميثاق التنظيم الإشتراكي للمؤسسات والأحكام القانونية المتخذة لتطبيقه، وقد كلف هذا الجهاز طبقا للمادة 18 من المرسوم المنشئ له بالمسؤوليات التي كان يمارسها الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية في مجال إنجاز مناطق صناعية وتسييرها، هذا إلى جانب مختلف المهام المنصوص عليها في المادة 02 من المرسوم وعلى الخصوص إنجاز الدراسات المتعلقة بالمناطق الصناعية ومراقبة ومتابعة المخططات التي توضع لتطوير هذه المناطق، غير أن هذا الجهاز لم يعمر طويل، إذ سرعان ما تم إعادة هيكلته في سنة 1983 ليحل محله المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير والمراكز الجهوية للدراسات والإنجاز في مجال التعمير (URBA).

3-**المركز الوطني للدراسات و الأبحاث التطبيقية في التعميرو المراكز الجهوية للدراسات و الإنجاز في مجال التعمير (URBA):** في بداية الثمانينات صدرت قوانين

[1]- يراجع في ذلك المرسوم 275/80 المؤرخ في 1980/11/22 المتضمن حل الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية و نقل أمواله و أنشطته و هياكله ،الجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخة في 25-11-1980.

[2]- يراجع في ذلك في ذلك المرسوم 277/80 المؤرخ في 1980/11/22 المتضمن الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخة في 1980/11/25 .

[3]- يراجع في ذلك المرسوم 276/80 المؤرخ في 1980/11/22 المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني ،الجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخة في 1980/11/25 .

وتنظيمات تقضي بإعادة هيكلة كل المؤسسات باختلاف أنواعها[1]، وقد تأثر المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني بذلك، ولذلك تم استبداله بالمركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير وهذا بموجب المرسوم 154/83، وقد انحصرت صلاحياته في نطاق إقليم الجزائر العاصمة، أما النواحي الأخرى من الوطن فقد تم إنشاء سبعة مراكز جهوية في كل من عنابة، قسنطينة، سطيف، البليدة، وهران، تيارت وتلمسان[2] وتتمتع هذه المراكز الجهوية بالإستقلالية التامة عن المركز الوطني الموجود في العاصمة، وهي تمارس مهامها في إطار حدود الولاية مقر المركز والولايات المجاورة لها، وقد كلفت هذه المراكز بعدة مهام في إطار المخطط الوطني للتنمية الإقتصادية والاجتماعية وعلى الخصوص إعداد دراسات وأشغال تهيئة المناطق الصناعية.

ب-أجهزة إدارة وتسيير المناطق الصناعية: بعد الإنتهاء من تهيئة المناطق الصناعية تعهد مهمة تسييرها إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، تم تحديد شروط إدارة هذه المناطق وتسييرها ضمن المرسومين التنفيذيين55/84 و 56/84[3]، إلا أنه وبعد فشل المؤسسات المسيرة للمناطق الصناعية تم تحويلها إلى شركات التسيير العقاري.

1-الإدارة والتسيير وفقا للمرسومين55/84 و 56/84: يقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم55/84 تهيئتها كمرحلة أولى ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعني التهيئة والتسيير معا[4]، وقد صنف المرسوم التنفيذي 55/84 الهيئات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية وحدد صلاحياتها، حيث حددت طبيعتها وفقا لطبيعة النشاطات الممارسة فيها، وهي تعتبر في نفس الوقت مؤسسات تسيير طبقا للمادة 04 من المرسوم 55/84 ، وعليه فالإدارة والتسيير تكون حسب الحالات التالية :

- مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي منشأة بموجب المرسوم 200/83 المؤرخ في 1983/03/19 بواسطة قرار من الوالي إذا أقيم في المنطقة الصناعية ما يلي: أعمال

[1]- مثال ذلك المرسوم 242/80 المؤرخ في 1980/10/04 المتضمن إعادة هيكلة المؤسسات، الجريدة الرسمية العدد 41 المؤرخة في 1980/10/07.

[2]- المراسيم المرقمة على التوالي من 166/83 إلى 175/83 المؤرخة في 1983/03/05 المتعلقة بإنجاز المركز الوطني و المراكز الجهوية للدراسات والإنجاز في التعمير في كل من المدن المذكورة، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1983/03/08 .

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 56/84 المؤرخ في 1984/03/03 المتضمن تنظيم وتسيير مؤسسات تسيير المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1984/03/06.

[4] - يراجع في ذلك بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 12.

ذات مصلحة محلية، أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة.

– مؤسسة ذات طابع اقتصادي تنشأ بموجب مرسوم، إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية نشاطات ذات مصلحة وطنية نوعية تابعة لوصاية واحدة.

– وحدة أو هيئة متخصصة تنشأ بموجب قانون إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية نشاطات ذات منفعة نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

وقد حددت مهام هذه الهيئات بموجب المادة 04 من المرسوم 55/84 والتي تتمثل على الخصوص في المتابعة والمراقبة والتهيئة والتسيير، وضبطت حقوق وواجبات الهيئات القائمة بالتسيير والتهيئة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1984/03/05 [1].

يتولى القائم بالتهيئة وضع شبكات المنطقة الصناعية واعمالها الكبرى تحت تصرف الهيئات المتخصصة، وتتولى هذه الهيئات استغلالها وصيانتها في إطار القوانين التي تحكمها [2].

أما التسيير الحقيقي لهذه المناطق فهو منظم بموجب المرسوم رقم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، حيث أن عملية تسيير المناطق الصناعية تسند إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية والتي تنشأ بمرسوم يحدد مقرها الوصاية عليها، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية محلية ذات طابع إقتصادي، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي توضع تحت مسؤولية مدير عام يعين بمرسوم بناء على اقتراح السلطة الوصية، ويساعده في مهامه مجلس تنشيط والذي يتكون من ممثلين ومديري مختلف القطاعات المعنية.

وقد أثبتت هذه المؤسسات فشلها في تسيير المناطق الصناعية وذلك منعدة نواحي، فمن الناحية المادية فإن الوضعية المالية لهذه المؤسسات كانت مختلة تماما مما أدى إلى تراكم الديون على عاتقها وهذا لعدم تحصيلها للإيرادات المتشكلة أساسا من الحصص بعنوان استخدام الشبكات والمساحات المشتركة للمناطق الصناعية والتي كان يتوجب على

[1]- يراجع في ذلك القرار الوزاري المشترك (وزير التعمير و البناء و الإسكان ووزير الداخلية والجماعات المحلية) المؤرخ في 1984/03/05 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية،الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1984/03/06.

[2] - يراجع في ذلك المادة 07 من المرسوم التنفيذي 55/84، مرجع سابق.

المتعاملين الإقتصاديين دفعها[1]، وكما أن تعدد هذه أجهزة وعدم ضبط طبيعتها القانونية وتداخل صلاحياتها مع أجهزة التهيئة ترتب عنه مشاكل عديدة أهمها تدهور شبكات البنى التحتية، المضاربة على الأراضي وتحويلها عن وجهتها[2] مما استوجب ضرورة إلى إعادة النظر في نظام التسيير الذي كان مطبقا آنذاك .

02- الإدارة و التسيير وفقا لقرار مجلس مساهمات الدولة لسنة 2003[3]: أمام الوضعية التي لحقت بالمؤسسات السالفة الذكر كان لزاما على الدولة أن تتخذ إجراءات تراجع فيها طرق تسيير المناطق الصناعية، حيث صدر عن مجلس مساهمات الدولة في دورته 16 منشور رقم 05 بتاريخ 2003/07/21 تقرر من خلاله إنشاء هيئات جديدة للتسيير حلت محل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية [4] تتمثل في شركات تسيير مساهمات الدولة وكذا شركات التسيير العقاري على المستوى المحلي .

02-01-شركات تسيير مساهمات الدولة:صدر عن مجلس مساهمات الدولة منشور رقم 05 المؤرخة في 2003/07/21 [5]والمتضمنة إنشاء أربعة شركات مساهمات الدولة وهذا حسب جهات الوطن تتمثل في :

ـــ شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالوسط.

ـــ شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالشرق.

ـــ شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالغرب.

ـــ شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالجنوب.

تقوم هذه الشركات على قواعد اقتصاد السوق، وهي عبارة عن شركات مساهمة (SPA) حسب القوانين السارية المفعول لاسيما أحكام القانون التجاري، وكذا المرسوم التنفيذي 283/01 المتضمن الأشكال الخاصة بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ووفقا لهذا المنشور كلفت شركات تسيير المساهمات بالمهام التالية:

---

[1]- يراجع في ذلك تاتولت فاطمة ، مرجع سابق ، ص 37.

[2]- يراجع في ذلك سطوطح غنية ، مرجع سابق ، ص 27 .

[3]- استحدث مجلس مساهمات الدولة بموجب المادة 08 من الأمر 04/01، مرجع سابق، وتم تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي 253/01، مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك فسيح حمزة،مرجع سابق، ص 19.

[5]-Résolution n° 05 du 21juillet 2003 (portant création de quatre sociétés de gestion des participations de l'Etat (SGP)

– القيام بإجراءات تحويل الإطار القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات مساهمة.

– التسيير لحساب الدولة، العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية وتكوين حافظة عقارية للدولة.

– التكفل بتسيير حافظات الدولة من أراضي داخل المناطق الصناعية.

– استعمال كل الوسائل و الإجراءات القانونية المتوفرة لتحقيق ذلك وهذا حسب اختصاصها الإقليمي وطبقا لأحكام القانون التجاري.

– تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز لإستغلال الأراضي داخل المناطق الصناعية في إطار أحكام القانون 90/03.

02-02-شركات التسيير العقاري(على المستوى المحلي): من أجل تفعيل دور شركات تسيير مساهمات الدولة على المستوى المحلي تم إنشاء48 شركة تسيير عقاري بموجب اللائحة رقم 08 المؤرخة في 2003/10/30 الصادرة عن مجلس مساهمات الدولة في دورته 24، تعمل كلها تحت إشراف شركات تسيير مساهمات الدولة، مؤسسة واحدة لكل ولاية تحل محل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، تتمثل مهام شركات التسيير العقاري في:

– القيام بناء على تفويض تمنحه شركات تسيير مساهمات الدولة التابعة لها ، بالتسيير المادي للأموال العقارية التي يعهد بها لها، ويتولى ممثلي شركة التسيير العقاري على مستوى الشباك الوحيد لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار كيفيات تشخيص هذه الأموال قصد التكفل بطلبات المستثمرين .

–إنشاء وتحديث بنك معطيات خاص بالعقارات المتوفرة.

– إقامة علاقات تعاقدية مع المتعاملين داخل المناطق الصناعية لاسيما لضمان تسيير الأجزاء المشاعة و المشتركة.

– إجراء فحص وتقسيم المناطق الصناعية مع تسيير الشبكات المشتركة والفضاءات المشتركة لها [1].

[1]- يراجع في ذلك مشتي أمال، مرجع سابق ، ص 200.

ثانيا – أجهزة تهيئة و تسيير مناطق النشاط : كانت مناطق النشاط تفتقر لهيئات تتولى تهيئتها أو تسييرها، إذ كانت البلديات هي التي تقوم بعمليات التهيئة والتسيير في إطار الإحتياطات العقارية ويمكن أي تساعدها في ذلك الوكالات العقارية المحلية، وبعد إلغاء قانون الإحتياطات العقارية بموجب المادة 73 من قانون التوجيه العقاري أسندت مهمة التهيئة والتسيير إلى الوكالات المحلية .

أ–البلدية كجهار تهيئة وتسيير لمناطق النشاطات قبل صدور قانون التوجيه العقاري:

تعتبر البلدية جماعة إقليمية قاعدية للدولة ، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي[1] وتشكل إطار مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية، وتساهم مع الدولة بصفة خاصة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والأمن وكذا الحفاظ على الإطار المعيشي للمواطنين وتحسينه[2]، وقد أعطى الأمر26/74 المتضمن الإحتياطات العقارية السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة والتعمير وذلك بالتحكم والتصرف في الأراضي الصالحة للبناء وهذا لتلبية الإحتياجات من الأراضي لإقامة مشاريع استثمارية، بعد ذلك تم تنظيم البلدية بموجب القـــانون 08/90[3] تلاه القانون 10/11 المؤرخ في 2011/07/22، وقد حدد هذا الأخير هيئات البلدية بموجب المادة 15 منه وتتمثل في المجلس الشعبي البلدي (هيئة مداولات)، رئيس المجلس الشعبي البلدي(هيئة تنفيذية)، هيئة إدارية (ينشطها الأمين العام تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي، تمارس هذه الهيئات أعمالها في إطار التشريع و التنظيم المعمول به .

ويعتبر المجلس الشعبي البلدي الجهاز المنتخب الذي يمثل الإدارة بالبلدية، ينتخب وفقا للمادة 65 من قانون الإنتخابات 01/12[4] لمدة 05 سنوات بطريق الإقتراع النسبي على القائمة، يتشكل من عدة أعضاء ويختلف عدد الأعضاء من بلدية لأخرى تبعا للإحصاء العام للسكان في كل بلدية حسب المادة 79 من قانون الإنتخابات 01/12.

تشمل صلاحيات المجلس الشعبي البلدي مختلف المجالات السياسية، الإقتصادية الإجتماعية الثقافية والرياضية، ما يهمنا صلاحياته في المجال الإقتصادي، حيث يعهد

[1]- يراجع في ذلك المادة 01 من القانون رقم10/11 المتعلق بالبلدية، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المواد من 01 إلى من نفس القانون.
[3]- يراجع في ذلك القانون 08/90 المؤرخ في 1990/04/11 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1990.
[4]- يراجع في ذلك القانون العضوي للإنتخابات 01/12 المؤرخ في 2012/01/12، الجريدة الرسمية العدد 01 لسنة 2012.

للمجلس اتخاذ كل ما يراه مناسبا لتحقيق دفعة نوعية في العجلة الإقتصادية على المستوى المحلي، وبذلك يكلف بعدة مهام تتمثل أساسا في تطوير الأنشطة الإقتصادية المسطرة، وطبقا للمادة 109 من القانون 10/11 يبدي المجلس الشعبي الوطني رأيه المسبق عند إقامة أي مشروع استثمار أو تجهير على إقليم البلدية.

كما يلعب المجلس دورا هاما في المراقبة الدائمة لمطابقة البنايات للشروط المحددة في القوانين المعمول بها وذلك باشتراط الموافقة المسبقة له على إنشاء أي مشروع على تراب البلدية.

ب-الأجهزة المهيئة والمسيرة لمناطق النشاطات بعد صدور قانون التوجيه العقاري: بعد صدور قانون التوجيه العقاري 25/90 تم وضع حد للتدخل المباشر للجماعات المحلية في المعاملات العقارية بعد أن ثبت عجزها في تجهيز وتسيير وتطهير الوضعية القانونية لمناطق النشاط، حيث نصت المادة 73 منه على إنشاء هيئات جديدة مستقلة لتسيير الحافظة التابعة للجماعات المحلية، وبناء على هذه المادة تم تنظيم الوكالات المحلية العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (AGERFU)بموجب المرسوم التنفيذي 405/90[1] والتي حلت محل الوكالات العقارية المحلية المنشأة في إطار الإحتياطات العقارية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي04/86[2]، ليتم بعدها تعديل المرسوم التنفيذي 405/90 بموجب المرسوم التنفيذي408/03 وأصبحت بذلك تسمى بالوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين.

1-الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين: تم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي 405/90، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري[3].

---

[1]-يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 405/90، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية العدد 23 المؤرخة في 1986/01/08، وحسب المادة 02 منه أسندت للوكالات العقارية المحلية مهمة تسيير مناطق النشاط، إلا أن دورها كان محدودا، إذ كان يقتصر على تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الإحتياطات العقارية وبيعها تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير و تعليماته.

[3]- إن القوانين المنظمة للوكالة لم تحدد الطبيعة القانونية لها ، غير أنه يمكن استخلاص الطابع الصناعي و التجاري لها من خلال المادة 24 من المرسوم 405/90 و التي نصت على أن حسابات الوكالة تمسك على الشكل التجاري ، و هذا و أن الوكالة تمارس مهام الترقية العقارية ، والمرقي العقاري يعتبر تاجرا في ظل المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري (الملغى)و هو ما أكد عليه القضاء في القرار الصادر عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة بتاريخ 2003/04/15 (مجلة مجلس الدولة العدد 04 سنة 2003 ص 77).

1-1- إنشاء الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين:تنشأ الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين من طريق تداول المجالس الشعبية البلدية أو المجالس الشعبية الولائية أو بالتعاون فيما بينهما [1]، وتتم عملية الإنشاء حسب الحالات التالية:

-إما بتحويل الوكالة العقارية المحلية المنشأة بموجب المرسوم 04/86 إلى وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وإخضاعها للمرسوم 405/90.

-إما إنشاء وكالات تضم بلدية واحدة أو عدة بلديات إذا لم توجد وكالات في البلدية أو البلديات المعنية.

-أو تعقد اتفاق مع أقرب وكالة تابعة لنفس الولاية أو ولاية أخرى وفقا لدفتر شروط يحدد الحقوق والواجبات الواقعة على كل طرف (البلدية و الوكالة)[2].

1-2-مهامها:تتمثل مهامها فيما يلي:

-تسيير السندات العقارية الحضرية التابعة للبلدية.

-حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب البلديات وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات والحقوق العينية.

-تنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري.

-تساعد البلدية فيتحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها.

-تبادر بعمليات حيازة العقارات والحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنه.

-ترقية الأراضي المفرزة والمناطق المختلفة الأنشطة أو تكلف من يقوم بالترقية[3]: باعتبار الوكالة متعاملا في الترقية العقارية فبإمكانها القيام بأي نشاط ترقوي والإستثمار في الميدان العقاري قصد توسيع نشاط عملها ومداخيلها المالية حيث يمكنها إنجاز مساكن ترقوية، ومشاريع استثمارية ذات نشاط تجاري وخدماتي، وكذا إنجاز دراسات عمرانية وهندسية، وإنشاء مناطق نشاطات وإدارتها في حدود الإمكانيات المادية للوكالة، وبذلك

[1]- يراجع في ذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي 405/90، مرجع سابق.
[2] - يراجع في ذلك التعليمة الوزارية الصادرة عن وزير الداخلية، رقم 06 المؤرخة في 1991/02/17.
[3]- يراجع في ذلك المواد 2، 3 و 4 من المرسوم التنفيذي 405/90، مرجع سابق.

فإن هذه الوكالات هي المالكة لمناطق النشاطات وهي التي تقوم بعمليات التهيئة والتسيير لها[1].

غير أنه بموجب المرسوم التنفيذي 408/03 تم تعديل المرسوم التنفيذي405/90 وأصبحت الوكالات المحلية تسمى بالوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وذلك للحد من تلاعب المنتخبين المحليين بالعقار وما رافقه من إشكالات قانونية وإجرائية وحرصا على حماية الوعاء العقاري للمدن من التبذير والتمكن من الإستجابة للطلبات المتزايدة على العقار الحضري من طرف المستثمرين.

2-الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين والحضريين: بموجب التعديل أصبحت الوكالة المحلية تسمى الوكالة الولائية، وأصبحت هذه الأخيرة تنشأ من طرف المجالس الشعبية الولائية، مع إمكانية إنشاء فروع لها على مستوى البلديات والدوائر في داخل الولاية نفسها [2]، وعلى هذا الأساس كان يتوجب على المجالس الشعبية البلدية أو الولائية إتخاذ كل الإجراءات قصد الإعلان عن حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتحويل كل أموالها المنقولة والعقارية والحقوق والإلتزامات ومختلف مستخدميها إلى الوكالات الولائية الجديدة [3].

والملاحظ أن تشكيلة مجلس الإدارة لهذه الوكالات عدلت بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي408/03، وهذا التعديل أحدث تغييرا على مستوى رئاسة الهيئة، فبعد أن كان رئيسها يختار من طرف الأعضاء المنتخبين في الجماعات المحلية، أصبح الوالي أو ممثله هو من يترأس مجلس الإدارة ، كما أن مديرها يعين من قبل رئيس مجلس الإدارة ، وأصبح بعد التعديل يعين من طرف وزير الداخلية والجماعات الإقليمية بناء على اقتراح من الوالي.

وأصبحت بذلك لها سلطة الضبط والسهر على تسيير وتنظيم سوق العقار الحضري وكذا جميع المهام التي كانت مسندة للوكالة المحلية خصوصا مهام تهيئة وتسيير مناطق النشاط.

---

[1]- يراجع في ذلك تاتولت فاطمة ، مرجع سابق ، ص 55.

[2]- يراجع في ذلك المادة 2 من المرسوم التنفيذي 408/03، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المادة 28 من المرسوم التنفيذي 405/90 المعدلة بموجب المادة 08 من المرسوم 408/03، مرجع سابق.

ثالثا- مجلس مساهمات الدولة كجهاز لتسيير الأصول الفائضة و المتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية: يكمن دور مجلس مساهمات الدولة في ظل الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الإقتصادية وتسييرها وخوصصتها، في تحديد سياسات برامج خوصصة المؤسسات العمومية والموافقة عليها، وعليه يقوم بتحديد نقل ملكية الأصول بما فيها العقارية للمؤسسات العمومية من القطاع العام إلى القطاع الخاص ويوافق عليها، كما لعب مجلس مساهمات الدولة دورا بارزا في تنظيم العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الإقتصادية في ظل المرسوم التنفيذي 122/07 حيث وسعت صلاحياته لتشمل العقار الفائض التابع للمؤسسات العمومية خارج إطار الخوصصة، وحسب المادة 14 من هذا الأخير فإن مجلس مساهمات الدولة يحدد الأصول الفائضة غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة محل الخوصصة، ويخضع ذلك لتقدير الوزير المكلف بالمالية طبقا للمادة 11 منه وبناء على ذلك التحديد، تسترجع الدولة هذه الأصول العقارية الفائضة سواء كانت ملكا للدولة أو للمؤسسة العمومية الإقتصادية، غير أنه بصدور القانون 04/08 تم إلغاء المرسوم التنفيذي 122/07 بموجب المرسوم التنفيذي 153/09، وقد وحّد هذا المرسوم قرار تنظيم العقار الصناعي الفائض التابع للمؤسسة العمومية الإقتصادية بعد أن كان تنظيم الأصول العقارية الفائضة الخارجة عن إطار الخوصصة يخضع لتقدير الوزير المكلف بالمالية، وأصبح مركز اتخاذ القرار محصور في مجلس مساهمات الدولة الذي يصرح بموجب لائحة صادرة عنه بعدم لزوم الأصل الفائض التابع للمؤسسة العمومية في حالة نشاط[1].

الفرع الثاني : تفعيل دور الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في تهيئة وتسيير العقار الصناعي.

أظهر التشخيص الذي تم حول العقار الصناعي وجود جملة من المعطيات أهمها تدخل عدة مؤسسات وهيئات تخضع لوصايا مختلفة تشارك جميعا في تشخيص الوعاء العقاري، لذلك قررت الدولة تقليل عدد المتدخلين واستبدالهم بمؤسسة واضحة المعالم لتسيير العقار الصناعي، ولهذا الغرض تم استحداث الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بغرض

[1]- يراجع في ذلك خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق ، ص 136 .

توحيد وإحكام تسيير العقار الصناعي، و سأتطرق في هذا الفرع لإنشاء هذه الوكالة(أولا) والتنظيم والإدارة(ثانيا) ومهامها (ثالثا).

أولا-إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تهيئة وتسيير العقار الصناعي: تعتبر الوكالة هيئة ذات اختصاص وطني، تم إنشاءها بموجب المرسوم التنفيذي 119/07 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 126/12 وتعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي حيث تتشكل الذمة المالية لها من أملاك محولة و/أو مخصصة من الدولة وأملاك مكتسبة أو منجزة بأموالها الخاصة وكذا من تخصيص أولي من الدولة الممون من ميزانية الدولة بقرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بترقية الإستثمارات [1]، وهي تخضع في علاقتها مع الدولة للقواعد المطبقة على الإدارة ، وتعتبر تاجرة في علاقاتها مع الغير[2].

تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الإستثمارات، مقرها مدينة الجزائر ولها على المستوى المحلي هياكل محلية يمكن إنشاؤها عبر كل التراب الوطني[3]، وتوجد حاليا عشرة فروع جهوية مقراتها في الجزائر، البليدة، سطيف، عنابة، قسنطينة، تلمسان، تيارت أدرار وورقلة، وكل فرع جهوي يضم مجموعة من الولايات المجاورة [4]. تكلف هذه المديريات الجهوية أساسا بإنجاز برنامج الحظائر الصناعية الجديدة وهي بمثابة الهيكل العون الذي يعتمد على مفهوم تسيير المشروع بالتنسيق والتشاور مع القسم التقني على مستوى المديرية العامة والذي تتبع له عمليا وكذا تسيير وإدارة أشغال تهيئة الحظائر الصناعية [5].

ثانيا- التنظيم والإدارة:يسير الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير عام.

1- مجلس الإدارة: يتشكل مجلس الإدارة من رئيس وأعضاء، يرأس المجلس الوزير المكلف بترقية الإستثمار أو ممثله ويتشكل مجلس الإدارة من ممثلي مختلف الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية، المالية(المديرية العامة للخزينة و المديرية العامة للأملاك

[1]- يراجع في ذلك المادة 23 و 24 من المرسوم التنفيذي 119/07، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المادة 01 من نفس المرسوم التنفيذي.
[3]- يراجع في ذلك المادة 02 من نفس المرسوم التنفيذي.
[4]- يراجع في ذلك بليل سمير، مرجع سابق ، ص 42، وكذا وقع الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري www ANIREFDZ.
[5]- يراجع في ذلك موقع الوكالة www.aniref.dz

الوطنية)، العمران، السياحة والصناعة التقليدية، النقل، الطاقة والمناجم، الفلاحة، التجارة وكذا التهيئة العمرانية و البيئة، ويمكن الإستعانة بأي شخص مختص من شأنه المساعدة في إحدى المسائل المطروحة في جدول الأعمال، يتم تعيين أعضاء المجلس بموجب قرار من الوزير المكلف بترقية الإستثمار وبناء على اقتراح من السلطات التابعين لها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد [1].

يتداول مجلس الإدارة حول مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير والمتوسط والبعيد، برنامج العمل السنوي لنشاطات الوكالة والميزانية المرتبطة بها، تنظيم الوكالة وسيرها لا سيما حصيلة النشاط، الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والإتفاقيات، أخذ مساهمات وإبرام الشراكات، حصائل وحسابات النتائج وكذا إقتراحات تخصيص النتائج، التقرير السنوي للتسيير، ــ تقارير محافظي الحسابات، قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، الإتفاقيات والشروط العامة لمنح الأجور الخاصة بمستخدمي الوكالة، مشروع النظام الداخلي للوكالة، إقتناء وتأجير البنايات، مقترحات المدير العام للوكالة والتي من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع إنجاز أهدافها [2].

يجتمع المجلس في دورة عادية وذلك باستدعاء من رئيسه ثلاث مرات في السنة، ويمكن أن يجتمع استثنائيا بطلب من رئيسه أو بطلب من المدير العام للوكالة أو بناء على اقتراح ثلثي أعضائه [3]، وتحرر مداولات المجلس في محاضر وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من رئيس المجلس، وتخضع المحاضر ومشاريع المداولات إلى موافقة الوزير الوصي المكلف بترقية الإستثمار خلال 10 أيام التي تلي الاجتماع[4]

2- المدير العام : يعين المدير العام بمرسوم رئاسي وتنهى مهامه بنفس الأشكال[5]، يكلف بإدارة المجلس، وينفذ توجيهاته و مداولاته.

يتمتع المدير العام بسلطات واسعة تمكنه من ضمان الإدارة والتسيير الإداري والتقني والمالي للوكالة وعليه فهو يقوم بالمهام التالية:

[1]- يراجع في ذلك المادة 14 من المرسوم التنفيذي 119/07 ، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي.
[3]- يراجع في ذلك المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي.
[4]- يراجع في ذلك المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي.
[5]- يراجع في ذلك المادة 21 من نفس المرسوم التنفيذي.

- إعداد التنظيم العام للوكالة واقتراحه على المجلس.
- التمتع بسلطة التعيين والعزل وممارسة السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة.
- إبرام وتوقيع الصفقات والعقود والإتفاقيات والإتفاقات .
- إقتراح مشاريع برامج نشاطات الوكالة وإعداد البيانات التقديرية.
- إبرام كل قرض في إطار التنظيم المعمول به.
- تمثيل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية وأمام الهيئات القضائية .
- إعداد في نهاية كل سنة تقرير سنوي عن النشاطات مرفق بحصائل وجداول حسابات النتائج وإرسالها للسلطة الوصية بعد مداولة المجلس وضمان إرسالها لوزارة المالية [1].

ثالثا–مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري: بهدف ترقية الإستثمار وتسهيل الحصول على العقار الصناعي تتولى الوكالة مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط للأملاك الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الإقتصادي.

01 ــ مهام التسيير: تخول الوكالة ضمان تسيير المناطق والفضاءات المخصصة للنشاط الاقتصادي بطريقة مباشرة أوغير مباشرة بهدف تثمينها في إطار ترقية الإستثمار[2]، وطبقا للمادة 13من المرسوم التنفيذي 153/09 وكذا المادة 09 من المرسوم التنفيذي 119/07 المعدل والمتمم تم إسناد تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة وكذا الأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة، حيث تتولى الهيئات المحلية للوكالة هذا التسيير على مستوى الولاية المعنية وفقا لاتفاقية تبرم بين هذه الهيئات المحلية التي تعمل لحساب الوكالة ومديرية أملاك الدولةــ وتتقاضى الوكالة مقابل تسييرها للحافظة العقارية لحساب الدولة أجرا يمثل كحد أقصى الإتاوتين السنويتين الأوليتين المستحقة للامتياز[3].

2–مهام الترقية في إطار تهيئة المناطق الصناعية و مناطق نشاطات جديدة: نقصد بالترقية إنشاء وتحضير وتهيئة أوعية عقارية لاحتضان مختلف المشاريع الإستثمارية،

[1]- يراجع في ذلك المادة 22 من نفس المرسوم التنفيذي.
[2]- يراجع في ذلك المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي.
[3]- يراجع في ذلك المادة 14 من المرسوم التنفيذي 153/09، مرجع سابق.

عند إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في سنة 2007 تم إسنادها مهمة تهيئة المناطق الصناعية فقط دون مناطق النشاطات غير أنه وبموجب المرسوم التنفيذي 126/12 المعدل و المتمم للمرسوم 119/07 المنشئ للوكالة أصبحت هذه الأخيرة مكلفة بتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق نشاطات، وهي بذلك مرقي عقاري مؤهلة للقيام بما يلي:

– تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق نشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الإقتصادي.

– إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب، وهي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباسرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاءات المذكورة أعلاه .[1]

وعلى هذا الأساس شرعت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تهيئة مناطق صناعية جديدة وصفت بمناطق الجيل الجديد نظرا لما تحتويه من عقارات صناعية قابلة للتطور وكذا مراكز خدمات مشتركة، وتنظيم تلك المناطق وخضوعها لأنظمة معمارية وحضرية مناسبة[2].

3–مهام الوساطة العقارية: في إطار مهمتها في الوساطة، تربط الوكالة بين المالكين للأصول العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة للاستثمار والمتعاملين الإقتصاديين الباحثين على وعاء عقاري لاحتضان مشاريعهم وتقوم بهذه المهمة لحساب المالكين[3]، وقصد تأدية هذه المهمة على أحسن وجه، قامت بإحصاء العقار الصناعي وتم نشره عبر موقعها الإلكتروني الذي من خلاله يمكنها ربط ملاك تلك العقارات بالمستثمرين مباشرة.

4– مهام الضبط العقاري:حدد المشرع مهام الوكالة في الضبط العقاري ضمن المواد 06،07 و08 من المرسوم التنفيذي 119/07، التي كانت تتمثل في تقديم المعلومات والمساهمة في إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار، وكذا نشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية من خلال وضع بنك معلومات، إضافة إلى إعداد جدول أسعار وتحيينه، إلا أن هذه المواد قد تم إلغاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 126/12، والملاحظ أن تلك المهام أعيد إدراجها ضمن تبعات الخدمة العمومية ونص

[1]- يراجع في ذلك المادة 04 من المرسوم التنفيذي 126/12،مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك تاتولت فاطمة ، مرجع سابق ، ص 23 .
[3]- يراجع في ذلك المادة 05 من المرسوم التنفيذي 119/07 ، مرجع سابق.

عليها ضمن المادة الأولى من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي 126/12 والتي عدلت المادة 02 من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي 119/07، و التي نصت على المهام التالية:

– وضع بنك معطيات يتضمن العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الإقتصادي.

– ترقية العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الإقتصادي لدى المستثمرين.

– ملاحظة سوق العقار المخصص للنشاط الإقتصادي.

– إعداد ونشر أسعار دورية للعقار المخصص للنشاط الإقتصادي والعقار الصناعي.

– إعداد ونشر مذكرات ظرفية ودورية حول توجهات سوق العقار المخصص للنشاط الإقتصادي.

– تقدير طلب العقار على المستوى الوطني المخصص للنشاط الإقتصادي.

– ضبط سوق العقار المخصص للنشاط الإقتصادي.

– إعداد ونشر كل دراسة متعلقة بالعقار المخصص للنشاط الإقتصادي.

– وضع وتحيين أنظمة معلوماتية تتعلق بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الإقتصادي.

–تنفيذ كل برنامج إنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات لحساب الدولة[1].

5–مهام أخرى:تقوم الوكالة بكل الأعمال التي من شأنها أن تحفز تطورها تتمثل هذه الأعمال في:

–القيام بكل العمليات المنقولة والعقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطاتها.

– إبرام كل العقود والإتفاقيات المتصلة بنشاطها.

– تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال بنشاطها ـــ – أخذ المساهمات وإبرام كل شكل من الشراكة المتصلة بمجال نشاطها [2].

المطلب الثاني : الأجهزة المكلفة بملفات الإستثمار في العقار الصناعي.

إن توفير المناخ المناسب للاستثمار يتطلب وجود أجهزة إدارية، وقد ضاعفت الجزائر جهودها لتطوير أداء أجهزتها الإدارية وتحسين آليات عملها بغية تقوية وتعزيز ثقة

[1]- يراجع في ذلك المادة 2 من دفتر الأعباء الملحق بالمرسوم التنفيذي 119/07 ، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي 119/07 .

المستثمرين وعلى الخصوص الأجانب منهم، ويمكن تقسيم هذه الأجهزة إلى قسمين، أجهزة مكلفة بملفات الإستثمار على المستوى المركزي(الفرع الأول)، أجهزة مكلفة بملفات الإستثمار على المستوى المحلي (الفرع الثاني).

الفرع الأول:أجهزة مكلفة بملفات الإستثمار على المستوى المركزي.

تتدرج الأجهزة المركزية على مستويات: المستوى الإستراتيجي الذي يعبر عن التوجهات الكبرى والمتمثل في المجلس الوطني للاستثمار ومجلس الوزراء، مستوى إعداد السياسات و مراقبة تنفيذها المتمثل في الوزارة ومستوى التنفيذ الذي تضمنته الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، وعليه نتناول بالدراسة في هذا الفرع المجلس الوطني للاستثمار(أولا)، مجلس الوزراء(ثانيا)وزارة الصناعة (ثالثا)، الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار(رابعا).

أولا – المجلس الوطني للاستثمار: يعتبر المجلس الوطني للاستثمار جهاز ذو اختصاص وطني له طابع استراتيجي يتولى إعداد سياسة الدولة في مجال الإستثمارات الوطنية والأجنبية، أنشئ بموجب المادة 18 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدلة بموجب الأمر 08/06[1]، وقد جاء التعديل لدعم الدور الإستراتيجي للمجلس فيما يخص إتخاذ القرارات الإستراتيجية الخاصة بالإستثمار، وخاصة باختيار شركاء الإستثمارات التي تقدم فائدة للاقتصاد الوطني[2]، وأعاد تنظيمه القانون 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار من خلال استثناء المادة 18 من الأمر 03/01 من الإلغاء، وقد أشارت المادة 38 من القانون 09/16 على بقاء النصوص التنظيمية للأمر 03/01 سارية المفعول إلى غاية صدور النصوص التنظيمية المتخذة لتطبيقه، وعلى هذا الأساس بقي العمل بالمرسوم التنفيذي 355/06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار في ظل القانون 09/16 إلى أن تم إلغاء هذا الأخير بموجب القانون 18/22، وسرعان ما صدرت مراسيمه التنظيمية، ومن بينها المرسوم التنفيذي297/22[3] الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 355/06.

---

[1]- يراجع في ذلك في ذلك االمادة 18 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار ، المرجع السابق ، المعدلة و المتممة بموجب الأمر 08/06 المؤرخ في 2006/07/15 الجريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في 2006/07/19 .

[2]- يراجع في ذلك والي نادية ،النظام القانونية الجزائري للاستثمار و مدى فعاليته في استقطاب الإستثمارات الأجنبية ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري -تيزي وزو الجزائر2015 ، ص 104 .

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 297/22 المؤرخ في 2022/09/08 يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و سيره، الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 2022/09/18

أ-تشكيل المجلس الوطني للاستثمار: يوضع المجلس تحت سلطة الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة ويتولى رئاسته، ويتولى الوزير المكلف بالإستثمار أمانة المجلس[1]، ويضم المجلس وزراء من مختلف القطاعات تم تحديدهم بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 297/22 (الوزير المكلف بالجماعات بالداخلية والجماعات المحلية، المالية، الإستثمار، التجارة، الطاقة والمناجم، الصناعة، السياحة، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ، البيئة، الفلاحة والعمل والتشغيل) كما يحضر الإجتماعات رئيس مجلس الإدارة والمدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار كملاحظين ويمكن الإستعانة عند الحاجة بكل شخص له كفاءة وخبرة في مجال الإستثمار[2]، ويلاحظ على تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار ضمه لوزير الفلاحة والوزير المكلف بالعمل والتشغيل واللذان لم يذكرا في ظل المرسوم الملغى نظرا لمكانتهما الأساسية في المشاريع الإستثمارية.

يجتمع المجلس مرة واحدة على الأقل في كل سداسي، ويمكن اجتماعه عند الحاجة بناء على استدعاء من رئيسه[3].

ب-مهام المجلس الوطني للاستثمار: يكلف المجلس بالمسائل المتصلة باستراتيجية الإستثمارات وبسياسة دعم الإستثمارات وكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام قانون ترقية الإستثمار [4]، وتم إنشاء المجلس من أجل إعداد سياسة الدولة في مجال الإستثمارات الوطنية والأجنبية، تطور دور المجلس منذ إنشائه إلى غاية اليوم نظر للتعديلات الكثيرة التى جاء بها المشرع سواء التي مست قوانين المالية أو قانون الإستثمار.

1-إختصاصات المجلس المتعلقة بالإستثمار الأجنبي في ظل الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار:كان له دور في تنظيم العملية الإستثمارية في الجزائر بموجب المرسوم التنفيذي 355/06 من خلال دوره في ترقية مناخ الإستثمارفقد كلف بـــ :

- اقتراح استراتيجية تطوير الإستثمار وأولوياته .

[1]- كانت مهام الأمانة في إطار المرسوم التنفيذي 281/01 الملغى (المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار) مسندة إلى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، وفي ظل المرسوم التنفيذي الجديد 297/22 أصبح الوزير المكلف بالإستثمار هو الذي يتولى الأمانة، يراجع في ذلكالمادة 05 منه.

[2]- يراجع في ذلك المادة 03 من المرسوم التنفيذي 297/22، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي 297/22 ، و قد كان في ظل المرسوم 355/06 الملغى يجتمع مرة كل ثلاث أشهر و يمكن اجتماعه بناء على استدعاء من رئيسه و كذا بطلب من أحد أعضائه طبقا للمادة 05 و 06 منه .

[4]- يراجع في ذلك المادة 18 من الأمر 03/01 و التي لم يتم إلغاؤها بموجب القانون 09/16، مرجع سابق

– دراسة البرنامج الوطني لترقية الإستثمار الذي يسند إليه ويوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال تطوير الإستثمار.

– اقتراح مواءمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة .

– دراسة كل اقتراح لتأسيس مزايا جديدة وكذا تعديل المزايا الموجودة.

– دراسة قائمة النشاطات والسلع المستثناة من المزايا ويوافق عليها وكذا تعديلها وتحيينها.

– دراسة مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني ويوافق عليها.

– تحديد المناطق التي تستوجب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة والتي يمكن أن تستفيد من النظام الإستثنائي وهذا على ضوء أهداف تهيئة الإقليم.

– تقييم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الإستثمار.

– ضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الإستثمار وترقيته.

– اقتراح على الحكومة قرارات وتدابير تدعم الإستثمار وتشجعه.

– الحث على إنشاء وتطوير مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الإستثمار ويشجع على ذلك [1].

كما كان للمجلس دورا كبيرا في الإستثمارات الأجنبية، حيث كان ــيمثل العقل المدبر لهذه الإستثمارات في الجزائر، وقد كان يعتبر مكسب لتطوير الإستثمارات، وذلك لأنه كان يباشر مهام الإشراف وتنفيذ نظام الإستثمار الأجنبي، مما يساهم في سرعة البت في الطلبات المقدمة من المستثمرين الأجانب، وسرعة اتخاذ القرار مما يجنب المستثمر الأجنبي الدخول في إجراءات حكومية طويلة تضيع وقته مما يؤدي إلى عزوفه عن الإستثمار[2].

كان المجلس يشرف على ملفات المستثمرين الأجانب طبقا للمادة 58 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009، حيث نصت أنه"يجب أن يخضع كل مشروع استثمار أجنبي أو بالشراكة مع رؤوس أموال أجنبية إلى الدراسة المسبقة من المجلس الوطني للاستثمار ..."

[1]- يراجع في ذلك المادة 03 من المرسوم التنفيذي 355/06، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك والي نادية، مرجع سابق، ص 105.

حيث يمارس إختصاصات في دراسة وقبول ملفات الإستثمارات الأجنبية، فكل مشروع استثمار أجنبي يخضع قبل أي شيء للدراسة المسبقة للمجلس وذلك من عدة جوانب وتساهم في ذلك طبيعة تشكيلته، فدراسة الملف ليست مجرد رقابة مدى توفر الشروط لأن مثل هذه المهمة يمكن للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار القيام بها، لكن اختصاص المجلس أوسع بكثير فهو يقوم بدراسة المشروع دراسة متكاملة من عدة نواحي(قانونية، اقتصادية،اجتماعية، بيئية وتكنولوجية) ومن ثمة يقرر قبول الملف من عدمه [1].

فعلاقة المجلس الوطني للاستثمار بالإستثمارات الأجنبية كانت تنظيمية بحتة، يحاول من خلالها التوفيق بين مصلحتين، من جهة جلب المستثمرين وتفعيل العملية الإستثمارية نظرا لدوره الكبير في التنمية الإقتصادية، ومن جهة أخرى فرز المستثمرين الأجانب واختيار المستثمر الأجنبي الذي تتوفر فيه الشروط والمقاييس.

كما كان المجلس يمارس اختصاصات في متابعة الإستثمار الأجنبي، حيث يمارس المجلس مهام الرقابة المباشرة على المستثمر الأجنبي، ومن ثمه ضبطه وتصحيح مساره من خلال متابعة الإستثمارات أثناء إنجازها وأثناء استغلالها، حيث يتولى مهمة تقرير التسهيلات ومنح التحفيزات الجبائية.

فقانون المالية التكميلي لسنة 2009 جعل المجلس يهيمن على أهم القرارات الإستراتيجية والمصيرية للاستثمارات الأجنبية على اعتبار ترأسه من طرف الوزير الأول، وهو يخضع في إصدار قراراته لتوجيهات الحكومة ولا يتمتع بأيه استقلالية من هذا الجانب[2].

وبموجب المادة 59 من قانون المالية التكميلي لسنة 2014 تم إضفاء الطابع الإلزامي لقرار المجلس بشأن منح الإمتيازات على الإستثمارات التي تساوي أو تفوق قيمتها 1500.000.000 دج.

2-إختصاصات المجلس الوطني للاستثمار طبق القانون 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار: بعد صدور القانون 09/16 تم الإستغناء عن الدراسة المسبقة لملف المستثمر الأجنبي تكريسا لمبدأ المساواة بين المستثمر الأجنبي والوطني، وبقيت المهام المتصلة بالمزايا:

[1]- يراجع في ذلك عسالي نفيسة ، إختصاصات المجلس الوطني للاستثمار ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 13 العدد 01 سنة 2016 ، ص 390.

[2]- والي نادية ،مرجع سابق ، ص 108.

ــ بموجب المادة 14 من قانون 09/16 ــتم إضفاء الطابع الإلزامي لقرار المجلس الوطني للاستثمار بشأن منح المزايا لفائدة الإستثمارات الكبرى التي يساوي مبلغها أو يفوق (5.000.000.000)دج.

ــ نصت المادة 17 من القانون 09/16 أن المزايا ٱلإستثنائية للاستثمارات التي تمثل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني تعد على أساس إتفاقية متفاوض عليها بين المستثمر والوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، ولا يمكن لهذه الأخيرة إبرام هذه الإتفاقية إلا بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار، وفي نفس الإٱطار يؤهل المجلس لمنح إعفاءات أو تخفيضات للحقوق أو الضرائب أو الرسوم المطبقة على أسعار السلع المنتجة التي تدخل في إطار الأنشطة الصناعية الناشئة لمدة لا تتجاوز 05 سنوات[1]، كما يوافق المجلس على تحويل مزايا الإنجاز إلى المتعاقدين مع المستثمر المستفيد والذين يكلفون بإنجاز الإستثمار لحساب هذا الأخير[2].

3-اختصاصات المجلس الوطني للاستثمار في ظل القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار:

كان المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة للمستثمرين من أكبر العقبات التي كانت تعيق الإستثمار في الجزائر، واعتبروه أداة للبيروقراطية، حيث أصبح يتقاسم اختصاص منح المزايا مع الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، مما ساهم في تعقيد الإجراءات الإدارية لانجاز المشاريع الإستثمارية، هذا ما جعل المشرع يستدرك الأمر بإصدار القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار والذي أحال تحديد صلاحيات المجلس للتنظيم، وسرعان ما صدر المرسوم التنفيذي 297/22 الذي يحدد تشكيلة المجلس وسيره، حيث أصبحت مهامه محصورة في اقتراح استراتيجية الدولة في مجال الإستثمار، والسهر على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذها، ويعد بذلك تقريرا تقييميا سنويا يرفعه إلى رئيس الجمهورية[3]، ولا يتدخل بذلك في المهام ذات الطابع الإداري التي كانت مكفولة له والتي تم توجيهها للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار.

[1] - يراجع في ذلك المادة 18 _2 من القانون 09/16 ، و قد كانت هذه الصلاحية منصوص عليها في قانون المالية التكميلي لسنة 2009 بموجب المادة 61 منه التي عدلت المادة 12 مكرر 1 من القانون 03/01، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المادة 18-3 من القانون 09/16، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي 297/22 ،مرجع سابق..

ثانيا –مجلس الوزراء:يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المشكل من جميع الوزارات المشكلة للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي بما في ذلك أعضاء الحكومة، ويترأس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقا للصلاحيات المحددة له في الدستور، يبت المجلس في جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية والحكومة، ومن بين مهامه في مجال الإستثمار إصدار قرار الترخيص بمنح الإمتياز بالتراضي على أراضي تابعة لأملاك الدولة موجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية وذلك باقتراح من المجلس الوطني للإستثمار طبقا للمادة 06 من الأمر 04/08، وقد ساهم هذا المجلس بتاريخ 2022/01/16 في رفع عدد المشاريع الاستثمارية التي رفعت العراقيل عنها إلى 679 مشروعا استثماراايا وهذا بتسليمها رخص الاستغلال.

ثالثا– وزارة الصناعة: وزارة الصناعة هي الوزارة المكلفة بشؤون الصناعة في الجزائر، عرفت هذه الوزارة عدة تعديلات في تسميتها، سميت بوزارة الصناعة وترقية الإستثمارات، ثم وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتشجيع الإستثمار، ثم بوزارة التنمية الصناعية وترقية الإستثمار، وفي سنة 2014 ضمت إليها وزارة المناجم وأصبحت تسمى وزارة الصناعة والمناجم بموجب المرسوم الرئاسي 154/14[1] إلى غاية سنة 2020 أين تم الفصل بينهما مجددا بموجب المرسوم الرئاسي رقم 163/20 المؤرخ في 2020/06/23 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة[2] وأصبحت وزارة الصناعة وزارة مستقلة تعنى بشؤون الصناعة فقط، تتشكل الوزارة من وزير الصناعة، وإدارة مركزية .

أ– وزير الصناعة:الوزير رجل سياسي وهو يمارس بهذه الصفة سلطة سياسية ويعتبر مسؤولا عن وزارته أمام رئيس الحكومة، وهو أيضا رئيس مجلس إدارة الوزارة، وبهذه الصفة يمارس نشاطا إداريا واسعا، وقد حدد المشرع صلاحياته بموجب المرسوم التنفيذي 393/20[3] والتي تشمل عدة مجالات:

[1]- يراجع في ذلك المرسوم الرئاسي 154/14 مؤرخ في 2014/05/05 يتضمن تعيين الحكومة الجريدة الرسميةالعدد 26 مؤرخة في 2014/05/07.

[2]- يراجع في ذلك المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2020/06/23 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة،الجريدة الرسمية العدد37 المؤرخة في 2020/06/27.

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 393/20 مؤرخ في 2020/12/23 المتضمن تحديد صلاحيات وزير الصناعة، الجريدة الرسمية العدد 79 المؤرخة في 2020/12/28.

1-مهام في إطار السياسة العامة للحكومة: حيث يقترح وفقا لبرنامج الحكومة عناصر السياسة الوطنية في جميع المجالات الخاصة بقطاع الصناعة، كما يعمل على تشجيع كل ما يساهم في تطوير وتنمية وترقية الإنتاج الوطني.

2-**مهام في مجال السياسات الصناعية:**حيث يتخذ الوزير كل تدبير من شأنه تحقيق الأهداف المحددة في السياسة الصناعية من خلال تشجيع الشراكة الصناعية وتعزيز القدرات الإنتاجية للمؤسسات الإقتصادية.

3-**مهام في مجال التطوير الصناعي:** يشجع على تطوير وترقية التكنولوجيات الصناعية الجديدة ويسهر على ترقية المراكز التقنية الصناعية وتعزيز قدراتها في مجال البحث والتنمية.

4-مهام في مجال الصناعة التنافسية: يكلف باقتراح وإعداد السياسة الوطنية للتقييس والملكية الصناعية ويدعم أعمال ترقية اعتماد هيئات تقييم المطابقة ويسهر على كل عمل يساهم في تحسين الإنتاجية والتنافسية الصناعية.

5-**مهام في مجال الأمن الصناعي:** يشارك الوزير في إعداد مقاييس الأمن الصناعي وتحيينه ويسهر على تطبيقه، كما يقترح كل تدبير للوقاية من المخاطر الصناعية.

6-مهام في مجال متابعة تسيير مساهمات الدولة في القطاع العمومي: يتولى الوزير أمانة مجلس مساهمات الدولة، ويسهر على تطوير المؤسسات العمومية الإقتصادية الصناعية وتفعيل مساهمات الدولة في القطاع العمومي الصناعي، كما يشجع الشراكة بين المؤسسات العمومية الإقتصادية الصناعية والمؤسسات الخاصة الوطنية والأجنبية.

7-مهام في مجال ترقية الإستثمار: يقترح السياسة الوطنية لترقية الإستثمار ويضمن متابعة المشاريع الكبرى ويساهم في تحسين شروط الحصول على العقار الموجع للاستثمار وكل ما من شأنه أن يسهل ويحسن مناخ الإستثمار.

8-مهام في مجال ترقية وتطوير المؤسسات والصناعات الصغيرة: يشجع إنشاء صناعات صغيرة ومتوسطة من خلال وضع إطار تنظيمي لها وعصرنتها وتخصيص صناديق دعم لها، كما يقترح كل تدبير من شأنه تعزيز دخول هذه المؤسسات في الصفقات العمومية.

9-مهام في مجال اليقظة الإستراتيجية: يسهر على تكوين بنك معلومات وإعداد تقارير حول تطور قطاعه، كما يعمل على تطوير القدرات الوطنية في مجال الدراسات الإقتصادية والبحوث المرتبطة بالقطاع الصناعي.

10- مهام في مجال التعاون الثنائي و المتعدد الأطراف: يمثل الجزائر في المنظمات الدولية والإقليمية، ويشارك في إعداد الإتفاقيات الدولية ويساهم في إعداد كل اتفاق تعاون دولي يهدف لتحسين القطاع الصناعي الوطني.

11-مهام في مجال الشؤون القانونية: يبادر الوزير بكل نص تشريعي أو تنظيمي ينظم قطاع الصناعة ويسهر على متابعة القضايا الوطنية والمنازعات الدولية والقضايا التحكيمية أمام المحاكم المتخصصة[1].

ب-الإدارة المركزية: ورد تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة ضمن آخر المرسوم التنفيذي ينظمه وهو 516/21[2]، حيث تضم كل من أمين عام، رئيس ديوان، مفتشية عامة وكذا هياكل تتمثل في:

- المديرية العامة للتمنية الصناعية.
-المديرية العامة للتنافسية الصناعية.
- المديرية العامة لترقية الإستثمار.
- المديرية العامة لتطوير ومتابعة القطاع العمومي التجاري.
-المديرية العامة لليقظة الإستراتيجية والدراسات و أنظمة الإعلام.
-مديرية الموارد البشرية.
- ــمديرية إدارة الوسائل.

وما يهمنا في مجال دراستنا هي المديرية العامة لترقية الإستثمارلما لها من علاقة مباشرة بالمشاريع الإستثمارية المنجزة على العقار الصناعي، حيث تكلف هذه المديرية عموما باقتراح عناصر السياسة الوطنية للاستثمار والسهر على تنفيذها، اقتراح عناصر السياسة الوطنية في ميدان تحسين العرض الوطني للعقار الصناعي والسهر على تنفيذها، تهئية الظروف الضرورية لبروز محيط ملائم لتطوير وترقية المؤسسات والصناعات الصغيرة

[1]- يراجع في ذلك أحكام مواد من المرسوم التنفيذي 393/20، مرجع سابق .
[2]- يراجع في ذلك في ذلك المرسوم التنفيذي 516/21 المؤرخ في 2021/12/25 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة،الجريدة الرسمية العدد 96 المؤرخة في 2021/12/26.

والمتوسطة وإعداد برنامج دعم هذه الأخيرة، ضمان المتابعة والسير الحسن للهيئات تحت الوصاية المكلفة بالعقار وترقية الإستثمار وتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات الصغيرة والمتوسطة، اقتراح كل تدبير من شأنه ترقية حماية وتثمين ودعم وترقية الإنتاج الصناعي، ضمان أشغال أمانة الهيئات المكلفة بالإستثمار وتنفيذ قراراتها[1]، وتشمل المديرية العامة لترقية الإستثمارعلى 04 مديريات:مديرية جاذبية الإستثمار، مديرية المشاريع الإستثمارية الكبرى والإستثمارات الأجنبية المباشرة، مديرية العقار الصناعي، مديرية المؤسسات والصناعات الصغيرة والمتوسطة.

رابعا-الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار: كانت تسمى بالوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وهي أداة لتنفيذ المنظومة الداعمة للاستثمار ميدانيا [2] والركيزة الأساسية للمستثمر، أنشئت بموجب المادة 06 من الأمر03/01المتعلق بتطوير الإستثمار، وأعاد تنظيمها القانون 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار كقطب متخصص لمرافقة المستثمرين، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي[3]، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الإستثمارات، مقرها مدينة الجزائر، ولها هياكل غير مركزية على المستوى المحلي منظمة في شباك وحيد لامركزي ينصب على مستوى مقر الولاية[4] والذي يضم أربع مراكز تسيير تضم مجموع المصالح المؤهلة لتقديم الخدمات الضرورية لإنشاء المؤسسات ودعمها وتطويرها[5]، غير أنه وبصدور قانون الإستثمار الجديد 18/22 تم إعادة تسمية هذا الجهاز بالوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بموجب المادة 16 منه، وأعاد المشرع تنظيمه من خلال المرسوم التنفيذي 298/22[6] وأصبحت توضع تحت وصاية الوزير الأول بدلا من وصاية الوزير المكلف بالإستثمار، كما تم

---

[1]- يراجع في ذلك في ذلك المادة 05 من المرسوم التنفيذي 516/21، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك بوحفص جلاب نعناعة، النظام القانوني للعقار في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني، العدد 22 ، صادرة عن مجلس الأمة ، الجزائر مارس 2009 ، ص 78 .

[3]- يراجع في ذلك المادة 26 من القانون 09/16 ، مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار و تنظيمها و سيرها ، الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخة في 2006/10/11 ، المعدلة و المتممة بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 100/17 المؤرخ في 2007/03/05 ، الجريدة الرسمية العدد 16 المؤرخة في 2017/03/08

[5]- سوف نتطرق لهذه الهياكل بالتفصيل ضمن الفرع الثاني من هذا المطلب: على المستوى المحلي .

[6]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 2022/09/08 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و سيرها، الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 2022/09/18.

إحداث شباك وحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية إلى جانب الشبابيك الوحيدة اللامركزية[1].

أ-تشكيل الوكالة الجزائريةلترقية الإستثمار:يدير الوكالة مجلس الإدارة ويسيرها المدير العام.

1-مجلس الإدارة: يدير مجلس الإدارة الوكالة وهو يتشكل من رئيس وأعضاء، وطبقا للمادة 06 من المرسوم 100/17 المعدلة للمادة 06 من المرسوم 356/06 فإن مجلس الإدارة كان يضم عددا من ممثلي مختلف القطاعات: ممثل السلطة الوصية رئيسا، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزيرالمكلف بالشؤون الخارجية، ممثلين 2 عن الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالصناعة، ممثل الوزير المكلف بالسياحة، ممثل الوزير بالفلاحة، ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة[2]، ويتولى المدير العام للوكالة أمانة مجلس الإدارة ، غير أنه أصبح بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 298/22 يضم كل من ممثل الوزير الأول رئيسا، ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالإستثمار، ممثل الوزير المكلف بالتجارة، ممثل بنك الجزائر، ويمكن الإستعانة بكل شخص يكون لديه خبرة، و تكون مساهمته ضرورية لأعمال المجلس، وما يمكن ملاحظته عن مجلس الإدارة أنه تم الإستغناء عن تمثيل وزير السياحة والفلاحة، كما تم إعادة ممثل وزير التجارة بعد أن تم الإستغناء عنه بموجب المرسوم التنفيذي 100/17.

يتم تعيين هؤلاء الأعضاء بموجب قرار من الوزير الأول بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها، ويشترط فيهم رتبة مدير في الإدارة المركزية على الأقل، وتنتهي

[1]- يراجع في ذلك المادة 18 من نفس المرسوم التنفيذي .

[2]- وفقا لهذا التعديل تم إضافة ممثل الوزير المكلف بالفلاحة ، و تم حذف ممثلي قطاعات أخرى و المتمثلة في : ممثل عن وزير التجارة ، ممثل عن الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة و المتوسطة ، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية ، محافظ بنك الجزائر ، ممثل عن المجلس الوطني الإستشاري لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ، 4 ممثلين لأرباب العمل الذين كانوا يعينون من قبل نظرائهم .

عهدتهم في المجلس بانتهاء وظيفتهم، وفي حال انقطاع العهدة لأحد الأعضاء، يتم استخلافه بنفس الأشكال حتى انتهاء العهدة [1].

يجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية مرتين في السنة بناء على استدعاء من رئيسه، كما يمكنه الإجتماع في دورة غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه أو بناء على اقتراح ثلثي أعضائه[2]، ويتداول مجلس الإدارة في عدة أمور تتمثل في مشروع النظام الداخلي، المصادقة على التنظيم الداخلي للوكالة، المصادقة على برنامج نشاطات الوكالة، مشروع ميزانية الوكالة، قبول الهبات والوصايا، الموافقة على تقرير النشاط السنوي وتنفيذ الميزانية،أي مسألة يقوم المدير العام للوكالة بعرضها عليه[3].

2-المدير العام :يعد المدير العام مسيرا للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، وهو بذلك المسؤول عن سير الوكالة سواء في إطار المرسوم 298/22 أو في إطار القواعد العامة المطبقة في مجال التسيير الإداري والمالي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، له عدة مهام تتمثل في:

-يمارس إدارة جميع مصالح الوكالة ، ويتصرف باسمها ويمثلها أمام القضاء وفي أعمال الحياة المدنية.

- يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة ويعين في كل مناصب العمل التي لم تتقرر طريقة أخرى للتعيين فيها.

- يكلف بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة .

- يمكن أن يشكل أية مجموعة عمل أو تفكير قد يكون إنشاؤها ضروري لتحسين نشاط الوكالة وتعزيزها في مجال تطوير الإستثمار.

- يعد تقرير حول جميع نشاطات الوكالة كل ستة(06) أشهر، ويرسله إلى السلطة الوصية ومجلس الإدارة، كما يعد تقريرا كل ستة أشهر حول أنشطة ترقية الإستثمار وكذا تدفقات الإستثمارات الأجنبية المباشرة وهذا بالتنسيق مع المصالح المختصة بالوزارة

[1]- يراجع في ذلك المادة 08 من المرسوم التنفيذي 298/22، مرجع سابق.

[2]- كان مجلس الإدارة قبل تعديل المرسوم التنفيذي 356/06 يجتمع في دورة عادية 04 مرات في السنة و بموجب المادة 05 من المرسوم 100/07 المعدلة للمادة 09 من المرسوم 356/06 أصبحت مرتين في السنة، و بقي الأمر كذلك بعد صدور المرسوم التنفيذي الجديد 298/22 حسب ما ورد في المادة 08 منه

[3]- يراجع في ذلكالمادة 12 من المرسوم التنفيذي 298/22، المرجع السابق.

المكلفة بالشؤون الخارجية وبالإتصال مع الممثليات الدبلوماسية والقنصلية، ويرسله إلى المجلس الوطني للاستثمار.

- بصفته آمرا بالصرف، يقوم المدير العام بما يلي:
- إعداد مشاريع ميزانية تسيير الوكالة وتجهيزها.
- إبرام كل الصفقات والإتفاقات والإتفاقيات المرتبطة بمهام الوكالة.
- يمكنه أن يفوض إمضاءه في حدود صلاحياته[1].

ب-مهام الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار: تعد الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار قطب دعم واستشارة وتوجيه ومرافقة للمستثمر، وقد أورد المشرع جملة من المهام الموكلة لها، وحسب المادة 18 من قانون الإستثمار وكذا المادة 04 من المرسوم التنفيذي 298/22 فإن الوكالة تكلف بمهام معينة تشمل عدة مجالات تتمثل في مجال الإعلام، مجال التسهيل، مجال ترقية الإستثمار، مجال مرافقة المستثمر، مجال تسيير الإمتيازات ومجال المتابعة .

01-في مجال الإعلام: تضمن الوكالة خدمة الإستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجلات الضرورية للاستثمار، كما تقوم بجمع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالإستثمار، ومعالجتها وإنتاجها ونشرها بواسطة كل وسلية مناسبة، حيث توضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم، كما تقوم بوضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي إضافة إلى وضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المهنية عن توفر العقار الموجه للاستثمار.

02-**في مجال التسهيل:** تقوم الوكالة في هذا المجال بوضع منصة رقمية للمستثمر وتسييرها، تقييم مناخ الإستثمار واقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه، تقديم جميع المعلومات اللازمة، لا سيما حول فرص الإستثمار في الجزائر، والعرض العقاري والحوافز والمزايا المتعلقة بالإستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة.

[1]- يراجع في ذلكالمواد من 13 إلى 15 من المرسوم التنفيذي 298/22 ،المرجع السابق .

03- **في مجال ترقية الإستثمار:** من أجل ترقية الإستثمار تعمل الوكالة على المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج بهدف ترقية الإستثمار في الجزائر، كما تقوم بإعداد و اقتراح مخطط لترقية الإستثمار على الصعيدين الوطني و المحلي، وتصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها، ضمان خدمة إقامة علاقات أعمال وتسهيل الإتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرص الأعمال والشراكة وكذا إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.

3- في مجال مرافقة المستثمر: لتحقيق ذلك تقوم الوكالة بتنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين، وضع خدمة الإستشارات مع اللجوء إلى الخبرة الخارجية عند الحاجة وكذا مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى.

4- في مجال تسيير الإمتيازات: تقوم الوكالة بإعداد شهادات تسجيل الإستثمارات والقيام بتعديلها عند الحاجة، وتقوم بتحديد المشاريع المهيكلة، التحقق من قابلية الإستفادة بالنسبة للاستثمارات المسجلة، التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا المقدمة من طرف المستثمر، كما تؤهل لإصدار قرارات سحب المزايا، والقيام بتسيير عمليات التنازل و/أو تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا، وإعداد شهادات الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.

5- في مجال المتابعة: تتأكد الوكالة من احترام المستثمرين للالتزامات التي تعهدوا بها من خلال الإتصال بالإدارات و الهيئات المعنية، وتعالج عرائض وشكاوى المستثمرين، كما تعمل على تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لفائدة الإستثمارات المسجلة.[1]

ج – الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية: يعد هذا الشباك هيكلا مركزيا للوكالة الجزائرية لتطوير الإستثمار، تم إنشاؤه بموجب المادة 18 من القانون 18/22، له اختصاص وطني، الغرض منه تسهيل الإجراءات الإدارية وكذا جذب الإستثمارات الأجنبية.

يكلف بالقيام بكل الإجراءات اللازمة لتجسيد ومرافقة المشاريع الإستثمارية الكبرى والإستثمارات الأجنبية، يضم ممثلي الهيئات والإدارات المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة بتجسيد المشاريع الإستثمارية، منح المقررات والتراخيص وكل وثيقة لها علاقة

[1]- يراجع في ذلك المادة 04 من المرسوم التنفيذي 298/22، مرجع سابق.

بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الإستثماري، الحصول على العقار الموجه للاستثمار، متابعة الإلتزامات المكتتبة من طرف المستثمر.

خامسا- المنصة الرقمية للمستثمر: تم إنشاؤها بموجب المادة 23من القانون 18/22 وهي أداة إلكترونية لتوجيه الإستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها، الغرض منها إزالة طابع المادة لجميع الإجراءات واستكمال جميع الإجراءات المتعلقة بالإستثمار عن طريق الأنترنيت [1] وهي مرتبطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة بالإستثمار، تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بتسييرها، تسمح هذه المنصة بتوفير كل المعلومات اللازمة، خصوصا ما تعلق بفرص الإستثمار في الجزائر، والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالإستثمار وكل الإجراءات المتصلة بها، تهدف المنصة إلى:

-التكفل بعملية إنشاء الشركات والإستثمارات و تبسيطها وتسهيلها.

-تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الإقتصاية.

-ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين.

-الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل الإدارات المعنية.

-السماح للمستثمرين بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد.

-تحسيسن الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة.

-تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر إتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين.

-تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بالإستثمار.

-السماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية[2].

تتصل هذه المنصة بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الإستثمارية فجميع الإجراءات المتصلة بالإستثمار تصبح عن طريق الإنترنات فهي تشكل أداة لتوجيه ومرافقة ومتابعة الإستثمارات سواء عند تسجيلها أو أثناء استغلالها.

[1]- يراجع في ذلكالمادة 27 من نفس المرسوم التنفيذي .

[2]- يراجع في ذلك المادة 28 من المرسوم التنفيذي 298/22 ،مرجع سابق.

سادسا- اللجنةالعليا الوطنية للطعون المتعلقة بالإستثمار: تم إنشاؤها بموجب المادة 11 من القانون 18/22، ونظمها المرسوم الرئاسي 296/22[1]، وهي عبارة عن هيئة عليا تكلف بالبت في الطعون المقدمة مباشرة من المستثمرين المتعلقة بالإستثمار أو عن طريق المنصة الرقمية، يكون الطعن فرديا وموقعا يتضمن على الخصوص لقب، إسم وعنوان المستثمر ومذكرة تعرض فيها كل الوقائع مرفوقا بكل الوثائق والمستنذات الثبوتية، يرفع الطعن أمام هذه اللجنة في أجل 15 يوم من تاريخ تبليغ قرار الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، يفصل في الطعن تشكيلة تتمثل في ممثل لرئاسة الجمهورية كرئيس، وقاض من المحكمة العليا، قاض من مجلس الدولة يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء، قاض من مجلس المحاسبة يقترحه مجلس قضاة مجلس المحاسبة، إضافة إلى ثلاث خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين، يعينهم رئيس الجمهورية، ويمكن الإستعانة بكل شخص بحكم كفاءته الخاصة لمساعدة باقي الأعضاء[2].

الفرع الثاني : أجهزة مكلفة بملفات الإستثمار على المستوى المحلي.

تتمثل الأجهزة المحلية في مديرية الصناعة، الهياكل المحلية للوكالة الجزائرية لتطوير الاستثمار، لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار، الوالي وأخيرا المدير الولائي لأملاك الدولة.

أولا ــ مديرية الصناعة:تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 15/15[3]الذي يتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة، تضم كل مديرية ولائية للصناعة المصالح التالية:

ــ مصلحة التقييس و القياسة ومراقبة المطابقة.

ــ مصلحة ترقية الإستثمار والتطور الصناعي ومتابعة مساهمات الدولة.

ــ مصلحة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

---

[1]- يراجع في ذلك المرسوم الرئاسي 296/22 المؤرخ في 2022/09/04، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالإستثمار و سيرها، الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 2022/09/18، هذا المرسوم الرئاسي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 166/19 المؤرخ في 2019/05/29 المتضمن تشكيل لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الإستثمار و تنظيمها و سيرها.

[2]- يراجع في ذلك المادة 02 و 03 من المرسوم الرئاسي 296/22،المرجع السابق.

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 15/15 المؤرخ في 2015/01/22 يتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة و المناجم و مهامها و تنظيمها، الجريدة الرسمية العدد 04 مؤرخة في 2015/01/29 و الذي ألغي بموجبه أحكام المرسوم التنفيذي19/11 المتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الإستثمارو مهامها و تنظيمها، و كذا الأحكام المخالفة المتعلقة بالمناجم و المتضمنة في المرسوم التنفيذي 304/09 المتعلق بإنشاء مديريات ولائية للطاقة و المناجم.

ـــ مصلحة إدارة الوسائل[1].

حسب المادة 02 منه ، تكلف مديرية الصناعة بالمهام التالية:

- ضمان متابعة التدابير القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتقييس والأمن الصناعي
- مساعدة مؤسسات القطاع على تحقيق عملياتها في ميدان التنافسية الصناعية والإبتكار.
- اقتراح كل عمل يهدف إلى المحافظة على النسيج الصناعي وتطويره وترقية الإستثمار والتي تكون من خلال المساهمة في ترقية وتطوير الجاذبية الإقتصادية، والمشاركة في ضبط العقار الصناعي على مستوى كل ولاية، وكذا المساهمة في تطوير الفضاءات الجهوية للتنمية الصناعية ومناطق النشاط وتأهيل المناطق الصناعية، والتقييم الدوري لتطبيق إجراءات ترقية الإستثمار[2].
- متابعة الشراكة وتسيير المساهمات وذلك بإحصاء الممتلكات الصناعية للولاية، والمساهمة في متابعة تعهدات المشتري في إطار الخوصصة والشراكة.
- السهر على جمع المعلومة الخاصة بنشاطات القطاع ونشرها.
- تنفيذ استراتيجيات و برامج العمل المتعلقة بالمؤسسات الصغيرة و المتوسطة.
- ممارسة مهام السلطة العمومية والخدمة العمومية عن طريق أعمال المراقبة التنظيمية.
- السهر على تطبيق التشريع والتنظيم المتعلقين بنشاطات القطاع بالإتصال مع الأجهزة المعنية.

ثانيا-الهياكل المحلية للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار(الشبابيك الوحيدةاللامركزية):تعد الشبابيك الوحيدة اللامركزية المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي، حيث تتولى مهام مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالإستثمار[3].

أ -الشبابيك الوحيدة في ظل القانون 09/16: كانت الهياكل المحلية للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار تنظم في شكل شبابيك وحيدة لامركزية تنصب على مستوى مقر الولاية

[1]- يراجع في ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15/15 مرجع سابق
[2]- يراجع في ذلك المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي.
[3]- يراجع في ذلك المادة 20 من القانون 18/22، مرجع سابق.

والذي يوضع تحت سلطة مدير، ويمارس هذا الأخير سلطته السلمية على جميع الأعوان الخاضعين مباشرة للوكالة، ويمارس السلطة الوظيفية على باقي الأعوان، كما ينشط و ينسق نشاط المراكز الأربعة التي يضمها [1]، فقد تم تطوير مفهوم الشباك بموجب قانون الإستثمار 09/16 ليصبح عبارة عن دار مؤسسات كشباك وحيد متعدد الخدمات والتي تعد فضاء معلوماتي وجغرافي يضم على مستوى كل الولايات كافة المصالح المحلية التي لها علاقة بإنشاء المؤسسات وإنجاز المشاريع وهي منظمة في أربع مراكز، الهدف من هذه المراكز تحقيق التكامل ما بين المصالح المكلفة بالتنشيط الاقتصادي على المستوى المحلي من أجل توحيد نشاطاتها وذلك للوصول إلى توجه موحد نحو دعم ومساعدة الإستثمار والمؤسسات[2]،تتمثل هذه المراكز في:

01-مركز تسيير المزايا: يسيره رئيس برتبة مفتش رئيسي للضرائب على الأقل، يعين بموجب قرار من الوزير المكلف بالإستثمار بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية يوضع تحت السلطة السلمية للمدير الولائي للضرائب المختص إقليميا، وتحت السلطة الوظيفية لمدير الشباك الوحيد اللامركزي، يمكن أن يساعد رئيس المركز عونان آخران برتبة مفتش على الأقل حسب حجم النشاط، كما يمكن أن يساعده أعوان تابعين للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ويوضع هؤلاء الأعوان تحت السلطة الوظيفية لرئيس المركز[3].

يكلف هذا المركز بتسيير المزايا والتحفيزات المختلفة الموضوعة للإستثمار باستثناء الحالات المنصوص عليها في المادة 35 من القانون 09/16[4]، وعليه فهو يقوم بالمهام التالية :

- يقوم بالتأشير على السلع والخدمات القابلة للإستفادة من المزايا وكذا مستخرج القائمة المشكلة للحصص العينية وهذا في أجل لا يتجاوز 48 ساعة.
- يتولى معالجة طلبات تعديل القوائم المذكورة.

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 07 من المرسوم التنفيذي 100/17 التي تعدل المادة 21 من المرسوم التنفيذي 356/06 مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك الجريدة الرسمية للمناقشات الصادرة عن المجلس الشعبي الوطني ، الفترة التشريعية السابعة ، الدورة العادية الثامنة، جلسة علنية منعقدة في 2016/06/13 تتضمن تقديم مشروع القانون المتعلق بترقية الإستثمار ومناقشته ، ص 07 .

[3]- يراجع في ذلك المادة 25 و 26 المعدلتان بموجب المرسوم التنفيذي 100/17 ،مرجع سابق.

[4]- نصت المادة 35 من قانون 09/16 أن المستثمر يحتفظ بالحقوق المكتسبة فيما يخص المزايا و الحقوق الأخرى التي استفاد منها بموجب تشريعات سابقة لهذا القانون و التي أنشأت تدابير لتشجيع الإستثمارات ، حيث تبقى تلك المزايا سارية المفعول لغاية انقضائها.

– يرخص بالتنازل وتحويل الإستثمار، ويتلقى التصريحات المرتبطة بها عندما تتعلق هذه العمليات بأصل واحد أو أكثر من الأصول المنفردة .

– يعد الإعفاءات من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة باقتناء السلع والخدمات الواردة في قائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا الجبائية.

– يعد محضر معاينة الدخول في الإستغلال بغرض الإستفادة من المزايا أو الإقفال النهائي لملف الإستثمار.

– يعالج بالإتصال مع إدارة الجمارك، طلبات رفع عدم القابلية لتحويل السلع المقتناة في ظل شروط تفضيلية ويبلغ القرارات المتعلقة بها.

– يعد الكشف السداسي للمقاربة بين الإستثمارات التي حلت أجال آثار تسجيلها ومحاضر معاينة الدخول في الإستغلال المستلمة.

– يوجه إعذارات للمستثمرين الذين لم يحترموا الإلتزام بتقديم محضر معاينة الدخول في الإستغلال.

– يصدر إشعارات بالتجريد من الحق في المزايا بالنسبة للاستثمارات الخاضعة لاختصاصه، ويقوم عند الإقتضاء بسحبها[1].

02-مركز استيفاء الإجراءات: يسيره رئيس يعين بموجب قرار من الوزير المكلف بالإستثمار بناء على اقتراح المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، يوضع تحت السلطة السلمية والوظيفية لمدير الشباك الوحيد اللامركزي[2]، يضم هذا المركز ممثلي الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، ممثلي كل من المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مكان إقامة الشباك الوحيد اللامركزي، المركز الوطني للسجل التجاري والتعمير والبيئة والعمل وصندوق التأمينات الإجتماعية للعمال الأجراء وغير الأجراء[3].

يكلف مركز استيفاء الإجراءات بتقديم الخدمات المرتبطة بإجراءات إنشاء المؤسسات وإنجاز المشاريع حيث يكلف كل عضو من أعضائه بالدور الخاص به، **فممثل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار** يكلف بتسجيل الإستثمارات ويبلغ شهادات التسجيل ويدرس طلبات تعديل تلك الشهادات وكذا تمديد الآجال المتعلقة بها، أما **ممثل المركز الوطني**

[1]- يراجع في ذلك المادة 24 من المرسوم التنفيذي 356/06 المعدل و المتمم، مرجع سابق

[2]- يراجع في المادة 28 مكرر 02 من المرسوم التنفيذي 356/06 المعدل و المتمم ، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المادة 28 من نفس المرسوم التنفيذي0

للسجل التجاري فيكلف بتسليم شهادة عدم سبق التسمية، **ممثل التعمير** يكلف بمساعدة المستثمر في إتمام إجراءات الحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء، **ممثل البيئة** يعمل على إعلام المستثمر بالخارطة الجهوية لتهيئة الإقليم وكذلك المخاطر والأخطار الكبرى، ويساعد المستثمر كذلك في الحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة، **ممثل التشغيل** يعلم المستثمرين بالتشريع والتنظيم الخاصين بالعمل، ويكلف بجمع عروض عمل المستثمرين ويقدم لهم المناصب المقترحة،كما يعمل على جمع طلبات التراخيص ورخص العمل ويتولى تحويلها للهياكل المعنية ويتتبع دراستها لغاية الوصول إلى قرار نهائي، ممثل المجلس الشعبي البلدي يصادق على الوثائق الضرورية لتكوين ملف الإستثمار، ممثلو هيئات الضمان يسلمون شهادات المستخدم وتغير الموظفين، وتحيين وتسجيل المستخدمين والأجراء.

03 – مركز الدعم لإنشاء المؤسسات: يسيره رئيس يعين بموجب قرار من الوزير المكلف بالإستثمار بناء على اقتراح المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، يوضع تحت السلطة السلمية والوظيفية لمدير الشباك الوحيد اللامركزي[1].

يكلف هذا المركز بمساعدة ودعم إنشاء وتطوير المؤسسات، كما يقدم خدمة الإعلام والتكوين والمرافقة للاستثمارات القابلة للاستفادة من القانون 16/09، بالنسبة لدور الإعلام فهو يكلف بدور الإتصال وتوفير كل المعلومات التقنية والإقتصادية والإحصائية من جميع جوانب المشروع المزمع إنجازه، وبالنسبة لدور التكوين، فهو مكلف بتنظيم دورات تكوين لفائدة حاملي المشاريع، أما بالنسبة لدور المرافقة فهو يقدم خدمات المرافقة من الفكرة إلى غاية مرحلة إنجاز المشروع، وبذلك فهو يعمل على تطوير الخدمة الجوارية لفائدة حاملي المشاريع في إعداد مخطط الأعمال وتركيب المشروع[2].

04–مركز الترقية الإقليمية: يسيره رئيس يعين بموجب قرار من الوزير المكلف بالإستثمار بناء على اقتراح المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، يوضع تحت السلطة السلمية والوظيفية لمدير الشباك الوحيد اللامركزي[3].

[1]- يراجع في ذلك المادة 28 مكرر 02 من نفس المرسوم التنفيذي.
[2]- يراجع في ذلك المادة 28 مكرر من المرسوم 356/06 المعدل و المتمم مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلك المادة 28 مكرر 02 من نفس المرسوم التنفيذي .

يعمل هذا المركز بالتعاون مع الجماعات المحلية التابعة لدائة اختصاصه على المساهمة في وضع وإنجاز استراتيجية تنويع وإثراء نشاطات الولاية وذلك عن طريق تعبئة مواردها وطاقاتها، حيث يكلف المركز بتطوير المعرفة المثلى الممكنة للاقتصاد المحلي وإمكاناته وكذا نقاط قوته قصد السماح للسلطات المحلية باستحداث محيط محفز للاستثمار الخاص وللمستثمرين باتخاذ قرارات مبنية على معطيات مطابقة لواقع الإقليم المعني، ضمان ترقية فرص الإستثمار والمشاريع المحلية لفائدة المستثمرين، وضع بنك معلومات يسمح للمستثمرين بالإطلاع على مختلف الفرص والإمكانيات الموجودة في كل قطاع، إعداد مخطط ترقية الإستثمار واقتراحه على السلطات المحلية على مستوى الولاية، تقييم المناخ المحلي للاستثمار وتحديد العراقيل واقتراح تدابير لرفعها، وضع خدمة متابعة ما بعد الإستثمار لفائدة المستثمرين الموجودين[1].

ب-الشبابيك الوحيدة في ظل القانون18/22: نظمت الشبابيك الوحيدة في إطار القانون 18/22 بموجب المرسوم التنفيذي 298/22، لها اختصاص محلي، توضع من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمارعند الحاجة بناء على اقتراح من المدير العام بعد أخذ رأي مجلس الإدارة والسلطة الوصية[2]، يرأسها مدير والذي بدوره يمارس السلطة السلمية على جميع الأعوان التابعين مباشرة للوكالة والسلطة الوظيفية على باقي الأعوان[3].

تعد هذه الشبابيك بمثابة محاور للمستثمر، وعلى هذا الأساس في تكلف بـــ:

- استقبال المستثمرين.
-تسجيل الإستثمارات .
- تسيير ومتابعة ملفات الإستثمار.
- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات و الهيئات المعنية[4].

يجتمع الشباك الوحيد في مكان واحد بالإضافة إلى أعوان الوكالة ممثلين عن إدارة الضرائب والجمارك، المركز الوطني للسجل التجاري، مصالح التعمير، الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار، مصالح البيئة، الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل، صناديق

[1]- يراجع في ذلك المادة 28 مكرر 01 من نفس المرسوم التنفيذي.
[2]- يراجع في ذلك المادة 18 من المرسوم التنفيذي 298/22 ، مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلكالمادة 23 و 24 من نفس المرسوم التنفيذي.
[4]- يراجع في ذلكالمادة 19 من نفس المرسوم التنفيذي .

الضمان الإجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء، كما يمكن أن يجتمع عند الحاجة ممثلين عن الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة لتجسيد المشاريع الإستثمارية، وإصدار المقررات والتراخيص وكل وثيقة مرتبطة بممارسة النشاط المتعلق بالمشروع الإستثماري، وكذا الحصول على العقار الموجه للاستثمار ومتبعة الإلتزامات التي تعهد بها المستثمر[1].

ثالثا- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار CALPIREF: تم إنشاء هذه اللجنة بموجب المادة 05 من الأمر11/06[2]، حيث نصت على أن الترخيص بالإمتياز أو التنازل يكون بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم ...، و بناء على هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي 120/07[3] المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، وبعد إلغاء الأمر 11/06 بموجب الأمر 04/08أعيد تنظيم هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي 20/10 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.

أ-تشكيل لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارو ضبط العقار: تضم اللجنة رئيسا يتمثل في الوالي أو ممثله وكذا إطارات ومديري مختلف المصالح المعنية المتمثلين في: رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع، مدير الأملاك الوطنية، مدير التخطيط والتهيئة العمرانية، مدير التعمير والبناء، مدير النقل، المدير المكلف بالطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير الإدارة المحلية، مدير المصالح الفلاحية، المدير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات، مدير التجارة، مدير الشؤون الدينية والأوقاف، مدير السياحة، المدير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات التقليدية، مدير التشغيل، مدير الثقافة، المدير المكلف بالموارد المائية، مدير الجهاز المكلف بتسيير المنطقة الصناعية، ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمارات المختصة إقليميا، ممثلين عن المكلفين بترقية مناطق النشاطات والمناطق الصناعية، ممثل

[1]- يراجع في ذلكالمادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي.
[2]- يراجع في ذلك الأمر 11/06، مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 120/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 2007/04/25 الملغى.

عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مدير الوكالة العقارية بالولاية، ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة، ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الإستثمار، ويمكن الإستعانة بأي شخص لمساعدة اللجنة في أداء مهامها[1]، وقد انعكس هذا التمثيل الشامل لمختلف القطاعات بالإيجاب على قرارات اللجنة خصوصا فيما يتعلق باختيار مواقع الإستثمار وهذا بالإعهتماد على وجهات نظر مختلف الأعضاء [2].

ــ كما تتوفر لدى اللجنة أمانة يتولى تسييرها المدير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات تحت سلطة الوالي [3].

ــ تجتمع هذه اللجنة مرة واحدة في الشهر وكلما دعت الضرورة ذلك، وتقوم بالفصل في الطلبات في أجل أقصاه 30 يوما.

ترسل اللجنة إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية تقريرا عن نشاطها يبين العرض العقاري المتوفر وإمكانات الولاية وذلك كل 06 أشهر، كما ترسل نسخة من هذا التقرير إلى الوزير المكلف بالأملاك الوطنية والوزير المكلف بترقية الإستثمار[4].

ب ــ مهام اللجنة: تكلف اللجنة على أساس بنك المعلومات الذي تمسكه والمتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة والصناعة و الأجهزة المكلفة بالعقار، بما يأتي:

– اقتراح منح الامتياز[5]على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة الموجودة خارج محيطات مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة، وغير تابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وتدون هذه الإقتراحات في محاضر يوقعها الأعضاء الحاضرون.

–تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.

---

[1]يراجع في ذلك المادة 03 من المرسوم التنفيذي 20/10،مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك سطوطح غنية ، مرجع سابق ، ص 144.

[3]-يراجع في ذلك المادة 05 من المرسوم التنفيذي 20/10 ،مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي.

[5]:-بعد تعديل الأمر04/08المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 بموجب قانون المالية للتكميلي لسنة 2011، تبنى المشرع صيغة الامتياز بالتراضي لاغيا صيغة الامتياز بالمزاد العلني،لكن المرسوم التنفيذي 10/20 الذي جاء تطبيقا لأحكام المادة 05فقرة 04 من الأمر04/08 لم يُعدل بما يتماشى مع أحكام الأمر السالف ذكره، بمعنى تبني الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة.

-المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار إستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار.

- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهيأة ومجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات.

-مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.

-وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمارات تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الاتصال.

- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.

-اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة وطبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

-اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة، طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

-متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها، ويمكن إسناد هذه المهمة إلى لجنة فرعية تقنية تحدد تشكيلتها وسيرها بموجب النظام الداخلي للجنة، الذي يحدد نموذجه بتعليمة وزارية مشتركة يتخذها الوزراء المكلفون بالداخلية والجماعات المحلية، والمالية والصناعة وترقية الاستثمارات، وتطبيقا لذلك صدرت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 31 ماي 2012 المتعلقة بتحديد نموذج النظام الداخلي للجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات وضبط العقار[1].

- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية.

- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية طبقا لأحكام المادة 19 من المرســـــوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية[2].

[1]- يراجع في ذلك التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 31ماي 2012 الصادرة عن وزير المالية ، وزير الداخلية و الجماعات الإقليمية ، وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة ، المتعلقة بتحديد نموذج النظام الداخلي للجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار.

[2]- يراجع في ذلك في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10/20، مرجع سابق.

– إستقبال طلبات الحصول على العقار الصناعي[1]: بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أصبحت هذه اللجنة الجهة الوحيدة لاستقبال طلبات الحصول على العقار الصناعي سواء كان مبني أو غير مبني تابع للأملاك الخاصة للدولة أو تابع لمنطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو يمثل أصل متبقي أو فائض.

إن ملفات الإستثمار المودعة لدى اللجنة كانت تستغرق وقتا طويلا للفصل فيها مما أثقل عجلة التنمية الاقتصادية، لذلك قام المشرع بإلغاء اللجنة بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي 2015، غير أنه تم إعادة تفعيلها بموجب قانون المالية لسنة 2020[2]وأسندت لها جميع المهام التي كانت تقوم بها.

رابعا–الوالي: إن تحديد دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي يقتضي التمييز بين مرحلتين:

أ –دور الوالي قبل تعديل الأمر 04/08: قبل تعديل الأمر 04/08 كان دور الوالي محدودا، إذ يترأس اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقارحيث يكرس تحديد مواقع الأراضي المخصصة للإستثمار بقرار من الوالي[3]، كما أن الترخيص بالإمتياز عن طريق المزاد العلني يكون بموجب قرار من الوالي باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار وضبط العقار[4]، وذلك بصفته ممثلا للدولة على مستوى الولاية.

ب – دور الوالي بعد تعديل الأمر 04/08: بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 [5] تم تعديل المادة 05 من الأمر 04/08 ليصبح منح الإمتياز مقتصرا على التراضي فقط بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وبعد موافقة الوزير المكلف بالصناعة.

---

[1]- بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أصبحت طلبات الحصول على إمتياز تودع لدى هذه اللجنة ، إلا أنه بعد إلغاء العمل بها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 أصبحت تودع لدى مديرية الصناعة .

[2]- يراجع في ذلك في ذلكالمادة 118 من قانون المالية لسنة 2020، مرجع سابق.

[3]-يراجع في ذلك المادة 3 و 5 من المرسوم التنفيذي 120/07مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك المادة 05 من الأمر 04/08، مرجع سابق.

[5]- يراجع في ذلك القانون 11/11المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 20-2011/07.

إلا أن هذه المادة تم تعديلها أيضا بموجبالمادة 34 من القانون 12/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013[1] وأصبح للوالي دورا أساسيا في إصدار قرار منح الإمتياز بالتراضي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار، وهذا بعد أن كانت سلطة إصدار القرار متوقفة على موافقة وزير القطاع المختص بموجب القانون 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المعدل كذلك للأمر 04/08، ويكون هذا القرار خاصا بكل من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 بقي دور الوالي في الترخيص بمنح الإمتياز بالتراضي على العقار الصناعي ولكن بناء على اقتراح المدير الولائي المكلف بالإستثمار، ليعيد المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2020 دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار في الاقتراح الذي بناء عليه يصدر قرار الوالي بالترخيص بمنح الإمتياز بالتراضي.

خامسا –المدير الولائي لأملاك الدولة: يكلف مدير أملاك الدولة في مجال استغلال العقار الصناعي بعدة مهام، فهو خبير وموثق للدولة، تتمثل أهم هذه المهام فيما يلي:

–طبقا للمادة 10 من الأمر 04/08 يكلف المدير الولائي لأملاك الدولة وبناء على تفويض من وزير المالية بإعداد عقود الإمتياز على العقار الصناعي مرفقا بدفتر شروط محدد لبرنامج الإستثمار، وكذا بنود وشروط منح الإمتياز.

–يسهر مدير أملاك الدولة على متابعة استغلال هذه الأراضي بمعية الأجهزة الأخرى، فقد نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152/09 على التزام المستفيذ من الإمتياز بإعلام إدارة أملاك الدولة بأي معاملة يحتمل إجراؤها على هذا الحق، كما نصت المادة 12 من الأمر 04/08 على أنه يترتب على إخلال المستفيد من الإمتياز بالالتزامات الفروضة عليه بموجب دفتر الشروط، اتخاذ المدير الولائي لأملاك الدولة إجراءات من

[1]- يراجع في ذلك القانون 12/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 الجريدة الرسمية العدد 72 المؤرخة في 2012/12/30.

أجل اسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة باعتباره ممثل الدولة أمام القضاء.

– كما أن المدير الولائي لأملاك الدولة عضو في اللجنة المكلفة بدراسة طلبات الإستفادة من العقار الصناعي،لذلك فإن إدارة أملاك الدولة لها دور لا يقل عن باقي القطاعات، وحتى يكون دورها إيجابي عملت الإدارة المركزية على تقديم بعض التوجيهات، إذ من الضروري أن يكون ممثل أملاك الدولة الذي يمثل مديره ملم بالجهاز القانوني والتنظيمي المتعلقين بالإستثمار حتى يتسنى له تقديم الشروحات الضرورية لكل مستثمر يريد الحصول على استفسارات، وأن تقدم له كل المعلومات حول الأوعية العقارية وكذا الأصول العقاري المتبقية المتوفرة القابلة لتوجيهها للاستثمار وكذا أسعارها من خلال بنك المعلومات الخاص بالعقارات المبنية وغير المبنية المتوفرة، وكذا إعلام الإدارة المركزية بكل ملفات الإستثمار التي تم إعداد بشأنها عقود ومتابعة إشهارها، والمساهمة في المتابعة الدائمة على إقامة المشروع الإستثماري فضلا عن متابعة كل المستثمرين المخلين بالتزاماتهم قضائيا من أجل إلغاء عقودهم وهذا حتى يتسنى لمديري الشبابيك مطالبة المستثمرين بإرجاع الإمتيازات التي منحت لهم [1].

بالنسبة لتسيير الحافظة العقارية، نظرا للمهام المتعددة لإدارة أملاك الدولة فقد أسند تسييير العقار الصناعي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويكون ذلك على أساس اتفاقية ثنائية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة، وبالتالي تقوم بتحويل ملف التسيير لها، وتحتفظ مديرية أملاك الدولة بالمهام كتوقيع الجزاء وذلك بفسخ العقد[2].

– يتولى مدير أملاك الدولة أيضا استرجاع الأراضي الفائضة، وذلك بتقييم ذمة المؤسسات العمومية في إطار عمليتي الحل والتصفية وبإعداد عقود متعلقة بإدماج

[1]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 4804 بتاريخ 2011/05/03المتعلقة بتمثيل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.

[2]- يراجع في ذلك المادة 20 من المرسوم التنفيذي 152/09 ، المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 2009/05/06

الأراضي الفائضة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة[1]، وتسجيلها في سجل الأملاك الخاصة بالدولة غير المخصصة.

– له دور في تقييم فائض القيمة المحتملة التي تدفعها الدولة تعويضا عن الأشغال التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية محل الإمتياز[2]، كما أنها مختصة بتحديد مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية الخاصة باستغلال العقار الصناعي عن طريق الإمتياز[3].

المبحث الثالث : الأجهزة المكلفة بالعقار السياحي.

وضع المشرع أجهزة إدارية للتكفل بكل العمليات القانونية التي تقع على العقار السياحي وهذا لضمان التسيير العقلاني لهذا العقار والذي يمكن من الحصول على المنافع الاقتصادية من خلال الإستثمار فيه، توجد أجهزة على المستوى الوطني تتمثل فيوزارة السياحة، الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، المجلس الوطني للسياحة، وهناك أجهزة على المستوى المحلي تتمثل في مديرية السياحة، الوالي، مديرية أملاك الدولة و البلدية، وهو ما سأتناوله في مطلبين، الأجهزة المركزية الكلفة بتسيير العقار السياحي(المطلب الأول)، الأجهزة المحلية المكلفة بتسيير العقار السياحي(المطلب الثاني).

المطلب الأول:الأجهزة المكلفة بالعقار السياحي على المستوى المركزي.

تتمثل الأجهزة المركزية المكلفة بتسيير وتنظيم العقار السياحي في وزارة السياحة والصناعات التقليدية والعمل العائلي وكذا الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، المجلس الوطني للسياحة وباعتبار أن استغلال العقار السياحي ملف استثماري فإن أجهزة الإستثمار المتمثلة في المجلس الوطني للاستثمار، والوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار فإنها كذلك مكلفة بهذه الملفات، ولها نفس الدور الذي تقوم به بالنسبة لملفات الإستثمار الصناعي، لذلك سنكتفي في هذا المطلب بدراسة الأجهزة المتخصصة في العقار السياحي وهذا من خلال ثلاث فروع، تناولت في الفرع الأول وزارة السياحة والصناعات التقليدية، وفي الفرع الثاني الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، أما الفرع الثالث فخصصته للمجلس الوطني للسياحة.

الفرع الأول: وزارة السياحة و الصناعات التقليدية.

[1]- يراجع في ذلك المادة 09 و 12 من نفس المرسوم التفيذي .
[2]- يراجع في ذلكالمادة 21 من نفس المرسوم التنفيذي ، وكذا المادة 23 من المرسوم التنفيذي 153/09 مرجع سابق
[3]- يراجع في ذلك المادة 09 من الأمر 04/08 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

تعتبر وزارة السياحة المنسق الرئيسي بين مختلف الهيئات والمؤسسات سواء التابعة لوزارة السياحة أو للوزارات المعنية كوزارة الثقافة ووزارة البيئة ووزارة التهيئة العمرانية ووزارة الموارد المائية، وهي أعلى سلطة في القطاع السياحي.

وقد عرفت وزارة السياحة تغييرا في هيكلتها من فترة لأخرى، حيث كانت في البداية تسمى بوزارة السياحة بموجب الأمر 62/66 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ثم أصبحت تسمى بوزارة الثقافة والسياحة بموجب المرسوم 232/88 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، بعدها أعيد تسميتها بوزارة السياحة والصناعات التقليدية بمقتضى المرسوم التنفيذي 357/92[1] ثم عرف تنظيم الإدارة المركزية تغييرا في سنة 2005 حيث تم فصل قطاع الصناعات التقليدية الذي ضم إلى وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أما عن قطاع السياحة فقد ضم إلى وزارة البيئة وتهيئة الإقليم ليصبح اسمها وزارة البيئة، السياحة وتهيئة الإقليم، وأعيد دمج الصناعات التقليدية مع السياحة، وأصبحت تسمى بوزارة السياحة والصناعة التقليدية طبقا للمرسوم التنفيذي 255/10[2]، وفي سنة 2015 أدمجت مع وزارة التهيئة العمرانية، وليتم فصلها منها في سنة 2017 ومجددا تم إعادة تسميتها بوزارة السياحة والصناعة التقليدية، ليتم في سنة 2020 إعادة تسميتها بوزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي[3]، ليستقر في الأخير في سنة 2021 على تسمية وزارة السياحة والصناعة التقليدية، و تناولت هذا الفرع في نقطتين أساسيتين، مهام وزير السياحة والصناعات التقليدية(أولا)، الإدارية المركزية لوزارة السياحة والصناعات التقليدية (ثانيا).

أولا–مهام وزير السياحة والصناعات التقليدية:حددت المهام بموجب المرسوم التنفيذي05/16[4] المؤرخ في 2016/01/10 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي274/17[5]

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 357/92 المؤرخ في 1992/10/03 المحدد لصلاحيات وزير السياحة و الصناعات التقليدية ،الجريدة الرسمية العدد 71 المؤرخة في 1992/10/04 .

[2]- يراجع في ذلك في المرسوم التنفيذي 255/10 المؤرخ في 2010/10/20 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة و الصناعة التقليدية، الجريدة الرسمية العدد 63 المؤرخة في 2010/10/26.

[3]- يراجع في ذلك المرسوم الرئاسي رقم 01/20 المؤخ في 2020/01/02 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة.، مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 05/16المؤرخ في 2016/01/10 يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية و السياحة و الصناعة التقليدية، الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 2016/01/13.

[5]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 274/17 المؤرخ في 2017/10/07 يعدل المرسوم 05/16 المذكور سابقا الجريدة الرسمية العدد 59 المؤرخة في 2017/10/17.

وكذا المرسوم التنفيذي 195/20[1]، وأخيرا التعديل بموجب المرسوم 400/21[2] المؤرخ في2021/10/21، ومن خلال هذا المرسوم يتضح أن الوزير له مهام مختلفة وفي عدة مجالات، وما يهمنا هو مهامه في مجال السياحة، حيث يكلف بمبادرة واقتراح أي إجراء أو هيئة خاصة تجسد تنفيذ السياسة الوطنية للسياحة، عليه فهو يكلف بالمهام التالية :

– إعداد وتنفيذ استراتيجية تنمية السياحة وضمان تنفيذها.

– إعداد والسهر على تنفيذ آليات ترقية وتقييس الإعتماد والمراقبة وضبط النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية والسهر على إدراجها في إطار مخططات التهيئة السياحية .

– إعداد واقتراح آليات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالحصول على العقار السياحي والمحافظة على التراث السياحي .

– إقتراح كل التدابير التقييسية المخصصة للمحافظة على العقار السياحي ومناطق التوسع والمواقع السياحية وتثمينها.

– المبادرة بالدراسات الإستشرافية المتعلقة بتنمية القدرات الوطنية في مجال السياحة والحمامات المعدنية والمناخية والعلاج بمياه البحرو الفروع الجديدة وأعشاش المنتوجات السياحية وتنفيذها .

– ضمان تأطير ومتابعة إنجاز مشاريع الإستثمارات السياحية .

– وضع آليات التخطيط ومتابعة التطور السياحي الداخلي والدولي .

– السهر على التطوير والتثمين الأمثل لكل المنشآت والقدرات السياحية الوطنية .

– المشاركة في وضع الآليات الضرورية للمحافظة على الفضاءات الحساسة ذات جلب سياحي قوي وترقيتها .

– السهر على تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية والمخططات التوجيهية للولاية .

– تصور وتوفير جميع الشروط الضرورية لإقامة المشاريع الكبرى لتجهيزات السياحة طبقا لأدوات تنمية مناطق التوسع السياحي .

---

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 195/20 مؤرخ في 2020/07/25 المعدل للمرسوم التنفيذي 05/16 ،الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 2020/07/28.

[2]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 400/21 المؤرخ في 2021/10/21 المعدل للمرسوم التفيذي 05/16 ، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 2021/10/24.

– إقتراح كل الأشكال التحفيزية والمدعمة للترقية والتوجيه الفضائي للاستثمار على الحكومة بتشجيع إنجاز مجمعات سياحية كبرى ذات طاقة إيوائية كبيرة .

– المبادرة واقتراح تدابير حماية وتنمية ومحافظة العقار السياحي وضمان توسعه دوريا بالتنسيق مع القطاعات المعنية.

– المشاركة في تنفيذ برامج الأعمال الرامية إلى تحسيس فاعلي ومهنيي االسياحة قصد ترقية ثقافة سياحية حقيقية بالتنسيق مع القطاعات والشركاء المعنيين .

– تحديد استراتيجية ترقية الإستعمال العام لتكتولوجيا الإعلام والإتصال والتجديد وتشجيع اقتنائها من طرف متعاملي ومهنيي السياحة .

– السهر بالتنسيق مع القطاعات المعنية على وضع نظام الإعلام الإحصائي والرصد واليقضة الإستراتيجية لتطور السياحة الوطنية والدولية .

– تحديد وضع أدوات المراقبة لممارسة نشاطات السياحة .

– الإقتراح على الحكومة النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بقطاع السياحة والعمل على تنفيذها .

– إعداد وتنفيذ استراتيجية رامية إلى ترقية السياحة الوطنية والدولية وضمان متابعتها[1]

ثانيا–الإدارة المركزية لوزارة السياحة: نظمها المرسوم التنفيذي 06/16[2] المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 275/17[3] وكذا المرسوم التنفيذي 196/20[4]، المعدل أخيرا بالمرسوم التنفيذي 401/21[5]، حيث تتكون الإدارة المركزية لوزارة السياحة من أمين عام، رئيس الديوان، المفتشية العامة، والهياكل التالية:

–المديرية العامة للسياحة،المديرية العامة للصناعة التقليدية والحرف، مديرية متابعة مؤسسات القطاع، مديرية الدراسات الإقتصادية والتخطيط، مديرية المنظومة الإعلامية

[1]- يراجع في ذلك المادة 04 من المرسوم التنفيذي 05/16 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 06/16 المؤرخ في 2016/01/10 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية و السياحة و الصناعة التقليدية الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 2016/01/13.

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 275/17 المؤرخ في 2017/10/07 يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي 06/16 المذكور أعلاه، الجريدة الرسمية العدد 59 المؤرخة في 2017/10/17.

[4]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 196/20 مؤرخ في 2020/07/25 يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي 06/16 ،الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 2020/07/28.

[5]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 401/21 مؤرخ في 2021/10/21 ، المعدل للمرسوم 06/16 ، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 2021/10/24 .

والإحصائيات، مديرية التكوين وتثمين الموارد البشرية، مديرية الإتصال والتعاون، مديرية التنظيم والشؤون القانونية والوثائق وأخيرا مديرية الإدارة العامة والوسائل .

و ما يهمنا في هذه الدراسة هي المديرية العامة للسياحة لذا سأكتفي بذكر مهام هذه المديرية مع ذكر المديريات الفرعية لها، حيث نصت عليها المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06/16 المعدل والمتمم على هذه المهام وتتمثل في المبادرة باستراتيجية التنمية المستدامة للسياحة واقتراحها، كما تسهر على تنفيذ أدوات مخطط الجودة للسياحة الجزائرية وكذا على تنفيذ آليات التقييس ورقابة النشاطات السياحية، وتختص كذلك تسليم الرخص القانونية والإعتمادات المتعلقة بالنشاطات والمهن السياحية وتبادر ببرامج ترقية النشاطات السياحية ومناطق التوسع والمواقع السياحية، كما أنها تقترح دراسات التهيئة السياحية وتقيّهما وتقوم باعتمادها، تقترح تدابير الحصول على العقار السياحي وأدواته وآلياته وتقترح أيضا تدابير وآليات حفظ التراث السياحي، المبادرة بوضع أقطاب الإمتياز السياحي والسهر على تنميتها، المبادرة بنشاطات توجيه وترقية الإستثمار والشراكة في مجال السياحة وتنفيذها، المبادرة بالنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالنشاطات السياحية واقتراحها، تحديد التدابير والأعمال اللازمة وتقريرها لحماية المياه الحموية، كما تشارك في تقييم استعمال الموارد المالية المخصصة بعنوان صندوق تدعيم الإستثمار وترقية النوعية السياحية وتحسينها.

وتضم المديرية العامة للسياحة 04 مديريات :

-مديرية مخطط جودة السياحة و الضبط .

- مديرية التهيئة السياحية والمحافظة على العقار السياحي.

- مديرية الإستثمار السياحي.

- مديرية الحمامات المعدنية والنشاطات .

وقد حدد القرار الوزاري المؤرخ في 2018/03/26 [1] المكاتب الخاصة بهذه المديريات

الفرع الثاني:الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

[1]- يراجع في ذلك القرار الوزاري المؤرخ في 2018/03/26 يحدد تنظيم الإدارية المركزية والصناعة التقليدية في مكاتب، الجريدة الرسمية العدد 22 المؤرخة في 2018/04/18

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية وبالتالي فهي تتمتع بأهلية التقاضي ولها ذمة مالية مستقلة[1]، وضعها المشرع تحت وصاية وزارة السياحة والصناعات التقليدية، تخضع للقانون الإداري في علاقتها مع الدولة وتعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير[2].

تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 70/98، وتعد الوكالة الهيئة التطبيقية للسياسة الوطنية للتنميةالسياحة، وهي الأداة الرئيسية المتخصصة والمسؤولة عن التسيير، التنمية، الحفاظ والإستغلال العقلاني للعقار السياحي، كما أنها الأداة المحفزة لبعث المشاريع الإستثمارية، تناولت في هذا الفرع ثلاث نقاط أساسية، التنظيم والتسيير (أولا)، مهام الوكالة(ثانيا)، ملحقات الوكالة (ثالثا).

أولا- التنظيم والتسيير: يسير الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير عام :

أ- **مجلس الإدارة:** يتولى الوزير المكلف بالسياحة رئاسة مجلس الإدارة يتشكل هذا المجلس من ممثلي مختلف الوزارات والهيئات المعنية وهم:ممثل الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالتعمير، ممثل الوزير المكلف بالتجهيز والتهيئة العمرانية، ممثل الوزير الكلف بالصحة والسكان، ممثل الوزير المكلف بالثقافة، ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ممثل السلطة المكلفة بالتخطيط، ممثل السلطة المكلفة بالبيئة، مدير وكالة ترقية الإستثمار ودعمها ومتابعتها، مدير الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، هذا ويمكن استدعاء أي شخص مختص لدراسة المسائل التي تخص الوكالة أو الإستماع إليه حول مسألة مدرجة في جدول الأعمال[3].

يعين أعضاء مجلس الإدارة لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد بقرار من الوزير المكلف بالسياحة بناء على اقتراح السلطات التابعين لها .

يجتمع المجلس في دورات سواء كانت عادية أو غير عادية للبث في المسائل التالية:

- تنظيم وتسيير الوكالة وحصيلة نشاطها،الشروط العامة لابرام الصفقات والعقود والإتفاقيات واقتناء الأسهم وإنشاء الفروع والقرارات التي تلزم الوكالة، الميزانية التقديرية

[1]- يراجع في ذلك المادة 01 من المرسوم التنفيذي 70/98، المؤرخ في 1998/02/21 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي الجريدة الرسمية العدد 11 لسنة 1998.

[2]- يراجع في ذلك المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي.

[3]- يراجع في ذلك المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي.

للوكالة، الحسابات السنوية الخاصة بتسييير الوكالة، القانون الأساسي لمستخدمي الوكالة والإتفاقيات والشروط العامة المتعلقة بأجورهم، مشروع النظام الداخلي للوكالة، قبول الهبات والوصايا، اقتناء العقارات وتأجيرها، جميع المسائل التي يعرضها عليه المدير العام للوكالة والمساعدة على تحقيق أهدافها[1].

ب ــ المدير العام:يعين المدير العام للوكالة بموجب مرسوم تنفيذي باقتراح من الوزير المكلف بالسياحة، وتنهى مهامه بنفس الأشكال[2]، يتولى المدير العام المهام التالية:

– تسيير الوسائل المادية والمالية الموضوعة تحت تصرف الوكالة، تمثيل الوكالة أمام القضاء، يحضر أعمال مجلس الإدارة ويمارس مهام السلطة السلمية على جميع المستخدمين الذين يخضعون لسلطته، يعد الميزانية التقديرية للايرادات والنفقات ويعرضها على مجلس الإدارة ليوافق عليها، كما يعد الحسابات الإدارية ويعرض الحصيلة وحسابات النتائج على مجلس الإدارة ليوافق عليها ويبرم الصفقات والعقود والإتفاقيات، يعد النظام الداخلي للوكالة ويعرضه على مجلس ٱلإدارة ليوافق عليه، يسهر على تحقيق الأهداف المسطرة للوكالة، ويقدم تقريرا سنويا عن النشاط مرفقا بالنتائج ويرسلها للوزير المكلف بالسياحة بعد مصادقة مجلس الإدارة عليه[3].

ثانيا– مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:تكلف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالمهام التالية:

–تتولى الوكالة مهمة الخدمة العمومية وفقا لدفتر شروط يحدد تبعات الخدمة العمومية [4].

– تسند للوكالة مهام تنشيط وترقية وتأطير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية.

– الحرص على احترام القوانين المتعلقة بالسياحة ومخططات التهيئة السياحية والعمرانية داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي بهدف حمايتها والحفاظ عليها وتطويرها

–إقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها، حيث تتملك هذه الوكالة العقار السياحي المتنازل عنه من قبل الدولة، وهذا ما يفهم من نص الفقرة الثالثة من المادة

[1]- يراجع في ذلكالمادة 14 من المرسوم التنفيذي 70/98، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلكالمادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي .
[3]- يراجع في ذلكالمادة 21 من نفس المرسوم التنفيذي .
[4]- يراجع في ذلك المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي.

22 من القانون 03/03 على أنه "تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لانجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي هذه الوكالة تعنى بالسياحة فقط، داخل مناطق التوسع السياحي، ولا يمكن للمستثمر انجاز مشاريع خارج هذا النطاق".

كما تقتني الوكالة الأراضي الضرورية للاستغلال السياحي لمنابع المياه المعدنية ذات القيمة العلاجية العالية، وبذلك نقول أن نقل ملكية الدولة إلى ملكية الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من شأنها فك العبء على إدارة الدولة التي تلعب عدة أدوار: دور المالك، دور الخبير، دور السلطة العامة، دور المتعاقد، دور موثق الدولة. وعليه فإن الدولة قد أخرجت من يدها دور المالك وأسندته إلى الوكالة التي تعمل باسم ولحساب وبإشراف الدولة ممثلة في وزارة السياحة.

– تقوم بالدراسات والتهيئة للأراضي المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية والحرص على توفير وإنشاء المرافق العمومية.

– تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي وحول منابع المياه المعدنية وتطويرها.

– تسهر على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة وتقدم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها وتحديثها وتوسيعها.

–ممارسة حق الشفعة على كل عقار يكون موضوع تصرف إرادي بعوض أو بدون عوض.

–تكلف بأعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها[1].

–تطور التبادلات مع المؤسسات والمنظمات المرتبطة بمجال نشاطها.

و قد كلفت الوكالة طبقا للمادة 18 من القانون 03/03 بإعادة بيع أو تأجير العقار السياحي للمستثمرين داخل مناطق التوسع وكذا المواقع السياحية المعدة لإنجاز المنشآت السياحية، وبعد إلغاء أحكام هذا القانون المخالفة للأمر 04/08 بموجب هذا

[1]- يراجع في ذلك المادة 04 من المرسوم التنفيذي 70/98، مرجع سابق.

الأخير،أصبحت الجهاز المختص بالموافقة أو الرفض على طلبات منح الامتياز على العقار السياحي قبل النظر فيهم من قبل الوالي المختص الإقليميا .

ثالثا- ملحقات الوكالة:نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي70/98على إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وتطبيقا لهذه المادة صدر قرار بتاريخ 2008/01/31[1] يتضمن إنشاء هذه الملحقات والتي تتمثل في:

-ملحقة الشمال الشرقي: مقرها عنابة تغطي أقاليم ولايات عنابة، لطارف، سكيكدة، سوق أهراس ، قالمة، تبسة.

-ملحقة الشمال وسط: مقرها الجزائر، تشمل الولايات الجزائر تيبازة بومرداس البليدة تيزي وزوبجاية البويرة الشلف عين الدفلة و المدية.

-ملحقة الشمال الغربي: مقرها وهران، و تشمل ولايات وهران مستغانم عين تيموشنت تلمسان معسكر غيليزان سيدي بلعباس.

-ملحقة الجنوب الشرقي الواحاتي مقرها غرداية و تشمل ولايات غرداية الوادي بسكرة

-ملحقة الجنوب الغربي " توات- قورارة" مقرها أدرار تشمل ولايتي أدرار و بشار.

-ملحقة التاسيلي ناجير مقرها إيليزي تغطي إقليم ولاية إيليزي.

-ملحقة الأهقار مقرها تمنراست و تغطي اقليم هذه الولاية .

الفرع الثالث: المجلس الوطني للسياحة.

تم إنشاء المجلس الوطني للسياحة بموجب المرسوم الرئاسي 479/02[2]، إلا أن مهامه ظلت مجمدة إلى غاية صدور المرسوم الرئاسي 440/21[3] الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 479/02، ويعد هذا المجلس فضاء يضم كل القطاعات المعنية ومختلف الشركاء الفاعلين في مجال السياحة من أجل تبادل الخبرات والأفكار للمضي قدما نحو بناء مقصد سياحي جزائري بامتياز[4]، يرأسه الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة، ويتولى

[1]- يراجع في ذلك القرار المؤرخ في 2008/01/31 يتضمن إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الجريدة الرسميةالعدد 19 المؤرخة في 2008/04/09.

[2]- يراجع في ذلك المرسوم الرئاسي رقم 479/02 المؤرخ في 2002/12/31 يتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته و تنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية العدد 89 المؤرخة في 2002/12/31.

[3]- يراجع في ذلك المرسوم الرئاسي 440/21المؤرخ في 2021/11/07 يعدل ويتمم المرسوم 479/02 ،الجريدة الرسمية العدد 86 المؤرخة في 2021/11/11.

[4]- يراجع في ذلك موقع وكالة الأنباء الجزائري ، تفعيل شاط المجلس الوطني للسياحة، تم الإطلاع على الموقع يوم 2021/10/21

مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة أمانة المجلس، يتشكل هذا المجلس من وزراء القطاعات التالية: الشؤون الخارجية والجالية الوطنية بالخارج، الداخية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، المالية، المجاهدين، التعليم العالي والبحث العلمي، التكوين المهني، الثقافة، الشباب والرياضة، الصناعة، الفلاحة، التجارة، الإتصال، الأشغال العمومية، النقل، الموارد المائية، السياحة، البيئة، المؤسسات الناشئة، المدير العام للأمن الوطني، المدير العام للجمارك، ممثلو المنظمات المهنية في مجال السياحة والفندقة[1]، والملاحظ أن التعديل قد وسع في تشكيلة المجلس مما يضمن تعزيز التشاور بين مختلف القطاعات المتدخلة في النشاط السياحي.

يكلف المجلس الوطني للسياحة بالمهام التالية:

– تحديد أعمال الدعم الضرورية لحماية الموارد السياحية بكل مكوناتها وتهيئتها وتسييرها.

– اتخاذ التدابير اللازمة لتشجيع الإستثمار السياحي ودعمه.

–تشجيع ودعم ترقية وجهة الجزائر السياحية.

– اتخاذ التدابير الضرورية لتحسين جاذبية وتنافسية وجهة الجزائر السياحية .

– اتخاذ التدابير اللازمة لتشجيع السياحة الداخلية[2].

المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة بالعقار السياحي على المستوى المحلي.

تتمثل الأجهزة المحلية المكلفة بالعقار السياحي في مديرية السياحة، الوالي، مدير أملاك الدولة، و البلدية وهو ما تناولته في الفروع التالية، الفرع الأول(مديرية السياحة)، الفرع الثاني(الوالي)، الفرع الثالث(مديرية أملاك الدولة)،الفرع الرابع(البلدية).

الفرع الأول: مديرية السياحة و الصناعة التقليدية بالولاية.

تعد مديرية السياحة الممثل الأساسي للوزارة على المستوى المحلي، نظمها المرسوم التنفيذي257/10[3] المعدل والمتمم، تتركز هذه المديريات على مستوى كل ولاية لتسهيل

[1]- يراجع في ذلك المادة 03 المعدلة بالمرسوم الرئاسي 440/21 ، مرجع سابق .

[2]- يراجع في ذلك المادة 02 المعدلة بموجب المرسوم الرئاسي 440/21 ،مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 257/10 المؤرخ في 2010/10/20 المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة و الصناعة التقليدية و تحديد مهامها و تنظيمها ، الجريدة الرسمية العدد 63 المؤرخة في 2010/10/26 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 198/20 المؤرخ في 2020/07/25 الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 2020/07/28 (استبدلت عبارة السياحة و الصناعة التقليدية بعبارة السياحة و الصناعة التقليدية و العمل العائلي، غير أن المشرع سرعان

و تنشيط السياحة المحلية، وسنتناول في هذا الفرع في نقطتين أساسيتين، تنظيم مديرية السياحة والصناعة التقليدية(أولا)، مهام مديرية السياحة والصناعة التقليدية(ثانيا).

أولا–تنظيم مديرية السياحة و الصناعة التقليدية: تضم مديرية السياحة والصناعة التقليدية وثلاث مصالح، كل مصلحة تضم مكتبين أو ثلاث مكاتب:

–مصلحة السياحة، مصلحة الصناعة التقليدية، مصلحة الإدارة والوسائل.

وقد حدد تنظيم هذه المصالح بموجب قرار مشترك بين وزير السياحة و الصناعة التقليدية، وزير المالية، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية[1]، وهو القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/05/20 [2].

ثانيا– مهام مديرية السياحة والصناعة التقليدية: تكلف المديرية حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 257/10 في مجال السياحة بما يلي:

–إعداد مخطط عمل سنوي يتعلق بالنشاطات السياحية

– تبادر بكل إجراء من شأنه إنشاء محيط ملائم ومحفز للتنمية المستدامة للنشاطات السياحية المحلية.

–تشجيع بروز عروض سياحية متنوعة وذات نوعية.

– تنفيذ برامج وتدابير ترقية وتطوير النشاطات السياحية والحمامات المعدنية وتقويم نتائجها.

– جمع وتحليل وتزويد ألية الرصد الإحصائية للقطاع في مجال المعلوماتية والمعطيات الإحصائية حول النشاطات المرتبطة بالإقتصاد السياحي والحمامات المعدنية وضمان نشرها.

– المساهمة مع القطاعات المعنية في ترقية الشراكة الوطنية والأجنبية، لا سيما في ميادين الإستثمار وتكوين الموارد البشرية.

– إدماج النشاطات السياحية ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران وتثمين مناطق ومواقع التوسع السياحي.

ما قام بتعديل المرسوم مرة أخرى و حذف عبارة العمل العائلي بموجب المرسوم التنفيذي 403/21 ، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 2021/10/24

[1]- يراجع في ذلك المادة 03 من المرسوم التنفيذي 257/10 مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/05/20 يحدد تنظيم مديرية السياحة و الصناعة التقليدية للولاية في مكاتب،الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 2012/10/31.

– توجيه مشاريع الإستثمار السياحي ومتابعتها بالإتصال مع الهيئات المعنية.
– السهرعلى مطابقة النشاطات السياحية وتطبيق قواعد الجودة المقررة في هذا المجال.
– المساهمة في تحسين الخدمات السياحية لا سيما تلك التي لها صلة بالنظافة وحماية الصحة والأمن المرتبطة بالنشاط السياحي.
– السهر على تلبية حاجيات المواطنين والسواح في مجال الراحة والإستجمام و الترفيه.
– ضمان تنفيذ ميزانيات التجهيز والتسيير في جانبه السياحي.
– ضمان متابعة تنفيذ عمليات الدعم بعنوان صندوق دعم الإستثمار وترقيم وجودة النشاطات السياحية .
– المشاركة في إعداد وتنفيذ تمويل النشاطات السياحية بصناديق الجنوب والهضاب العليا.
– تنشيط وتأطير المصالح الخارجية والفضاءات الوسطية والحركة الجمعوية التي تنشط في السياحة على المستوى المحلي.
– المشاركة بالإتصال مع القطاعات المعنية في إعداد وتنفيذ التكوين وتحسين المستوى وتجديد المعارف وتثمين الموارد البشرية[1].
– المساهمة في إعداد المخطط السنوي والمتعدد السنوات لتنمية السياحة في الولاية.
– إعداد حصائل النشاطات الثلاثية والسنوية للنشاط السياحي.

الفرع الثاني :الوالي.

أعطى المشرع بعض الصلاحيات للوالي بصفته ممثلا للدولة، حيث ينشط وينسق ويراقب نشاط المصالح غير الممركزة للدولة بمختلف القطاعات من بينها قطاع السياحة[2].

ويلعب الوالي دورا كبيرا في تسيير العقار السياحي، خصوصا بعد تعديل الأمر 04/08 بموجب القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، فهو المكلف بمنح الإمتياز على مناطق التوسع السياحي، وهو المكلف بمنح الإمتياز بالتراضي لاستغلال واستعمال الشواطئ وإقامة المشاريع السياحية حسب القانون 02/03 وقد جعل القانون 02/11 مجال حماية التراث الطبيعي من اختصاص الوالي بموجب قرار يصدره بالنسبة للمجالات المحمية التي تمتد على إقليم بلديتين أو أكثر تقع في حدود اختصاصه.

[1]- يراجع في ذلك أحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي 257/10، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المادة 111 من القانون 07/12 المتعلق بالولاية، مرجع سابق

الفرع الثالث: مدير أملاك الدولة الولائي.

إن مهام مدير أملاك الدولة فيما يتعلق بملف العقار السياحي تتشابه لحد كبير مع ملف العقار الصناعي ما عدا بعض الإختلافات الناتجة عن خصوصية كل عقار، فإذا كان مدير أملاك الدولة خبير وموثق الدولة في كل الحالات، فإن ملف تسيير العقار التابع له يختلف، ففي حين يعهد مدير أملاك الدولة تسيير العقار الصناعي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فإن العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة يعهد تسييره للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وله دور موثق الدولة، وبذلك يكلف بتحرير عقد الإمتيازفي شكل عقد إداري مرفق بدفتر الشروط ، وله دور التأكد من ملكية الدولة للعقارات محل منح الإمتياز.

الفرع الرابع: البلدية.

بموجب آخر تعديل لقانون البلدية10/11، فإنه يمكن للبلدية اتخاذ كل التدابير التي ترمي تطوير السياحة من خلال تنمية المناطق وإبراز المؤهلات السياحية وتشجيع المتعاملين المعنيين باستغلالها[1].

–تتولى مهام حماية المساحات والمواقع المحمية في إطار صلاحياتها العامة في حماية البيئة، حيث خول المشرع رؤساء المجالس الشعبية البلدية القيام بجميع الأعمال التي ترمي إلى تطبيق القوانين بشكل سليم، وأبرز مثال على دور البلدية في حماية المناطق المحمية هو اشتراط الموافقة القبلية للمجلس الشعبي البلدي عند إنشاء أي مشروع على تراب البلدية، وهو ما أكد عليه القانون 10/11 المتعلق بالبلدية في المادة 109 و 110 منه .

– وقد أكد القانون 02/11 على أن رئيس البلدية يسهر على حماية التراث الثقافي والتاريخي، كما أن البلدية تبادر في تصنيف المجالات المحمية، حيث يتم التصنيف بموجب قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي.

كما تعمل البلدية على المحافظة على التنوع البيولوجي من خلال المحافظة على التراث الغابي والحيواني، وكذا المبادرة بإنشاء حظائر وطنية ومحميات طبيعية

[1]- يراجع في ذلك المادة 122 من القانون 10/11 ، مرجع سابق

خلاصة الباب الأول:

تعرضت في هذا الباب للمفاهيم الخاصة بمختلف أنواع حافظة العقار الموجه للاستثمار والتي تعول عليها الدولة في دفع عجلة التنمية والمتمثلة في العقار الفلاحي والصناعي وكذا السياحي، بالنسبة للعقار الفلاحي فإنه يعد أهم القطاعات الحساسة، باعتباره ثروة حقيقة للدولة، كما أنه يساهم في تحقيق الإكتفاء الذاتي، يتشكل هذا العقار من الوعاء العقاري الذي سيوجه للزراعة وكذا الأملاك السطحية المتصلة به وقد صنف المشرع الأراضي الفلاحية ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة واتخدت شكل مستثمرات فلاحية سواء كانت فردية أو جماعية ظهرت لأول مرة بموجب القانون19/87 وبقي العمل بها في ظل القانون 03/10 كما ظهر شكل آخر بموجب المرسوم 19/82 وهو ما يعرف بالمزارع النموذجية والتي اعتبرها المشرع مزارع دولة كان طابعها عمومي وأصبح في ظل مسايرة التحولات الإقتصادية عبارة عن شركات أسهم، وإلى جانب هذه الأراضي الفلاحية نجد الأراضي القابلة للاستصلاح سواء كانت أراضي رعوية أو جبلية أو صحراوية، وهذا رغبة من الدولة في تقليص الأراضي البور وتوسيع المساحات الصالحة للزراعة، ومن جهة أخرى نجد الأملاك السطحية سواء كانت للاستعمال السكني أو بنايات ومنشآت ضرورية للاستغلال الفلاحي، والتي ضبطها المشرع من حيث ضرورة الحصول على رخصة البناء والتقيد بالمقاييس المحددة قانونا.

أما العقاري الصناعي فقد ركزت على دراسة حافظته باعتبارها عرفت العديد من التعديلات التي تصل إلى حد إلغاء نص قانوني في بعض الأحيان، مما أدى إلى زوال بعض المناطق المشكلة للعقار الصناعي بالإضافة إلى عدم الأخذ بعين الإعتبار المعايير الإقتصادية وقوانين التعمير عند إنشاء هذه المناطق، أول ظهور لها كان بإنشاء المناطق الصناعية بموجب القانون 45/73 وفي نفس الفترة تم إنشاء مناطق نشاط في ظل قانون الإحتياطات العقارية، ثم تعاقبت مختلف أشكال العقار الصناعي في مختلف القوانين (قوانين المالية، قانون الإستثمار، وحتى من خلال مرسوم تنفيذي)، هذا وعملت الدولة على استرجاع الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية التي تم حلها أو في طريق الحل، وكذلك الأصول العقارية الفائضة المحازة على سبيل الانتفاع أو التملك من مؤسسات

عمومية اقتصادية والتي هي في حالة نشاط وغير لازمة موضعيا لنشاطها، وضمتها للأملاك الخاصة التابعة لها.

بالنسبة للعقار السياحي فقد نظمه المشرع من خلال القانون 03/03 وحدد مفهومه وأنواعه (مناطق التوسع ، المواقع السياحية و المناطق المحمية) كما لاحظنا أن العقار السياحي يتشكل من عقار مبني يتمثل في المؤسسات الفندقية والأقطاب السياحية، وكذا الأراضي سواء كانت تابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة بالدولة، وكذا المملوكة للخواص التي يتم اقتناؤها سواء وديا أو عن طريق الشفعة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كما لاحظنا الإرتباط الوثيق في إجراءات تحديد والعقار السياحي بقانون التهيئة والإقليم.

في الفصل الثاني من هذا الباب خلصت إلى أن المشرع جسد عنايته واهتمامه بالعقار الموجه للاستثمار من خلال وضع أجهزة مختصة تسهر على إدارته وتسييره، بالنسبة للعقار الفلاحي فقد تكفلت كل من الأجهزة المركزية والمحلية بالدور المنوط بها، والتي عرفت استقرارا في إنشائها ودعمها المشرع بإنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية المستحدث في سنة 2020 قصد تخفيف الضغط على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أما بالنسبة للعقار الصناعي فقد عرفت الأجهزة المتدخلة في تسييره العديد من التعديلات حيث تعدد وتعاقب أجهزة تسيير المناطق الصناعية، وتداخلت مهامها في بداية الأمر مع مهام مؤسسات التهيئة مما أدى إلى ظهور مشاكل في الميدان لا سيما في عمليتي المتابعة والمراقبة، فضلا عن الفوضى الكبيرة التي عرفها تسيير مناطق النشاطات، وفي سنة 2007 تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والتي كلفت بمهام تهيئة العقار الصناعي، وبقي التسيير موكلا لأجهزة أخرى متعددة متواجدة على المستوى المركزي والمحلي .

أما بالنسبة للعقار السياحي فإنه يشترك مع العقار الصناعي في الأجهزة المكلفة بملفات الإستثمار الواردة في قانون الإستثمار باعتبار أن كلاهما يشكلان أراضي موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، إلى جانب الأجهزة الخاصة به الموجودة على المستوى المركزي والمحلي.

الباب الثاني

الإطار القانوني الخاص باستغلال العقار الموجه للاستثمار

الباب الثاني

الإطار القانوني الخاص باستغلال العقار الموجه للاستثمار.

إن استغلال العقار الموجه للاستثمار كأصل عام يكون عن طريق عقد الإمتياز، وهو من العقود الإدارية التي تستمد أساسها من القانون المدني وتختلف عنه في كونها غير جامدة وتتمتع بشروط استثنائية في القانون العام.

ارتبط ظهور عقود الإمتياز بالمرافق الإقتصادية والتي تعتبر العمود الفقري لأي تنمية، هذه المرافق عادة ما تتطلب نفقات كبيرة وتكنولوجيا عالية لإنجازها لا يمكن للدولة توفيرها مما يشكل عبء على ميزانيتها، ومن هذا المنطلق ظهرت الحاجة إلى عقود الإمتياز وذلك من خلال إشراك المستثمرين الخواص في العملية التنموية[1]، وباعتبار أن العقار يشكل أحد أهم الموارد الطبيعية المحفزة والجاذبة للاستثمارات، وقد أحاطه المشرع بترسانة من النصوص القانونية والتنظيمية، ونظرا لاختلاف محل المشروع الإستثماري فإن ذلك أدى إلى اختلاف الجهات الإدارية المتدخلة في إجراءات منح العقار.

فبالنسبة للعقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فبعد أن كان يستغل عن طريق منح حق انتفاع دائم أصبح بموجب القانون 03/10 يستغل عن طريق الإمتياز كطريق وحيد للاستغلال، أما بالنسبة للعقار الصناعي أو السياحي فقد ارتبط وجودهما بالإستثمار، هذا ما جعل المشرع يضع معايير قانونية لعقود الإستثمار في العقار الصناعي والسياحي[2] وقد عملت الدولة الجزائرية على توفير المناخ المناسب للإستثمار، وهذا من خلال الإعتماد على العديد من الآليات والإجراءات تضمنتها قوانين الإستثمار، وقد عرفت هذه المنظومة التشريعية عدم الاستقرار والثبات نظرا للتعديلات التي طرأت عليها في العديد من المرات حتى تتماشى مع السياسة المتبعة قصد تسهيل عملية الإستثمار والحصول على العقار، فبعد أن كان الإستغلال يتأرجح بين الإمتياز والتنازل، أصبح في ظل التعديلات يخضع لنظام الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل عن طريق التراضي فقط كوسيلة وحيدة لاستعلال العقار الإقتصادي وهذا من خلال نص المادة 15 من القانون

[1] ـ يراجع في ذلك لكحل مخلوف، عقد الإمتياز و دوره في ترقية الإستثمار، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة 01 ، الجزائر 2018، ص 61.

[2]- يراجع في ذلك بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 59.

رقم 11/11 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2011 التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 04/08 على أنه:"... يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها ".ويتضح جليا أن التدابير التي سنها قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وهذا باستبعاد الامتياز بالمزاد العلني والاقتصار فقط على الامتياز بالتراضي، من شأنه تسهيل الحصول على العقار الموجه للإستثمار، ويعد قفزة جد نوعية نحو إنعاش المشاريع الإستثمارية.

غير أن المشرع واستثناء لقاعدة الإستغلال عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، أقر طرقا أخرى للاستغلال، وفي الحقيقة فإن هذه الإستثناءات ليست بالجديدة وإنما كان معمولا بها حتى قبل صدور التشريعات المقرة للإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، فهي ترتبط بصنف العقار الموجه للاستثمار وطبيعته، ففي مجال الأراضي الصحراوية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة بالدولة عمل المشرع بآلية التنازل عن الأراضي المستصلحة بدون مساهمة من الدولة منذ صدور القانون المنظم لها وهو القانون 18/83، كما طبق قواعد خاصة متعلقة باستغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية والتي تخضع لقانون الأملاك الوطنية و كذا قوانين خاصة به و التي تقر أن استغلال هذه العقارات يكون عن طريق الرخص والإمتياز، كما اعتمد المشرع على الإستغلال عن طريق الإيجار عندما يتعلق الأمر بالأراضي الوقفية إلى جانب طرق أخرى تستمد من أحكامها من الشريعة الإسلامية المتمثلة في المساقاة والمغارسة والحكر المنصوص عليها بموجب قانون الأوقاف، ونظم كذلك استغلال العقارات الموقوفة وقفا عاما الموجهة إنجاز مشاريع استثمارية بموجب المرسوم التنفيذي 213/18[1] وعلى هذا الأساس تم تقسيم الباب إلى فصلين، نتناول بالدراسة في الفصل الأول عقد الإمتياز كقاعدة أساسية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، وفي الفصل الثاني تطرقت للاستثناءات الواردة على قاعدة الإستغلال عن طريق الإمتياز.

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 2018/08/20 المتعلق بتحديد شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 2018/08/29.

الفصل الأول

عقد الإمتياز كقاعدة أساسية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار

الفصل الأول : عقد الإمتيازكقاعدة أساسية لاستغلال العقار الموجه للإستثمار.

إنعقدالإمتياز بمفهومه العام هو حق استثنائي أو ترخيص أو رخصة أو براءة أو احتكار أو منح[1]، ويعرف بأنه "نمط تسيير مرفق عام من قبل شخص عام (الهيئة المانحة بالالتزام) تتعاقد مع شخص صاحب الالتزام، باستغلال المرفق وتحمله المخاطر الناجمة عن ذلك، وتسمح لصاحب الالتزام بالانتفاع بالمرفق "[2].

كما عرف الأستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي هذا العقد بأنه: "عقد إداري يتولى الملتزم – فرد كان أو شركة – بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز" [3].

ونفس هذه المفاهيم جاء بها قرار مجلس الدولة في 2004: "عقد الإمتياز التابع للأملاك الخاصة للدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الإمتياز للمستغل بالإستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع أتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه "[4].

وقد أصبح نظام الإمتياز الوسيلة المفضلة لدى السلطات العمومية وهذا لما يوفره من امتيازات تعود على الخزينة العمومية وعلى المستفيد، وهو آلية لبيرالية مفضلة لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة والعامة على السواء[5]، فهو نظام يتعايش مع نظام اقتصاد السوق في كنف احترام المستثمر للقوانين المعمول بها [6].

وعقد الإمتياز باعتباره عقدا إداريا لا يختلف عن عقود القانون الخاص من حيث ضرورة توافر وقيام أركان العقد والمتمثلة أساسا في ركن الرضا، الأهلية، المحل والسبب، والشكلية، إضافة إلى حتمية تحقق شروط الصحة وسلامة انعقاده مع مراعاة بعض

---

[1]- يراجع في ذلك بن أبو بكر باخشب عمر ، النظام القانوني لعقود الإمتياز ، مجلة القانون و الإقتصاد ، العدد 64 ، مصر 1994 ، ص 08 .

[2]-Mementos Dalloz,Droit administrative general, 20 eme edition DALLOZ , Paris ,France.p 174.

[3]- يراجع في ذلك الطماوي سليمان محمد ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة ، الطبعة الخامسة ، مطبعة جامعة عين شمس ، مصر سنة 1991 ، ص 108 .

[4]- القرار رقم 11950 الصادر في2004/03/09، مجلة مجلس الدولة، الغرفة العقارية، العدد 05، ص 57

[5]- يراجع في ذلك طيبي بن زيان ، مرجع سابق، ص 193 .

[6]- يراجع في ذلك بلكعيبات مراد ، مرجع سابق ، ص 232.

الخصوصية بالنسبة لهذا العقد، ذلك أن عقد الإمتياز يخضع لإجراءات سابقة للتعاقد وإجراءات تعاقدية، كما تتدخل إرادة المشرع في تحديد بنود هذا العقد من خلال دفاتر الشروط تعاقد، وقد عرفت إجراءات منح الإمتياز الكثير من التعديلات خصوصا بالنسبة للعقار الصناعي والسياحي، لذلك سوف نركز في هذا الفصل على دراسة إجراءات منح الإمتياز على العقار الموجه للاستثمار التابع للأملاك الوطنية الخاصة وكذا آثار منح هذا الإمتياز من خلال دراسة حقوق وواجبات المستثمر وكذا المنازعات الناشئة عن منح الإمتياز وفي الأخير نتطرق لكيفية انتهائه، وبناء على ما سبق نقسم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث، تطرقت في المبحث الأول إلى إجراءات منح الإمتياز على العقار الموجه للاستثمار، وفي المبحث الثاني إلى الآثار المترتبة عن عقد الإمتياز، وفي المبحث الثالث نتطرق إلى إنهاء عقد الإمتياز على العقار الموجه للاستثمار.

المبحث الأول: إجراءات منح الإمتياز على العقار الموجه للاستثمار.

تختلف إجراءات منح الإمتياز باختلاف مجال العقار الموجه للاستثمار، فالعقار الفلاحي يتميز بأحكام تختلف تماما عن العقار الصناعي والسياحي، ورغم أن هذين الأخيرين يخضعان لنفس الأمر 04/08 فإن لكل منهما إجراءاته وهذا بالنظر لاختلاف الهيئات المكلفة بكل نوع من هذين العقارين، وعلى هذا الأساس سنقوم بدراسة كيفيات منح الإمتياز في كل مجال من هذه المجالات، وذلك من خلال مطلبين، نتناول في المطلب الأول كيفيات منح الإمتياز على العقار الفلاحي، وفي المطلب الثاني كيفيات منح الإمتياز على العقار الإقتصادي الذي يشمل كل من العقار الصناعي والسياحي.

المطلب الأول :كيفيات منح الإمتياز على العقار الفلاحي .

يعد الإمتياز النمط الأساسي لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وقد عرفته المادة 03 من قانون التوجيه الفلاحي: "الإمتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع أتاوة سنوية"[1].

وفي هذا الإطار ينبغي التمييز بين حالتين: حالة المستثمرة الفلاحية والتي لا يمكن منح الإمتياز فيها إلا لشخص طبيعي سواء بتحويل حق الإنتفاع[2] أو بالترشح وبين المزارع النموذجية التي يمنح الإمتياز فيها للهيئات والمؤسسات العمومية، وهذا ما سنتناوله بالدراسة من خلال فرعين نتطرف في الفرع الأول لمنح الإمتياز للمستثمرات الفلاحية، وفي الفرع الثاني إعداد عقود امتياز لفائدة الهيئات والمؤسسات العمومية(المزارع النموذجية).

الفرع الأول: منح الإمتياز للمستثمرات الفلاحية .

يخضع منح الإمتياز للمستثمرات الفلاحية للقانون 03/10 والذي جاء بتعريف دقيق لعقد الإمتياز ضمن المادة 04 منه "الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الإمتياز" حق استغلال

[1]- يراجع في ذلك المادة 03 من القانون رقم 16/08، مرجع سابق.

[2]- منح حق الإنتفاع الدائم في إطار القانون 19/87 و هو حق عيني عقاري تمنحه الدولة ل للمنتجين الفلاحيين على مجمل الأراضي المعنية التي تتألف منها مستثمرة فلاحية عدا الأرض التي تبقى ملكيتها للدولة ، مقابل دفع أتاوة تحدد وعاؤها و كيفيات تسدسدها قوانين المالية ، فالمشرع أقر ملكيتين على أرض فلاحية ، ملكية الرقبة للدولة ، و ملكية حق الإنتفاع للمستفيد ، لمزيد من التفصيل يراجع في ذلك د/ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية طبقا للقانون 19/87، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر 1988، ص 63.

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق لتنظيم، لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية"، يكون منح الإمتياز إما بتحويل حق الإنتفاع أو عن طريق الترشح، هذا ما تناولته من خلال نقطتين على التوالي.

أولا - تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز : تكتسي عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز بعد وطني أولتها السلطات العليا أهمية بالغة، وانعكس ذلك بصورة إيجابية على النشاط الفلاحي خاصة والإقتصاد الوطني عامة، كما مكن من تثمين الأراضي الفلاحية الممنوحة في هذا الإطار، وسمح للمستفيدين من تأسيس تأمينات عينية تضمن لهم موارد مالية معتبرة لتنفيذ مشاريعهم الفلاحية، كما ساعد المستثمر في عصرنة المستثمرة عن طريق القيام بعمليات شراكة ومن ثمة الرفع من القدرات الإنتاجية للأراضي الفلاحية .

وقد قيد المشرع هذه العملية بآجال، حيث يتعين الإنتهاء منها حسب المادة 32 من القانون 03/10 في حدود 03 سنوات من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لذلك عملت المديرية العامة للأملاك الوطنية على رفع كافة الصعوبات والعراقيل التي تعيق العملية من خلال المذكرات والتعليمات المختلفة، إلا أن بعض الصعوبات التي اعترضت هذه العملية جعلتها تمدد لعدة مرات، ولحد الساعة ومازالت بعض ملفات التحويل عالقة على مستوى مصالح أملاك الدولة، ومنها ماهو عالق في العدالة.

أ- المستفيدون من تحويل حق الإنتفاع إلى امتياز: يجب توفر شروط في المستثمرين المستفيدين من عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد الإمتياز .

01-المستثمرين أشخاص طبيعيين: وهم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 والحائزين على عقود رسمية مشهرة أو قرارات من الوالي ويشترط فيهم أن يكونوا قد وفوا بجميع بالتزاماتهم[1]، ويقصى كل من أجرى معاملات أو اكتسب حقوق انتفاع وأملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية، أو

[1]- يراجع في ذلك المادة 05 من القانون 03/10، مرجع سابق.

تم إسقاط حقه عن طريق القضاء أوتم إلغاء قرار استفادته من قبل الوالي[1]، ويشترط أن لا يكون قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير[2]، والهدف من ذلك أن الدولة لا تمنح العقار الفلاحي إلا لمن تتوفر فيه شروط استغلاله استغلالا أمثل والحفاظ على وجهته الفلاحية[3].

02-المستثمرون يخضعون للقانون الخاص: إذ لا يجوز منح الإمتياز لشخص من أشخاص القانون العام .

03-المستثمرون من جنسية جزائرية: يشترط في المستثمر الجنسية الجزائرية سواء كانت أصلية أو مكتسبة باعتبار أن المادة 4 من القانون 03/10 جاءت مطلقة، وتم بموجب هذه المادة إقصاء المستثمرين الأجانب، وهذا لما تمثله الأرض من مظاهر الشخصية والسيادة الوطنيتين[4]، فالعقار العفلاحي له طبيعة خاصة، فالهدف الرئيسي منه هو تحقيق الإكتفاء الذاتي، وتم استبعاد المستثمر الأجنبي حتى لا يحيد هذا العقار عن الهدف الحقيقي له.

ب- الإجراءات القانونية لتحويل حق الإنتفاع إلى امتياز:يمكن تقسيم عملية تحويل حق الإنتفاع إلى امتياز إلى مرحلتين: إجراءات سابقة للتعاقد وإجراءات تعاقدية .

01-الإجراءات السابقة للتعاقد: يتم إيداع ملف تحويل حق الإنتفاع إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفة فردية من كل عضو في المستثمرة الفلاحية سواء جماعية أو فردية[5]، في حال ما إذا كانت المستثمرة جماعية فلا يشترط أن يحتوي الملف على جميع طلبات المستثمرين أعضاء المستثمرة [6].

وقدحددت آجال تقديم ملفات التحويل بثمانية عشر شهرا ابتداء من تاريخ نشر القانون 03/10 في الجريدة الرسمية، وفي حال عدم احترام هذه المدة يقوم الديوان بإرسال

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 07 من نفس القانون.

[2]- يراجع في ذلك المادة 19 من القانون 03/10، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة جديدة 2015، ص 134

[4]- يراجع في ذلك شريفي إسلام، حق الإنتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 1، 2007 ،ص 89.

[5]-يراجع في ذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي 326/10، مرجع سابق.

[6]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 10672 بتاريخ 2011/10/24، المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي التابعة للقطاع العمومي.

إعذارين عن طريق المحضر القضائي في خلال شهر واحد، وفي حال انقضاء المدة يعتبر المستثمرون متخلين عن حقوقهم [1].

إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو تحقيقا في الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يقوم الديوان بإرسال ذلك الملف إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها، فإذا تم قبول الملف، يعاد إرساله إلى الديوان مرفقا بمحضر اللجنة لاتمام الإجراءات، أما إذا لم يقبل، ففي هذه الحالة يعلم الوالي الديوان بموجب رسالة معللة برفضه منح الإمتياز[2].

وقد اعترضت اللجنة الولائية أثناء دراستها لملفات تحويل حق الإنتفاع إلى عقد امتياز وضعيات خاصة أعاقت السير الحسن لهذه العملية، وعلى هذا الأساس تم تنصيب فوج عمل وزاري مشترك يضم إطارات من وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة العدل ووزارة المالية ووزارة الفلاحة و التنمية الريفية ، وتوصل هذا الفوج للنتائج التالية :

01-01- في حال التنازل عن حق الإنتفاع: إذا تنازل المستثمر الأصلي عن حقه بالإنتفاع سواء بعقد موثق غير مشهر أو بعقد عرفي، ففي هذه الحالة تتم التسوية لفائدة المستثمر المتنازل له بشرط استيفائه لكافة الشروط الواردة في القانون 19/87 والقانون 03/10 واستغلاله الفعلي للأرض، ويلغى العقد الإداري للمستثمر المتنازل.

01-02-الحالات المتعلقة بالإخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأراضي التي شيدت عليها مباني غير شرعية: وهناك 03 حالات:

-إذا كانت المباني صالحة للمستثمرة يقبل الملف بعد التأكد ميدانيا أن تلك المباني لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة.

- إذا كانت المباني مشيدة من قبل المستثمر ولا علاقة لها بالمستثمرة يرفض الملف مع المتابعة القضائية للمخالفين.

- إذا كانت المباني مشيدة من أطراف أجانب عن المستثمرة لا يرفض الملف إلا إذا ثبت تواطؤ المستثمر.

[1]- يراجع في ذلك المادة 30 من القانون 03/10، مرجع سابق، مع العلم أن هذه المدة قد تم تمديدها مثلما تم الإشارة إليه سالفا.

[2]- يراجع في ذلك المادة 06، و 08 من المرسوم التنفيذي 326/10، مرجع سابق.

01-03-الملفات التي تدخل في إطار تنفيذ التعليمة الوزارية رقم 838 المؤرخة في 1996/10/24 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين و ذوي الحقوق:هناك حالتين.

-الأشخاص المعنيين ليس لديهم قرارات استفادة لكن أسماؤهم وردت في محاضر اجتماع اللجان الولائية، في هذه الحالة فإن هذه الملفات مقبولة بشرط توفر الشروط الواردة في القانون 03/10 والإستغلال الفعلي للأرض.

- أشخاص لديهم قرارات استفادة لكن لا يستغلون أي أرض، في هذه الحالة يرفض الملف.

01-04-الملفات المتعلقة بعدم التطابق ما بين العقد الإداري و مخطط تحديد و رسم الحدود (الفارق في المساحة يفوق 20/1): يقبل الملف على أن يتم بعد ذلك تحيين مخططات تحديد ورسم الحدود الخاصة بالمستثمرات من قبل مصالح مسح الأراضي[1].

01-05-حالة إبرام المستغلين الأصليين إتفاق مع الغير: قد يلجأ المستغلين الأصليين الحائزين على عقود إدارية أو قرارات ولائية قبل صدور القانون 03/10 إلى الشراكة مع الغير أو إيجار الأراضي للغير بموجب عقود توثيقية أو وكالات أو عقود عرفية، ويقوم الشريك أو المستأجر بالإستثمار في مجال المنشآت أو عملية الغرس، في هذه الحالة يتعين التمييز بين حالتين الأولى تكون العلاقة قد انقضت قبل تاريخ طلب التحول، أين تتم التسوية لصالح المستغل الأصلي بشرط أن يكون مستغل فعليا للأرض، والثانية العلاقة بين الطرفين سارية المفعول بعد تاريخ طلب التحويل، في هذه الحالة تتم التسوية لصالح الشريك أو المستأجر بشرط أن يكون مستوفيا للشروط المحددة في القانون 03/10، وأن يكون هو المستغل الفعلي للأرض.

01-06- حالة اكتساب عدة حصص: يمكن تسوية الحالة التي يحوز فيها المستغل عدة حصص ضمن نفس المستثمرة أو عدة مستثمرات تشكل مجموع الأراضي مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المادة 16 من القانون 03/10، وفي حال حيازة عدة حصص بشكل يتعارض مع هذه المادة، يتم التكفل بهذه الملفات وفقا للتنظيمات المتعلقة

[1] - يراجع في ذلك التعليمة الوزارية المشتركة (وزير الفلاحة - وزير المالية ، وزير الداخلية والجماعات المحلية) رقم 06 المؤرخة في 2012/09/11 المتعلق بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية .

بالخروج من الشيوع والمنصوص عليها في المادة 11 من القانون 03/10، أما الحالات المتعلقة بحيازة عدة حصص ولا تشكل قطعة واحدة فلا يمكن تسويتها[1].

وبعد دراسة هذه الملفات يعاد إرسالها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعليه سواء كانت الطلبات قد تم دراستها على مستوى اللجنة السالفة الذكر أو على مستوى الديوان، فإنه بعد قبولها يقوم هذا الأخير باستدعاء المستثمر قصد التوقيع على دفتر شروط حدد وفق نموذج بموجب ملحق المرسوم التنفيذي 326/10، وهو يتضمن 09 مواد تطرقت لحقوق المستثمر صاحب الإمتياز والتزاماته، وكيفية ممارسة الرقابة من طرف الديوان، مدة عقد الإمتياز ونهايته، وأسباب الفسخ وكذا الشروط المالية.

بعد ذلك يرسل الديوان ملف المستثمر مرفقا بدفتر الشروط إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الإمتياز.

02- الإجراءات التعاقدية: يمر عقد الإمتياز بمجموعة من المراحل، إعداد عقد الإمتياز، تسجيل عقد الإمتياز، شهر عقد الإمتياز لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، إرسال العقد إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تسليم عقد الإمتياز للمستثمر.

02-01-إعداد عقد الإمتياز: باعتبار أن عقد الإمتياز عقد رسمي، فإن تحريره يكون من قبل شخص مختص وفقا للأشكال القانونية المطلوبة، لذلك تتكفل إدارة أملاك الدولة باعتبارها الشخص المؤهل قانونا بإعداد عقود الإمتياز، وحتى يتسم هذا العقد بالرسمية يجب أن يراعى في تحريره شكل قانوني معين[2] وعلى هذا الأساس تم تحديد نموذج من قبل المديرية العامة للأملاك الوطنية بمقتضى المذكرة رقم 3085 المؤرخة في 2011/04/11 ، وطبقا للمذكرة رقم 5668 المؤرخة في 2011/05/24 فإن نموذج عقد الإمتياز يجب أن يتضمن بند يشير إلى أن هذا العقد يلغي ويحل محل عقد الإنتفاع المشهر مع ذكر مراجعه، وفي حال ما إذا كان الملف خضع لترخيص التحويل من طرف اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 326/10 تضاف مراجع قرار اللجنة المتضمن الرأي بالموافقة على منح الإمتياز، أما في حال ما إذا كانت المستثمرة حائزة

[1]- يراجع في ذلك التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 2017/12/05 تتضمن معالجة ملفات تحويل حق الإنفاع الدائم إلى امتياز من طرف اللجان الولائية.

[2]- يراجع في ذلك بكوش يحي، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي ، الطبعة الثالثة ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر سنة 1988 ، ص 94 .

على حق الإنتفاع بموجب أحكام أو قرارات قضائية نهائية، يتم تدوين ضمن تأشيرات العقد المتضمن منح الإمتياز مراجع الحكم أو القرار القضائي.

في حال ما إذا كان صاحب حق الإنتفاع متوفي، يتم إعداد عقد الإمتياز لفائدة الورثة على أن يتم الإشارة ضمن تأشيرات العقد إلى الفريضة والوكالة التي بموجبها تم تعيين ممثل الورثة .

تجدر الإشارة إلى أن عقد الإمتياز يمضى من قبل مدير أملاك الدولة فقط لأن المستثمر الفلاحي يكون قد سبق له وأن وقع على دفتر الشروط[1].

وللوقوف على عملية إعداد عقود الإمتياز تقوم المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال مختلف التعليمات بحثّ كل المعنيين على الإسراع باتمام هذه العملية وتراقب ذلك من خلال الإحصائيات التي تطالب بها وهذا للتأكد من السير الحسن لهذه العملية [2]، وقصد الإسراع من وتيرة سير عملية تحويل عقود حق الإنتفاع إلى حق امتياز تم إنشاء خلية على مستوى مديرية أملاك الدولة مهمتها دراسة الملفات المرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والتي يتم تقييدها في سجل يدون فيه كل المراحل التي تمر بها عملية التكفل بهذه الملفات إلى غاية تسليم العقود إلى الديوان، وفي هذا الإطار تكلف الخلية للقيام بما يلي :

– **إذا كانت الملفات غير كاملة:** كل ملف ناقص ويحتوى على وثائق يشوبها عيب يحول دون التمكن من إعداد العقد يعاد فورا إلى الديوان مرفق برسالة أو جدول يبين الوثائق الناقصة أو العيب الموجود في الملف.

– **إذا كانت الملفات الكاملة:** في هذه الحالة تحول الخلية هذه الملفات إلى المصلحة المعنية قصد تحرير عقود الإمتياز وإخضاعها للتسجيل والشهر العقاري، ثم إرسال تلك العقود المشهرة إلى الديوان والذي يقوم بدوره بتسليم العقد للمستثمر[3].

---

[1]- يراجع في ذلك كحال مصطفى، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، سنة 2013 ، ص 60 .

[2]- مثال ذلك التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 07105 بتاريخ 2011/07/03 المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام و إعداد عقود الإمتياز - تطالب مديري أملاك الدولة بموافاتها إحصائيات تتعلق بسير العملية كل 03 أشهر .

[3]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2011/09/05 بتاريخ 8711، تتعلق بتحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز.

– إذا كان هناك اختلاف في الهوية بين الوثائق المكونة للملف وما هو مدون في عقد الإنتفاع: في هذه الحالة يتم إعادة إرسال تلك الملفات إلى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد التأكد من هوية المستفيد على أن يقوم هذا الأخير بإعادة إرسالها لمصالح أملاك الدولة مرفقة بشهادة تؤكد من خلالها هوية المستفيد من حق الإمتياز وذلك تحت مسؤولية الديوان، وعلى هذا الأساس يتم إعداد عقد الإمتياز على أن يتم الإشارة إلى مرجع تلك الشهادة [1].

يكون إعداد العقود بصفة فردية فلكل مستثمر عقد امتياز، وفي حال ماإذا كانت المستثمرة جماعية يتم إعداد عقد امتياز باسم كل عضو في الشيوع وبحصص متساوية. أما في حال تقديم الملف من قبل ممثل الورثة ففي هذه الحالة يتم إعداد عقد امتياز واحد في الشيوع باسم كل الورثة[2].

وحسب نص المادة 16 من القانون 03/10 فإنه لا يمكن لأي شخص أن يكسب أكثر من إمتياز واحد عبر كل التراب الوطني إلا أن بعض العمليات التي تقوم بها الدولة (نزع ملكية من أجل المنفعة العمومية ، إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية...) خاصة إنجاز شبكات الطرقات أسفرت عن إشكالات نتيجة تقسيم أراضي فلاحية كانت في الأصل تشكل وعاء مستثمرة فلاحية واحدة، مما أدى إلى صدور تعليمة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تجيز منح القطعتين أو القطع الأرضية الفلاحية التي كانت في الأصل تشكل قطعة واحدة لفائدة شخص واحد مع الإشارة إلى هذه الوضعية في صلب عقد الإمتياز على أنه عقد واحد يتضمن كل القطع [3].

02-02- تسجيل عقد الإمتياز: التسجيل هو "عملية جبائية منظمة من طرف مصلحة إدارة الضرائب وقفا لقواعد و ضوابط محددة قانونا، يتم من خلالها تأدية الرسم المستحق لحساب الخزينة العمومية"[4]، فهو إجراء إداري يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يمسكه موظفو التسجيل يهدف إلى تثبيت التصرفات القانونية من جهة ومن جهة أخرى

[1]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2012/10/09 تحت رقم 10144تتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

[2]- يراجع في ذلك المادة 12 من من المرسوم التنفيذي 326/10 ، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2014/05/05 رقم 4858، المتعلقة منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ـ منح الإمتياز على عدة قطع أراضي فلاحية متناثرة.

[4]- يراجع في ذلك كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 226 .

يعد موردا ماليا لخزينة الدولة [1]، غير أنه طبقا للمادة 08 من القانون 03/10 والمادتين 353-5 و35-6 من الأمر 105/76 المعدل و المتمم [2] فإن إجراءات تسجيل عقود الإمتياز معفاة من دفع الرسوم المستحقة للخزينة العمومية باعتبار أن هذه العقود تخص أملاك الدولة، وإعفاء الدولة من رسوم التسجيل يساعد على تشجيع الإستثمار وبالتالي تطوير الاقتصاد[3]. تتمثل إجراءات تسجيل عقد الإمتياز في إيداع العقد لدى مصلحة التسجيل والطابع المختصة إقليميا و هذا في أجل شهر ابتداء من تاريخ الإعداد[4] ثم تنفيذ إجراء التسجيل من قبل مفتش التسجيل .

02-03-شهر عقد الإمتياز لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا :الشهر العقاري هو "عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها حتى يكونوا على بينة من أمرها وهذا من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها"[5]يودع عقد الإمتياز في شكله الرسمي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا قصد إشهاره[6] وذلك في آجال قانونية تقدر بثلاث أشهر من تاريخ تحرير العقد [7]، ويكون هذا الأخير معفى من رسوم الإشهار[8].

يقوم المحافظ العقاري بتدوين ضمن الدفتر العقاري بأنه تم منح حق الإمتياز على القطعة الأرضية المعنية لفائدة المستثمرة الفلاحية المعنية بموجب عقد امتياز مع ذكر مراجع تحرير هذا الأخير وإشهاره ، وتبقى الدفاتر العقارية على مستوى مصالح الحفظ العقاري و لا تسلم لمديري أملاك الدولة.

---

[1]- يراجع في ذلك دوة آسيا ، رمول خالد ، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الطبعة الثالثة 2011 ، ص 32.

[2]- يراجع في ذلكالمادة 353-5 و 353-6 الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ، مرجع سابق

[3]- يراجع في ذلك دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري،مرجع سابق، ص 30

[4]- يراجع في ذلك المادة 58و 59 من قانون التسجيل 105/76 ، مرجع سابق.

[5]- يراجع في ذلك خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الطبعة الثانية 2008 ، ص 13.

[6]- يراجع في ذلك المادة 61 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 03/25/ 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريد الرسمية العدد 30 لسنة 1976 المعدل و المتمم.

[7]-يراجع في ذلك المادة 353-4 من القانون 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004،الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 2003/12/29

[8]- يراجع في ذلك المادة 08 من القانون 03/10، مرجع سابق.

وقد اعترض المحافظين العقاريين إشكال كيفية شهر عقود الإمتياز الخاصة بالمستثمرات الفلاحية التي تمتد عبر ولايتين حيث أنه وطبقا للمادة 16 من القانون 03/10 فإنه لا يمكن للمستثمر حيازة أكثر من حق إمتياز واحد عبر التراب الوطني، وفي حال ماإذا كانت المستثمرة تمتد عبر إقليم ولايتين أو أكثر فإنه لا يمكن تقسيم تلك المستثمرة إلى وحدتين أو وحدات لتمكين المستثمري من عقدين للإمتياز ، و قد أجابت المديرية العامة للأملاك الوطنية عن هذا الإشكال،ففي هذه الحالة يقوم مدير أملاك الدولة الذي استلم الملف بإعداد عقد امتياز واحد على مجمل مساحة المستثمرة الفلاحية مع توضيح المساحات والحدود العائدة لكل ولاية، وإمضائه من طرف مديري أملاك الدولة التي تمتد عليها –القطعة الأرضية المعنية ومن ثمة شهر هذا العقد على مستوى كافة المحافظات العقارية التي تمتد على إقليم اختصاصها هذه المستثمرة [1].

ومن أجل المتابعة الجيدة لعملية شهر العقود على مستوى المحافظات العقارية يقوم مديري أملاك الدولة إعداد قائمة للعقود المعنية المودعة لدى المحافظين العقاريين من أجل عملية الشهر العقاري وإرسالها إلى مديري الحفظ العقاري وهذا لضمان متابعة عملية شهرها في أقرب الآجال[2].

02-04-إرسال العقد إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتسجيله في فهرس المستثمرات الفلاحية:يعد الدوان الوطني للأراضي الفلاحية بطاقية المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار، والهدف من ذلك هو إعداد فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي ويستعمل كأساس لتدخل الدولة وممارسة الرقابة في مجال استغلال العقار الفلاحي[3] ، وقد تم تحديد كيفيات تأسيس بطاقية المستثمرات الفلاحية بموجب قرار وزاري صادر عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية المؤرخة في 2011/06/16 تحت رقم 404[4]، حيث تتشكل هذه البطاقية بناء على المعلومات المسجلة والمتعلقة بكل مستثمرة،

[1]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2012/10/09 تحترقم10144، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المذكرةالصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2011/10/24 تحت رقم 10672 تتعلق بمنح الإمتياز على الأر اضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، مرجع سابق..

[3]- يراجع في ذلك مصطفاوي عايدة، الرقابة على منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية، مرجع سابق ، ص 16

[4]- يراجع في ذلك القرار الوزاري رقم 404 عن وزير الفلاحة و التنمية الريفية بتاريخ 16 يونيو 2011 المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية الجريدة رسمية العدد 30 سنة 2011

وتمسك وتحين على مستوى كل مديرية ولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمنح لكل مستثمرة ترقيم معين، وبعد هذا الترقيم تمنح للمستثمر الفلاحي شهادة ترقيم باسم المستثمرة الفلاحية صالحة لمدة لا تتجاوز 10 سنوات يتم تجديدها عند تاريخ انقضائها المبين في الشهادة [1].

02-05-تسليم عقد الإمتياز للمستثمر: بعد استكمال إجراءات التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية، يتسلم المستثمر الفلاحي عقد الإمتياز بصفة شخصية أو بواسطة وكالة موثقة تثبت ذلك، يمنح عقد الإمتياز لمدة محددة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد [2]، ويكون التجديد بناء على طلب خطي من طرف المستثمر صاحب الإمتياز يودعه لدى اليوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل 12 شهر على الأقل من انقضاء الأجل [3].

03-إشكالات أثارتها عملية إعداد عقود الإمتياز: رغم بساطة الإجراءات التي تحظى بها طريقة تحويل حق الإنتفاع فقد واجهت عملية إعداد عقود الإمتياز على الأراضي الفلاحية عدة صعوبات سواء في المناطق الممسوحة أو غير الممسوحة وهذا بالنظر لطول الإجراءات الأولية التي تكبح وتيرة سير هذه العملية، لذلك قررت المديرية العامة للأملاك الوطنية انتهاج إجراءات جديدة بسيطة تسمح بإعداد العقود في الآجال المحددة.

03-01-حالة الأراضي الفلاحية الواقعة في مناطق غير ممسوحة و/أو قيد المسح:في هذه الحالة ليس هناك وثائق مسحية من أجل إعداد عقود الإمتياز، وعليه تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد كل العقود قيد الإنتظار وشهرها قبل إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة .

03-02-حالة الأراضي الواقعة في المناطق الممسوحة: هذه الحالة يكون أمام مديري أملاك الدولة الإختيار بين 03 الحالات حسب وتيرة إيداع وثائق المسح:

- **إعداد العقود على أساس وثائق المسح المودعة من طرف مصالح مسح الأراضي وإشهارها في نظام الشهر العيني :** وهذا في الحالات التي تكون فيه عدد العقود التي سيتم إعدادها قليلة مما يسمح بالتكفل بها في الآجال المحددة .

---

[1]- يراجع في ذلك أحكام القرار الوزاري رقم 404،مرجع سابق.
[2]- يلاحظ أن المشرع سكت عن عدد المرات التي يجدد فيها عقد الإمتياز .
[3]- يراجع في ذلك المادة 14 من المرسوم 10/326، مرجع سابق.

-إعداد العقود مع إشهارها في نظام الشهر العيني في غياب الإيداع المسبق لوثائق المسح أي دون مستخرج العقد PR4bis:في هذه الحالة يقوم مدير أملاك الدولة بإعداد عقود الإمتياز مع تدوين المعلومات الضرورية المتعلقة بالمسح المتحصل عليها من قبل مدير الحفظ العقاري(مراجع المسح ، المساحة الدقيقة الحقيقية المدونة في وثائق المسح)، وفي كل مرة يتم إشهار هذا النوع من العقود يتعين على المحافظين العقاريين تسليم نسخة منها إلى مصالح مسح الأراضي للتحيين.

-إعداد العقود وإشهارها في النظام الشخصي بصفة استثنائية بحتة على أساس دفتر الشروط وعقد الإنتفاع: وهذا حسب السلطة التقديرية لمدير أملاك الدولة في حال ما إذا رأى أن الحالتين المشار إليهما أعلاه من شأنها أن تكبح عملية إعداد العقود ولا تسمح بإنهائها في الوقت المحدد، وبعد الإنتهاء من هذه العملية تقوم مصالح أملاك الدولة على أساس وثائق المسح التي سيتم إعدادها من طرف مصالح مسح الأراضي بإعداد عقد تعديلي للعقد الأصلي يتضمن جميع المعلومات التي تسمح بإشهارها في نظام الشهر العيني على سبيل التسوية، وبعد إشهار هذا العقد التعديلي يقوم مدير أملاك الدولة بتبليغ نسختين إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويقوم هذا الأخير من جهته بتبليغ نسخة للمستفيد من الإمتياز، وفي كل هذه الحالات يجب تبرير تغيير المساحة وتحديد العقار المعني، وكذا إدراج في العقد المودع للإشهار الملاحظة التالية: "هذا العقد يكون محل تعديل احتمالي من أجل الأخذ بعين الإعتبار للوضعية الحقيقية الناتجة عن وثائق المسح المعدة نهائيا في هذا الإطار" [1].

وتفيد الإحصائيات المرسلة للإدارة المركزية للأملاك الوطنية أن هذه العملية تعرف نسبة تقدم جد معتبرة وتشرف على انتهائها في أغلب الولايات، ومع ذلك فهي تشهد بعض التأخر على مستوى بعض المصالح هذا ما جعل الإدارة المركزية في كل مرة تصدر تعليمات في هذا الشّأن، حيث صدرت بتاريخ 2016/06/12 تحت رقم 6666 تعليمة عن المدير العام للأملاك الوطنية[2] تدعو فيه المديرين المعنيين ببعث هذه العملية من جديد

[1]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2013/05/30 تحت رقم 5359 تتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

[2]- يراجع في ذلك المذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2016/06/16 تحت رقم 6666 تتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضي التابعة للدولة ـ عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز.

لإكمالها بصفة نهائية، وقد أشارت هذه التعليمة إلى إعداد تلك العقود وشهرها مباشرة في نظام الشهر العيني في حال وجود وثائق المسح وضرورة تحيين العقود المعدة والمشهرة في نظام الشهر الشخصي الواقعة في البلديات التي خضعت لعملية المسح العام وهذا بطلب وثائق المسح ومباشرة التحيين بشهر عقود الإمتياز في نظام الشهر العيني تدريجيا مع الأخذ بعين الإعتبار المساحات الجديدة المحددة من قبل مصالح مسح الأراضي .

03-03- حالة الأراضي الفلاحية التي تحتوي على العديد من التجمعات السكنية المسماة الأحواش: طرح على الإدارة المركزية المشكل يتعلق بإعداد عقود امتياز على مستثمرات فلاحية تحتوي على العديد من التجمعات السكنية المعروفة باسم الأحواش تشغل مساحات معتبرة من الأراضي الفلاحية التابعة لهذه المستثمرات باعتبار أنه لا يمكن لمصالح أملاك الدولة إعداد عقود امتياز على مجمل الوعاء العقاري كونها لا تخدم لا مصلحة الدولة ولا مصلحة المستثمر، فتسليم عقود الإمتياز على مجمل القطعة الأرضة سيؤدي حتما بالمستثمرين لمتابعة السكان المتواجدين بهذه الأحواش قضائيا قصد إخلاء الأماكن مما قد يمس بالأمن والسكينة العموميتين، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن ذلك سيعتبر إجحافا في حق المستغلين الفلاحيين بحيث سيتحتم عليهم دفع أتاوى سنوية تتناسب مع المساحة الإجمالية في حين أنهم لا يستغلون إلا جزء منها، وأمام هذه الوضعية كان من الضروري اتخاذ اجراءات تحافظ على استقرار المستثمرين من جهة وعدم المساس باستقرار شاغلي الأحواش من جهة أخرى، وفي هذا الصدد، صدرت تعليمة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2016/07/19 تحت رقم 7766 للتكفل بهذه الحالات وذلك بإعداد عقود الإمتياز لفائدة المستثمرات الفلاحية على الأراضي الفلاحية المستغلة من طرف المنتجين الفلاحيين فقط دون الأوعية العقارية المشيد عليها تلك الأحواش .

03-04-إشكالات متعلقة بضرورة إبقاء الدفتر العقاري الخاص بالمستثمر الفلاحية في المحافظة العقارية: ففي حال ماإذا كانت الدفاتر العقارية مسلمة خطأ لفائدة المستثمرات الفلاحية(لفائدة عضو أو مجموعة أعضاء المستثمرة الفلاحية) فإنه يتعين على مدير أملاك الدولة إرجاع الملفات الخاصة بهذه المستثمرات إلى الديوان الوطني للأراضي

الفلاحية ومطالبته بإتمام هذه الملفات بالدفاتر العقارية المعنية للإحتفاظ بها بصفة نهائية على مستوى المحافظة العقارية وإلا سترفض عملية إعداد عقود الإمتياز الخاصة بها.
وفي حال ما إذا كانت الدفاتر العقارية مسجلة باسم المستثمرات الفلاحية رغم أن الأوعية العقارية تابعة للدولة و كأن هذه المستثمرات هي المالكة لتلك الأوعية و تم تسليم هذه الدفاتر العقارية للمستثمرات الفلاحية المعنية، فإنه يجب على مديري أملاك الدولة والمصالح الفلاحية بصفة مستعجلة إتخاذ كل الإجراءات الضرورية لاسترجاع تلك الدفاتر وإعادة ترقيم الأراضي الفلاحية باسم الدولة وتدوين فقط حق الإمتياز الممنوح لفائدة المستثمرة ، وتجمد كل عمليات إعداد عقود الإمتياز لغاية إرجاع الدفاتر العقارية، وفي حال ما إذا رفض المستثمرون ّإرجاعها، يبقى أمام مصالح أملاك الدولة اللجوء للقضاء من استرجاع تلك الدفاتر أو إلغائها بعد إعذارين غير مجديين[1].

03-05- ملفات أصحابها في نزاع قضائي: إذا كانت المستثمرة الفلاحية في نزاع قضائي، لا يمكن إعداد عقد الإمتياز إلا بعد الفصل فيها من طرف الجهات القضائية.

03-06- إشكال يتعلق بإنخفاض مساحة المستثمرة الفلاحية مقارنة مع المساحة المدونة في عقد الإنتفاع بشكل ملحوظ يفوق نسبة 20/1 من المساحة الأصلية: في هذه الحالة تقوم مصالح أملاك الدولة بإعادة الملفات للديوان من أجل التأكد من عدم وجود تصرف في المساحة الناقصة من طرف أعضاء المستثمرة بطرق غير شرعية، و في حال ثبوت ذلك فإن هذا يعد إخلال بالإلتزامات يؤدي إلى إسقاط الحق من جهة، واسترجاع مصالح الدولة لتلك الأراضي بكل الطرق القانونية [2].

ثانيا – منح الإمتياز عن طريق الترشح: يكون منح الإمتياز عن طريق الترشح بالنسبة للأراضي التابعة للدولة المتوفرة داخل محيط المستثمرات الفلاحية وتخضع لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 2012/11/11 وكذا بالنسبة للأراضي الفلاحية المتوفرة خارج محيط المستثمرات الفلاحية والقابلة لإنشاء مستثمرات جديدة والتي تخضع لأحكام المنشور

[1]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2012/10/09 تحت رقم 10144 ، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2012/10/09 تحت رقم،10144، مرجع سابق.

الوزاري 108 المؤرخ في 2011/02/23[1] والمنشور الوزاري رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14، وبعد صدور المرسوم التنفيذي 432/21 المتضمن شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الإمتياز، أصبحت المستثمرات الجديدة خاضعة لأحكام هذا المرسوم سواء كانت الأراضي صحراوية أم لا.

أ- الأراضي والأملاك السطحية المتوفرة داخل محيط المستثمرات الفلاحية: وهي تخضع لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 2012/11/11، وقبل التطرق لمعرفة إجراءات منح الإمتياز لهذه الأراضي، يتعين تحديد مفهومها.

01- مفهوم الأراضي و الأملاك السطحية المتوفرة: هي مجموعة من الأراضي الفلاحية متواجدة داخل محيط المستثمرات الفلاحية وتتمثل في :

- الأراضي التي لم يتقدم مستغلوها بطلب تحويل نمط استغلالهم بعد انتهاء الأجال المحددة لعملية التحويل، وبعد إعذارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي فهم بذلك يعتبرون أنهم تخلوا عن حقوقهم[2]، لذلك تسترجع هذه الأراضي وتعتبر متوفرة.

- الأراضي والأملاك التي أخل المستفيدون منها بالتزاماتهم بمفهوم القانون 19/87 سواء بإهمالها أو تأجيرها أو الذين أسقطت حقوقهم عن طريق القضاء أو ألغى الولاة قرارات استفادتهم [3].

- الأراضي التي رفض الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحويل حق الإنتفاع الدائم عليها إلى إمتياز بعد دراسة ملفاتهم سواء من قبل الديوان أو من قبل اللجنة الولائية المحدثة بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 326/10.

- الأراضي والأملاك التي تم منحها للمستثمرين عن طريق عقد امتياز غير أنهم أخلوا بالإلتزامات المفروضة في دفتر الشروط فتم فسخ العقد بإرادة منفردة للإدارة فتصبح أراضي متوفرة .

[1]- يراجع في ذلك المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المعدل و المتمم بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 927 المؤرخ في 2015/11/19.
[2]- يراجع في ذلك المادة 30 من القانون 03/10، مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلك المادة 05 من نفس القانون.

– الأراضي الشاغرة: فالأراضي الغير موزعة أو المهملة والتي لا مالك لها وكذا الأراضي التي لا وارث لها تؤول للدولة طبقا للمادة 3/39 من قانون الأملاك الوطنية المعدلة والمتممة بالمادة 12 من القانون 14/08 وتعتبر بذلك أراضي متوفرة [1].

–تخلي ورثة المستثمر صاحب الإمتياز عن حق مورثهم ، ويتثب التخلي بموجب حكم قضائي[2].

02 – كيفية منح الإمتياز للأراضي المتوفرة : حتى يتمكن المستثمر من استغلال الأراضي المتوفرة عن طريق الإمتياز ينبغي توزيع تلك الأراضي وفق معايير معينة، حددتها المادة 17 من القانون 03/10 و كذا القرار المؤرخ في 2012/11/11 الذي يحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة [3] والهدف من عملية توزيع الأراضي المتوفرة هو الإستغلال الأمثل لأراضي المستثمرات الفلاحية وذلك من خلال تجميع الحقوق العينية العقارية وتشكيل ملكيات فلاحية منسجمة متكونة من قطع متجمعة بشكل موحد، وبذلك منع تشتت القطع الأرضية وتوفير الشروط الموضوعية التي تسمح باستعمال التقنيات والوسائل العصرية للستغلال الفلاحي[4]، وتمر عملية منح الإمتياز للأراضي المتوفرة بالمراحل التالية:

02–01– الإعلان عن الترشح: يقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية كإجراء أولي بالإعلان عن الترشح عن طريق إعلان يلصق على مستوى مقر الولاية والدوائر والبلديات التي توجد بها الأراضي المعنية وفي كل الهيئات التابعة للقطاع الفلاحي، وكذا نشرها مرة على الأقل في يوميتين وطنيتين باللغة الوطنية والفرنسية[5] وهذا قصد إيصال أمر توزيع أو منح حق الإمتياز على الأراضي المتوفرة التابعة للدولة إلى

[1]- يراجع في ذلك جروني خالد ، مرجع سايق ، ص 60- 61 .
[2]- يراجع في ذلك المادة 25 من القانون 03/10، مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلك القراررقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11 الذي يحدد كيفيات إعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، المتوفرة ، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 2013/09/15.
[4]- يراجع في ذلك كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 90.
[5]- يراجع في ذلك المادة 03 من القراررقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11 الذي يحدد كيفيات إعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، المتوفرة ، المرجع السابق .

علم كل من تتوافر لديه االقدرة والمتطلبات اللازمة لاستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة داخل محيط المستثمرات أحسن استغلال[1].

02-02-شروط خاصة بالمترشحين: يتم الترشح من قبل أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية للحصول على عقد امتياز، وفي ذلك إقصاء للشخص المعنوي الجزائري والشخص الأجنبي مهما كانت طبيعته القانونية ولا شك أن اشتراط الجنسية يرجع إلى النزعة الوطنية من أجل حماية الأراضي الفلاحية لما لها من أهمية لضمان الأمن الغذائي[2] ، وتعطى الأولوية في ذلك إلى :

- المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين .
- المستثمرين أصحاب الإمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم .
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و /أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرنتها [3] وفي حال تعددهم يتم الإختيار على أساس معايير تتعلق ببرنامج الإستثمارات والمؤهلات العلمية والتقنية والقدرات المالية وإحداث مناصب الشغل وآجال الإنجاز وإنتاج البذور والشتلات المكثرة وكل معيار آخر يتلائم مع حقائق المنطقة المعنية أو برنامج التنمية الفلاحية الذي يحدده الديوان بموجب إعلان الترشح [4]

فالمشرع أراد بالدرجة الأولى تجميع المستثمرات الفلاحية لذلك أعطى الأولوية للفئة الأولى، فإذا لم توجد أو لم تطالب بذلك يتم منح الإمتياز على هذه الأراضي للمستثمرين أصحاب الإمتياز المجاورين لها بهدف توسيع مستثمراتهم والتي يجب أن تراعي أن تكون ضمن قطعة واحدة طبقا للمادة 16 من القانون 03/10 فضلا عن مراعاة أحكام المادة 23 من المرسوم التنفيذي 326/10 حيث لا يجب أن تفوق مساحة المستثمرة الفلاحية المشكلة من قطعة واحدة 10 أضعاف مساحة المستثمرة المرجعية، ثم تأتي الفئة الثالثة من المترشحين وهم المؤهلون علميا و/ أو تقنيا مثل المهندسين و التقنيين في الفلاحة والذين

[1]- يراجع في ذلك كحيل حكيمة ، مرجع سابق،ص 92 .
[2]- يراجع في ذلك قبايلي طيب، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، السنة الرابعة ـ مجلد 08 عدد 02 بجاية 2013 ص 57 .
[3]- يراجع في ذلك المادة 17 من القانون 03/10 ، مرجع سابق.
[4]- يراجع في ذلك المادة6 من القرار رقم 1344 المؤرخ في 11/ 11/ 2012 المحدد لكيفيات إعلان الترشح، مرجع سابق.

يقدمون مشاريع للإستغلال الأمثل للمستثمرة الفلاحية عن طريق تعزيز قدراتها الإنتاجية وعصرنة تنظيم نشاطها [1].

02-03-دراسة الطلبات :تدرس طلبات المرشحين للإمتياز من طرف لجنة خاصة يرأسها الوالي أو ممثله ،تتكون هذه اللجنة من مدير المصالح الفلاحية للولاية ،مدير أملاك الدولة للولاية، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، رئيس المجلس الشعبي البلدي للمنطقة المعنية بالإمتياز[2].

02-04-ترخيص الوالي بمنح الإمتياز: بعد دراسة الطلبات تحرر اللجنة الخاصة السالف ذكرها محضرا بذلك، ترسل نسخة منه إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتعرض على الوالي المختص إقليميا قائمة إسمية تتضمن المرشحين المقبولين، وبعد ترخيص الوالي بمنح الإمتياز، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على المحضر المحرر من قبل اللجنة بتوقيع دفتر شروط مع المرشح المقبول .

02-05-إعداد عقد الإمتياز: يرسل الديوان دفتر الشروط مرفقا بملف المرشح المقبول إلى مدير أملاك الدولة لتحرير عقد الإمتياز، وفي حال ما إذا كان المرشح المقبول مستثمر صاحب امتياز متبقي من المستثمرة الفلاحية أو مستثمر صاحب امتياز مجاور، فإنه يترتب على ذلك تلقي حصص عينية إضافية، وعليه فمن الضروري تعديل عقد الإمتياز الأصلي وإن اقتضى الأمر تعديل العقد التأسيسي المنشئ لنفس المستثمرة الجماعية وفق معطيات جديدة، وكذا تحيين معطيات المستثمرة في بطاقية المستثمرات الفلاحية طبقا لنص المادة 08 من القرار الوزاري 404 المؤرخ في 2011/06/16[3]

02-06-التسجيل والإشهار: يخضع عقد الإمتياز المعد على الأراضي والأملاك السطحية المتوفرة داخل محيط المستثمرات الفلاحية لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري.

---

[1]- يراجع في ذلك قبايلي طيب،تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي،مرجع سابق،ص 58.

[2]- حسب المادة 05 من القرار المؤرخ في 2012/11/11 المذكور أعلاه كان مدير الديوان الوطني هو الذي يرأس اللجنة و كانت هذه الأخيرة تتكون من : الأمين العام للغرفة الفلاحية الولائية ، رئيس مصلحة التهيئة الريفية و ترقية الإستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية ، رئيس القسم الفرعي للفلاحة ، غير أنه تم تعديل هذه المادة بموجب القرار المؤرخ في 2015/11/11 الجريدة الرسمية العدد 62 المؤرخة في 2015/11/25 و أصبح الوالي هو الذي يرأس اللجنة مع تغيير أعضاء هذه الأخيرة.

[3]- يراجع في ذلك كحيل حكيمة ، مرجع سابق ، ص 129 .

ب- المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات: إن المستثمرات الجديدة عبارة عن أراضي متوفرة خارج محيط المستثمرات الفلاحية يتم إنشاؤها عن طريق الاستصلاح، تكتسبها الدولة بوسائل القانون الخاص وذلك عن طريق الشراء، التبادل والتبرعات، وإما بوسائل القانون العام استثناء كممارسة الشفعة، ويمكن كذلك أن تكتسب الدولة الأراضي الفلاحية من أيلولة الأراضي الفلاحية الشاغرة والتي لا صاحب لها طبقا للمادتين 26 و39 من القانون 30/90 المعدل و المتمم [1].

ويعد إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات من أجل توسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية من بين الأهداف الأساسية لسياسة التجديد الفلاحي والريفي تم تنظيمها بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المعدل والمتمم بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 927 المؤرخ في 2015/11/19 [2] وهو يطبق على جميع المناطق جبلية كانت أو سهبية وحتى الصحراوية عندما يكون استصلاحها بمساهمة من الدولة، أما استصلاح الأراضي الصحراوية دون أي إعانة من الدولة فقد أكد المنشور الوزاري المشترك رقم 03 مؤرخ في 2011/06/02، على أنها لازالت خاضعة للقانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والذي يسمح بنقل ملكية تلك الأراضي لفائدة المستصلح بعد رفع الشرط الفاسخ[3].

وتجدر الإشارة إلى أن الأراضي الجبلية كانت خاضعة للقانون 18/83 السالف الذكر، إذ نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي 724/83 [4]الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون18/83 أن المناطق الجبلية تخضع لهذا المرسوم، أي أنه يمكن اكتسابها بعد استصلاحها، وبصدور المرسوم التنفيذي 483/97 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه، أصبحت خاضعة لهذا الأخير،حيث نصت المادة 02 من دفتر الشروط

[1]- يراجع في ذلك كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 17.
[2]- يراجع في ذلكالمنشور الوزاري المشترك (وزير الفلاحة و التنمية الريفية و وزير الداخلية و الجماعات المحلية)رقم 927 المؤرخ في 2015/12/19 يتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات.
[3]- مزيد من التفاصل ضمن الفصل الثاني من الباب الثاني من هذه الرسالة
[4]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 724/83، مرجع سابق.

الملحق به[1] أن الإمتياز هو نمط استغلال الأراضي المستصلحة في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية [2].

وبناءعلى المنشور الوزاري المشترك 927 المؤرخ في 2015/11/19[3]أصبحت المحيطات المنشأة في إطار المرسوم 97/483 تخضع للمنشور الوزاري المشترك 108.

كما أن المستفيدين الذين لم يقوموا باستصلاح الأراضي الممنوحة في إطار القانون18/83 يمكنهم تقديد طلبات تحويل حقهم في الحيازة إلى امتياز للإستفادة من المزايا الممنوحة، وفي هذا الإطار صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم 196 المؤرخ في 2013/03/14 [4]من أجل تخفيف إجراءات الوصول إلى العقار الفلاحي وإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ومناصب عمل مستدامة في ولايات الجنوب، في سبيل تحقيق هذا الهدف جندت كل القطاعات من خلال مصالحها غير الممركزة على مستوى الولايات المعنية وهذا بتوفير الموارد البشرية والمادية والمالية .

وفي سنة 2017 صدر منشور وزاري مشترك جديد يتمثل في المنشور رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14[5]، تم من خلاله إلغاء المنشور الوزاري رقم 108 المعدل و المتمم، وبعد صدور المرسوم التنفيذي 432/21 تم إقرار أحكام جديدة وأصبحت جميع الأراضي التي كان استصلاحها بمساهمة من الدولة خاضعة لهذا المرسوم سواء كانت صحراوية أو غير صحراوية.

[1]- يراجع في ذلك ملحق دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الواقعة داخل المساحات الإستصلاحية و احتمال تحويله إلى تنازل

[2]- الإمتياز الذي كان معمولا به بموجب هذا المرسوم هو الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل ، يحيث يمنح الإمتياز كإجراء أولي ثم يتحول إلى تنازل في حال القيام بالإستصلاح.

[3]- يراجع في ذلك المنشور الوزاري رقم 927 مؤرخ في 2015/11/19 المعدل للمنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23، مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك التعليمة الوزارية المشتركة رقم 196 المؤرخ في 03/14 /2013 تخفيف إجراءات الوصول إلى العقار الفلاحي و إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية المواشي ، متاصب عمل مستدامة في ولايات الجنوب

[5]-يراجع في ذلك المنشور الوزاري رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14(وزارة الفلاحة، وزارة الداخلية، وزارة المالية و وزارة الموارد المائية) يتضمن الإستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة و المخصص لاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز.

01-إنشاء مستثمرات جديدة في إطار المنشور 108 المعدل والمتمم:سطر المنشور 108 المؤرخ في 2011/02/23 المعدل والمتمم، الخطوات الواجب اتباعها من أجل إنشاء مستثمرة جديدة والمتمثلة فيما يلي:

01-01-تحديد الأراضي لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات: في البداية كان الأمر يتطلب الإحصاء العام للأراضي الفلاحية القابلة للاستغلال الفردي أو الجماعي، ونظرا لأهمية هذه العملية تم إنشاء لجنة التوجيه وبدء التنفيذ للتنمية الفلاحية والريفية للولاية وهذا بموجب تعليمة وزارية رقم 246 المؤرخة في 2011/03/24 المتعلقة بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، حيث كانت تقوم هذه اللجنة بمبادرة من الوالي بتحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية، وكان هذا التحديد يتم على أساس تحليل دقيق وشامل لجانب المناخ الزراعي مع الأخذ بعين الإعتبار النوعيات والخصوصيات وسوسيولوجية المناطق وكذا طابعها وكذا مراعاة المعطيات المبينة في كل من المخطط الوطني والجهوي للتهيئة والتعمير، المخطط التوجيهي للتنمية الفلاحية الغابية والرعوية للولاية، عقود النجاعة المعدة في إطار إعادة تجديد الاقتصاد الفلاحي والريفي، المخطط الوطني للماء وتفرعه، المخطط التوجيهي العام لتنمية المناطق الصحراوية، مخطط تنمية الهياكل القاعدية للولاية، كما كانت الأراضي الفلاحية المعنية تخضع لدراسة تقنية اقتصادية من طرف المكتب الوطني لدراسات التنمية الريفية[1]، ومن أجل التخفيف على هذا الأخير، تم اتخاذ تدابير وفق تعليمة وزارية مشتركة رقم 162 المؤرخة في 2013/02/13[2]حيث تم تفويض القروض لمدراء المصالح الفلاحية قصد السماح لهم بإجراء استشارات في إطار تنظيم الصفقات العمومية لإنجاز دراسات المحيطات، وفي حال عدم الجدوى بالنسبة للمحيطات الموجهة للشباب، تكلف لجنة محلية ينشئها الوالي بإعداد هذه الدراسة، كما أنه وضع تدبير مخفف بالنسبة لأربع ولايات في الجنوب (تمنراست ، تندوف ، أدرار و إيليزي) وهذا لإعداد دراسات جدوى المحيطات

[1]- يراجع في ذلك التعليمة الوزارية رقم 246 الصادرة بتاريخ 2011/03/24 المتعلقة بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

[2]- يراجع في ذلك التعليمة الوزارية المشتركة (وزير الداخلية و الجماعات المحلية، وزير المالية ، وزير الفلاحة والتنمية الريفية) رقم 162 مؤرخة في 2013/02/13 المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية .

من قبل لجنة محلية ينشئها الوالي، ثم تتولى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية مراجعة الحيثيات المرجعية للدراسات لتكييفها مع خصوصيات المناطق الصحراوية .

غير أنه وبعد صدور المنشور الوزاري المشترك رقم927 المؤرخ في 2015/12/19 المعدل للمنشور الوزاري 108 أصبح تعيين المحيطات يتم بصفة مشتركة بين المدير الولائي المكلف بالفلاحة ورئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا على أساس وفرة الأراضي والتأكد من الموارد المائية، بعد ذلك يتم عرض تلك المحيطات على لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية للولاية للمصادقة عليها بناء على مجمل المعطيات المتوفرة على مستوى الولاية وكذا دراسة الجدوى التقنية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية التي يعدها مكتب دراسات متخصص بتمويل عمومي، ويجب أن تحدد الدراسة كذلك تصنيف تلك المحيطات تبعا للامكانيات على أساس المعايير المحددة في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 124/12 المؤرخ في 19 مارس 2012 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة [1].

ويتم تحديد المحيطات بمخططات بيانية مصادق عليها، وفي الأخير ينشأ المحيط بموجب قرار ولائي على أساس الدراسات المنجزة، ولا يمكن منح أي قطعة أرضية قبل الإنشاء الفعلي للمحيط (أي صدور قرار الوالي) والتي يتعين الإشارة إليه في حيثيات العقد، غير أن المحيطات المنشأة قبل صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 927 المؤرخ في 2015/11/19 لا تستدعي إستصدار قرار ولائي يتضمن تحديد المحيطات المعنية لإتمام عملية التكفل بتلك الملفات[2]، وبناء على قرارات لجنة التوجيه التي تأخذ بعين الإعتبار النجاعة الاقتصادية للمستثمرات المقرر إنشاؤها يحدد القرار الولائي المنشئ للمحيطات، المساحة الموجهة للاستصلاح في إطار برامج تنمية القطاع وهذا من خلال:

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 يحد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 2012/03/25.

[2]- يراجع في ذلك المذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2016/02/04 تحت رقم 1367 المتعلقة بإعداد عقود الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

-قطع لا تتعدى مساحتها 20 هكتار مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي 490/97 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية .

- قطع تتعدى مساحتها 20 هكتار في إطار الإستثمار المكثف والمندمج .

01-02-الإعلان عن إظهار منفعة الأراضي الفلاحية:بعد صدور القرار الولائي المنشئ للمحيطات وبعد تعيين وجهتها، يعلم الوالي قراره إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ليتم إطلاق عبر البلديات إعلانات عن إظهار المنفعة بالنسبة للمرشحين الأكفاء، وتخضع تلك الإعلانات إلى نشر واسع بكل الوسائل(عن طريق الملصقات في الأماكن العمومية سواء بمقرات البلديات المعنية أو بالهياكل الفلاحية، عن طريق الصحافة في يوميتين وطنيتين على الأقل، عبر الموقع الإلكتروني على شبكة الإنترنيت للولاية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية و الصيد البحري)، وتودع ملفات المرشحين على مستوى المديرية الولائية المكلفة بالفلاحة .

01-03- تقييم نتيجة الإعلان عن إظهار المنفعة:تتولى عملية تقييم نتيجة الإعلان عن إظهار المنفعة لجنة يرأسها **الوالي** تتشكل من أعضاء يتمثلون في: ممثلي البلديات المعنية، مديري الولايات المكلفون بالفلاحة، وأملاك الدولة والموارد المائية والبيئة، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومحافظي الغابات[1]، حيث تقوم هذه اللجنة باختيارالمرشحين، وتأخذ بعين الإعتبار القدرات التقنية والمالية للمرشحين الذين يجب عليهم أن يكون بحوزتهم مشروع تنمية و تثمين للأراضي التي ستمنح لهم، ويتم ترتيب أصحاب الطلبات بناء على معايير حددها المنشور الوزاري المشترك رقم 927 ، وفي كل الحالات يتم

[1]- كان المنشور الوزاري 108 يميز بين 3 حالات :أ ـ في حال تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع لا تتجاوز 10 هكتارات :في هذه الحالة يجرى تقييم الإعلان عن إظهار المنفعة من طرف لجنة يرأسها **رئيس الدائرة** تتكون من ممثلي البلديات المعنية ، مسؤولي الفلاحة ، محافظة الغابات ، البيئة ، الموارد المائية و الأملاك الوطنية
أ- يتم ترتيب الطلبات و يؤخذ بعين الإعتبار طبيعة المشروع المقدم و قابليته للتجسيد ، ثم تمنح الأولوية للحائزين على الشهادات و /أو الذين يثبتون تكوينا له علاقة بالفلاحة و تربية الحيوانات و التنمية الريفية ، و كذا أبناء الفلاحين و مربي الحيوانات الذين قاموابالممارسة في الميدان و القاطنين بالمكان الذي يتواجد به المحيط .
ب ـ في حال ما إذا كانت المحيطات تتجاوزمساحة 10هكتارات و تقل عن المساحة القصوى المحددة في المادة 23 من المرسوم 326/10 تتبع نفس إجراءات الحالة السابقة ماعدا رئاسة اللجنة التي تكون من قبل **الوالي** ، و كذلك يتوجب على صاحب الطلب تقديم عرض مرض مشروع التنمية مرفقا بدراسة و مخطط استثمار .
ج ـ في حال ما إذا كانت المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العتبات المحددة في الحالة السابقة : إضافة إلى ترتيبها بعد دراستها من قبل اللجنة التي يرأسها الوالي ، تخضع الملفات إلى **رأي وزير الفلاحة و التنمية** ،.
و بعد التعديل بموجب المنشور الوزاري المشترك 927 أصبح التقييم يتم من قبل لجنة واحدة برئاسة الوالي مهما كانت المساحة .

تبليغ الوزير المكلف بالفلاحة بعمليات التوزيع التي تم القيام بها، وتختلف تلك المعايير حسب الحالات التالية:

إذا كانت القطع لا تتعدى مساحتها 20 هكتار تقوم الدولة بتحمل أعباء إنجاز الأعمال الهيكلية، ويتم ترتيب أصحاب الطلبات أخذا بعين الإعتبار طبيعة المشروع المعروض وديمومته أولا ثم تمنح الأولوية إلى :

-الفلاحين، المربين و أبناؤهم الذين يمارسون النشاط الفلاحي .

-أصحاب الطلبات المقيمين بمناطق المحيط والحائزين على مؤهلات أو تكوين يرتبط بالفلاحة وتربية الحيوانات .

-خريجي التكوين الجامعي أو المهني في المجال الفلاحي

أما إذا كانت القطع موجهة للاستثمار، يجب على صاحب الطلب تقديم مشروع تنمية مرفقا بدراسة وبمخطط للاستثمار، إضافة لذلك يجب على المستثمرين المقبولين إثبات:

-تعهد مالي من أجل إنجاز الأعمال الهيكلية.

-تعهد بتوجيه الإستثمار نحو تنمية الفروع الإستراتيجية

-تعهد بتركيب تجهيزات السقي المقتصدة للماء .

وكإجراء خاص، يمكن للوزير المكلف بالفلاحة أن يقرر منح قطع في إطار الإمتياز بناء على عقد برنامج يحدد واجبات المستثمرين و ذلك عندما يكون للمشروع طابع إبداعي وله أهمية وطنية ويساهم في:

-تلبية الطلب الوطني للمنتجات الفلاحية (الحبوب ، الأعلاف ، الحليب ....) والتي تدرج ضمن عمليات الإستراد .

- ترقية تصدير المنتجات الفلاحية.

- استعمال التكنولوجيا الحديثةفي الإنتاج.

وفي هذه الحالة يرسل الوزير المكلف بالفلاحة الملف إلى الوالي من أجل تجسيده.

01-04- تسليم شهادة انتفاء أولي للمرشحين المقبولين: بعد دراسة الترشيحات، وبناء على محضر مداولات لجنة التقييم، يقوم المدير الولائي المكلف بالفلاحة بتسليم المرشح

المقبول شهادة انتفاء أولي[1] تبين هذه الشهادة إسم ولقب المستفيد وكذا نسبه أو عند الإقتضاء عنوانه التجاري، مؤهلاته، المساحة المعنية ومكان تواجدها، وحدود تلك القطعة، وبناء على هذه الشهادة (شهادة انتفاء أولي) يمكن للمرشحين مباشرة الإجراءات الشكلية للحصول على عقد الإمتياز على الأراضي الموجهة لإنشاء المستثمرات الفلاحية .

01-05- إعداد عقد الإمتياز: يقوم المرشح المقبول مصحوبا بشهادة انتفاء أولي بتقديم طلب الإمتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويقوم هذا الأخير بإجراءات التوقيع على دفتر الشروط مع المعني، ثم يتم إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الإمتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، ويقوم هذا الأخير بإشهار العقد لدى مصالح الحفظ العقاري[2].

يلتزم صاحب الإمتياز بمباشرة برنامجه خلال سنة التي تلي تاريخ إعداد الإمتياز، وقد مدد المنشور الوزاري رقم 927 في هذه المدة بعد تعديل المنشور 108 والذي كان يحدد المدة بـــ 06 أشهر من يوم الحصول على عقد الإمتياز.

02-إنشاء مستثمرات جديدة في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في2017/12/14: يهدف هذا المنشور إلى تحديد أحكام الإستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز، إذ تم إعادة ضبطها وفق متطلبات الإنفتاح واللامركزية والشفافية، حيث يتم تعيين المحيطات المقرر إستصلاحها من طرف المدير الولائي المكلف بالفلاحة ورئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة مشتركة بناء على وفرة الأراضي وتأكد وفرة المورد المائي، ويعرض على لجنة تنشيط وتوجيه الإستثمار الفلاحي[3] من أجل المصادقة عليها، وبعد ذلك يتم تحديد وجهة هذه المحيطات حسب الإمكانيات العقارية المتاحة والنظرة الإقتصادية للولاية، حيث تصنف الإستثمارات في هذا الإطار إلى نوعين، مشاريع فلاحية مصغرة ومشاريع فلاحية أخرى.

---

[1]- كانت شهادة الإنتفاء الأولي في إطار المنشور الوزاري 108 قبل التعديل تسلم من قبل لجنة إنتفاء الترشيحات للمرشحين المقبولين ، و بعد التعديل أصبحت تسلم من قبل الوزير المكلف بالفلاحة .

[2]- المنشور الوزاري مشترك رقم 927 المؤرخ في 2015/11/19، مرجع سابق.

[3]- هذه اللجنة كانت تسمى في ظل المنشور الوزاري المشترك رقم 927 المؤرخ في 2015/11/19 بلجنة التوجيه و التنمية الفلاحية للولاية.

02-01- مشاريع فلاحية مصغرة: يقصد بها المشاريع التي لا تتعدى مساحتها 20 هكتارا، يقدر متوسط تكلفتها بـــ 10 ملايين دينار، وهي المشاريع التي تهدف إلى تطوير زراعة البقوليات والأشجار المثمرة وكل النشاطات التي يكون مردودها فوريا أو على المدى القصير، فعلى كل راغب امتياز فلاحي في إطار استصلاح الراضي عن طريق الإمتياز ارسال ملف للمجلس الشعبي البلدي مكان وجود المحيط، مدعما بدراسة أولية ينجزها مكتب متخصص، يتم دراسة هذه الملفات من قبل لجنة يرأسها رئيس الدائرة، ويتم اختيار المترشحين بناء على قدراتهم التقنية والمالية مع الأخذ بعين الإعتبار نجاعة المشروع، ترسل المداولات إلى الولاة من أجل المصادقة عليها، وعلى أساسها تعد لجنة الدائرة مقررات تأهيل الإستفادة من الإمتياز، يوقع عليها الوالي وتبلغ للمترشحين المقبولين في أجل شهر من تاريخ المصادقة، بعد ذلك يتم ترسيم الإمتياز من خلال التوقيع على دفتر الشروط على مستوى المديريات الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم ترسل إلى مديريات أملاك الدولة قصد إعداد عقود الإمتياز وإتمام إجراءات التسجيل والإشهار العقاري .

02-02- مشاريع فلاحية أخرى: وهي المشاريع الموجهة لتنمية الفروع الإستراتيجية، ومشاريع الإستثمار المهيكلة التي تكون المساحات المطلوبة بشأنها هامة، وكذا المشاريع التي تتوفر على دراسة ومخطط للاستثمار تتضمنان على وجه خاص إنجاز الأعمال المهيكلة، وكذا المشاريع التي تتسم بطابع الإبتكار ذات أهمية وطنية .

تودع ملفات الترشح لدى مديرية المصالح الفلاحية للولاية، وتدرس من قبل مديرها بالتشاور مع مديريات الولاية وكذا كل هيئة معنية مباشرة بالمشروع(الوكالة الوطنية للموارد المائية، الشركة الوطنية للكهرباء والغاز..إلخ)، بعدها ترسل الملفات إلى الولاة لدراستها في لجان ولائية، وتتوج عملية اختيار المرشحين بمقررات التأهيل للإستفادة من الإمتياز، يتم بعدها التوقيع على دفتر الشروط لدى المديريات الولائية للديواني الوطني للأراضي الفلاحية، ترسل فيما بعد لمديريات أملاك الدولة من أجل إعداد عقود الإمتياز[1]

[1]- كل هذه الأحكام وردت ضمن المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14 ، مرجع سابق.

03-إنشاء مستثمرات جديدة في إطار المرسوم التنفيذي 432/21: جاء المرسوم التنفيذي 432/21 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الإمتياز بأحكام جديدة، وتم من خلاله تقسيم إنشاء مستثمرات جديدة إلى نوعين، الأول يتعلق بالأراضي الصحراوية المحددة بموجب القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2021/06/21[1]، وتسند هذه الحافظة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، والثانية تخص أراضي قابلة للاستصلاح غير الأراضي الصحراوية المتمثلة في الأراضي السهبية والجبلية والتي تسند للديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

03-01- منح الإمتياز على الأراضي الصحراوية: تمنح الأراضي الصحراوية القابلة للاستصلاح للمستثمرين الذين يرغبون في الاستثمار فيها من قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية وذلك وفق إجراءات نص عليها القرار الصادر عن وزير الفلاحة بتاريخ 2021/03/21[2] ليصدر بعدها المرسوم التنفيذي432/21 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الإمتياز والذي حدد إجراءات منح الإمتياز على الأراضي المراد استصلاحها سواء كانت صحراوية أم لا.

حيث يتم إطلاق اشعارات بالإعلان عن الترشح إلكترونيا من قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، و ّإثر ذلك يرسل المترشحون طلباتهم إلى هذا الديوان، ويتم دراسة الطلبات من قبل لجنة الخبرة والتقييم المنشأة لدى الديوان وفق معايير انتقاء محددة في أجل لا يتعدى ثلاثين يوم، ثم يبلغ قرار اللجنة للمترشجين إلكترونيا سواء بالقبول أو الرفض[3].

[1]- يراجع في ذلك القرار الوزاري المشترك بين الوزير المكلف بالداخلية،الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بالفلاحة و الوزير المكلف بالموارد المائية المؤرخ في 2021/06/21 يحدد الولايات التي تدخل في مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، مرجع سابق.

[2]- تطبيقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 265/20 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية صدر القرار عن وزير الفلاحة بتاريخ 2021/03/21 يحدد إجراءات منح ديوان الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، للاستصلاح في إطار الإمتياز، الجريدة الرسمية العدد 54 المؤرخة في 2021/07/11.

[3]- يراجع في ذلك المواد 07، 08 ، 09 و 10، 11 من القرار الوزاري المؤرخ في 2021/03/21 ، مرجع سابق.

ـــ في حال قبول طلب حامل المشروع، يقوم هذا الأخير بزيارة ميدانية للقطعة الأرضية موضوع المنح، فإذا قبل بها تتوج هذه الزيارة بالتصريح بالزيارة وقبول القطعة الأرضية محرر وفق نموذج ملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2021/03/21، وبناء على هذا التصريح يعد ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية شهادة تأهيل للامتياز ويسلمها للمستفيد، ويقوم بتنصيب هذا الأخير عن طريق تعليم القطعة الأرضية من قبل مكتب دراسات مؤهل أو من قبل مهندس خبير عقاري، وإثر ذلك يقوم الديوان بإعداد محضر التنصيب، وبعدها يقوم المستفيد بتوقيع دفتر شروط مؤشر عليه من قبل الديوان، ليقوم بعدها هذا الأخير بإرسال ملف ترسيم الإمتياز إلى مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الإمتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، ثم يسلم للمعني[1]، وفي حال ما إذا كانت القطعة الأرضية المراد استصلاحها تمتد إلى ولايتين أو أكثر يقوم مدير أملاك الدولة الذي توجد بها أكبر مساحة من القطعة الأرضية بإعداد عقد الإمتياز على أساس الملف المرسل إليه من قبل الديوان، ويمضيه مع مديري أملاك الدولة المعنيين ويسهر على تسجيله و إيداعه في المحافظات العقارية المعنية للإشهار في أجل لا يتعدى 15 يوم من تاريخ استلامه الملف[2].

يرسل مدير أملاك الدولة عقد الإمتياز إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ويقوم هذا الأخير بتبليغه للمعني.

03-02- منح الإمتياز على الأراضي القابلة لاستصلاح غير الأراضي الصحراوية:

يقصد بالأراضي القابلة للاستصلاح غير الأراضي الصحراوية تلك الأراضي التي كانت خاضعة للمرسوم التنفيذي 483/97 والتي أشارت لها المادة 02 من الملحق المحدد لدفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الإستصلاحية، والمتمثلة في المناطق الجبلية و السهبية والتي أصبحت خاضعة للمرسوم 432/21 بعد إلغاء المرسوم 483/97.

[1]- يراجع في ذلك المواد 09 و 10 ، 20 و 21 من المرسوم التنفيذي 432/21، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 2021/05/25 يحدد الكيفيات العملية لإعداد عقود الإمتياز و إشهارها بالمحافظة العقارية بالنسبة للقطع الأرضية التي تمتد على ولايتين أو عدة ولايات.الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 2021/07/25.

03-02-01-إنشاء محيطات للاستصلاح: يتم تعيين و إنشاء محيطات للاستصلاح وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24[1] حيث يحدد الوزير الملف بالفلاحة بموجب مقرر المساحات القصوى التي تمنح للاستصلاح حسب كل ولاية[2]، ثم تقوم مديرية المصالح الفلاحية للولاية بالإشتراك مع مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بزيارات استكشافية لتلك المساحات، وبعد ذلك تقوم لجنة تقنية منشأة على مستوى الولاية[3] بدراسة نتائج الإستكشافات للأراضي المتوفرة القابلة للاستصلاح والمصادقة على اختيار المحيطات، وتتوج هذه الدراسات بمحضر نهائي يحدد الإحداثيات الجغرافية لهذه المحيطات الجديدة، ثم تكلف مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مكاتب دراسات معتمدة أو هيئات عمومية متخصصة للقيام بدراسات تقنية معمقة، تصادق اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي على هذه الدراسات والتي على أساسها يتم إعداد مخطط تحديد كل محيط موجه للاستثمار الفلاحي، ليصدر في الأخير قرار ولائي بإنشاء تلك المحيطات[4].

03-02-02- منح المحيطات للاستصلاح: يختص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمنح الإمتياز على الأراضي المراد استصلاحها والتي تخرج عن مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ويخضع لإجراءات محددة ضمن المرسوم التنفيذي 21/432 وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24، حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالإعلان عن الترشح إلكترونيا لمنح تلك الأراضي عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل[5] وتنشأ على مستواه منصة رقمية تتضمن كل المعلومات حول الإستثمار الفلاحي، لاسيما توفر الأراضي للاستصلاح وإجراءات الحصول على العقار وملفات الإمتياز، وإثر هذا الإعلان يرسل المترشحون سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين طلباتهم إلكترونيا إلى الديوان مرفقة بملف يتضمن على

[1]- يراجع في ذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24 الذي يحدد كيفيات و إجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الإمتياز، الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخة في 07 2022/12.

[2]- يراجع في ذلك المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24، مرجع سابق.

[3]- حسب المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24، فإن هذه اللجنة يرأسها مدير المصالح الفلاحية للولاية، وتتكون من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، مدير أملاك الدولة للولاية، مدير الموارد المائية للولاية، مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري للولاية، المدير الجهوي للوكالة الوطنية للموارد المائية .

[4]- يراجع في ذلك أحكام المواد من 05 إلى 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24، مرجع سابق.

[5]- يراجع في ذلك المادة 13 من المرسوم التنفيذي 432/21، مرجع سابق.

الخصوص مخطط الأعمال لمشروع الإستثمار، تبريرات القدرة المالية لحامل المشروع، القوانين الأساسية المسيرة للأشخاص المعنويين إضافة إلى كل وثيقة ذات الصلة بالمشروع[1].

يتم دراسة ملفات المترشحين من قبل اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي المنشأة لدى الهياكل الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث تكلف بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي 432/21 بتوجيه المشاريع على أساس سياسة قطاع الفلاحة، تضمن التوجيه المثالي لوجهة محيطات الإستصلاح، كما تقوم بالمصادقة على الدراسات التقنية لتلك المحيطات المقرر منحها وهذا بالتشاور مع المصالح التقنية للولاية، هذا وتكلف اللجنة بدراسة مشاريع الإستثمار على أساس مخططات الأعمال وتفصل فيها، وتكلف كذلك بالفصل في طلبات تعديل مخططات الأعمال وتمديد أجل الإنجاز ومراجعة المساحة، والتنازل عن الأراضي الممنوحة[2]، وكذا المصادقة على تقارير المراقبة والمتابعة والفصل في إلغاء مقرر المنح أو فسخ عقد الإمتياز، وتدرس التظلمات المودعة من قبل صاحب الإمتياز وتفصل فيها.

بعد دراسة طلبات المترشحين، يصدر قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة، الداخلية والمالية بمنح الأراضي للاستصلاح عن طريق الإمتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، يرسل هذا القرار لمصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا قصد إعداد عقد الإمتياز، والذي يكون مرفقا بدفتر شروط موقع من طرف المستفيد ومؤشر عليه من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يخضع عقد الإمتياز لإجراءات التسجيل والإشهار، ثم يسلم للمعني[3].

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي، كما حددت المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24 ملف طلب استصلاح الأراضي الواجب تقديمه من قبل الشخص الطبيعي و كذا الشخص المعنوي.

[2]- من جهة قرر المشرع توحيد اسلوب منح الأراضي للإستثمار الفلاحي عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، و من جهة أخرى نجد أن المادة 16 من المرسوم 432/21 السالف الذكر تشير إلى إمكانية التنازل عن الأراضي الممنوحة للاستصلاح عن طريق الإمتياز، يتيعن على المشرع ميراجع في ذلكة هذه المادة، باعتباز أن تلك الأراضي أصبحت خاضعة لنظام الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل بدليل أن المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 432/21 أشارت "إلى أن استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الإمتياز لا يترتب عليه نقل الملكية لصالح صاحب الإمتياز .

[3]- يراجع في ذلك المواد 10، 20 و 21 من مرسوم تنفيذي 432/21، مرجع سابق.

04-مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها والتي لم تكن محل إجراءات تعيين وتحديد ومنح قانوني: بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تم استصلاحها فعليا قبل صدور المرسوم 432/21 غير أن مستصلحها لم يستفد من أي منح قانوني، ولم تكن تلك الأراضي موضوع منازعات بين المستغلين، فقد صدر بشأنها قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/11/29 يحدد كيفيات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها[1]، حيث يتعين على المعني إيداع طلب المطابقة مرفقا بملف على مستوى مديرية المصالح الفلاحية للولاية، وتعرض الملفات الكاملة للدراسة على لجنة المطابقة [2] حيث تتأكد هذه اللجنة من وضعية استغلال القطعة الأرضية موضوع المطابقة والإستثمارات المنجزة، التحقق من الطبيعة القانونية وأصل تلك القطعة، المصادقة على مساحة القطعة الأرضية التي يجب أن تكون موضوع مطابقة، وفي حال صدور قرار من لجنة المطابقة بقبول الملف تقوم لجنة معاينة بمعاينة وضعية استغلال القطعة الأرضية، وتعد محضرا وفق نموذج حدده الملحق الثاني من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29، وبناء على ذلك يقوم مدير المصالح الفلاحية للولاية بإعداد قرار منح الإمتياز على سبيل المطابقة، ويعرض هذا القرار على الوالي من أجل إمضائه، ويتم استدعاء المستفيد لإمضاء دفتر الشروط على مستوى مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، وبعد ذلك تقوم هذه الأخيرة بإرسال الملف إلى مصالح أملاك الدولة للولاية من أجل إعداد عقد الإمتياز ثم تسجيله وإشهاره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وقد حددت آجال عملية مطالبقة الأراضير المستصلحة في أجل 24 شهرا ابتداء من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية أي إلى غاية 15 جانفي 2025.

الفرع الثاني:إعداد عقود امتياز لفائدة الهيئات و المؤسسات العمومية(المزارع النموذجية).

[1]- يراجع في ذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 يحدد كيفيات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها، الجريدة الرسمية العدد02 المؤرخة في 2023/01/15.

[2]- تم إنشاء لجنة المطابقة لدى الوالي المختص إقليميا بموجب المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29، وهي تتشكل من مدير المصالح الفلاحية للولاية، مدير أملاك الدولة للولاية، مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، مدير الموارد المائية للولاية، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ويرأسها الوالي، المادة 07 من نفس القرار الوزاري .

بعد إعادة النظر في نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والذي أصبح عن طريق الإمتياز، صدر المرسوم التنفيذي06/11 [1]الذي يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية سواء كانت ذات طابع علمي وتكنولوجي وتقني ,أو ذات طابع صناعي وتجاري.

وقد نص المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06/11 على أسلوبين لاستغلال العقار الفلاحي، وذلك حسب طبيعة الشخص المعنوي، فبالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني يكون الإستغلال عن طريق التخصيص، أما بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات طابع صناعي وتجاري أو المؤسسات العمومية الإقتصادية فإن الأسلوب المعتمد هو الإمتياز، وما يهمنا في هذه الدراسة هي المؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري والصناعي دون غيرها من المؤسسات الأخرى، فالمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي تقوم بنشاطات تتعلق بالميدان الإداري أوالعلمي أو التكنولوجي وهي لا تسعى لتحقيق الربح من خلال ممارستها لمختلف النشاطات، فالهدف منها هو سد احتياجات الجمهور مجانا [2] وبالتالي فإن هذه الأحكام لا تنطبق على المزارع النموذجية باعتبار أن هذه الأخيرة هي عبارة عنمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وهذا بموجب المرسوم التنفيذي 52/89 المؤرخ في 1989/04/18 المتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية، ثم أصبحت بموجب التعليمة رقم 219 الصادرة عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية عبارة عن شركات ذات أسهم وتم إخضاعها للتشريع المتعلق بالإستثمار من خلال فتح رأسمالها إلى المستثمرين المحترفين الوطنيين والأجانب[3].

و بالتالي و خلافا المستثمرات الفلاحية التي يمنح فيها الإمتياز لأشخاص طبيعيين، فإن منح الإمتياز في إطار المزارع النموذجية يكون لأشخاص معنوية تتمثل في مؤسسات

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 10-01-2011 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية , جريدة رسمية عدد 02 مؤرخة في 2011/01/12.

[2]- يراجع في ذلك بعلي محمد الصغير ، الوجيز في المنازعات الإدارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ،الجزائر سنة 2005، ص 236 .

[3]- يراجع في ذلكالتعليمة الوزارية (وزير الفلاحة)رقم 219 الصادرة بتاريخ 14 مارس 2011 ،مرجع سابق.

عمومية إقتصادية (شركات ذات أسهم)، وتقوم هذه الأخيرة بإبرام عقود شراكة مع أشخاص طبيعيين ومعنويين، هذا ما سنتناوله من خلال نقطتين على التوالي.

أولا- إجراءات منح الإمتياز في إطار المزارع النموذجية: يمنح للمزارع النموذجية بعد تعديل قانونها الأساسي في شكل شركة ذات أسهم حق امتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، حيث يودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يبين فيه الهيئة أو المؤسسة العمومية المستفيدة، طبيعة الأملاك المعنية وقوامها وموقعها، الإستخدام الذي من أجله وضعت الأراضي الفلاحية تحت التصرف، وبعد دراسة الطلبات ترسل الملفات إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا من أجل إعداد عقد الإمتياز، يرفق العقد بدفتر شروط موافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة يحدد شروط استغلال المادة النباتية و /أو الحيوانية المعنية و إنتاجها و تسويقها[1].

تمارس هذه الشركات الإختصاصات المسندة لها بموجب قانونها الأساسي بكل حرية واستقلالية سواء عند فتح رأسمالها للشركاء أو خلال مرحلة إنجاز برامج الإستثمارات [2]

وتشير الإحصائيات إلى غاية 2012/02/29 أنه من بين 203 ملف تم استلامه من قبل الديوان تم إرسال 162 ملف لإعداد العقود إلا أنه لم يتم إعداد أي عقد يتعلق بهذه العملية مما أدى إلى إصدار تعليمة من المدير العام للأملاك الوطنية تحت رقم 2857 بتاريخ 2012/03/19 يحث فيها على التكفل السريع بالملفات.

تجدر الإشارة إلى أن بعض مديري أملاك الدولة رفض وإعداد عقود الإمتيازلفائدة المزارع النموذجية التي تحولت إلى مؤسسات عمومية اقتصادية قبل تقديمها للسجل التجاري، كما اشترطت مصالح السجل التجاري تقديم هذه المزارع لعقود الإمتياز حتى تتمكن من تسليمها السجل التجاري، ونظرا للمهام الاستراتيجية التي تلعبها المزارع النموذجية سواء على مستوى النشاط الفلاحي أو الإقتصادي بصفة عامة من حيث تطوير وتوفير المنتوج النباتي أو الحيواني، فقد أمرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مديري أملاك الدولة بإعداد عقود الإمتياز دون اشتراط السجل التجاري لها [3].

[1]- يراجع في ذلك المواد 06 و 07 من المرسوم التنفيذي 06/11، مرجع سابق.
[2] - يراجع في ذلك التعليمة رقم 219 المؤرخة في 2011/03/14، مرجع سابق.
[3] - يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4528 بتاريخ 2014/04/27 ف/ي إعداد عقود الإمتياز الفلاحي لفائدة الهيئات و المؤسسات العمومية.

ثانيا-الشراكة في المزارع النمودجية:بالنظر إلى الرهانات التي ترتبط بالمؤسسات المكلفة بتسيير المزارع النموذجية وخصوصيات النشاطات التي تزمع السلطات العمومية تحقيقها، إرتأت السلطات تنظيم عمليات الشراكة وتأطيرها كمرحلة انتقالية وفق تنظيم خاص يسمح للدولة مالكة الأراضي ورأسمال المؤسسات في التدخل في كل مراحل اتخاذ القرار سواء تعلق الأمر بإعادة قائمة المزارع المعنية بالشراكة أو بتوجيه اختيار الشريك أو بالفترة التي ينطلق العمل بهذه الشراكة، ومع احترام صلاحيات شركات تسيير مساهمات الدولة، فكل عملية مرتبطة بالشراكة يجب المصادقة عليها في اجتماع الجمعية غير العادية لشركة تسيير المساهمات، بدأت التجربة الشراكة في المزارع النموذجية في سنة 2010/ 2011 بعشرين مزرعة ثم رخصت الحكومة الشراكة وعممتها على كل المزارع النموذجية الأخرى[1].

وقد شرحت التعليمة الوزارية رقم 219 كيفيات تنفيذ هذه الشراكة بالتفصيل تتمثل في الآتي:

أ-كيفيات اختيار الشركاء :يمكن للمزارع النموذجية المنشأة في شكل شركات ذات أسهم والتي تم توجيهها للشراكة القيام بعقد شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري أو أجانب بعد الإعلان عن منافسة أو دون اللجوء إلى الإعلان الصريح عن المنافسة بمبادرة من وزير الفلاحة و التنمية الريفية.

01-اختيار الشركاء عن طريق الإعلان عن المنافسة:تمر عملية اختيار الشركاء بالمراحل التالية:

01-01- الإعلان عن إبداء الرغبة: بعد موافقة وزير الفلاحة و التنمية الريفية على قائمة المزارع النموذجية الموجهة للشراكة تقوم شركة تسيير مساهمات الدولة بمباشرة الإعلان عن إبداء الرغبة وذلك بنشره عبر كل وسائل النشر بما في ذلك الموقع الإلكتروني لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية، بعدها يقوم المرشحون بسحب بطاقات برامج المزارع النموذجية المعنية لدى شركة تسيير مساهمات الدولة، ثم يتم إيداع إبداءات الرغبة لدى هذه الأخيرة حتى يتم دراستها من قبل لجنة يترأسها المدير العام لشركة تسيير

[1]- يراجع في ذلك عزوز سكينة، مرجع سابق ، ص 222.

مساهمات الدولة، وبعد دراسة الطلبات تقترح اللجنة قائمة مفتوحة للمرشحين المقبولين لسحب دفتر الشروط .

01-02- الدعوى إلى العرض: يتم دعوة المرشحين المدرجون في القائمة المفتوحة إلى سحب دفتر الشروط، وبعدها تودع العروض لدى شركة تسيير مساهمات الدولة، وفي هذا الإطار ومن أجل تمكين المرشحين المقبولين من طرح مخطط أعمالهم تنظم زيارات ميدانية بمعية شركة استغلال وتثمين المزارع والمحيطات الفلاحية وكذا مديرية المصالح الفلاحية للولاية المعنية، ثم تأتي مرحلة فتح الأظرفة التي تقوم بها نفس اللجنة التي كلفت بدراسة إبداءات الرغبة ، و تكلف هذه الأخير بالبت في مدى قبول العروض وفق معايير معينة و هذا بالنظر إلى دفتر الشروط والوثائق المرفقة به، ثم تحرر محضرا بتقييم العروض، والذي يتم على أساسه المصادقة من قبل الجمعية العامة غير العادية على الشريك الذي يمنح أفضل الشروط لإنجاز المشاريع .

02- إختيار الشركاء بطلب منوزير الفلاحة و التنمية الريفية: يمكن لوزير الفلاحة والتنمية الريفية المبادرة بمشروع الشراكة دون اللجوء لإعلان المنافسة على أن يقوم بإعلام الوزير الأول ورئيس مجلس مساهمات الدولة، وذلك عندما تكون لمشروع الشراكة طبيعة ذات أولوية وذات أهمية وطنية، أومنفعة تكنولوجية مؤكدة يساهم فيها مشروع الشراكة في تلبية الطلب الوطني للمنتجات الفلاحية أو المدخلات التي يرتبط توفرها بالإستيراد، في هذه الحالة يتم التصريح بأن الإعلان عن إبداء الرغبة غير مجدي.

ب-تجسيد الشراكة :تجسد الشراكة في اتفاقية يبين فيها نمط إبرام الصفقة، موضوع الإتفاقية، الأملاك موضوع الشراكة والمحددة على أساس الجرد المادي، مدة الإتفاقية، برنامج الإستثمار، الشروط المالية، حقوق وواجبات أطراف الإتفاقية، حق الإسترجاع وممارسة حق الشفعة من طرف الدولة، نظام المستخدمين المخصصين للاستغلال، بداية ونهاية سريان الإتفاقية، نمط تسوية النزاعات .

يتم التوقيع عليها من قبل الطرفين وتبلغ نسخة منها إلى وزير الفلاحة والتنمية الريفية وكذا الوالي المختص إقليميا وشركة تسيير المساهمات .

في حال ما إذا كان الشريك أجنبيا يتم إبرام الشراكة طبقا لأحكام المواد 58 و 62 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 واللائحة رقم 102/007 المؤرخة في 17 مارس 2010 عن مجلس مساهمات الدولة، حيث تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51% بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، أما إذا كانت الشراكة وطنية مع المؤسسات الإقتصادية فلا يمكن أن تحقق إلا في إطار مساهمة دنيا من هذه المؤسسات تعادل أو تفوق 34% من الرأسمال الإجتماعي، ونسبة 66 % المتبقية للشريك الوطني المقيم[1].

وعليه فإن عقد الإمتياز يكون باسم المزرعة النموذجية ، لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، ثم تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد القانون الأساسي للكيان الجديد وكل شكليات تأسيس شركة المساهمة طبقا لأحكام القانون التجاري، ثم يتم إبرام عقد الشراكة، ويبقى عقد منح الإمتياز باسم المزرعة النموذجية، وتكون مدة الشراكة 05 سنوات قابلة للتجديد باعتبارأن التعليمة رقم 219 نصت على أن الوزير يمنح ترخيصا لمدة 05 سنوات إضافية للشراكة متى كان تقرير الخبير إيجابيا، وهذا التقرير يكون بعد السنة الخامسة من إبرام عقد الشراكة.

غير أنه بصدور تعليمة الوزير الأول رقم 389 لسنة 2017 أصبحت مديرية أملاك الدولة تشرع في إعداد عقد الشراكة الخاص بالمزرعة النموذجية مع القطاع الخاص قبل إعداد عقد الإمتياز، فتقوم بإعداد القانون الأساسي للكيان الجديد الناتج عن اتفاقية الشراكة ثم يتم تحويل الملف كاملا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإعداد دفتر الشروط باسم الشركة الجديدة الناتجة عن عقد الشراكة [2]، هذا الأخير يحول إلى مديرية أملاك الدولة من أجل الشروع في إعداد عقد امتياز باسم شركة المساهمة الجديدة الناشئة عن عقد الشراكة و ليس باسم المزارع النموذجية مثلما كان معمولا به، بما يوحي رغبة الجهاز التنفيذي في خوصصة حق الإمتياز الممنوح سابقا للمزارع النموذجية أي تحويله إلى الخواص، خاصة وأن المادة 62 قانون المالية لسنة 2016 أقر صراحة أنه بعد انتهاء مدة

[1]- يراجع في ذلك المادة 62 من القانون 08/15 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك لائحة مجلس مساهمات الدولة رقم 135/01 الصادرة في 2017/05/03 التي قررت إنشاء شركات جديدة في إطار الشراكة عام ــ خاص.

05 سنوات و بعد إجراء المعاينة قانونا، يمكن للمساهم الوطني المقيم شراء الأسهم المتبقية المملوكة للمؤسسة العمومية الإقتصادية بعد موافقة مجلس مساهمات الدولة.

ج-تنفيذ الشراكة: يجب أن يتم الإنطلاق في تنفيذ برامج الإستثمار موضوع اتفاقية الشراكة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التوقيع على اتفاقية الشراكة بين الطرفين، ولا يمكن تعديل هذه البرامج بعد إتمام إجراءات الشراكة بدون الموافقة المسبقة من طرف وزير الفلاحة والتنمية الريفية وبطلب من شركة تسيير مساهمات الدولة المعنية.

يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمراقبة ظروف تطبيق دفتر الشروط من طرف الشركاء وكذا مطابقة استغلال الأراضي والأملاك السطحية تماشا مع الشروط المتفق عليها في إطار الشراكة [1]، وتقوم الشركة الملتزمة بعقد الشراكة بتقديم عرض حال عن سير برنامج الإستثمار إلى شركة تسيير مساهمات الدولة بصفة دورية.

المطلب الثاني :كيفيات منح الإمتياز على العقار الإقتصادي.

رغم اختلاف طبيعة العقار الصناعي عن العقار السياحي و كذا الهياكل المسيرة له، إلا أنهما يشتركان في عدة قواعد وإجراءات، حتى أنهما أصبحا يخضعان لنفس الأمـــر 04/08، بعد أن كان العقار السياحي يخضع للمرسوم23/07 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح الإمتياز عليها، كما أن كلاهما يطبق عليه قوانين الإستثمار، فالمشرع عندما يضع أحكام خاصة بهذان العقاران يسميهما بالعقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، و لهما علاقة مباشرة بالإقتصاد الوطني هذا ما جعلنا نجمعهما تحت عنوان واحد وهو العقار الإقتصادي، وعليه نقسم هذا المطلب إلى فرعين نتناول بالدراسة في الفرع الأول كيفيات منح الإمتياز على العقار الصناعي، وفي الفرع الثاني كيفيات منح الإمتياز على العقار السياحي.

الفرع الأول: كيفيات منح الإمتياز على العقار الصناعي.

[1]- محتوى التعليمة رقم 219 المؤرخة في 14 مارس 2011، مرجع سابق.

عرفت عقود استغلال العقار الصناعي تطورا نوعيا عبر مختلف النصوص المتعلق بالإستثمار وقوانين المالية واختلفت بين عقدي الإمتياز والتنازل، فأول ظهور لعقد الإمتياز كان تطبيقا للمادة 23 من القانون 12/93 كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها، أو مناطق التوسع الاقتصادي، والتي لم يكن لها وجود على أرض الواقع، وأكدته المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994، وكذا المرسوم التنفيذي 322/94[1] الذي نص على منح الإمتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار والذي يمكن أن يتحول إلى تنازل بعد الإنتهاء من المشروع .

ثم نظمه الأمر 11/06 الذي ألغى المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 واعتمد على نظام الإمتياز القابل للتحول إلى تنازل أو التنازل مباشرة عن طريق المزاد العلني بقرار من الوالي واستثناء بالتراضي بقرار من المجلس الوطني للاستثمار.

ولكن المشرع سرعان ما أعاد تنظيمه بموجب الأمر 04/08 الذي ألغى التنازل وأقر نمط الإستغلال عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل سواء عن طريق المزاد العلني أو التراضي واستقر في الأخير بموجب قانون المالية التكميلي 2011 على نظام الإستغلال عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل عن طريق التراضي وهو النمط الوحيد الموجه لفائدة المستثمرين بجميع أشكالهم، للحصول على وعاء عقاري لإنشاء مشروع استثماري، والهدف من إلغاء التنازل هو جعل العقار الصناعي ثروة قابلة للتداول عليها إضافة إلى أن تحديد المدة تجعل المستثمر أحرص على تحقيق الأرباح، كما تستفيد خزينة الدولة من مداخيل الناتجة عن الإتاوة الإيجارية[2].

أما الهدف من إلغاء المزاد العلني يعود للإجراءات الطويلة والمكلفة الناتجة عنه، والتي أدت لإقصاء مشاريع مهمة عجز أصحابها عن تقديم عطاءات عالية وبذلك بقيت صيغة التراضي كطريق وحيد لمنح الإمتياز على العقار الصناعي.

ويمكن تعريف عقد الإمتياز على العقار الصناعي بأنه اتفاق يتم بالتراضي على أساس دفتر أعباء تخول من خلاله الدولة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في1994/10/17 المتعلق بمنح الإمتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 67 سنة 1994.

[2]- يراجع في ذلك سطوطح غنية ، مرجع سابق ، ص 242.

ومن الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لفائدة أشخاص طبيعية أو معنوية قصد استيعاب مشاريع استثمارية على أساس دفتر أعباء بالتراضي الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها، وذلك لمدة معينة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة[1] مع دفع إتاوة إيجارية سنوية، هذا ما سنتناوله بالدراسة من خلالنقطتين على التوالي.

أولا – نطاق تطبيق عقد الإمتياز على العقار الصناعي:نتطرق في هذه النقطة للأشخاص المعنيين بمنح عقد الإمتياز و كذا مجال تطبيق هذا العقد أي الأراضي المعنية الممنوحة للمستثمرين.

أ–**النطاق الشخصي:**يتمثل النطاق الشخصي في الأشخاص المعنيين بمنح عقد الإمتياز على العقار الصناعي وهم يتمثلون في :

01–الأشخاص الطبيعيين و المعنويين: لا تميز القوانين بين المستثمر الطبيعي و المعنوي حيث تنص المادة 03 من الأمر 04/08 "...الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص..."و الأهلية المطلوبة في الشخص الطبيعي هي أهلية الأداء التي حددها القانون بـــ 19 سنة كاملة، متمتع بقواه العقلية و لم يحجر عليه[2] كما أن الشخص المعنوي يتمتع هو الآخر بالأهلية القانونية وفقا لنص المادة 50 من القانون المدني.

02– الأشخاص الوطنيين أو الأجانب: يملك المستثمر الأجنبي إمكانيات مالية و تكنولوجيا فائقة ، ومن ثمة قوة اقتصادية ، فمركز المستثمر الأجنبي يفوق أهمية عن المستثمر الوطني ، بل أكثر من ذلك هناك استثمارات يفضل فيها الأجنبي على الوطني، قد يكون الشخص الأجنبي شخصا طبيعيا و الذي يشترط فيه أن يكون حاملا لجنسية دولة معترف بها في الجزائر، و قد يكون معنويا(شركة أو شركات متكتلة فيما بينها أو شركات متعددة الجنسيات)، وقد أخذ المشرع في تحديد جنسية الشخص المعنوي بمعيار

[1]- يراجع في ذلك المادة 03 و 04 من الأمر 04/08 و كذا ملحق دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على الإمتياز بالتراضي للمرسومين التنفيذيين 152/09 و 153/09، مرجع سابق

[2]- يراجع في ذلك المادة 40 من القانون المدني، مرجع سابق.

المركز الرئيسي للنشاط الإقتصادي، وهو المكان الذي توجد فيه الإمكانيات والموارد البشرية والمادية التي تمتلكها الشركة [1].

ورغم هذه الحقيقة الثابتة من حيث الإمكانيات التي يملكها المستثمر الأجنبي إلا أن المشرع ومنذ سنة 2009 بموجب قانون المالية لسنة 2009 إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2020[2] فرض على المستثمر الأجنبي إقامة مشروعه الإستثماري في إطار شراكة مع المستثمر الوطني(قاعدة49/51)، دون وضع ضابط محدد لمجال الإستثمارات التي سيقوم بالإستثمار فيها[3]، ذلك أن فرض الشراكة على المستثمر الأجنبي له أهمية بالغة، حيث تضمن للدولة عدم انفراد المستثمر الأجنبي باتخاذ قرارات الإدارة و التشغيل، لأن مشاركة المستثمر الوطني في رأسمال الشروع الإستثماري سوف يعطيه حق الإشتراك في الإدارة والإطلاع على كافة القرارات الهامة والمؤثرة، وبذلك تتمكن الدولة المضيفة من فرض رقابتها للحيلولة دون لجوء المستثمر الأجنبي لأساليب لا تقبلها الدولة المضيفة، كما أن الشراكة تساهم في اكتساب المستثمر الوطني للخبرات الفنية والإدارية من خلال الممارسة الفعلية للنشاط الإستثماري[4]، إلا أن هذا الأمر أدى إلى نقص في إقبال المستثمر الأجنبي للإستثمار في الجزائر تجنبا لعامل المغامرة الذي يفرضه منطق المستثمر وحيازته حصص ضئيلة من أسهم المشاريع، لذلك ورغبة في تحسين مناخ الإستثمار تم رفع هذا القيد بالنسبة للإستثمارات غير الإستراتيجية[5] بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ومن الأسباب التي أدت لرفع هذا القيد أن المشاركة الكاملة للإستثمار الأجنبي المباشر يؤدي إلى شفافية في ملكية رأس المال، مما يعني التزاما حقيقيا من المستثمر الأجنبي والسماح له باتخاذ القرار الإستراتيجي من أجل نقل حقيقي للتكنولوجيا وضمان القدرة التنافسية في الأسواق الوطنية والدولية، كما أن رفع القيد يجنب

[1]- يراجع في ذلك المادة 125 من الأمر 11/03 المؤرخ في 08/26/ 2003 المتعلق بالنقد و القرض، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 2003/08/27.

[2]- يراجع في ذلك المادة 109 من قانون 14/19 المؤرخ في 2019/12/11 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، المرجع السابق.

[3]- يراجع في ذلك عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار ، مرجع سابق ،ص 518 .

[4]- يراجع في ذلك وسام مجدي عطية ، الآليات القانونية و الاقتصادية لتحفيز الإستثمار الأجنبي المباشر بين النظرية و التطبيق ، دون ذكر الطبعة ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية ، مصر 2012 ، ص 50 .

[5]- القطاعات الإستراتيجية تتعلق بالطاقة و المالية ، حددت بموجب قانون المالسية التكميلي لسنة 2020 في المادة 50 منه (القانون 07/20 المؤرخ في 2020/06/04يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 الجريدة الرسمية العدد 33 المؤرخة في 2020/06/04.

التضييق في عمليات تحويل أرباح الشركات الأجنبية والتي تحصرها القاعدة 49/51 عند نسبة 49% والتي كانت تؤدي إلى اللجوء الى الغش في التصريح وتضخيم الفواتير.

ب-مجال تطبيق عقد الإمتياز على العقار الصناعي: ونقصد بمجال تطبيق عقد الإمتياز على العقار الصناعي الأراضي المعنية بمنح الإمتياز على العقار الصناعي والأراضي المستثناة من التطبيق.

01- الأراضي المعنية بمنح الإمتياز: تتمثل في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الناشطة، وكذا على الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات [1].

02-الأراضي المستثناة من التطبيق:حسب المادة 02 من الأمر 04/08 تستثني من مجال التطبيق :

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
-القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لأحكام دفتر الشروط ، والمثبت قانونا بموجب شهادة المطابقة[2].

ثانيا -تطور إجراءات منح الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الصناعي:باعتبار أن العقار يشكل قاعدة الإستثمار فإن الإجراءات التي تسير هذا العقار

[1] - يراجع في ذلك التعليمة الوزارية المشتركة - وزير الصناعة و المناجم ، وزير المالية ، وزير الداخلية و الجماعات المحلية – رقم 01 مؤرخة في 2015/08/06 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية ، ص 01.

[2]- النقطة الأخيرة تم إضافتها بعد تعديل المادة 02 من القانون 04/08 بموجب المادة 61 من القانون 10/14، مرجع سالق

يجب أن تكون مرنة وهذا بهدف تطوير مناخ استثماري جاذب من شأنه إنعاش النمو الاقتصادي للبلاد، لذلك تميز الأمر 04/08 المنظم لهذا العقار بالكثير من التعديلات ويعتبر صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 النقطة الفاصلة التي استقر فيها المشرع على نمط استغلال العقار الصناعي عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل عن طريق التراضي فقط بعد إلغاء طريق المزاد العلني.

أ-إجراءات منح الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011: كان منح الإمتياز قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 خاضع للأمر04/08 الذي أقر نمط الإستغلال عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل عن طريق المزاد العلني كأصل أو التراضي استثنائيا.

01-منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني: يقوم الوزير المكلف بترقية الإستثمارات بتحديد نمط الإمتياز بالمزاد العلني فيما إذا كان مفتوحا أم محدودا [1]، ويقصد بالمزاد العلني المفتوح "عرض الإمتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الإستفادة من الإمتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لفواعد التهيئة والتعمير المطبقة "[2] أما المزاد العلني المحدود فهو: " عرض الإمتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط "[3].

وقد ميز المشرع بين حالتين، حالة ما إذا كان العقار الصناعي التابع للدولة قد تم إسناد تسييره إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فإن الملف الإستثماري يودع لدى هذه الهيئة، وبعد دراسته تقترح هذه الأخيرة على الوزير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات أن يرخص بالإمتياز عن طريق المزاد العلني[4].

أما في الحالة التي تكون فيها القطعة الأرضية خارج إطار مناطق التوسع السياحي وخارج مناطق المدن الجديدة وغير تابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فإن

[1]- يراجع في ذلك المادة 04 من المرسوم التنفيذي 152/09 ، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المادة 02 من نفس المرسوم التنفيذي.
[3]- يراجع في ذلك المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي.
[4]- يراجع في ذلك المادة 05 من الأمر 04/08، مرجع سابق.

الترخيص بالإمتياز عن طريق المزاد العلني يكون بناء على قرار من الوالي المختص إقليميا و باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع (CALPREF) [1].

يتم الاعلان عن المزاد العلني قبل ثلاثين يوما على الأقل عن طريق الملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل أو بأي وسيلة إشهارية أخرى إذا اقتضى الأمر ذلك، يتضمن الإعلان التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والثمن الدنى المعروض وكذا مدة الإمتياز، مكان إجراء المزاد ، تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات[2].

يتم إجراء المزاد في الأجل المحدد عن طريق لجنة تنصب كمكتب المزاد، ويرسو المزاد حسب الكيفية المقررة على من يقدم أعلى عطاء، ثم يحرر محضر بذلك يوقع من قبل أعضاء مكتب المزاد و الراسي عليه المزاد، وعلى أساس هذا المحضر يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الإمتياز على القطعة الأرضية لفائدة الراسي عليه المزاد من قبل مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بتفويض من وزير المالية.

02-منح الإمتياز عن طريق التراضي:كان منح الإمتياز بالتراضي في ظل الأمر 04/08 مرتبط بنوع المشاريع المراد إنجازها إذ كانت هذه الأخيرة مقترنة بشروط :

-أن تكون تلك المشاريع تتسم بطابع الأولوية و الأهمية الوطنية .

-تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن .

-محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة .

-تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة [3].

أما المشاريع التي لا تتوفر على إحدى هذه الشروط فلا يمكن أن تمنح إلا عن طريق المزاد العلني.

---

[1]- يراجع في ذلكالمادة 11 من المرسوم التنفيذي 152/09 ،مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلكالمادة 03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المادة 07 من الأمر 04/08، مرجع سابق .

تقدم الطلبات في هذه الحالة إلى اللجنة (CALPREF) ، تقوم هذه الأخيرة بدراسة الملفات دراسة تقنية واقتصادية، وتفصل فيها سواء بقبولها أو رفضها، في حال ما إذا كانت الملفات قابلة للمنح بالتراضي يرسلها الوالي إلى الوزير المكلف بترقية الإستثمار.

يعرض الوزير المعني أو الوالي حسب كل حالة المشاريع الإستثمارية القابلة لمنح الإمتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار والذي كان يلعب دورا هاما في منح الإمتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي يتمثل في اقتراح منح الإمتياز بالتراضي على مجلس الوزراء وبعدها يصدر ترخيص من قبل هذا الأخير– أي مجلس الوزراء – بمنح الإمتياز بالتراضي[1].

يرسل الملف المشفوع بترخيص من مجلس الوزراء إلى مديرية أملاك الدولة قصد إعداد العقد الإداري.

ب– إجراءات منح الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011: إن طريقة منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني تقتضي اتباع إجراءات صارمة، وفيها تضييع للوقت، لذلك فقد جاء المشرع بتعديل جوهري اعتمد من خلاله على التراضي فقط لما يتسم من حرية في اختيار المتعاقد دون التقيد بإجراءات طويلة و كرس دور الوالي في التنمية المحلية والوطنية على حد سواء، وأن ترقية الإستثمار تبدأ من قاعدة التنظيم الإداري في الدولة وتنطلق إلى قمة هذا التنظيم[2]، تجسد هذا التعديل في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 حيث عدلت المادة 15 منه المادة 03 من الأمر 04/08 وبذلك تم إلغاء منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني واستقر المشرع على منح الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل عن طريق التراضي فقط دون أن يقترن هذا المنح بأي شروط مثلما كان عليه الأمر قبل صدور قانون المالية التكميلي، وقد أعطى هذا الأخير صلاحيات واسعة للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار (CALPIREF) حيث أصبحت الجهة الوحيدة التي تستقبل طلبات الحصول على عقد الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية

[1]- يراجع في ذلك المادة 13 من المرسوم 152/09، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك لكحل خلوف، عقد الإمتياز و دوره في ترقية الإستثمار، مرجع سابق، ص 54.

الإقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وتقترح على الوالي منح الإمتياز للمستثمرين، وبناء على هذا الإقتراح ، يصدر الوالي قرارا بالترخيصبالإمتياز بالتراضي[1].

وبعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015[2] تم إعادة تعديل المادة 5 من الأمر 04/08 وأصبح الترخيص بالإمتياز بالتراضي يمنح بقرار من الوالي بناء على اقتراح المدير الولائي المكلف بالإستثمار(مديرالصناعة) بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، وتم إلغاء العمل بلجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار، ليعيد المشرع بعدها تفعيل هذه اللجنة مرة أخرى بموجب قانون المالية لسنة 2020.

ويمكن تقسيم هذه الإجراءات إلى مرحلتين ، مرحلة سابقة للتعاقد وأخرى تعاقدية.

01-إجراءات سابقة للتعاقد: ألزم المشرع الإدارة باتباع إجراءات معينة عند إصدار القرارات الإدارية أو ما يعرف بركن الشكل والإجراءات في القرارات الإدارية، وتبدو أهمية هذا الركن بالنسبة للمصلحة العامة في حماية الإدارة من التسرع، وتكريس مبدأ الشرعية في الدولة، وبالنسبة للمصلحة الخاصة، فهي تحمي مصالح الأفراد من التعسف وانحراف السلطة الإدارية أثناء قيامها بأعمالها الإدارية[3]، تتمثل هذه الإجراءات في إيداع الطلبات، دراسة الطلبات، الترخيص بالإمتياز.

01-01-إيداع الطلبات :كان إيداع طلبات منح الإمتياز بالتراضي في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011 يتم أمام لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وبعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 أصبح على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص جزائري الجنسية و الذي يتقدم بطلب من أجل الحصول على حق امتياز بالتراضي على أرض موجهة للإستثمار، أن يودع ملفا يتضمن طلبا لدى مديرية الصناعة المؤهلة إقليميا، يرفق الطلب بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع تشمل الوصف الدقيق

[1]- يراجع في ذلك المادة 05 من الأمر 04/08 المعدلة بموجب قانون 11/11، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك الأمر 01/15 المؤرخ في 23 يوليو 2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ،الجريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 23 يوليو 2015.

[3]- يراجع في ذلك عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري، دار هومه، الجزائر 2005، ص 75.

للمشروع الإستثماري المزمع إنجازه، وكذا مخطط تمويل المشروع والذي يوضح من خلاله التكلفة المالية التقديرية، مبلغ القسط الشخصي الذي يشكل رأسمال خاص للمستثمر، مبلغ الإعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها [1].

غير أن هذا التعديل لم يسمح بتحقيق الأهداف المنتظرة في مجال إعادة بعث آلية وضع العقار لفائدة المستثمرين، الأمر الذي أدى ببعض الولاة لتأسييس لجان محدودة تضم القطاعات الأساسية(فلاحة ،أملاك الدولة البيئة، السياحة والتعمير) مكلفة بدراسة الملفات قبل اتخاذ القرار المرخص للإستثمار وهذا لتفادي كل التعقيدات المحتملة، وهو السبب الذي من أجله عدلت أحكام المادة 118 من قانون المالية لسنة 2020 أحكام المادة 05 من الأمر 04/08 المعدل والمتمم، حيث تضمن التعديل إعادة تفعيل دور لجنة المستعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار، إذ أصبح منح الإمتياز يرخص بقرار من الوالي باقتراح من اللجنة السالفة الذكر[2].

بالموازاه مع إيداع طلب الحصول على العقار الذي ستقام عليه المشروع الإستثماري، يقوم المستثمر بتسجيل الإستثمار[3] المزمع تجسيده، وقد تميزت عملية تسجيل الإستثمار بالتذبذب خاصة فيما يتعلق بالمستثمر الأجنبي، وهذا نظرا للتعديلا التي كانت تطرأ من فترة لأخرى ليستقر المشرع بإجراءات جديدة بعد صدور قانون الإستثمار الجديد 18/22.

ــ تسجيل الإستثمار في ظل الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار: تشدد المشرع مع المستثمر الأجنبي، حيث كان هذا الأخير يعتبر من المواضيع التي تسلتزم تدخل الدولة كونه يمس السيادة الوطنية لذلك تسعى الحكومة الجزائرية لجلب الإستثمارات الأجنبية بالتوفيق بين الترحيب بالمستثمرين الأجانب التي تكون استثماراتهم ذات فائدة كبيرة

[1]- يراجع في ذلك المادة 14 و 15 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم 152/09مرجع سابق، و كذا التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 مؤرخة في 2015/08/06، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلكالمذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 1180 بتاريخ 2020/02/04 تتضمن تنفيذ أحكام المادة 118 من القـــانون 14/19 المؤرخ في 12 /2019/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2020 - منح الإمتياز على الأراضي ملك خاص للدولة في إطار الإستثمار.

[3]- عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 102/17 تسجيل الإستثمار" تسجيل الإستثمار هو الإجراء المكتوب الذي يعبر من خلاله المستثمر عن إرادته في إنجاز استثمار في نشاط اقتصادي لإنتاج السلع أو الخدماتيدخل ضمن مجال تطبيق القانون 16/09 " المرسوم التنفيذي 102/17 المؤرخ في 2017/03/5 يحدد كيفيات تسجيل الإستثمارات و كذا شكل و نتائج الشهادة المتعلقة به، جريدة رسمية عدد 16 مؤرخة في 2017/03/08.

للاقتصاد الوطني من خلال منحهم الحماية والضمانات والإمتيازات وبين الوقوف على احترام الشروط القائمة وإنجاز الإستثمارات في إطارها [1]، ولذلك و في ظل الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار كان يتعين على المستثمر الأجنبي فالإضافة للملف الذي يقدمه أي مستثمر وطني لدى مديرية الصناعة والمناجم المختصة إقليميا يتعين تقديم نسخة من مقرر الامتياز الصادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) والذي يمكن الحصول عليها بالموازاة مع دفع ملف الإستثمار أمام مديرية الصناعة اختياريا سواء بالنسبة للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب ولا يصبح إلزاميا إلا في حالة طلب المزايا، وبعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2009، أصبح الإجراء إلزامي للمستثمر الأجنبي سواء أراد الإستفادة من المزايا أم لا، فالإضافة للملف الذي يقدمه أي مستثمر وطني لدى مديرية الصناعة والمناجم المختصة إقليميا يتعين تقديم نسخة من مقرر الامتياز الصادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) ولذي يمكن الحصول عليها بالموازاة مع دفع ملف الإستثمار أمام مديرية الصناعة .

ـــ**تسجيل الإستثمار بعد صدور القانون 09/16:** يجب على المستثمر الوطني تسجيل الإستثمار أمام الهيئة اللامركزية للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار التي يختارها في حال ما إذا كان يريد الإستفادة من المزايا[2]، كما أن منح المزايا لفائدة الإستثمارات الكبرى التي تساوي أو تفوق خمسة ملايير دينار يخضع للموافقة المسبقة من المجلس الوطني للاستثمار[3].

ـــبالنسبة للمستثمر لأجنبي، تم إلغاء التصريح بالاستثمار الوجوبي أمام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار والدراسة المسبقة من قبل المجلس الوطني للاستثمار، وأصبح المستثمر الأجنبي مثله مثل المستثمر الوطني يسجل لدى الوكالة السالفة الذكر بغرض الحصول على المزايا فقط طبقا للمادة 04 من قانون ترقية الإستثمار، ويجسد التسجيل بشهادة تسلم على الفور للمستثمر الأجنبي [4].

---

[1]- يراجع في ذلك عسالي نفيسة ، المرجع السابق، ص 389.
[2]- يراجع في ذلك المادة 04 من القانون 09/16، مرجع سابق و كذا المادة 06 من المرسوم التنفيذي 17/102 مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلك المادة 14 من نفس القانون.
[4]- يراجع في ذلك المادة 08 قانون ترقية الإستثمار، مرجع سابق

ـــ **تسجيل الإستثمار بعد صدور القانون18/22 :**أقر قانون الإستثمار أحكاما جديدة، فقد ميز بين المشاريع الكبرى المقامة من قبل المستثمرين المحليين والإستثمارات المنجزة من قبل أجانب، وبين المشاريع الإستثمارية الأخرى، حيث خص الأولى بشباك وحيد له اختصاص وطني، أما الثانية فقد خصها بشبابيك وحيدة لا مركزية لها اختصاص محلي، أصبحت هذه الشبابيك المستقبل الوحيد للمستثمرين الذين يرغبون بإقامة مشاريعهم الإستثمارية .

01-02-دراسة الطلبات الخاصة بالحصول على العقار: في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011 كانت الملفات تدرس على مستوة لجنة المساعدة، وبعد إلغاء هذه اللجنة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015أسندت مهمة دراسة الطلبات إلى المدير الولائي المكلف بالاستثمار، و في هذا الإطار يمكنه استشارة مديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع كلما اقتضت الضرورة ذلك وتلزم هذه الأخيرة بإبداء رأيها في أجل 08 أيام، وفي حال عدم الرد يعتبر رأيها إيجابي[1].

أما بالنسبة لملف المستثمر الأجنبي فقبل صدور القانون 09/16 كانت دراسته تتم على مستوى المجلس الوطني للاستثمار، حيث تتولى أمانة المجلس إدراج ملف المستثمر الأجنبي المعني في جدول الأعمال المقرر و يتم مناقشته من قبل أعضاء المجلس[2] ، ويقوم المجلس بدراسة المشروع دراسة شاملة كاملة من جميع النواحي، فمن الناحية القانونية يتم دراسة أولية تتعلق بالمستثمر صاحب الملف ويؤخذ بعين الإعتبار ما إذا كان ضمن الفئة الممنوعة من الإستثمار في الجزائر، ثم يدرس المجلس ما إذا كان المستثمر من رعايا دولة تربطها بالجزائر إتفاقيات حماية الإستثمار، ففي مثل هذه الحالات يتعين على الدولة احترام بنود الإتفاقية، ثم يتم دراسة المشروع الإستثماري من حيث مدى تطابقه مع قانون الإستثمار خصوصا مسألة الشراكة التي يكون نظام المساهمة فيها مبني

[1]- يراجع في ذلك مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 7829 مؤرخة فيي 2015/08/13 تتضمن منح حق الإمتياز على العقارات التابعةللأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، و كذاالتعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤررخة في 2015/08/06 ، مرجع سابق.

[2]- كان يجدر بالمشرع أن ينظم مسألة دراسة الملفات من قبل المجلس الوطني للاستثمار و يضبطها بمواعيد محددة حتى لا يتم التماطل في دراستها و بالتالي تعطيل مصالح المستثمر الأجنبي

على أغلبية الشريك الوطني المقيم بنسبة 51% حسب ما ورد في المادة 3/58 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

إلى جانب الدراسة القانونية للملف يتم دراسة هذا الأخير كذلك من الناحية الإقتصادية والاجتماعية والبيئية والتكنولوجية .

بعد دراسة الملف يتخذ المجلس قرارا إما برفض الملف أو قبوله، ويكون القبول في حالة مطابقة الملف لتوجهات الدولة واحترامه لكافة أحكام قانون ترقية الإستثمار، غير أنه وبصدور قانون 09/16 وما جاء به من تكريس لمبدأ المساواة بين المستثمر الأجنبي والوطني، تم الإستغناء عن الدراسة المسبقة لملف الأجنبي من قبل المجلس الوطني للاستثمار، و تم سحب قاعدة 49 ــ51% من هذا القانون، و أدرجت ضمن قانون المالية لسنة 2016 بأسلوب أكثر مرونة، إلى أن تقرر إلغاء هذه القاعدة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020، باستثناء القطاعات الإستراتيجية.

01-03-الترخيص بمنح الإمتياز على العقار الموجه لإنجاز المشروع الإستثماري:بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الذي عدل وتمم الأمر 04/08 ، أصبح للمجلس الوطني للاستثمار دور استشاري ، فهو الذي يحدد السياسة العامة للاستثمار، لكن ليس له دور مباشر في مجال استغلال العقار الصناعي كما كان قبل تقرير التراضي كطريق وحيد لمنح الإمتياز، أصبح دوره يقتصر على اقتراح تخفيضات إضافية في مبلغ الأتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بنسبة 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضي محل منح الإمتياز[1]، وبذلك حصر منح الإمتياز بموجب قانون المالية التكميلي 2011 على الوالي وتم إعطاء صلاحيات أكثر للجنة المساعدة التي أصبحت هي من تتلقى طلبات الإستثمار وتقترح منح الإمتياز قبل أن يتم إلغاء العمل بهذه اللجنة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 وكذا تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06، وأصبح الترخيص بالإمتياز يتم بقرار من الوالي بناء على ترخيص من المدير الولائي المكلف بالإستثمارحيث نصت المادة 48 من القانون التكميلي لسنة 2015" يرخص الإمتياز بقرار من الوالي بناء على اقتراح من

[1]- يراجع في ذلك المادة 16 من المرسوم التنفيذي 152/09 ، مرجع سابق.

المدير الولائي المكلف بالإستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك....." ويفهم من هذه المادة أن هذا الإقتراح ليس وجوبي، حيث ترك المشرع الأمر اختياري بالنسبة للمدير ومنحه سلطة تقديرية في تقديم الإقتراح من عدمه، وعليه ترسل الملفات إلى الوالي مرفوقة بتقرير تقييمي مبرر في أجل لا يتعدى 08 أيام من تاريخ الحصول على آراء المديريات المعنية، وبعدها يبت الوالي في الطلب باتخاذ قرار منح حق الإمتياز بالتراضي[1].

وبعد إعادة تفعيل لجنة المساعدة مثلما تم الإشارة إليه سابقا بموجب قانون المالية لسنة 2020، أعاد المشرع تسليمها المهام التي وكلت بها من قبل.

02-الإجراءات التعاقدية في الحصول على العقار الصناعي: تتمثل هذه الإجراءات في التوقيع على دفتر الشروط، إعداد عقد الإمتياز، التسجيل والإشهار ثم تسليم العقد للمستثمر.

02-01-التوقيع على دفتر الشروط:ترسل الملفات التي اتخذ الوالي بشأنها قرارا بمنح الإمتياز إلى مديرية أملاك الدولة المختصة لإقليميا وتلتزم هذه الأخيرة بإنهاء إجراءات الإمضاء مع المستثمر على دفتر شروط يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود وشروط منح الإمتياز[2] وفقا للنموذجين المرفقين بالمرسومين 152/09 و 153/09، يتم التوقيع على دفتر الشروط من طرف كلا الطرفين في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف.

02-02-إعداد عقد الإمتياز:يكرس الإمتياز بعقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة بتفويض من وزير المالية في أجل 15 يوما الموالية للتوقيع على دفتر الشروط ، وعلى العموم، لا يمكن أن تتجاوز فترة إعداد عقد الإمتياز مدة شهر واحد من يوم استلام الملف من قبل الوالي[3].

يجب أن يتضمن عقدالإمتياز تحت طائلة الإسقاط شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للإمتياز قبل إتمام المشروع[4].

---

[1]- يراجع في ذلك التعليمة وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 2015/08/06 مرجع سابق، ص 01، 02 .
[2]- يراجع في ذلك المادة 10 من الأمر 04/08، مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلك تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 2015/08/06 ، مرجع سابق ، ص 2 .
[4]- يراجع في ذلك المادة 2/17 المريوم التنفيذي 152/09 المرجع السابق.

02-03-التسجيل و الإشهار: يخضع عقد الإمتياز في شكله الرسمي للتسجيل ثم يودع لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا قصد إشهاره، ويكون هذا العقد معفى من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية [1]

02-04-تسليم العقد للمستثمر: فور تسليم عقد الإمتياز تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الإنتفاع منها عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة[2]، وبعد إتمام مشروع الإستثمار، يبادر المستثمر إجباريا بتكريس ملكية البنايات المنجزة من قبله على الأرض الممنوحة له، ويكون العقد موثقا ومشهرا، وإذا لم يتمكن صاحب الإمتياز من إتمام مشروعه الإستثماري في الأجل المحدد في عقد الإمتياز يمنح أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى 3 سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع [3].

وتجدر الإشارة إلى أنه بموجب اجتماع مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 2023/04/30، قرر رئيس الجمهورية اتباع اجراءات جديدة لمنح العقار الموجه إنجاز المشاريع الإستثمارية، وذلك بحصر منحه على الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، حيث تؤهل هذه الوكالة بشراء العقار ومتابعة منحه وتوزيعه على المستثمرين ، ويكون الشباك الوحيد المخول الأول و الأخير بالعملية بعد أن أثبتت طرق التسيير السابقة لملف العقار الإقتصادي فشلها سواء بمنح صلاحية توزيعه حصريا على الولاة ،أو حتى لجان الكالبيراف على مستوى الولايات، وهذا القرار سيسمح بتسريع عملية توزيع الأراضي وتفعيل الإستثمار ميدانيا، وبذلك ستزول كل العقبات التي كانت تعرقل الإستثمار في الجزائر.

الفرع الثاني:كيفيات منح الإمتياز على العقار السياحي.

يعد القطاع السياحي أحد القطاعات الرئيسية في البناء الاقتصادي والاجتماعي والسياسي ، فالسياحة ثروة مستمرة، والإستثمار فيها يعد آلية بديلة تساعد في تحريك عجلة التنمية الإقتصادية، هذا ما جعل الدولة تهتم بهذا القطاع بإصدارها لعدة تشريعات تضمنت كيفية استغلال العقار السياحي[4] بعدما كان يعاني التهميش لمدة طويلة ولاعتبارات مختلفة،

[1]- يراجع في ذلك المادة 60 من القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ،مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز بالتراضي، مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلك المادة 21 من المرسوم التنفيذي 152/09 مرجع سابق.
[4]- يراجع في ذلك صباحي ربيعة ،مرجع سابق، ص 13.

فالإستثمار السياحي يمثل العنصر الحيوي والفعال لتحقيق عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وقد عرف البعض الإستثمار السياحي على أنه " القدرة الإنتاجية الهادفة إلى تكوين رأس المال البشري في مجال السياحة من أجل زيادة و تحسين الطاقة الإنتاجية و التشغيلية و تقديم أفضل الخدمات في مجالات السياحة المختلفة "[1].

يشير الخبراء إلى أن مشاريع الإستثمار في الموارد السياحية بمختلف أشكالها تعد أحد أهم مصادر توفير رؤوس الأموال اللازمة لدفع عجلة النمو الاقتصادي وزيادة الطاقات الإنتاجية، فالإستثمارات السياحية تشمل مختلف النشاطات المرتبطة مباشرة بالقطاع السياحي، وكل ما تستقطبه الدولة من استثمارات أجنبية موجهة لهذا القطاع، وهي تخص بناء وحدات فندقية وشبه فندقية وكذلك المساهمة في تحسين الهياكل القاعدية.

وتجدر الإشارة إلى أن العقار السياحي قد يكون عبارة عن أراضي تابعة للاملاك الوطنية التابعة للاملاك الخاصة بالدولة، وهو موضوع دراستنا في هذا المبحث، وقد يكون عبارة عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية العمومية و الذي يخضع لأحكام أخرى سوف نتطرق لها في الفصل الثاني من هذا الباب.

والإستثمار في العقار السياحي التابع للاملاك الخاصة للدولة مثله مثل العقار الصناعي يكون عن طريق آلية الإمتياز حيث يمنح الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية بعد التهيئة النهائية لهذه الأراضي، وقد كان منح الإمتياز يستند على المرسوم 23/07المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح الإمتياز عليها، باعتبار أن الأمر 11/06 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع تنموية استثنت القطع الأرضية المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي من التطبيق، غير أنه وبعد صدور الأمر 04/08 المعدل والمتمم، أصبحت أحكام هذا الأخير تطبق كذلك على مناطق التوسع السياحي مع مراعاة خصوصية هذا النوع من العقارات [2]، وتم إلغاء كل القواعد المخالفة لهذا الأمر.

[1]- يراجع في ذلك أزاد شكور صالح ،مرجع سابق ، ص175.
[2]- يراجع في ذلك مشتي أمال، مرجع سابق ،ص 199

لذلك فقد عرف هو الآخر مرحلتين مرحلة ما قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ومرحلة ما بعدها، فقبل صدور هذا القانون كان الإستثمار في مناطق التوسع السياحي يمنح عن طريق الإمتياز غير القابل للتنازل عن طريق المزاد العلني المفتوح أوالمحدود وكذا بالتراضي، أي كان الوزير المكلف بالسياحة هو المختص بإصدار قرار الترخيص بالإمتياز عن طريق المزاد العلني، وكانت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي المخولة بتبليغ هذا القرار مرفقا بدفتر الشروط لمدير أملاك الدولة المختص إقليميا[1].

بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وبموجب المادة 15 منه تم إقرار منح الإمتياز عن طريق التراضي فقط ، والملاحظ أن التعديل الوارد في هذا القانون جاء أكثر دقة، حيث حدد مجال تطبيق الأمر 04/08 على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وليس كل العقار السياحي.

ونظرا لاشتراك العقار السياحي والصناعي في نفس الأحكام فسأقتصر على الإجراءات التي تكون متميزة عنه، حيث يمر عقد الإمتياز على العقار السياحي بالإجراءات التالية، إجراءات سابقة للتعاقد، وإجراءات تعاقدية، هذا ما تناولته من خلال نقطتين على التوالي.

أولا – إجراءات سابقة للتعاقد: إن أساس نجاح الإستثمار في العقار السياحي هو توفير مساحات شاسعة لإنشاء المرافق الضرورية لقيام النشاط السياحي بشرط أن تكون عملية تهيئتها طبقا لمخطط التهيئة السياحية قد اكتمل، وللحصول على هذه الاراضي يتعين اتباع إجراءات تبدأ بتقديم الطلب، حيث كان المستثمر في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2011 يودع ملفه على مستوى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لدراسته وإبداء الرأي بالموافقة أو الرفض، والذي بدوره يعرض الملف على الوزير المكلف بالسياحة للموافقة عليه، وفي حال الموافقة يرسل الملف إلى الوالي لإصدار قرار بالترخيص بمنح الإمتياز بالتراضي[2]، والسؤال الذي يطرح نفسه، لماذا اشترط المشرع موافقة الوكالة والوزير معا، خاصة إذا علمنا أنه بموجب المرسوم التنفيذي 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، بأن وزير السياحة هو نفسه رئيس مجلس

[1]- يراجع في ذلكالمنشور الوزاري المشترك رقم 01 مؤرخ في 2011/01/13 يتعلق بإجراءات حق الإمتياز للأراض التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية واقعة داخل مناطق التوسع السياحي

[2]- يراجع في ذلك المادة 05 من الأمر 08/04 المعدلة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، مرجع سابق.

إدارة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة[1]، لذلك ومن أجل تسهيل الإجراءات الإدارية قرر المشرع إلغاء هذا الشرط بموجب الفقرة 03 من المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013، حيث تم بموجبها إلغاء موافقة وزير السياحة واكتفى بموافقة الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.

وقد لاحظت السلطات العمومية أن الكيفية المرتبطة بمنح العقار الواقع داخل مناطق التوسع السياحي تمثل عائقا لترقية الإستثمار السياحي بالنظر لطابعها المركزي هذا ما أدى إلى صدور مذكرة عن السيد الوزير الأول بتاريخ 2011/12/10 تحت رقم 619/و أ و بناء على هذه المذكرة أصبح الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل بالتراضي يمنح من طرف الوالي المختص إقليميا بعد مداولة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار التي يشارك في أشغالها مدير السياحة، حيث أن الملفات أصبحت تودع لدى هذه اللجنة وتكون هذه الأخيرة مؤهلة لمنح الموافقة المبدئية على الإمتياز قبل دراسته على مستوى المجلس الوطني للإستثمار(عندما يكون المشروع الإستثماري معادلا لمبلغ 500 مليون دينار جزائري أو أكثر) ، ثم يرخص بمنح الإمتياز بالتراضي على أساس قرار الوالي بعد المصادقة على المشروع من طرف المجلس الوطني للإستثمار [2].

وبعد إلغاء العمل باللجنة بناء على قانون المالية التكميلي لسنة 2015، أصبحت ملفات طلب الإمتياز تودع لدى المديرية الولائية للصناعة، يتم دراسة هذه الطلبات من قبل المدير الولائي المكلف بالاستثمار، والذي يستشير كلما اقتضت الضرورة مديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع، والتي تلتزم بإبداء رأيها في أجل لا يتعدى 08 أيام، وفي غياب ذلك يعد قبولا. وأصبح الإمتياز بالتراضي على الأراضي الواقعة بمنطقة توسع سياحي يرخص بقرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة إضافة إلى إعادة إشتراط موافقة الوزير المكلف بالسياحة من جديد[3].

[1]- يراجع في ذلك لمادة 11 من المرسوم التنفيذي 98/70، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك التعليمة الصارة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2011/12/25 تحت رقم 12505 ف /ي إنعاش الإستثمار السياحي.
[3]- يراجع في ذلك المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، المرجع السابق .

حاليا أصبحت ملفات طلب الحصول على الأراضي الواقعة بمناطق التوسع السياحي من أجل الإستثمار فيها تودع كلها لدى المديرية الولائية للصناعة، مرفقة بدراسة تقنية واقتصادية، يتم دراستها على مستوى هذه اللجنة التي يرأسها الوالي، يعرض الملف على الوكالة الوطنية لتطوير السياحة للموافقة عليه، و الذي بدوره يعرضه على الوزير المكلف بالسياحة، وبعد الموافقة يرسل الملف إلى الوالي قصد إصدار قرار منح الإمتياز.

ثانيا-الإجراءات التعاقدية: يرسل الوالي ملف المستثمر الذي حظي بالموافقة من الوكالة الوطنية لتطوير السياحة وبترخيص بمنح الإمتياز مصادق عليه من قبل الوزير المكلف بالسياحة إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة باعتبارها موثقا للدولة قصد إعداد عقد الإمتياز، يتضمن عقد الامتياز دفتر الشروط المعد سالفا يتم التوقيع عليه من قبل المستثمر المتعاقد بعد الاطلاع عليه في أجل 08 أيام، ويشهر العقد لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بعد تسجيله لدى إدارة الضرائب .

المبحث الثاني :الآثارالمترتبة عن عقد الإمتياز.

يترتب عن عقد الإمتياز في جميع المجالات سواء كان فلاحيا أو صناعيا أو سياحيا حقوقا والتزامات على عاتق كلا طرفي العقد، غير أنه قد تحدث وأن تنشأ نزاعات بين الطرفين تستدعي اللجوء للقضاء قصد تسويتها كما يمكن اللجوء لطرق أخرى بديلة تتمثل في المصالحة والوساطة والتحكيم، وعلى هذا الأساس سوف نتناول في هذا المبحث مطلبين، المطلب الأول حقوق والتزامات المستثمر، وفي المطلب الثاني المنازعات الناشئة عن عقد الإمتياز.

المطلب الأول:حقوق والتزامات المستثمر.

يترتب على عقد الإمتياز حصول المستثمر على حقوق، والتي تكون عبارة عن التزامات للدولة مانحة الإمتياز في آن واحد، كما يتحمل التزامات والتي تكون بمثابة حقوق للدولة، وتختلف هذه الحقوق والإلتزامات بين ماإذا كان عقد الإمتياز منصبا على عقار فلاحي أو اقتصادي، وهو ما يتم بمعالجته في الفرعين التاليين: الفرع الأول حقوق والتزامات المستثمر في العقار الفلاحي، وفي الفرع الثاني حقوق والتزامات المستثمر في العقار الإقتصادي.

الفرع الأول:حقوق و التزامات المستثمر في العقار الفلاحي.

تطرق المشرع لحقوق المستثمر والتزاماته في النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي، وهذا حفاظا لمصلحة كلا طرفي العقد، وهو ما سأتطرق له في نقطتين على التوالي، حقوق المستثمر صاحب المستثمرة الفلاحي(أولا)، الإلتزامات التي يتحملها المستثمر صاحب المستثمرة الفلاحية(ثانيا)

أولا – حقوق المستثمر صاحب المستثمرة الفلاحية: تبين من خلال التطبيق الواقعي للقانون 19/87 أي بعد 23 سنة أن الحقوق الممنوحة للمنتجين لم تكن كفيلة لتحقيق الصلة بين الفلاح والأرض، وإقناعه بالتفاني في خدمة الأرض قصد تحسين مردودها بدل التفكير في وسيلة تملكها، لذلك جاء القانون 03/10 وكذا مرسومه التنفيذي بجملة من الحقوق تتمثل فيما يلي:

أ–الحق في توريث حق الإمتياز[1]: طبقا للمادة 13 من القانون 03/10 فإن حق الإمتياز حق قابل للنقل ولا يتنهي بوفاة المستثمر، فهو ينتقل إلى الورثة، إلا أن هذه الخاصية مقيدة بآجال، حيث يكون للورثة مهلة سنة إبتداء من تاريخ الوفاة لاختيار إحدى الحالات التالية[2]:

01– إختيار أحد الورثة لتمثيلهم: في هذه الحالة يتعين على الورثة إيداع ملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن عقد الفريضة ووكالة موثقة لأحد الورثة مع مراعاة أحكام المادة 88 من قانون الأسرة[3] في حال وجود قصر، وذلك بوجوب الحصول على إذن قضائي.

ويمكن إعداد الوكالة بأغلبية الورثة دون اشتراط كل الورثة لعدم تمكنهم من إمضاء الوكالة لأي سبب كان، وتبقى حقوق جميع الورثة محفوظة رغم غيابهم [4].

---

[1]- كان يتعين على المشرع استعمال مصطلح الإنتقال و ليس التوريث كون أن أحكام الميراث تقتضي أن يكون المال الموروث ملكا للمورث، و هو ما لا يتفق مع حق الإمتياز .

[2]- يراجع في ذلك المادة 25 من القانون 03/10، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك القانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 24 المؤرخة في 1984/06/12 المعدل و المتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 2005/02/27 الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 2005/06/22 .

[4]-يراجع في ذلك التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2013/11/20 تحت رقم 11413 ،المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية للقطاع العمومي.

وفور استلام مصالح أملاك الدولة للملف من قبل الديوان الوطني للأراض الفلاحية، تقوم بإعداد عقد الإمتياز في الشيوع وباسم جميع الورثة للفترة المتبقية من الإمتياز، ويشترط أن تتضمن حيثيات هذا العقد مراجع الفريضة وعقد الوكالة المعدة من قبل الورثة. يثور في هذه النقطة تساؤل حول إمكانية تقسيم الأرض بين الورثة، أي حصول كل وريث على عقد امتيار فردي مع توافر شروط أحكام المرسوم التنفيذي 490/97 المتعلق بتجزئة الأراضي، غير أنه بالرجوع إلى المادة 25 من القانون 03/10، نجد أنها حددت 03 حالات فقط ولم يدرج إمكانية التقسيم مما يدل أنه غير جائز، فالهدف هو تجميع الأراضي وليس تشتيتها، لذلك يمنح للورثة عقد امتياز جماعي كاستثناء على أن عقد الإمتياز عقد فردي.

02-**التنازل بمقابل أو مجانا لأحد الورثة:** يمكن للورثة أن يتنازلوا عن حقهم في الإمتياز بمقابل أو مجانا لأحد الورثة بموجب شهادة تنازل محررة من قبل الموثق، وباعتبار أن التنازل لم يخرج عن نطاق الورثة، فإنهم غير ملزمون بمطالبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو المستثمرين الفلاحيين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية لابداء رأيهم بخصوص ممارسة حق الشفعة .

وفي هذه الحالة تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد عقد الإمتياز لفائدة المستفيد الجديد بناء على التنازل الذي قام به الورثة على أن تتضمن حيثيات العقد مراجع وثيقة التنازل الصريح المعتمد عليها من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

03- **تنازل الورثة عن حقوقهم:** في هذه الحالة يتعين على الورثة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمرين الآخرين في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية قصد ممارسة حق الشفعة.

وفي حال عدم ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للورثة مواصلة التنازل عن حقهم بعد موافقة الوالي على ذلك.[1]

تجدر الإشارة إلى صدور مذكرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 1809 مؤرخة في 2017/12/05 المتعلقة بإجراءات العملية المتعلقة بانتقال حق الإمتياز

[1]- يراجع في ذلك التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2014/04/16 تحت رقم 4112 ، المتعلق بإعداد عقود الإمتياز الفلاحي التي توفي أصحابها.

إلى الورثة لم تتطرق إلى هذه الحالة وبالتالي يفهم من ذلك أنها مجمدة مثلها مثل حالة التنازل عن حق الإمتياز كما سيأتي توضيحه في الحق الموالي .

ب ــ الحق في التنازل عن حق الإمتياز: خول القانون 03/10 بموجب المادة 13 منه للمستثمر الفلاحي حق التنازل عن حق الإمتياز، غير أن هذا التنازل مقترن بمجوعة من الشروط سواء كان التنازل بمقابل أو مجاني :

01-حالة التنازل بمقابل: يتوجب على المستثمر صاحب الإمتياز الذي يرغب في التنازل عن حقه سواء كانت المستثمرة فردية أو جماعية: إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتوضيح مبلغ التنازل والشخص المرشح لاقتناء حق الإمتياز[1] والهدف من إعلام الديوان هوتمكينه من ممارسة حقه في الشفعة .

في حال ما إذا كانت المستثمرة جماعية يخطر الديوان باقي الأعضاء كتابيا بتمكينهم من ممارسة حقهم الشفعة، ويجب عليهم إبداء رأيهم للديوان في أجل 30 يوم، فإذا رغب باقي الأعضاء في اقتناء حق الإمتياز، يقوم الديوان بإعلام المستثمر المتنازل عن حقه لمباشرة إجراءات التنازل، أما إذا كان الرد سلبا صراحة أو ضمنيا، يمكن للديوان أن يمارس حقه في الشفعة، وفي حال لم يختر لا الأعضاء الآخرون للمستثمرة ولا الديوان ممارسة حق الشفعة، يرخص هذا الأخير للمستثمر المتنازل بعد موافقة الوالي مواصلة التنازل عن حقه في الإمتياز[2].

تجدر الإشارة إلى أن ممارسة هذا الحق مجمدة في الوقت الراهن كون النصوص التنظيمية المتعلقة بكيفيات تطبيق إجراءات التنازل لم يتم صدورها لغاية اليوم، كما أن المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 المتضمن إجراءات تطبيق حق الإمتياز لم يتطرق لهذا الحق .

02-حالة التنازل مجاني :يجب توفر شرطين أساسين حتى يصح التنازل مجانا عن حق الإمتياز.

02-01-الشرط الأول: يشترط أن يكون المستثمر الفلاحي المتنازل في حالة عجز أو تقاعد: نقصد بحالة العجر عدم قدرة المستثمر على المشاركة بصفة شخصية ومباشرة في

[1]- يراجع في ذلك المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10 ، مرجع سابق .
[2]- يراجع في ذلك المواد من 18 إلى 22 من المرسوم التنفيذي 326/10 ،مرجع سابق.

أعمال المستثمرة الفلاحية، ويثبت هذا العجز بملف طبي يتضمن حالته الصحية ونسبة العجز، أما بلوغ سن التقاعد فهو يختلف من قطاع لآخر، وتم تحديده في قطاع الفلاحة بـ65 سنة على الأقل باعتبار الفلاح من العمال غير الأجراء طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 289/15[1].

02-02-الشرط الثاني: أن يكون التنازل مجاني لأحد ذوي حقوقه للمدة المتبقية من الإمتياز[2]، ينبغي التمييز بين مصطلح ذوي الحقوق و الورثة، فذوي الحقوق بمفهوم المادة 67 من االقانون 11/83 المتعلق بالتأمينات الإجتماعية هم : زوج المؤمن له و الأولاد المكفولين الذين يقل عمرهم عن الثامنة عشرة سنة، أصول المؤمن له أو أصول زوجه المكفولين لما لا تتجاوز مواردهم الشخصية المبلغ الأدنى لمعاش التقاعد[3]، بمعنى أن ذوي الحقوق هم أشخاص حدد لهم المشرع تعويضات على إثر وفاة شخص يكون هو المعيل لهم كليا أو جزئيا ، بينما الورثة هم الخلف العام للهالك المتوفي، يحلون محله ويقتسمون التركة بعد أداء الديون حسب الفريضة المحددة شرعا، وقد نصت المادة 32 من قانون الأسرة بأن أسرة الشخص تتكون من ذوي قرباه وهم كل من يجمعهم أصل واحد، كما وضحت المادة 33 من نفس القانون ذلك بنصها على أن القرابة المباشرة هي الصلة ما بين الأصول والفروع كإبن المتنازل أو والده[4]، و كان يتعين على المشرع ذكر مصطلح الورثة في المادة 14 من القانون 03/10 و ليس ذوي الحقوق.

و باعتبار أن التنازل يكون مجاني فلا داعي لمطالبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو المستثمرين الفلاحيين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية لإبداء رأيهم في ممارسة حق الشفعة، وبذلك تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد عقد الإمتياز لفائدة أحد الورثة على أساس الملف المرسل لها من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 289/15 المؤرخ في 2015/11/14 يتعلق بالضمان الإجتماعي للأشخاص غير الأجراء الذين يمارسون نشاطا لحسابهم الخاص، الجريدة الرسمية العدد 61 المؤرخة في 2015/11/18.

[2]- يراجع في ذلك المادة 14 من القانون 03/10، مرجع سابق.

[3] - يراجع في ذلك المادة 67 من القانون 11/83 المؤرخ في 1983/07/02 المتعلق بالتأمينات الإجتماعية ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08/11 المؤرخ في 2011/06/05 ، جريدة رسمية عدد 32 مؤرخة في 2011/06/08

[4]- يراجع في ذلك كحال مصطفى ، مرجع سابق ، ص 66.

في جميع الأحوال فإن كل تغيير لصاحب حق الإمتياز يجب أن يثبت لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب عقد امتياز جديد تعده مديرية أملاك الدولة ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة [1].

ج –الحق في تأسيس رهن على حق الإمتياز: رغم أن المادة 884 من القانون المدني تشترط في المدين الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون، إلا أنه و حسب المادة 12 من القانون 03/10 فإنه يحق للمستثمر تأسيس رهن يثقل الحق العيني الناتج عن الإمتياز لدى هيئات القرض وذلك كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لتمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية، ويشمل الرهن كذلك البنايات الممكن تشييدها [2]،وكل هذا من أجل تشجيع الإستثمار في الأراضي الممنوحة وعصرنتها [3].

د –الحق في الحصول على دعم الدولة والقروض في إطار إنشاء مستثمرات جديدة: يرتبط إنشاء المستثمرات الجديدة في إطار الإمتياز بعدة مزايا، إذ تعمل الدولة على دعم القطاع الفلاحي من خلال تقديم السيولة المالية اللازمة لكل مستثمرة فلاحية تقدم طلبا بذلك مدرجا بمشروع معين، هذا ويستفيد صاحب الإمتياز من المزايا التالية :

–إذ يمكن لصاحب حق الإمتياز المستفيد من قطعة أرضية تقل مساحتها عن 10 هكتارات، أن يطلب لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية قرض مدعم لا يتجاوز مليون دينار عن الهكتار، يوجه إلى عمليات الإستثمار المرتبطة بالتثمين وكذا الإستغلال، ويشكل عقد الإمتياز رهنا لدى البنك باعتباره ضمان للقرض الممنوح .

– يمكن لصاحب الإمتياز أن يستفيد من أي مزايا أخرى في حالة الضرورة من أجل إنجاز دراسات التعزيز لعمليات التثمين المعدة مجانا من طرف المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية .

– يمكن لصاحب الإمتياز الإستفادة من مرافقة شخصية من مصالح المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية.

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 18 من القانون 03/10، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المادة 2 فقرة 4 من الملحق الثالث المتعلق بدفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من المرسوم التنفيذي 326/10 مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك زروقي ليلى ، حمدي باشا عمر، طبعة 2015 ، مرجع سابق، ص 130 .

– إذا كان صاحب حق الإمتياز مستفيد من قطعة أرضية تفوق مساحتها عشرة هكتارات، فهو حر في التفاوض من أجل الحصول على القروض لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية ــ يعفى صاحب الإمتياز من دفع الأتاوة خلال فترة 10 سنوات وهذا مهما كانت المساحة الممنوحة [1].

ه –الحق في اكتساب عدة حقوق امتياز من أجل توسيع المستثمرة الفلاحية و عصرنتها:

عملت الدولة الجزائرية على تشجيع تجميع المستثمرات الفلاحية وهذا من أجل تحسين هياكل تلك المستثمرات الفلاحية[2] وحسب ما جاء في المادة 24 من القانون16/08فإن التجميع هو عملية عقارية الهدف منها تحسين بنية المستثمرات الفلاحية ويتم ذلك بإنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للإستثمار غير متقطعة، أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد باعتبار أن القطع الأرضية المتشتتة يصعب استغلالها استغلالا رشيدا .

وقد عرف الفقة الفرنسي عملية التجميع في كونها عملية تتجلى في التقليل من تشتيت وتقسيم الأراضي أو تعديل تضاريسها من أجل تسهيل الإنتفاع المعقول بها المعقول بها [3] فالهدف الرئيسي لعملية التجميع هو الحد من تفتيت وتجزئة الأراضي الفلاحية وذلك من أجل رفع مردوديتها .

فإذا كان الأصل حسب نص المادة 16 من القانون 03/10 أنه لا يمكن لأي شخص أن يكسب أكثر من إمتياز واحد عبر كل التراب الوطني، فإن المشرع منح الحق للمستثمر في اكتساب عدة حقوق امتياز على أن يكون الهدف من ذلك هو تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة بمعنى أن تكون مختلف القطع متلاصقة وغير متفرقة ولا تفصل بينها مستثمرات فلاحية أخرى، كما قيد هذا الحق بأن تكون المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة لا تتجاوز مساحة المستثمرة الفلاحية المشكلة من قطعة واحدة 10 أضعاف مساحة المستثمرة المرجعية المحددة طبقا للمرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر

[1]- يراجع في ذلك المنشور الوزاري مشترك رقم 108 المؤرخ في 02/23 /2011 حول إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات المعدل و المتمم بموجب المرسوم 927 المؤرخ في 2015/11/19، المرجع السابق.

[2]- يراجع في ذلك المادة 11 من القانون03/10، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك بوراس محمد ، مداخلة بعنوان تجميع العقار الفلاحي كآلية للاستثمار الفلاحي ـ دراسة مقارنة ـ كتاب الملتقى المغاربي ، الطبعة الأولى : العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية و الإستثمار ، يومي 12 و 13 مارس 2018 جامعة الشاذلي بن جديد ـ الطارف، ص 48.

1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية [1]، مع وجوب الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وقد منح المشرع هؤلاء المستثمرين الأولوية الثانية عند الترشح للحصول على أراضي متوفرة [2].

و –الحق في تشكيل مستثمرة فردية:طبقا للمادة 11 فقرة 2 من القانون 03/10 يحق للمستثمر العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يخرج من الشيوع ويختار تشكيل مستثمرة فردية مع مراعاة النجاعة الاقتصادية في ذلك واتباع الإجراءات اللازمة وذلك بتقديم الطلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع مراعاة المساحة المرجعية المحددة بموجب المرسوم التنفيذي 490/97 ويجد هذا الحق تبريره في تحسين تركيبة المستثمرات الفلاحية وتشكيل مستثمرات فلاحية متجانسة وناجحة، ومحاولة مسايرة النزعة الفردية للفلاح الجزائري الذي يرفض العمل في شكل جماعي .

تكون عملية الخروج من الشيوع بصفة ودية أو عن طريق القضاء، ففي الحالة الودية يشترط ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتشكيل المستثمرة الفلاحية الجديدة، وبعد أن يقوم المستثمر المعني بتوقيع دفتر شروط جديد، يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز الجديد لفائدة المستثمر المعني، وتعديل عقود امتياز أعضاء المستثمرة الآخرين، أما في حال الخروج من الشيوع عن طريق القضاء، فيكون عن طريق استصدار حكم قضائي تنفيذي يقضي بالموافقة على طلب المستثمر تشكيل المستثمرة الفردية، وذلك مع مراعاة الشروط الواردة في المادة 11 من القانون 03/10، وبناء على الحكم يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دفتر شروط جديد يوقع من قبل المستثمر المعني، يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز الجديد وتعديل عقود امتياز أعضاء المستثمرين الأخرين[3].

ن-**الحق في إبرام عقود شراكة:** قصد إعادة تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال وعصرنتها، تشجع الدولة على فتح المستثمرة أمام الإستثمار الخارجي من خلال اللجوء

[1]- يراجع في ذلك المادة 23 من المرسوم التنفيذي 326/10 مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المادة 17 من القانون 03/10، مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلك المنشور الوزاري مشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 يتضمن إجراءات وضع حير التنفيذ حق الإمتياز المنشا بالقانون 10/03.

بصفة حصرية إلى الشراكة الوطنية[1]، حيث نصت المادة 21 من القانون 03/10 على إمكانية إبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية جزائرية ولعل السبب في ذلك يعود إلى كون الأجانب قد يتحكمون في استغلال هذه الأراضي ويشجعون على إنتاج منتوجات ربحية قد لا تخدم الإقتصاد الوطني [2]، وعقد الشراكة في إطار هذا القانون لا يشكل إيجارا ولا تنازلا، وإنما هو إتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بهدف جلي وهو الزيادة والتثمين والرفع من القدرات الإنتاجية للمستثمرة[3].

تحدد مدة الشراكة في العقد على ألا تتجاوز هذه المدة مدة عقد الإمتياز المتبقية، كما تحدد هوية الأطراف ومساهمة كل شريك[4] وكذا برنامج الإستثمار وكيفيات المشاركة في الإستغلال وتقاسم الأرباح ويشترط في هذه العقود أن تكون رسمية ومشهرة تحت طائلة بطلانها.

ويتعين على الموثق الذي أبرم العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك بمجرد إعداد العقد [5]، وهي نوع من الرقابة التي يمارسها الديوان حيث يتأكد هذا الأخير من خلال اتفاق الشراكة أن موضوعها لا يشكل خطرا على تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية.

وقد أثارت مسألة إشهار عقد الشراكة إشكالا لدى الموثقين، فالقول بأن هذا العقد يشهر يعني أن عملية الإشهار تكون أمام المحافظة العقارية، غير أنه في الواقع صدرت مذكرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2017/04/24[6] تقر أن الشهر على مستوى المحافظة العقارية لا علاقة له بعقود الشراكة الفلاحية، والقول بغير ذلك يوحي إلى النشر

---

[1]- يراجع في ذلك الجريدة الرسمية للمناقشات ، محضر الجلسة العلنية الخامسة عشر المنعقدة يوم الأربعاء 30 جوان 2010 ، العدد 159 ، الدورة الخريفية سنة 2010 ص 06.

[2]- يراجع في ذلك جروني خالد ، مرجع سابق ، ص 48.

[3]- يراجع في ذلك المنشور الوزاري مشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05، مرجع سابق .

[4]- ظلت مسألة المساهمة الشغل الشاغل للموثق ، حيث لم يبين النص القانوني مدى حريته في تحرير عقود الشراكة بنسبة 99 % لصاحب المال و 01% للفلاح ، و قد اعتبرها البعض بيع صوري للعقار الفلاحي ، غير أنه بصدور الملحق المتعلق بالتعليمة الوزارية المشتركة 1809 المؤرخة في 2017/12/05 أحالت نسبة مساهمة كل شريك إلى أحكام المادة 62 من الأمر 09/01 المؤرخ في 2009/07/22 المتضمن قانون المالية التكميلي و الذي عدل قانون الإستثمار رغم أن البعض قد أعاب على المشرع إحالته إلى قانون ملغى ، غير أن المقصود هنا هو الأخذ بأحكام المادة 62 فقط و هي نسبة 66 % بالنسبة للمساهم صاحب المال كحد أقصى ونسبة 34% بالنسبة للفلاح كحد أدنى .

[5]- يراجع في ذلك المادة 21 من القانون 03/10، مرجع سابق .

[6]- يراجع في ذلك المذكرة رقم 04538 صادرة عن المديرية العامة لاملاك الدولة بتاريخ 2017/04/24المتضمنة تطبيق أحكام المادة 21 من القانون 10/03 المؤرخ في 2010/08/15 .

يكون في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية المتواجدة على مستوى كل ولاية، غير أنه وطبقا للمادة 120 من قانون الولاية فإن هذه الأخيرة حكر على قرارات الوالي والمداولات وتوصيات المجلس الشعبي الولائي، وقد يقصد بالشهر النشر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية مثلما هو معمول به في الشركات، باعتبار أن هناك من يرى أن العمل الفلاحي رغم أن له طابعا مدنيا وليس تجاريا إلا أن توجه الدولة حاليا لدعم تمويل القطاع الفلاحي من طرف خواص بموجب اتفاقات استثمارية قد يدخله السوق العقاري ويصبح هدفه تحقيق الربح ومن ثم يدخل في مجال الأعمال التجارية[1]، أمام هذا الإشكال وفي ظل تأخر النصوص التطبيقية والمذكرات التوضيحية قامت الغرفة الوطنية للموثقين بإصدار تعليمة رسمية بتاريخ 2018/02/11[2] مفادها إرجاء تحرير عقود شراكة فلاحية إلى حين التوصل إلى ضبط المفاهيم، و في ظل امتناع المحافظين العقاريين عن شهر عقود الشراكة الفلاحية، لجأ الكثير من الشركاء المستثمرين إلى القضاء من أجل إلزام المحافظين العقاريين على الشهر قصد مواجهة الغير وحفظ حقوقهم، وقد صدر قرار عن المحكمة الإدارية بالمدية[3] يقضي بإلزام المحافظ العقاري بشهر عقد شراكة لأرض فلاحية، و تم تأييد هذا الحكم بقرار مجلس الدولة رقم 176921 المؤرخ في 2021/12/30 على أساس أنه يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد الشراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر، و اعتبر قضاة مجلس الدولة أن التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تمنع إشهار عقود الشراكة الفلاحية لا تعلو عن النصوص التشريعية المعمول بها، و هو الأمر الذي أتفق معه لما للإشهار من أهمية في إعلام الغير بوجود هذه الشراكة.

ي-الحق في طلب تجديد العقد أو الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل : طبقالأحكام المادة 04 من القانون 03/10 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10 فإن إمتياز يمنح لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، ولم يشر المشرع لعدد مرات التجديد، ويجدد العقد بطلب من المستثمر يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

[1]- يراجع في ذلك عبشي فضيلة ، موثق ، مداخلة بعنوان " الموثق و الشراكة الفلاحية " ، يوم برلماني حول : " العقار الفلاحي بين الإمتياز و الشراكة واقع و آفاق " المجلس الشعبي الوطني 17 ديسمبر 2018 .

[2]- يراجع في ذلك التعليمة رقم 38 الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين بتاريخ 2018/02/11.

[3] - يراجع في ذلك حكم صادر عن المحكمة الإدارية للمدية بتاريخ 2019/05/21 تحت رقم 18/1835.

قبل تاريخ انقضائه، وذلك حتى يتسنى للديوان التأكد من تنفيذ المستثمر لكافة الإلتزامات المفروضة عليه، وبالتالي ورغم أن التجديد حق من حقوق المستثمر،إلا أنه حق مقيد لا يمنح له بصفة آلية، وإنما يكون فقط للذين تم قبول طلبهم، وعكس حالة التجديد فيحق للمستثمر أن يطلب فسخ عقده .

ثانيا-الإلتزامات التي يتحملها المستثمر الفلاحي: يتعين على المستثمر صاحب الإمتياز التقيد بالإلتزامات المفروضة عليه قانونا والتي تتمثل اساسا في دفع أتاوى الإستغلال إضافة إلى التزامات أخرى فرضتها قوانين مختلفة.

أ-دفع أتاوى استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة: الإتاوة هو مبلغ مالي يتم الاتفاق عليه بين أطراف العقد في مقابل حصول صاحب الإمتياز على المنفعة وحق الإستغلال[1]، حيث يمنح الإمتياز مقابل دفع أتاوة سنوية، وهي تعتبر كضريبة على الأرض وليس على الإنتاج والدخل[2]، يتم تحديدها بموجب قوانين المالية، وهي مبلغ زهيد مقارنة بقيمة الأرض وهذا لتشجيع المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها[3] وقد بررت السلطة العمومية فرض هذه الأتاوة بكون أن المبالغ المالية الناتجة عنها تساهم في تمويل المنشآت القاعدية للفلاحة كبناء السدود وشق قنوات الري وإصلاح المسالك الزراعية وبذلك تستفيد المستثمرات الفلاحية بشكل غير مباشر من مردود هذه الأتاوة [4].

حددت الأتاوة مقابل حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010[5] والمعدلة بالمادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، يعتمد أساسا في حساب الأتاوة على المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية والتي تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي 124/12[6] وطبقا لأحكام

[1]- يراجع في ذلك عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي ، القاهرة طبعة 1999 ، ص 102.

[2]- يراجع في ذلك بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق ، ص 147 .

[3]- يراجع في ذلك بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 سنة 2015 ، ص 33.

[4] يراجع في ذلك عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، مرجع سابق، ص 217.

[5]- يراجع في ذلك الأمر 01/10 المؤرخ في 2010/08/26 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 2010.

[6]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب أتاوى أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

هذا المرسوم فإن تصنيف الأراضي الفلاحية الموضوعة للإمتياز يتم تحديده من طرف لجنة الولاية والتي يترأسها مدير المصالح الفلاحية بناء على تصريحات صاحب الإمتياز آخذين بعين الإعتبار المناطق الفلاحية حسب إمكانياتها وفق ما حددته المادة 2 من نفس المرسوم (المنطقة أ ، المنطقة ب ، المنطقة ج ، المنطقة د).

ومن خلال الإجتماعات التنسيقية المنعقدة على المستوى المديرية العامة للأملاك الوطنية مع مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تبين أن عملية تصنيف الأراضي الفلاحية والتي تعتبر العنصر الأساسي المعتمد عليه في حساب إتاوة أملاك الدولة، قد تم الإنتهاء منها وذلك عبر كامل التراب الوطني[1].

وعليه وفور حصول مدراء أملاك الدولة على مقرر تصنيف الأراضي المتخذ من قبل رئيس اللجنة ، يتم إعداد الأوامر بالدفع من أجل إرسالها إلى أصحاب الإمتياز مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد تحصيل مبلغ أتاوة، يقوم قابض أملاك الدولة فورا بتقييد المبلغ الإجمالي، كما يرسل مدير أملاك الدولة إلى قابض أملاك الدولة المؤهل إقليميا كشف إرسال سند التحصيل مرفوقا بالأمر بالدفع ونسخة من عقد الإمتياز ونسخة من مقرر تصنيف الأراضي حتى يتمكن هذا الأخير من إظهار المبلغ المستحق في سجلات الحقوق المثبتة .

وبعد تحصيل الأتاوة من طرف قابض أملاك الدولة، يقوم هذا الأخير بتقييد المبلغ الإجمالي في حساب الإنتظار رقم 001 ــ 500 " إيرادات للترتيب و التسوية " ومباشرة بعد ذلك يقوم بالإيداع النهائي لــ 95 % من المبلغ المحصل في الحساب رقم 006 ــ201 " موارد ومداخيل أملاك الدولة "، أما المبلغ المتبقي والذي يمثل 5 %من الإتاوة المحصلة فعلا بعنوان حق الإمتياز فيجب إيداعه ضمن حساب رقم 002 -500 " إيرادات المحاسبين الثانويين لصالح حسابات مختلف المحاسبين " ليتم بعدها تحويلها بصفة نهائية لفائدة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا للمادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 [2].

[1]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2016/01/14 تحت رقم 538 ، المتعلقة بتحسين مستوى تحصيل الأتاوة المستحقة مقابل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[2]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2013/02/13 تحت رقم 1467المتعلقة بتحصيل الأتاوة المستحقة مقابل حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ولا يمكن تطبيق أي تخفيض في إطار عقود الإمتياز ما عدا التخفيضات المقررة لفائدة المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات حيث نصت المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على تطبيق تحفيزات مالية هامة تتمثل في تخفيضات على مبلغ الأتاوة السنوية مقابل حق الإمتياز الممنوح على هذه الأراضي وهذا على النحو الآتي :

ـ 90% خلال مرحلة الإستصلاح لفترة أقصاها خمس سنوات تحدد حسب طبيعة الإستثمار.

ـ 50%خلال مرحلة الاستغلال لفترة أقصاها 03 سنوات.

ـ بالدينار الرمزي للهكتار خلال فترة تمتد من 10 سنوات إلى 15 سنة، ويرتفع التخفيض بعد هذه المدة إلى 50 % من الأتاوة السنوية بالنسبة للمستثمرة الجديدة الموجودة في ولايات الجنوب والهضاب العليا .

وقد لاحظت السلطات ضعف تحصيل هذه الأتاوى مما جعل المديرية العامة للأملاك الوطنية تدعو في كل مرة السلطات المختصة إلى تحصيل كل الأتاوى المستحقة لفائدة الخزينة العمومية على أن تضمن مستقبلا التحصيل المنتظم لها حسب منهجية مبسطة لفائدة المنتجين الفلاحيين، وقد تبين أن السبب الرئيسي في تدني نسبة التحصيل يعود لقلة التواصل بين الإدارة و المنتجين الفلاحيين لهذا فقد دعت المديرية العامة للأملاك الوطنية مديري أملاك الدولة والحفظ العقاري بالتنسيق مع السادة الولاة لدعوة المنتجين الفلاحيين لتسديد هذه الأتاوى عن طريق إعلانات دورية عبر الإذاعات المحلية، مع إعلامهم بوجود تسهيلات مقدمة من قبل الإدارة تتمثل في القيمة الرمزية بالنسبة لاستغلال الأراضي الفلاحية، وكذا تمكينهم من جدول تقسيط بالنسبة للمؤخرات الواقعة على عاتقهم[1]، كما يمكن دعوة المنتجين لتسديد الأتاوة من خلال اللقاءات المحلية التي يحضرها ممثل أملاك الدولة، حيث يقوم هذا الأخير بشرح نمط الإمتياز والإمتيازات الممنوحة وإعلام الفلاحين أنهم يشاركون في تحقيق الأمن الغذائي للبلاد ومنه المساهمة في التنمية الاقتصادية للوطن، ومن جهة أخرى تذكيرهم بضرورة دفع الأتاوة في وقتها وعدم تركها

[1]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2015/10/13 تحت رقم 9740 جاءت بعد المبادرة التي قام بها مدير أملاك الدولة لولاية تيارت بالتنسيق مع الوالي في بث إعلانات عبر الإذاعة المحلية مفادها دعوة المنتجين الفلاحيين إلى تسديد المستحقات المترتبة على عاتقهم و الذي أثبت نجاعته و تقدم كبير في تحصيل حقوق الإمتياز و كذا مؤخرات أتاوى حق الإنتفاع .

تتراكم حتى تصبح عبئا ثقيلا يصعب التخلص منه مما يعرض صاحب الإمتياز لفسخ عقده إداريا [1].

ب- إلتزامات أخرى مفروضة على صاحب الإمتياز: إلى جانب الإلتزام بدفع الإتاوة، فإن المستثمر له التزامات أخرى منصوص عليها سواء في قانون التوجيه الفلاحي أو بموجب القانون03/10 تتمثل فيما يلي:

- يلتزم المستثمر صاحب الإمتياز بتوفير الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية وكذا تفعيل دور الأملاك السطحية الممنوحة له .

- يفرض القانون على المستثمرين أصحاب الإمتياز إدارة المستثمرة مباشرة و شخصيا[2]، وفي حال المستثمرة الفلاحية الجماعية يكون المستثمرين ملزمين بتحديد العلاقات فيما بينهم بوضع إتفاقية غير ملزمة للغير .

-كما أنهم ملزمين بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها بصفة دائمة ومنتظمة ومطابقة للأحكام المعمول بها القانونية والتعاقدية[3]، وقد نصت المادة 20 قانون التوجيه الفلاحي على إلزامية الإستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية والتي تكون بـــ :

-منع التأجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية.

- عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي أوالأملاك السطحية الممنوحة وهذا باستعمالها لاهداف ليس لها علاقة بالنشاطات الفلاحية، وقد نص قانون التوجيه الفلاحي على هذا الإلتزام بموجب المادة 14 منه حيث منعت كل ما من شأنه تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي المصنفة فلاحيا أو ذات وجهة فلاحية[4].

---

[1]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 01/14/ 2016 تحت رقم 538 جاءت بعد النتائج الإيجابية التي حققتها مديرية أملاك الدولة لولاية سيدي بلعباس و التي أصبحت مرجعا فيما يخص تحصيل الأتاوى الخاصة بعقود الإمتياز .

[2]- يراجع في ذلك المادة 22 من القانون 03/10، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، طبعة 2015، مرجع سابق ، ص135

[4]- طبقا المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي فإن تغييرالطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية يعتبر جريمة يعاقب عليها القانون.

– عدم البناء في الأراضي إلا بموجب رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما يلتزم بعدم استعمال تلك المباني الملحقة بالمستثمرة الفلاحية في نشاطات لا ترتبط بالمجال الفلاحي.

– الخضوع للرقابة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: إذ يمكن لهذا الأخير ممارسة الرقابة على المستثمر في أي وقت عن طريق الزيارات الميدانية للتأكد من مطابقة نشاطاته مع أحكام القانون 03/10 والنصوص التطبيقية له وكذا بنود دفتر الشروط المبرم بين الطرفي، وفي هذا الإطار يلتزم المستثمر بإعلام الديوان بكل إتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها كما يعلمه في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة[1]، كما أنه ملزم بإعلام الديوان بأي عملية تنازل عن حق الإمتياز حتى يتمكن هذا الأخير من ممارسة حقه في الشفعة، وهذا بالطبع بعد إلغاء التعليمة التي جمدت عمليات التنازل بسب عدم صدور النصوص التنظيمية المتعلقة بكيفيات تطبيق إجراءات التنازل.

الفرع الثاني : حقوق و التزامات المستثمر في العقار الإقتصادي.

إن المستثمر في العقار الصناعي والسياحي مثله مثل المستثمر في العقار الفلاحي يكتسب حقوق بموجب عقد الإمتياز، ويتحمل نجدها سواء في العقد أو في القوانين المنظمة للاستثمار، وعلى هذا الأساس تطرقت في هذا الفرع لحقوق المستثمر في مجال العقار الإقتصادي(أولا)، ثم إلى التزامات المستثمر في مجال العقار الإقتصادي(ثانيا)

أولا –حقوق المستثمر في مجال العقار الإقتصادي: أقر المشرع جملة من الحقوق لصالح المستثمر تساعده في إنجاز مشروعه الإستثماري، وهناك حقوق خاصة بالمستثمر في العقار الصناعي والسياحي بصفة عامة، كما أقر المشرع حقوقا وضمانات خاصة بالمستثمرالأجنبي تشجعه على الإستثمار في الجزائر.

أ –حقوق المستثمرين بصفة عامة :أقرت التشريعات المتعلقة بالعقار الإقتصادي جملة من الحقوق لفائدة المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب يمكن إجمالها في النقاط التالية:

[1]- إلتزامات واردة ضمن المادة 03 و 04 من دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحق ضمن المرسوم التنفيذي 326/10 المرجع السابق.

01-الحق في الحصول على رخصة البناء[1]: طبقا لأحكام المادة 11 من الأمر 04/08 للمستثمر الحق في الحصول على رخصةالبناء والذي يعتبر من أهم الحقوق التي يتمتعبها صاحب الإمتياز، حيث تمكنه هذه الرخصة من تشييد بناية لمشروعه، غير أنه يتعين على صاحب الإمتياز إحترام الشروط المنصوص عليها في المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152/09 والتي تتمثل في إحترام قواعد التعمير ومعاييره والبيئة، كما أن البناء المنجز مقترن بالمشروع الإستثماري المتفق عليه بموجب عقد الإمتياز ودفتر الشروط الملحق به، فلا يجوز إنجاز بناية خارج هذا المجال [2].

02-الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني الناتج عن الإمتياز و كذا البنايات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها كضمان للقروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط[3]:أجاز المشرع لصاحب الإمتياز رهن الحق العيني الناتج عن الإمتياز والبنايات المقرر إنجازها من طرفه، وفي ذلك خروج عن القاعدة العامة، فالحق العيني الناتج عن الإمتياز يتمثل في حق الإنتفاع، وهذا الأخير منصب على عقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة، وطبقا للقواعد العامة وحسب ما جاء في المادة 886 من القانون المدني فإنه يشترط في الرهن أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني باعتبار أن الهدف الأساسي من الرهن هو تمكين الدائن المرتهن من التنفيذ على العقار المرهون، في حين أن العقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة وطبقا للمادة 689 من القانون المدني فإن هذه الأخيرة غير قابلة للحجز، ومع ذلك فقد أعطى المشرع صاحب الإمتياز الحق في رهن حق الإنتفاع، هذا من جهة، ومن جهة أخرى أجاز المشرع رهن بنايات مستقبلية محتمل تشييدها رغم أن القواعد العامة تفرض وجوب تعيين العقار المرهون تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وهذه الأحكام الإستثنائية تعد ميزة من ميزات عقد الإمتياز، كونها تسهل من الناحية المالية الحصول على قروض لتمويل المشروع الإستثماري المراد إنجازه[4]، إلا أن المشرع قيد

[1]- يراجع في ذلك المادة 11 من الأمر 04/08، مرجع سابق .

[2]- يراجع في ذلك جبوري أحمد ، النظام القانوني للامتياز في مجال الأملاك الوطنية العقارية ـ دراسة وفقا لأحدث التعديلات ،أطروحة الدكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 2 ، سنة 2017 ، ص 379

[3]- يراجع في ذلك المادة 11 من الأمر 04/08، مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك منصور أسماء ،عقد الإمتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014، ص 59.

هذا الحق بشرط وهو المباشرة في المشروع الإستثماري المثبت بموجب محضر تعده مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، كما منع المشرع صاحب الإمتياز من رهن تلك الحقوق لدين خارج عن مجال المشروع الإستثماري.

يثور إشكال فيما يتعلق برهن الحقوق العقارية باعتبار أن مصيرها قد يكون البيع بالمزاد العلني في حال عدم الوفاء بالديون بطريقة ودية طبقا للمواد 737 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبالرجوع للقوانين المنظمة للإمتياز في مجال الإستثمار لا نجدها تنص على إجراءات خاصة في مجال البيع العقاري الجبري مما يحيل إلى تطبيق القواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية الإدارية، وباعتبار أن البيوع الجبرية لا تخضع لممارسة حق الشفعة من طرف الدولة، فإن هذه الأخيرة يمكنها أن تدخل كمجرد طرف مزايد في المزايدة، مما يسمح ببيع الحق العيني بطريقة عشوائية ولو لم تتوفر في الشخص الشروط المطلوبة للمستثمر قد تؤدي للمساس بالإستثمار الوطني، مما يستدعي تدخل المشرع لوضع حل لهذا الإشكال وذلك عن طريق تقديم رخصة من الإدارة للأشخاص الراغبين في المزايدة حتى لا تخرج عن إطارها القانوني المعمول به في مجال الإستثمار.

03-الحق في تملك البنايات المنجزة من طرف المستثمر[1]:بعد إتمام إنجاز البناية التي ستحوي المشروع الإستثماري، يبادر المستثمر يتكريس ملكيتها بموجب عقد موثق، مع ضرورة الحصول على شهادة المطابقة والتي تعد وثيقة أساسية لإشهار العقد.

04-**الحق في التنازل عن ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز**[2]:يجوز للمستثمر صاحب الإمتياز التنازل عن حق الإنتفاع وكذا البنايات المملوكة له للغير سواء بمقابل أو دون مقابل، وله أن يتنازل عليها لدائنه كمقابل لوفاء ديونه.

يكون التنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الإستثمار وهذا للمدة المتبقية بشرط :

- الحصول على شهادة المطابقة والتي تسلمه إياها المصالح المختصة بالتعمير.
- بدء النشاط المعاين قانونا من قبل لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار وضبط العقارأو الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة أو الهيئة المكلفة بالتوسع السياحي، أو من

[1]- يراجع في ذلك المادة 13 من الأمر 04/08، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المادة 14 من نفس الأمر.

قبل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالإستثمار.

– إعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الإمتياز، وهذا حتى تتمكن من ممارسة حق الشفعة[1].

يخضع عقد التنازل لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري حتى تكون حجة في مواجهة الغير. وباعتبار أن التنازل يكون للفترة المتبقية فقط للامتياز فإن ملكية الأرض المقام عليها البناية المتنازل عنها تبقى ملكا للدولة .

وفي إطار التنازل عن حق الإمتياز لاحظت الإدارة المركزية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) من خلال المراسلات الواردة إليها أن بعض المستفيدين يلجأون لحيل قانونية قصد التنازل الضمني عن حق الإمتياز قبل إنجاز المشروع وذلك بالمطالبة بتغيير المستفيد سواء من أشخاص طبيعية إلى أشخاص معنوية، أو من أشخاص معنوية إلى أشخاص معنوية أخرى على أساس إيجاد مصادر لتمويل مشاريعهم، حيث يقوم المستثمرون بتعديل أمام الموثقين بعض فقرات القوانين الأساسية لشركاتهم المستفيدة من العقار الصناعي في إطار الإستثمار وتغيير إسم المستثمر أو الشركاء وذلك ببيع أسهم الشركة، وعلى هذا الأساس، وتفاديا لأي تصرف محتمل في العقار الوجه للاستثمار قبل إنجاز المشروع صدرت تعملية عن الإدارة المركزية في وزارة المالية رقم 10599 بتاريخ 2021/09/20 تسدي من خلالها تعليمات للموثقين بالإعتراض على إعداد عقود تتضمن تقديم حق الإمتياز كمساهمة في رأسمال الشركات أو تعديل القوانين الأساسية للشركات المستفيدة من حق الإمتياز(تغيير شركاء أو التنازل عن أسهم) قبل إنجاز المشروع الإستثماري[2].

05–الحق في الإستفادة من الإمتيازات والتحفيزات المقررة بموجب قانون الإستثمار: لا يستفيد من هذا الحق سوى المستثمرين الذين سجلوا استثماراتهم لدى الشبابيك الوحيدة المختصة، وتمثل الحوافز الجبائية بالنسبة للمستثمر امتيازا يدفعه إلى مباشرة استثمارات

[1]- يراجع في ذلك المادة 19 من المرسوم 152/09 ، الغي حق الشفعة بموجب قانون الماليى التكميلي لسنة 2020.
[2]- يراجع في ذلك المذكرة رقم 10599 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2021/09/20 تتعلق بتغيير المستفيدين في إطار الإستثمار.

سواء كانت صناعية أو سياحية جديدة أو توسيع استثماراته المحلية المجسدة على أرض الواقع، ونجاح النظام الإمتيازي لا يقوم على أساس عدد الإمتيازات الممنوحة فحسب، بل إن حماية المستثمرين لها أثر بليغ في جلب المشاريع الإستثمارية داخل القطاع الصناعي والسياحي، لذلك وجب الاهتمام بالضمانات الممنوحة لفائدة المستثمرين الأمر الذي من شأنه أن يقلل من مخاوف هؤلاء ويمنحهم ثقة أكبر.

إن منظومة التحفيزات تدخل في صميم السياسة الاقتصادية المتبعة من قبل الدولة ،فبالإضافة إلى الحوافز الضريبية وشبه الضريبية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام يستفيد المستثمر من مزايا أخرى في قانون الإستثمار تم إعادة تنظيمها بموجب قانون الإستثمار09/16 وذلك بتبسيطها وتسريع إجراءات الحصول عليها، من خلال وضع نظام آلي للحصول على المزايا يتمثل في إجراء مبسط يكون بتسجيل بسيط، وتم حدف مقرر منح المزايا والملفات التي ترافقها، وقد تم تزويد القطاع الصناعي بتحفيزات خاصة به، وتم حدف تدابير التحفيز ذات الطابع الظرفي والتي كانت مدرجة في قانون المالية لسنة 2014 في المادتين 55 و 58 و ذلك لغياب إطار مرجعي شامل جعلها تكتسي مظهر قرارات ظرفية بحتة منفردة، وقد يتم إعداد هندسة نظام التحفيزات وفق ثلاث مستويات :

المستوى الأول: المزايا المشتركة الممنوحة لكل المشاريع القابلة للاستفادة من المزايا

المستوى الثاني: تحفيزات إضافية لتلك الممنوحة للمستوى الأول عندما يتعلق الأمر بنشاطات خاضعة لقطاعات أساسية لسياسة النمو.

المستوى الثالث : يتضمن تحفيزات استثنائية تمنح بالتفاوض بالنسبة للمشاريع الكبرى التي تمثل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني[1].

وبذلك تم توجيه المزايا والإعفاءات نحو المشاريع التي تندرج ضمن أولوية السياسات الاقتصادية للبلاد لاسيما تلك الموجهة إلى القطاعات المحدثة للثروة ومناصب الشغل والمحققة لعائدات جبائية من العملة الصعبة وعليه فالتحفيزات والإمتيازات لا تطبق إلا على من يستثمر في إطار السياسة الاقتصادية للجزائر التي حددها قانون المالية لسنة

[1]- الجريدة الرسمية للمناقشات الصادرة عن المجلس الشعبي الوطني ، الفترة التشريعية السابعة ، الدورة الثامنة ، جلسة علنية منعقدة يوم 2016/06/13 تتضمن تقديم مشروع القانون المتعلق بترقية الإستثمار و مناقشته ، ص 06

2015 في المادة75 منه أما من يستثمر في مجالات أخرى فلا يستفيد من المساعدة أو الدعم [1].

وبصدور القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار أصبح يمكن للمستثمر في العقار سواء الصناعي أو السياحي الإستفادة من أحد الأنظمة التحفيزية التالية:

- النظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية.
- النظام التحفيزي للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة.
- النظام التحفيزي للاستثمارات ذات الطابع المهيكل[2].

وفكل الإستثمارات المسجلة والخاضعة لهذه الأنظمة تستفيد من مزايا أخرى نص عليها قانون الإستثمار 18/22 كالإعفاء من الرسوم على القيمة المضافة، والإعفاء من حقوق تسجيل ورسم الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الإمتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية...إلخ[3].

06- الحق في الإستفادة من الضمانات المقررة بموجب قانون الإستثمار: أقر قانون الإستثمار الجديد 18/22 ضمانات عديدة لجميع المستثمرين سواء كانوا وطنيين أم أجانب، منها ما كان معمولا به بموجب قانون الإستثمار الملغى 09/16، ومنها ما أضافه المشرع لتشجيع الإستثمار وبث الطمأنينة في نفوس المستثمرين، تتمثل هذه الضمانات في:

6-1-**حرية الإستثمار:** يعتبر مبدأ حرية الإستثمار من المبادئ الكبرى للاستثمار في الجزائر تضمنته جميع النصوص المتعاقبة للاستثمار، وأصبح مبدأ دستوري بموجب التعديل الدستوري لسنة2016، ليتم النص عليه كذلك بموجب المادة 03 من قانون الإستثمار الجديد 18/22 وقد شرح المشرع من خلال هذه المادة المستفيد من حرية اختيار الإستثمار وهو كل شخص طبيعي و معنوي، وطني أو أجنبي، مقيم أو غير مقيم يرغب في تجسيد مشروعه في ظل احترام القوانين و التنظيمات السارية المفعول.

---

[1]- يراجع في ذلك الجريدة الرسمية للمناقشات الصادرة عن المجلس الشعبي الوطني ، الفترة التشريعية السابعة ، الدورة الثامنة المرجع السابق ، ص 75.

[2]- يراجع في ذلك المادة 24 من القانون22/18، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المواد من 27 إلى 33 من نفس القانون.

6-2-المعاملة المنصفة و العادلة بين جميع المستثمرين سواء كانوا وطنيين أم أجانب: وذلك فيما يتعلق بالإمتيازات الممنوحة أو الواجبات المرتبطة باستثماراتهم والمساواة بينهم، نص المشرع على هذا الضمان بموجب المادة 21 من القانون 09/16[1]، وأكده بموجب المادة 03 من القانون 18/22 مع إضافة مبدأ الشفافية، فكل المستثمرين لهم الحق في الحصول على المعلومات اللازمة ومتابعة مشاريعهم، مع توضيح كافة الإجراءات القانونية الواجبة الإتباع لغرض تسهيل وتشجيع المستثمرين على تجسيد مشاريعهم الإستثمارية.

6-3-ضمان حرية تحويل رؤوس أموال المستثمر والعائدات الناتجة عنها والمتعلقة بالإستثمارات المنجزة: وذلك انطلاقا من حصص في رأس المال في شكل حصص نقدية مستوردة عن الطريق المصرفي والمدونة بعملة حرة التحويل يسعرها بنك الجزائر بانتظام، كما يضمن تحويل المداخيل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل وتصفية الإستثمارات ذات مصدر أجنبي حتى لو كان مبلغها يفوق رأسمال المستثمر في البداية [2]

6-4-عدم خضوع الإستثمارات المنجزة لمراجعات قانونية في حال طرأت تعديلات على النظام الإمتيازي، بشرط أن يطلب المستثمر ذلك صراحة حسب المادة 22 من القانون المتعلق بترقية الاستثمار09/16، وكذا المادة 13 من قانون الإستثمار18/22 ، ويطلق عليه شرط التجميد التشريعي و الهدف من تمسك المستثمر الأجنبي بإدراج هذا الشرط هو الحفاظ على العلاقة العقدية من خلال تجميد الإطار التشريعي و التنظيمي الذي سيتم فيه تنفيذ هذا العقد و ليس تجميد محتوى الإتفاق، وبالتالي يكون المستثمر الأجنبي على علم بالقواعد القانونية التي ستبقى تنظم علاقته مع الدولة مما يسمح له بضمان مردودية وأمن الإستثمار الذي يبقى خاضعا للشروط التي أنجز فيها[3] .

6-5-لا يمكن أن تكون الإستثمارات المنجزة موضوع استيلاء أو نزع ملكية إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وفي هذه الحالة فإن المستثمر يستفيد من تعويض منصف و عادل حسب المادة 23 من القانون التعلق بترقية الإستثمار09/16

[1]- يراجع في ذلك المادة 21 من القانون 09/16، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المادة 25 من القانون 09/16، مرجع سابق، أعادت تنظيمها القانون 18/22 بموجب المادة 08 منه.
[3]- يراجع في ذلك عيبوط محند وعلي، الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر والتوزيع الجزائر 2014.ص 216- 217 .

6-6-حماية الدولة لحقوق الملكية الفكرية: أضاف المشرع من خلال قانون الإستثمار الجديد 18/22 ضمانا آخر بموجب المادة 09 منه يتمثل في تكفل الدولة بحماية حقوق الملكية الفكرية المتمثلة في الحقوق المعنوية التي يمتلكها المستثمر والتي يستعملها في مشاريعه الإستثمارية سواء كانت أدبية أو صناعية وهذا بالنظر لأهمية استخدام هذه الحقوق والتي يمكن أن ينجم عنها تقليدها أو قرصنتها.

ب –الضمانات الممنوحة للمستثمر الأجنبي:حرص المشرع على إقناع المستثمر الأجنبي للاستثمار بالجزائر بكل الوسائل المتاحة لديه، فقد ساوى بينه وبين المستثمر الوطني في الإستفادة من جميع الحقوق والضمانات التي تضمنها قانون الإستثمار من حوافز ومزايا وتسهيلات عالية وكل ذلك بهدف تشجيع الإستثمار في بعض المناطق وترقية الإستثمارات التي من شأنها أن تجعل الجزائر قبلة المستثمرين الأجانب، وإضافة إلى الحقوق والضمانات المشتركة بين جميع المستثمرين، يستفيد المستثمر الأجنبي من ضمانات قضائية، إذ منح المشرع للمستثمر الأجنبي بموجب المادة 24 من القانون 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار، ثم بموجب المادة 12 من قانون الإستثمار 18/22 ضمانا قضائيا في حال نشوب نزاع بينه وبين الدولة الجزائرية يتمثل أساسا في إمكانية لجوء المستثمر الأجنبي للتحكيم أو المصالحة أو الوساطة، فإذا كان الأصل هو خضوع هذه النزاعات للجهات القضائية الجزائرية المختصة إقليميا، إلا أنه استثناءا، في حال وجود إتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية يمكن اللجوء إلى المصالحة أو التحكيم أو الوساطة، كما يمكن أن يتفق المستثمر الأجنبي مع الدولة الجزائرية بناء على اتفاقيات ثنائية بين البلدين على بند تسوية يسمح للطرفين بالإتفاق على تحكيم خاص، أو تحكيم مؤسساتي مثل مركز تسوية المنازعات الخاصة بالإستثمارات(C.I.R.D.I) أو تحكيم غرفة التجارة الدولية، كما يمكن أن تنص اتفاقيات ثنائية أخرى على وسيلة واحدة هي تحكيم مركز تسوية المنازعات الخاصة بالإستثمارات، ومن أجل منح مزيد من الضمانات للمستثمرين الأجانب في هذا المجال، صادقت الجزائر على اتفاقية نيويورك المؤرخة في

10 يونيو 1958 الخاصة بالإعتراف وتنفيذ أحكام التحكيم الأجنبية، كما انضمت إلى المركز الدولي لتسوية المنازعات الخاصة بالإستثمارات الأجنبية[1]

ثانيا-إلتزامات المستثمر في مجال العقار الإقتصادي: يتحمل المستثمر صاحب الإمتياز على العقار الصناعي والسياحي جملة من الإلتزامات التي تقع على عاتقه سواء كانت واردة في القواعد الخاصة أو ضمن القواعد العامة باعتبار عقد الإمتياز لا يختلف كثيرا عن تلك القواعد، هذا ويتحمل المستثمر الأجنبي إلتزامات إضافية تمليها عليه القوانين والإتفاقات:

أ- **إلتزامات مشتركة بين جميع المستثمرين:** يلتزم المستثمر بصفة عامة سواء كان وطنيا أم أجنبيا بالوفاء بكل التزاماته القانونية وفقا للشروط المحددة في عقد الإمتياز ودفتر الشروط الملحق به، ويمكن حصر هذه الإلتزامات في النقاط التالية :

01-الإلتزام بتنفيذ بنود دفتر الشروط: يعد دفتر الشروط من أهم الخصائص التي يمتار بها عقد الإمتياز في القواعد العامة عن العقود الواردة في القانون الخاص، تبرز من خلاله امتيازات السلطة العامة للإدارة المانحة للامتياز، ويتعين على المتعاقد المستفيد احترام كل ما ورد فيه خلال مدة العقد دون أن يتمكن من مناقشة مضمونه[2]، وهو جزء لا يتجزء من عقد الإمتياز يرفق به ويحدد بدقة برنامج الإستثمار وكل بنود وشروط منح الإمتياز التي يلتزم المستفيد بتنفيذها وإلا تعرض العقد للاسقاط عن طريق الفسخ [3]

02-الإلتزام بدفع مصاريف منح الامتياز: تنص المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: "يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز، أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز" من خلال هذه المادة يتضح أن المستفيد كان ملزما بدفع مصاريف ثلاثة وهي مصاريف أملاك الدولة ومصاريف التسجيل لدى إدارة الضرائب ومصاريف الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية، غير أنه وطبقا للمادة 60 من القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 تم إعفاء العقود الإدارية التي تعدها مصالح

[1]- يراجع في ذلك عيبوط محند وعلي ، مرجع سابق، ص 90.
[2]- يراجع في ذلك منصور أسماء، مرجع سابق، ص 64 .
[3]- يراجع في ذلك المادة 10 و 12 من الأمر 04/08، مرجع سابق.

أملاك الدولة المتضمنة منح الإمتياز في إطار الأمر 04/08 من كل هذه المصاريف، وبقي على صاحب الإمتياز دفع مبلغ الأتاوة السنوية فقط .

تم تحديد الأتاوة بموجب المادة 09 من الأمر 04/08 بـــ 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز أي بنسبة 05% من القيمة التجارية المحددة، غير أن هذه المادة تم تعديلها بموجب القانون 10/14المتضمن قانون المالية لسنة 2015 وأصبحت تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز وهذا بتطبيق السعر الأدنى من فوارق الأسعار المطبقة على مستوى إقليم البلدية [1].

وطبقا للمادة 17 من دفتر الشروط يقوم صاحب الامتياز بدفع مبلغ الإتاوة الايجارية السنوية مسبقا إلى صندوق مفتش أملاك الدولة يبدأ من تاريخ معين في أجل أقصاه خمسة عشر(15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية، وبعد انقضاء هذا الأجل يتم إعذار صاحب الإمتياز لتسديد مبلغ الأتاوة في أجل لا يتجاوز أسبوع، وتضاف إليه غرامة تمثل 02 % من المبلغ المستحق.

يتم تحيين الإتاوة الايجارية السنوية بعد انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة بناء على تقييم تعده مصالح أملاك الدولة استناد إلى السوق العقاري.

وفي حال ما إذا قرر صاحب الإمتياز عدم تجديد العقد ويكون هو المالك للبنايات المنشأة فوق الأرض الممنوحة له، يبقى ملزما بدفع أتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض وتحدد هذه الأتاوة من قبل إدارة أملاك الدولة استنادا إلى السوق العقاري [2].

يمكن أن تتدخل الدولة في تخفيضها، وهذا ما قضت به المادة 15 من القانون11/11 التي عدلت المادة 08 من الأمر رقم 04/08 ويكون التخفيض بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء، كما حدد القانون كيفية التخفيض من خلال نص المادة 15 من القانون 11/11 التي عدلت المادة 09 من الأمر رقم 04/08 وعليه فإن الإتاوة الإيجارية السنوية تخضع لتخفيض يطبق كما يلي :

[1]- يراجع في ذلك المادتين 62 و 63 من القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأاضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

- 90 % خلال فترة إنجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات.

- 50 % خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات.

- الدينار الرمزي للمتر المربع م خلال فترة 10 سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50 % من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا.

- الدينار الرمزي للمتر المربع م خلال فترة خمس عشرة 15 سنة وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير.

03-الإلتزام بإنهاء المشروع الإستثماري في الأجل المحدد في عقد الإمتياز: يحدد دفتر الشروط المدة التي يتعين على المستثمر الإنطلاق بإنجاز مشروعه وكذا المدة المقررة لإنجاز المشروع والبدء في النشاط تختلف من مستثمر لآخر حسب طبيعة المشروع، ويلتزم المستثمر بالتقيد بهذه الآجال، وإذا حال سبب قاهر دون ذلك يمكن منحه أجلا إضافيا يتراوح بين سنة وثلاث سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع، على أن يكون قد احترم البرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء [1].

04- الإلتزام باحترام الإرتفاقات والممتلكات الثقافية: يتحمل صاحب الإمتياز الإرتفاقات السلبية التي يمكن أن تثقل العقار الممنوح سواء كانت ظاهرة أو خفية، ويمكنه التذرع ببعض هذه الإرتفاقات أو الإعتذار عن أخرى غير أنه لا تكون للدولة أي ضمان عليها، ومن جهة أخرى تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية وعلى الخصوص البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذا المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكتشف على أو في باطن القطعة الأرضية الممنوحة للامتياز، وبذلك يلتزم صاحب الإمتياز الإبلاغ عن كل هذه

[1]- يراجع في ذلك المادة 21 من المرسوم التنفيذي 152/09 وكذا المادة 10 و 21 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي، مرجع سابق.

الممتلكات إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا والذي يعلم بدوره مدير الثقافة للولاية[1] وهذا لتنفيذ أحكام القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي[2].

05-الإلتزام بعدم التنازل عن عقد الإمتياز أو الإيجار من الباطن قبل إتمام المشروع: إذا كان القانون قد سمح للمستثمر صاحب الإمتياز بالتنازل عن عقد الإمتياز أو الإيجار من الباطن إلا أن هذا الحق مقترن بشرط إتمام المشروع طبقا للمادة 17 من المرسوم 152/09، وبالتالي فهو التزام يقع على عاتقه، ومخالفة هذا الإلتزام يعرض العقد للاسقاط.

06-الإلتزام بالخضوع لرقابة الدولة: يعتبر هذا الإلتزام من بين الإلتزامات العامة التي تفرضها القواعد العامة الواردة في القانون الإداري، كما أشار إليه الأمر 04/08 ضمنيا من خلال المادة 14 منه والتي أشارت إلى المعاينة الفعلية للبدء في المشروع الإستثماري من قبل مصالح أملاك الدولة، وكذا المادة 18 من المرسوم التنفييذي 152/09 التي أشارت إلى إتمام البنايات المقررة في المشروع الإستثماري يتم معاينتها من قبل المصالح المختصة بالتعمير بناء على شهادة المطابقة، إضافة إلى المادة 19 من نفس المرسوم والتي تؤكد الخضوع لرقابة الدولة من خلال دور المصالح المختصة بمعاينة بدء النشاط وكذا ضرورة إعلام إدارة أملاك الدولة بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الإمتياز، وعليه للإدارة دور في بسط رقابتها قصد التأكد من تنفيذ المستثمر لجميع إلتزاماته القانونية حتى لا يترك هذا الأخير الحرية في تنفيذ العقد بأي طريقة كانت، وإنما يجب عليه اتباع سلطة الإشراف والمراقبة على عملية التنفيذ[3] مما يساهم في نجاح المشاريع وتحقيق الأهداف المرجوة منه.

ب-إلتزامات إضافية للمستثمر الأجنبي: يمكن حصر الإلتزامات التي يتحملها المستثمر الأجنبي في مجالين أساسيين هما إلتزامات قانونية وأخرى اتفاقية

[1]- يراجع في ذلكالمادة 05 و06 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

[2]- يراجع في ذلك القانون 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي ،مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك بوضياف عمار، شرح تنظيم الصفقات العمومية ، الطبعة الثالثة ، دار جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر 2011 ، ص 125.

01-الإلتزامات القانونية: يقع على المستثمر الأجنبي مجموعة من الإلتزامات بموجب القانون الداخلي للدولة تتمثل في :

-إحداث وترقية الشغل.

-تحسين مستوى الإطارات والمستخدمين الجزائريين.

- شراء وسائل تقنية وعلمية والاستغلال الأمثل محليا لبراءات الإختراع و العلامات التجارية المسجلة والعلامات المحمية في الجزائر طبقا للاتفاقيات الدولية.

- توازن سوق الصرف .

- إحترام النظام الداخلي والآداب العامة للشعب الجزائري كأن يمتنع عن الإستثمار في مواد تمس سلامة واستقرار النظام السياسي أو الاقتصادي أو الاجتماعي [1]

02-الإلتزامات الإتفاقية: تفرض الإتفاقيات على المستثمر الأجنبي مجموعة من الإلتزامات تتثمل فيما يلي :

-مراعاة مبادئ القانون الدولي للاستثمار كاحترام القوة الملزمة للعقد، ومبدأ حسن النية في التنفيذ وبنود النظام العام الدولي، كما يلتزم بعدم انتهاك ميثاق حقوق وواجبات الدول الاقتصادية المصادق عليها من قبل الجزائر وبالخصوص واجب المساهمة في بنكية التجارة الدولية على أساس المنافسة الشريفة والحرة وواجب السهر على احترام قواعد النظام الدولي للملكية الصناعية[2].

- يلتزم بإعلام الدولة أو الهيئات التابعة لها بكل المعلومات التي لها علاقة بتسيير العملية الإستثمارية، من بينها إخطار السلطات الجزائرية بنية المغادرة في حالة اتخاذه قرار تصفية استثماراته في الجزائر حتى تتمكن الدولة من ممارسة حقها في الشفعة وقد تقرر هذا حق الشفعة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2009، وكرسه المشرع بموجب قانون الإستثمار بموجب المادة 30 من القانون 09/16.

المطلب الثاني:تسوية المنازعات الناجمة عن عقد الإمتياز.

[1]- يراجع في ذلك عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، مرجع سابق، ص 553 .
[2]- يراجع في ذلك نفس المرجع، ص 553 .

على الرغم من وفرة العقارات الموجهة للاستثمار إلا أن المستثمر يعاني من اشكالية استغلاله، بسبب عدم وجود نصوص قانونية ثابتة، وعدم وضوح الذمة العقارية للدولة، إضافة للعراقيل الإدارية التي تحول دون السماح للمستثمر بالإنطلاق في مشروعه، كما أن عقد الإمتياز لا يخلو من إشكالات قد تثور بمناسبة منحه أو تنفيذه أن تطبيق القانون على أرض الواقع يصطدم بعدة مشاكل وهذا من شأنه أن يخلق فضاء واسعا من المنازعات، يستوجب عرضها على القضاء لتحديد مسؤولية الإدارة أو المتعامل معها في حال إخلال كل واحد منهما بالتزاماته كما يتدخل القضاء لتقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ القرارات والعقود الصادرة عن الإدارة[1]، فالقضاء هو القاعدة العامة لتسوية الخلافات بين المستثمر والإدارة غير أنه يمكن للطرفين اللجوء إلى طرق أخرى كالمصالحة والوساطة وكذا التحكيم في حال وجود إتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الجزائر تتضمن بندا للتسوية يسمح لها بالتوصل إلى إتفاق عن طريق تحكيم خاص، وعليه تناولت هذا المطلب في فرعين، آليات تسوية النزاعات الناشئة عن عقد الإمتياز(الفرع الأول)، أشكال المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز(الفرع الثاني).

الفرع الأول : آليات تسوية النزاعات الناشئة عن عقد الإمتياز.

تكون تسوية النزاعات الناشئة عن عقد الإمتياز سواء باللجوء إلى القضاء عاديا كان أو إداريا، أو باللجوء إلى الطرق البديلة المتمثلة في التحكيم والمصالحة والوساطة، وهو ما تناولته في النقطتين التاليتين، أولا لجوء أطراف عقد الإمتياز إلى القضاء العادي والإداري، ثانيا الطرق البديلة لتسوية المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز.

أولا –لجوء أطراف عقد الإمتياز إلى القضاء الإداري والعادي: تعرض المنازعات الناشئة عن عقد الإمتياز على القضاء في شكل دعوى قضائية، ولم يتطرق المشرع لوضع تعريف للدعوى القضائية واكتفى بتبيان شروطها وإجراءاتها وأنواعها وبالرجوع إلى الفقه نجد أنه لم يتفق على تعريف واضح ومحدد، فقد عرفها الدكتور أحمد أبو الوفاء بأنها "سلطة الإلتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو حمايته" وأشار الدكتور

[1]- يراجع في ذلك بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 103 .

راغب وجدي أنها " ادعاء قانوني معروض على القضاء "[1] والوسيلة المستعملة في الدعوى القضائية هي الخصومة والتي تتمثل في مجموعة من الأعمال الإجرائية التي تطرح على القضاء يلجأ إليها المدعي لمباشرة حقه.

أ-**شروط قبول الدعوى:** حتى تكون الدعوى مقبولة يتعين توفر جملة من الشروط منها ما يتعلق بعريضة افتتاح الدعوى، ومنها ما يتعلق بأطراف النزاع، ووضع كل مخالفة لها تحت طائلة البطلان.

01-شروط تتعلق بقبول عريضة افتتاح الدعوى: يتم رفع الدعوى أمام المحكمة المختصة إقليميا بعريضة مكتوبة باللغة العربية[2] والتي يجب أن تتضمن البيانات والإجراءات الشكلية المنصوص عليها في المواد 14، 15، 16، 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إضافة إلى هذه الشروط يشترط كذلك أن تكون العريضة موقعة من قبل محام في حال رفع الدعوى أمام جهات الإستئناف والنقض[3]، وكذا عريضة الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية وهذا بموجب المادة 815 و826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتعفى الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية من التمثيل الوجوبي بمحام، سواء أمام القاضي العادي أو الإداري[4].

كما أقرت المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شرطا شكليا في القضاء الإداري وهي وجوب إرفاق العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مشروعية القرار الإداري تحت طائلة عدم القبول للقرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر.

بالنسبة لمواعيد رفع الدعوى، فرق المشرع بين حالتين :

-بالنسبة لدعاوى التعويض الناشئة عن الأعمال المادية أو القانونية للإدارة، فلم يحدد المشرع المدة القانونية لرفع الدعوى أمام القضاء، فهي غير مقترنة بمواعيد، وترفع في أي وقت متى ثبت الضرر.

---

[1]- يراجع في ذلك العيش فضيل ،القضاء الإداري - الصلح في المنازعات الإدارية وفي القوانين الأخرى - دون ذكر رقم الطبعة ، منشورات بغدادي الجزائر ، دون دكر سنة النشر ، ص 09.

[2]- يراجع في ذلك المادة 08 من القانون 08/09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجر اءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2008.

[3]- يراجع في ذلك المادة 10 من نفس القانون .

[4]- يراجع في ذلكالمادة 827 من نفس القانون

– أما بالنسبة لدعاوى إلغاء القرارات الإدارية فإنه طبقا للقواعد العامة في حساب مواعيد الطعن القضائي المشار إليها في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة عندما يفصل كدرجة أولى وأخيرة هو 04 أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، وهذا الميعاد من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه ولا يجوز الإتفاق على مخالفته[1].

وفي حال ما إذا تقدم الشخص بطلب تظلم إداري للجهة الإدارية مصدرة القرار، فإن ميعاد رفع الدعوى يكون في أجل شهرين من تاريخ تبليغ الرد، وفي حال عدم الرد في خلال مدة شهرين من تاريخ تقديم طلب التظلم، عد ذلك رفضا، ويستفيد المتظلم من أجل شهرين لرفع دعواه تبدأ من تاريخ انتهاء أجل الشهرين الممنوحين للإدارة من أجل الرد على التظلم[2]، إلى جانب هذه المواعيد التي تستند إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية هناك مواعيد أخرى تنظمها وتحكمها قواعد قانونية خاصة، فقانون نزع الملكية مثلا يحدد ميعاد رفع الدعوى في الطعن في قرارات التصريح بالمنفعة العمومية وقرار قابلية التنازل بشهر واحد من تاريخ التبليغ أو نشر القرار[3].

بالنسبة لشهر الدعوى أمام المحافظة العقارية قيد المشرع بعض الدعاوى بقيد وجوب إخضاعها لعملية الشهر بالمحافظة العقارية تحت طائلة عدم القبول، حيث أوجبت المادة 17 من ق إ م و إ في فقرتها الثالثة و كذا المادة 85 من المرسوم 63/76 شهر عريضة رفع الدعوى إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر وتقديمها في أول جلسة، وخصت المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعض الدعاوى بعملية الشهر العقاري وهي الدعاوى الرامية إلى فسخ أو إبطال أو تعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها.

02– شروط قبول الدعوى المتعلقة بأطراف النزاع: شروط قبول الدعوى هي تلك الشروط التي إذا لم تتوفر حكم القاضي بعدم قبول الدعوى دون التطرق للموضوع، نظمها

[1]- يراجع في ذلك بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 223.
[2]- يراجع في ذلك المادة 2/830- 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مرجع سابق.
[3]-يراجع في ذلك المادة 13 من القانون 91/11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مرجع سابق.

المشرع في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة في الصفة الواجب توفرها في المدعي والمدعى عليه والمصلحة القائمة أو المحتملة التي يقرها القانون و كذا الإذن عندما يشترطه القانون، إضافة إلى شروط أخرى مبعثرة موجودة في مواد أخرى من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وكذا عبر مختلف القوانين، فاستعمال الدعوى لا يكون ثابتا إلا إذا توافرت هذه الشروط.

02-01-الصفة: لم يعرف المشرع الصفة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويمكن تعريفها بأنها تحديد للشخص الذي له حق إقامة الدعوى أو رفعها، بحيث إذا رفعت من غيره عدت غير مقبولة، فكل شخص يعتبر نفسه ضحية تصرف معين له الحق في رفع دعوى قضائية[1].

منح المشرع لوزير المالية اختصاصا عاما في تمثيل الدولة في جميع الدعاوى القضائية الرامية إلى حماية الأملاك الوطنية، إذا تعلق الأمر بالتقاضي أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة، فإن المدير العام للاملاك الوطنية هو الذي يمثل وزير المالية، أما القضايا المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس، فيكون تمثيل الوزير من قبل المدير الولائي لأملاك الدولة طبقا أحكام القرار الوزاري المؤرخ في20فيفري1999 [2]، إلا أن هذا القرار الوزاري تم إلغاؤه بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 2022/09/18 وهذا بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية 09/08 بموجب القانون 13/22[3]، حيث أصبح وزير المالية ممثلا في المدير العام للأملاك الوطنية سلطة التقاضي ومتابعة المنازعات المرفوعة على مستوى المحكمة العليا، مجلس الدولة ومحكمة التنازع، المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر بالنسبة للطعون في قرارات الإدارة المركزية، أما مديري أملاك الدولة ومديري مسح الأراضي والحفظ العقاري بالولايات فلهم سلطة متابعة القضايا الموجودة على مستوى المحاكم، المجالس القضائية والمحاكم الإدارية للاستئناف[4].

---

[1]- يراجع في ذلك دلاندة يوسف، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الطبعة 03، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر 2011 ص 21.

[2]- يراجع في ذلك القرار الوزاري مؤرخ في 20 فيفري 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 1999/03/24.

[3]- يراجع في ذلك القانون 13/22 المؤرخ في 2022/07/12 يعدل و يتمم القانون 09/08 ،الجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخة في 2022/07/17.

[4]- يراجع في ذلك القرار الوزاري المؤرخ في 2022/09/18 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، المرجع السابق.

كما أن القرار الوزاري المؤرخ في 2015/08/01 يؤهل مديري المصالح الفلاحية ومحافظي الغابات لتمثيل وزير الفلاحة والتنمية الريفية في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء[1].

– أما الوالي فله صفة تمثيل الولاية أمام القضاء بموجب المادة 106 من قانون الولاية، سواء كانت مدعية أو مدعى عليها،

– بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري المكلفة بتسيير ملف العقار الموجه للاستثمار فيمثلها مديرها العام أمام هيئات القضاء.

02-02-المصلحة : لم يعرف المشرع المصلحة، وقد عرفها الفقه بأنها المنفعة التي يجنيها المدعي من التجائه إلى القضاء، وهي الباعث والغاية المقصودة من رفع الدعوى[2]، فالمصلحة شرط أساسي لقبول جميع الدعاوى تطبيقا لقاعدة "لا دعوى بدون مصلحة" يشترط أن تكون قائمة أو محتملة أي أن المصلحة يجب أن تكون موجودة وقت رفع الدعوى، وأن تكون هذه المصلحة قانونية، وفي حال انعدامها يثير القاضي ذلك من تلقاء نفسه ويحكم بعدم قبول الدعوى.

ب- الإختصاص القضائي: تحكم المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز قواعد أهمها قاعدة الإختصاص القضائي، ويقصد بالإختصاص الأهلية القانونية لجهة قضائية للنظر في المنازعات، وتحديد الإختصاص القضائي في منازعات عقد الإمتياز يجد أساسه في اعتماد الدولة الجزائرية على النظام القضائي المزدوج الذي يقتضي وجود قضاء إداري وقضاء عادي بموجب القانون العضوي رقم 11/05 المعدل بموجب القانون العضوي 06/17 المتضمن التنظيم القضائي[3].

وقد يكون الإختصاص نوعيا أو محليا، وهي القاعدة الأولى التي ينظر فيها القاضي الإداري أو العادي، ولا يمكنه التطرق للمسائل الموضوعية إلا إذا توفرت قاعدة

---

[1]- يراجع في ذلك القرار الوزاري مؤرخ في 2015/08/01 يؤهل مديري المصالح الفلاحية و التنمية الريفية في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء ، الجريدة الرسمية العدد 51 مؤرخة في 2015/09/27.

[2]- يراجع في ذلك أحمد أبو الوفا، المرافعات المدنية و التجارية ، الطبعة الثانية عشر، منشأة المعارف بالاسكندرية، مصر 1990، ص 105 .

[3]- يراجع في ذلك القانون العضوي 11/05 المؤرخ في 2005/08/17 المتضمن التنظيم القضائي الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2005، المعدل و المتمم بموجب القانون العضوي 06/17 المؤرخ في 2017/03/27 الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 2017/03/29

الإختصاص بنوعيها، فتحديد الإختصاص يعد بمثابة الوسيلة الضرورية التي تساعد الجهات القضائية سواء العادية أو الإدارية على الوقوف على درجة ومدى اختصاصها بالنظر والفصل في تلك المنازعات[1].

وإن كان الإختصاص المحلي لا يثير إشكالا باعتبار أن المحكمة المختصة فالفصل في المنازعات التي تثور بشأن العقار الموجه للاستثمار هي المحكمة التي يقع بإقليمها موقع العقار، فإن الإختصاص النوعي يتطلب نوعا من التوضيح على اعتبار أن تلك القضايا تتوزع بين القضاء العادي والإداري على حسب طبيعة النزاعات المثارة.

01-اختصاص القضاء الإداري: يقصد بالمنازعات المتعلقة بالقضاء الإداري أنها تلك المنازعات المتعلقة بتصرفات توصف بأنها منفصلة عن أعمال التسيير فمصدرها هو العقد الإداري أو القرارات الإدارية الصادرة عن السلطة المانحة وكذا المساس بحقوق هذه الأخيرة[2]، ويمكن تعريفها أيضا بأنها "مجموعة من النزاعات التي ينظر فيها القاضي الإداري حسب قواعد قانون المنازعات الإدارية المشكل من قواعد إجرائية وقواعد موضوعية"[3].

وقد اعتمد المشرع على معيار بسيط في تحديد الإختصاص النوعي في الدعاوى التي تكون الدولة طرفا فيها أي المعيار العضوي، فقد نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها" كما نصت المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن المحاكم الإدارية تبسط سلطتها في رقابة القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية القرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى لها، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،

---

[1]- يراجع في ذلك رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى الإلغاء ، ديوان المطبوعات الجامعية 2004، ص 111.

[2] -Jancqueline Morand-Devriller , cours de doit administratif des biens , 4e édition ,Montchreestion , Paris, 2005 ,p 334

[3]- يراجع في ذلك خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية(تنظيم و اختصاص القضاء الإداري) الطبعة 03 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون 2007، ص 07.

وكذا دعاوى القضاء الكامل، ونقصد بدعوى القضاء الكامل دعوى شخصية ذاتية يرفعها صاحب الصفة والمصلحة المتعاقد مع الإدارة دفاعا عن مركزه القانوني الناشئ عن العقد وذلك أمام القضاء الإداري وفقا للإجراءات والشكليات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل لإصلاح الضرر الناجم عن النشاط الإداري الضار، يكون للقاضي فيها سلطة واسعة للبحث عن مدى وجود الحق الشخصي المكتسب ومدى وجود ضرر وتحديد نسبته، ثم تقدير التعويض ومن ثمة الحكم بالتعويض الكامل العادل عن ذلك الضرر[1].

وباعتبار أن الوالي هو الذي يصدر قرار منح الإمتياز ومدير أملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود الإمتياز المتعلقة باستغلال العقار الموجه للاستثمار، وهما طرفان إداريان في المنازعة، وبالتالي وطبقا للمعيار العضوي ينعقد الإختصاص للقضاء الإداري في كل المنازعات التي تكون فيها الدولة أو الولاية طرفا أساسيا في الدعوى .

02- اختصاص القضاء العادي: بالنظر إلى طبيعة الحق الممنوح وما يترتب عن هذا الحق تنشأ إزدواجية في المنازعة، أي أن هناك منازعات أخرى تطرح على القضاء العادي وليس الإداري[2] وتبقى هذه النزاعات مجرد استثناءات عن الأصل العام حيث لا يفصل القاضي العقاري إلا في القضايا التي يمكن أن تثار بين المستثمرين فيما بينهم بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الإتفاقية، أو بين المستثمرين والغير وهذا طبقا لنص المادتين 513 و514 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

كما يختص القضاء العادي بالنظر في النزاعات التي تكون ضد إحدى الهيئات ذات الطابع الصناعي والتجاري التي درسناها في الباب الأول من هذه الرسالة(الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،الوكالة الوطنية لتنمية السياحة)، فهذه الهيئات تخضع لقواعد القانون الخاص في كل ما يتعلق بممارسة نشاطاتها، فقد نصت المادة 45 من القانون 88/01:" تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري ...".

---

[1]- يراجع في ذلك الطماوي محمد سليمان: القضاء الإداري (قضاء التعويض و طرق الطعن في أحكامه)، الطبعة 02 ، دار الفكر العربي، مصر 1977 ، ص 250.

[2]-Jancqueline Morand-Devriller , op.cit, p 333.

ثانيا- الطرق البديلة لتسوية المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز: الطرق البديلة هي الوسائل التي تمكن من إيجاد حلول مقبولة من أطراف النزاع خارج إطار إجراءات التقاضي التقليدية، وتمكن من إفراغ الخلاف من مضمونه ومحتواه بتراضي الطرفين لأنه يوفر الإطمئنان للحل الذي تم التوصل إليه وتفادي مخاطر الحكم القضائي مجهول العواقب وغير المضمون، فمن خلالها يتم حل الخلافات بشكل سريع وفعال[1]، ونظرا لأهميتها فقد استحدث المشرع هذه الطرق في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بموجب القانون 09/08 وخصص لها الكتاب الخامس منه وتتمثل في الصلح، الوساطة والتحكيم[2]، ويمكن تطبيقها في النزاعات الناشئة بين طرفي عقد الإمتياز.

أ- **الصلح والوساطة:**يعتبر الصلح والوساطة طريقان لتسوية النزاعات وديا، ورغم أن المشرع أطلق عليهما تسمية الطرق البديلة، إلا أنه لا يمكن الحديث عنهما بعيدا عن الدعوى القضائية، فهي في حقيقة الأمر طرق مساعدة لعمل القاضي، و ليست بديلا عن القضاء ويلجأ لها الأطراف تفاديا لبطء حل النزاعات.

01-الصلح:اعتبر المشرع الصلح من بين إحدى الطرق البديلة لتسوية النزاعات، كما جعله مبدأ إجرائيا يجوز للقاضي إجراؤه بين الخصوم أثناء سير الخصومة في أي مادة كانت هذا حسب المادة 04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

01-01-مفهوم الصلح:عرف المشرع الصلح ضمن المادة 459 من القانون المدني بأنه "عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائم أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه باستثناء ما تعلق بالحالة الشخصية أوالنظام العام"، هذا وعرفه بعض الفقه بأنه: "اتفاق حول حق متنازع فيه بين شخصين بمقتضاه يتنازل أحدهما للآخر عن ادعائه مقابل أداء شيء ما"[3].

---

[1]- يراجع في ذلك بوزنة ساجية، الوساطة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير ،جامعة عبد الرحمان كلية الحقوق و العلوم السياسية بجاية ، 2012 ، ص 7.

[2]- الصلح و الوساطة لم يتضمنهما القانون القديم بينما التحكيم كان موجودا و تم الإحتفاظ بكثير من مواده.

[3]- يراجع في ذلك صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار الهدى عين مليلة الجزائر، 2008 ، ص 542

وقد خص المشرع الصلح بمجموعة من المواد التي تحدد إطاره القانوني وصوره ومجاله، كما أشار إلى الجهات القضائية المختصة للقيام به، وكذا آثاره على القضية المفصول فيها بواسطة إجراء الصلح[1].

01-02-إجراءات الصلح: يمكن إجراء الصلح سواء أمام القاضي العادي أو الإداري، وبالنسبة للقضاء الإداري فهو إجراء جوازي يخضع لتقدير القاضي الإداري، ويمكن إجراءه في أي مرحلة تكون فيها الخصومة، وهو حالة نادرة الحدوث، نظرا لامتناع الإدارة عن حضور جلسات الصلح، وفي أغلب الأحيان يرفض ممثلها القانوني الصلح باعتباره غير مكلف بذلك، وتقتصر مهامه على متابعة المنازعات بتقديم العرائض والأجوبة، وليس من صلاحياته إجراء الصلح مهما كان مضمونه أو قيمته[2]، **و** طبقا للمادة 970 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الصلح في القضاء الإداري يقتصر على دعاوى القضاء الكامل دون قضاء الإلغاء وقضاء الإستعجال، حيث يجوز الصلح في دعاوى فسخ عقد الإمتياز، كما يجوز في دعاوى المستثمر لفحص مشروعية تصرف الإدارة التي قد تمس بمصلحته والتعويض المناسب للضرر، لكن لا يرفعها المستثمر لالغاء القرار الإداري المخالف للقانون لأنه لا يجوز الصلح في دعوى عدم المشروعية، كما يستبعد الصلح في الدعاوى الاستعجالية.

وسواء كنا أمام القضاء العادي أو الإداري فإن إجراء الصلح يكون بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم[3]، ويكون للقاضي السلطة التقديرية في تحديد الوقت والمكان المناسبين لإجراء الصلح، ويختلف ذلك حسب وقائع وظروف كل قضية، فالقاضي يقوم بمحاولة التوفيق في أول جلسة أو أثناء اتخاذ إجراء التحقيق أو في لحظة الحضور الشخصي، أما عن مكان إجراء الصلح، فيكون إما في مكتب القاضي أو في قاعة الجلسات على أن يتم ذلك بحضور الخصوم شخصيا.

في حال ما إذا حصل صلح، يحرر رئيس تشكيلة الحكم محضرا يبين فيه ما تم الإتفاق عليه، يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف،

---

[1]- يراجع في ذلكالمواد 954 إلى 956 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق ، ص 353.

[3]- يراجع في ذلك المادة 990 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مرجع سابق

فالخصومة التي تنتهي بالصلح لا يصدر بشأنها حكم قضائي إنما يصبح للصلح القوة التنفيذية[1]، وهو غيرقابل لأي طعن[2].

02-الوساطة: تعتبر الوساطة إحدى الطرق البديلة التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فما المقصود منها و ماهي إجراءاتها.

02-01-مفهوم الوساطة: لم يعرف المشرع الوساطة، واكتفى بالتعمق في تحديد آليات تطبيقها من خلال المواد 994 إلى 1005 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومن خلال تلك المواد، يمكن أن نعرف الوساطة على أنها وسيلة ودية لتسوية النزاعات بين الأشخاص، يعرضها القاضي على أــطراف النزاع، وتكون بإجراءت سرية وسريعة بعيدا عن علنية الجلسات، يكلف بها شخص ثالث محايد يقوم على محاولة تقريب وجهات النظر بين أطراف النزاع قصد الحصول على تسوية تكون مرضية للجميع[3].

وقد وضع المشرع شروطا يجب توافرها في كل من يرغب بممارسة مهنة الوساطة وذلك وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا المرسوم التنفيذي 09/100 المتضمن كيفيات تعيين الوسيط[4].

تتميز الوساطة بجملة من الخصائص جعلت منها إجراء مفضل للمتخاضمين في حال ماإذا عرضها عليهم القاضي، تتمثل هذه الخصائص في:

-**السرية والخصوصية:** فجميع إجراءات الوساطة ومداولاتها سرية لا يجوز الإحتجاج بها أو الكشف عنها، وكل ما يتم من حوار أثناء سير الوساطة يبقى سريا خاصة في حال فشلها، ولا يمكن لأحد الطرفين الإستناد عليها أثناء الخصومة القضائية، غير أنه بالعودة لمواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع يلزم الوسيط بالسر إزاء الغير بموجب المادة 1005 ولا يوجد أي مادة تمنع من استغلال أحد الأطراف لصالحه ما تم

[1]- يراجع في ذلك بن صاولة شفيقة، الصلح في المادة الإدارية ، ط2، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2008، ص 85

[2]- يراجع في ذلك المادة 973 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك بربارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة 02، منشورات بغدادي، الجزائر 2009، ص 523.

[4]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 09/100 المؤرخ في 2009/03/10 يحدد كيفيات تعيين الوسيط القضائي، الجريدة الرسمية العدد 16 المؤرخة في 2009/03/15 .

الإدلاء به من إفادات وأقوال أثناء إجراءات الوساطة في حال فشلها والعودة لإجراءات التقاضي[1].

- **السرعة والمرونة:** تتميز إجراءات الوساطة بالسرعة كونها لا تخضع لقيود شكلية، فالقانون لا يحدد مدة معينة لحل النزاعات أمام القضاء، بينما حدد المشرع مدة الوساطة في المادة 996 من ق إ م و إ بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة، فإذا لم يتوصل الخصوم إلى حل يعاد السير في الخصومة.

-**تخفيف العبء على القضاء:** باعتبار أن الوساطة وسيلة بديلة للقضاء لفض النزاعات بين الخصوم، فإنها تساهم بشكل كبير في تخفيف العبء عن القضاء، عن طريق حل نزاعات كانت ستحل عن طريق التقاضي.

-**قلة التكاليف:** تمتاز الوساطة بقلة التكاليف مقارنة بالتكاليف والمصارف التي يتكبدها الخصوم أثناء الخصومة القضائية، كما أن الوساطة لا تحتاج استدعاءات وخبرات خلافا للإجراءات القضائية، وحتى في حال فشلها فإن المصاريف تكون غير مكلفة.

02-02-تطبيقات الوساطة: بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أن المشرع سمح بتطبيق الوساطة في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية، لكون المشرع قد خص هذه القضايا بإجراءات أخرى تختلف عن إجراءات الوساطة، كما منع المشرع الوساطة في المسائل التي قد تمس بالنظام العام، وهذا ما نصت عليه المادة 1/994 من قانون قانون الإجراءات المدنية والإدارية

02-02-01- الإختلاف حول إمكانية تطبيق الوساطة في النزاع الإداري:ثار خلاف حول إمكانية تطبيق الوساطة في النزاع الإداري، حيث استند الرأي المنكر لذلك من عدم ذكر الوساطة إلى جانب الصلح والتحكيم ضمن الباب الخامس من الكتاب الرابع لقانون الإجراءات المدنية والإدارية المخصص للإجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية الإدارية، وذكر الوساطة ضمن الكتاب الخامس، مما جعل هذا الرأي يستبعد إجازة تطبيقها

[1]-EL AHDAB Jalal, Le nouveau droit de l'arbitrage :approche comparée Franco-Algérienne , bulletin de l' avocat, édité par l' ordre des avocats de Sétif, N° 09, 2009 , page 85

على النزاع الإداري[1]، أما الرأي الثاني فيرى أن المشرع لم يستبعد إمكانية تطبيق الوساطة على النزاع الإداري، فقانون الإجراءات المدنية والإدارية مقسم إلى 5 كتب، ولم يذكر أن الطرق البديلة الواردة في الكتاب الخامس أنها خاصة بالنزاع المدني دون سواه، فلو أراد المشرع استبعاد الوساطة من التطبيق على القضاء الإداري لأشار إلى ذلك ضمن المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أن المادة الأولى هذا القانون أشارت أن أحكام هذا الأخير تطبق على الدعاوى المرفوعة أمام الجهات القضائية العادية والإدارية، وباعتبار أن الكتاب الخامس لنفس القانون والذي يتضمن الوساطة جاء مستقلا فإن هذه الأخيرة تطبق في كلا النزاعين.

و في الواقع فإن الرأي الراجح هو الرأي الثاني فالمشرع لم يستبعد تطبيق الوساطة على النزاعات الإدارية، ومع ذلك يوجد استثناءات إذ لا يمكن تطبيق الوساطة في دعوى الإلغاء لأن الغاية من هذه الدعوى مهاجمة القرار الإداري المخالف للقانون، وبالتالي لا يمكن التصالح بشأن سند غير مشروع، وتبقى إمكانية تطبيق الوساطة في النزاع الإداري على دعاوى القضاء الكامل.

02-02-02-إجراءات تطبيق الوساطة:بالرجوع إلى مواد قانون الإجراءات المدنية وإدارية، نجد أن المشرع قد حدد إجراءات تطبيق الوساطة سواء كان النزاع عاديا أو إداريا على النحو التالي:

-**عرض الوساطة:**تكون الوساطة على أساس اقتراح من القاضي عند رفع الدعوى، فالمشرع فضل الوساطة القضائية، إذ يجب على القاضي عرض الوساطة على الأطراف، ما عدا في الحالات المستثناة صراحة بموجب القانون، فالوساطة إلزامية ولا تخضع للسلطة التقديرية للقاضي[2] ولأطراف النزاع كامل الحرية في رفضها أو قبولها، لكن هذا لا يعني تخلي القاضي عن الخصومة، إذ أن عرض الوساطة ليس تفويضا للوسيط، بل يبقى يتمتع بجميع سلطاته قبل وأثناء سير الوساطة وبعدها، غير أنه لا يصدر حكما في

[1]- من بين مؤيدي هذا الرأي الدكتور بربارة الذي كتب في هذا الشأن :" و قد جاء ذكر الصلح مع التحكيم ضمن باب واحد في الكتاب الخاص بالجهات القضائية الإدارية، قبل الطرق البديلة لحل النزاعات أمام القضاء العادي" مما يعني أن الكتاب الخامس يخص القضاء العادي فقط، يراجع في ذلكبربارة عبد الرحمان ، مرجع سابق، ص 521.

[2]- يراجع في ذلكالمادة 994 من ق إ م و إ : (يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة.....)، مرجع سابق

الموضوع أثناء هذه المرحلة، فالقاضي هو الذي يختار الوسيط، [1] ومدة الوساطة وله كل الصلاحيات في اتخاذ التدابير التي يراها مناسبة لإنجاح الوساطة[2].

-**قبول الوساطة:** في حال قبول أطراف النزاع للوساطة، يصدر القاضي أمرا بتعيين الوسيط للوسيط [3] يتضمن هذا الأمر موافقة الخصوم و تحديد الآجال الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته وتاريخ إرجاع القضية إلى الجلسة [4] ، وتبلغ نسخة من الأمر لكل من أطراف النزاع وكذا الوسيط الذي يتعين عليه إبداء رأيه بقبوله المهمة دون تأخير[5].

يجوز للوسيط بعد موافقة الخصوم، سماع كل شخص يقبل ذلك يرى في سماعه فائدة لتسوية النزاع [6].

-**إنهاء الوساطة:** يمكن للقاضي إنهاء الوساطة في أي وقت، وقد تنتهي بطلب من الوسيط أو الخصوم[7]، وقد تنتهي الوساطة باتفاق جزئي أو كلي في تسوية النزاع، وقد تكون بفشلها وفي هذه الحالة ترجع القضية إلى الجلسة المحددة لها في حضور الأطراف والوسيط أين تنتهي الوساطة، وبعدها يستمر السير في الدعوى القضائية إلى غاية الفصل فيها من قبل القاضي بحكم قضائي، أما في حال نجاح الوساطة، يقوم الوسيط بتحرير محضر يتضمن ما اتفق عليه الخصوم، ويقوم القاضي بالمصادقة على محضر الإتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، ويعتبر هذا المحضر سندا تنفيذيا[8].

ب –التحكيم: تبنى المشرع التحكيم كطريق بديل في الخصومة القضائية، ولو أنه في حقيقة الأمر يقوم على خلفيات أخرى خصوصا بالنسبة للتحكيم الدولي، باعتبار أن الغرض منه تجنب الخضوع لقوانين دولتي طرفي العقد.

إن العمل على إيجاد آلية مناسبة وفعالة لحل النزاعات التي تنشأ بمناسبة المشاريع الإستثمارية المقامة على العقار الإقتصادي يعتبر أهم عوامل نجاح الإستثمارات الأجنبية ، فاستقرار الإستثمارات وإيجاد البيئة المناسبة للنهوض بها يكون من خلال ضمان تسوية

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 2/994 من ق إ م و إ مرجع سابق .
[2]- يراجع في ذلك المادة 995 من نفس القانون.
[3]- يخضع تعيين الوسيط لشروط حددتها المادتين 997 و 998 من ق إ م و إ و كذا المرسوم التنفيذي 100/09مرجع سابق.
[4]- يراجع في ذلك المادة 999 من ق إ م و إ ، مرجع سابق.
[5]- يراجع في ذلك المادة 1000 من نفس القانون .
[6]- يراجع في ذلك المادة 1001 من نفس القانون .
[7]- يراجع في ذلك المادة 1002 من نفس القانون .
[8]- يراجع في ذلك المادة 1003و 1004 نفس القانون .

سريعة ومناسبة لما قد يثور من منازعات سواء بين المستثمرين فيما بينهم، أو مع الجهة الإدارية المانحة لعقد الإمتياز[1].

01-مفهوم التحكيم: يعتبر التحكيم أسلوبا لفض المنازعات ملزم لأطرافه، وينبني على اختيار الخصوم بإرادتهم أفراد عاديين للفصل فيما يثور بينهم من نزاع، وهو نظام بديل لنظام التقاضي أمام المحاكم وأصبح نظاما قضائيا عالميا يعلو فوق النظم القضائية الوطنية، فالتحكيم هو:" اتفاق بين طرفين أو أكثر على إخراج نزاع أو عدد من النزاعات من اختصاص القضاء العادي، وأن يعهد بها إلى هيئة تتكون من محكم أو أكثر للفصل فيه بقضاء ملزم"[2].

ارتبط التحكيم بفكرة التنمية الاقتصادية وجذب الإستثمارات الأجنبية، واتسع نطاق الأخذ بهذا النظام تحت تأثير الإعتبارات السياسية والتغييرات الاقتصادية وتعدى العقود التجارية إلى عقود التنمية الاقتصادية[3]، الهدف منه إزالة الخوف لدى المستثمرين من عدم إمكان حصولهم على حقهم إذا ما ثارت منازعة بينهم وبين الدولة المضيفة أمام قضاء هذه الدولة ، فالمستثمر الأجنبي قد يراوده الشك في إنصاف القاضي الوطني له، وذلك لخضوع القاضي لتأثير دولته لحماية مصالحها وكذا اشتراك القاضي والإدارة في المبادئ والأفكار القانونية والاقتصادية التي تحتج بها الدولة في مواجهة المستثمرين الأجانب بصفة عامة، وهو ما حرص المشرع على تلافيه من خلال إخراج المنازعات المتعلقة بالإستثمارات الأجنبية من نطاق اختصاص المحاكم الجزائرية وأتاح للمستثمر الأجنبي إمكانية تسوية منازعاته الإستثمارية مع الدولة الجزائرية عن طريق التحكيم[4] من خلال الإتفاقيات الدولية التي صادق عليها والمتعلقة بالإستثمار الأجنبي والتي كرسها المشرع في العديد من النصوص القانونية و التنظيمية سواء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أو في قانون ترقية الإستثمار واعتبره كضمان للمستثمر الأجنبي لتسوية نزاعاته مع الدولة الجزائرية.

---

[1]- يراجع في ذلك وسام مجدي محمد عطية السيد ،مرجع سابق، ص 242.

[2]- يراجع في ذلك قمر عبد الوهاب، التحكيك في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري ، دراسة مقارنةدون طبعة ، دارالمعرفة، الجزائر سنة 2009، ص 18.

[3]- يراجع في ذلك مفتاح خليفة عبد الحميد ، حمد محمد حمد الشلماني ، مرجع سابق ، ص 377 و 378.

[4]- يراجع في ذلك وسام مجدي عطية ،مرجع سابق، ص 152

02-تطبيقات التحكيم في مجال عقد الإمتياز:ينقسم التحكيم إلى تحكيم داخلي وطني وتحكيم دولي، فالتحكيم يكون وطنيا إذا اتصلت جميع عناصره بدولة معينة دون غيرها (موضوع النزاع، جنسية الخصوم، جنسية المحكمين، القانون الواجب التطبيق، المكان الذي يجرى فيه التحكيم)، وهذا النوع من التحكيم مستبعد في مجال عقد الإمتياز على العقار الموجه للاستثمار، باعتبار أن أحد أطرافه شخص معنوى عام، حيث نصت المادة 975 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه لا يجوز للأشخاص المذكورة في المادة 800 أن تجري تحكيما إلا في الحالات الواردة في الإتفاقيات الدولية التي صادقت الجزائر عليها وفي مادة الصفقات العمومية، كما نصت المادة 1006 من نفس القانون: " لا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم في ماعدا في علاقتها الإقتصادية أو في إطار الصفقات العمومية".

أما التحكيم الدولي فهو يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الإقتصادية لدولتين على الأقل، وهو يختص بأحكام متميزة عن التحكيم الداخلي، حيث أن الدولة الجزائرية ملزمة بالإتفاقيات التي وقعت عليها مثل باتفاقية نيبويورك لعام 1958 الخاصة بتنفيذ أحكام التحكيم الأجنبية[1]، وإتفاقية واشنطن المؤرخة في 1965/03/18المتعلقة بتسوية المنازعات الخاسصة بالإستثمار بين الدول ورعايا الدول[2]، وكذا الإتفاقيات الدولية الثنائية والمتعددة الأطراف مثل الإتفاقية الجزائرية الأمريكية 1990/10/17 لتشجيع الإستثمارات، والتي وقعت في واشنطن في 1990/06/02، والإتفاقية الجزائرية البلجيكية في ليكسمبورغ التي وقعت عليها الجزائر في 1991/04/24 المتعلقة بالتشجيع والحماية المتبادلة في الإستثمار[3]، والإتفاقية الجزائرية الإيطالية[4] الموقع عليها في

[1]- يراجع في ذلك المرسوم الرئاسي رقم 233/88 مؤرخ في 1988/11/5يتضمن الإنضمام إلى اتفاقية نيويورك لعام 1958 الخاصة بتنفيذ أحكام التحكيم الأجنبية، الجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخة في 1988/11/13

[2] - يراجع في ذلك المرسوم الرئاسي رقم 95/346 المؤرخ في 1995/10/30 يتضمن المصادقة على الإتفاقية حول تسوية المنازعات الخاصة بالإستثمارات بين الدول و رعايا الدول الأخرى ، الجريدة الرسمية العدد 66 المؤرخة في 1995/11/05.

[3]- الإتفاق بين الجزائر و بلجيكا المتعلق بالتشجيع و الحماية المتبادلة للاستثمارات، موقع بالجزائر بتاريخ 1991/04/24 ، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 1991/10/06.

[4]- يراجع في ذلك الإتفاق بين الجزائر و إيطاليا المتعلق بالترقية و الحماية المتبادلة للاستثمارات، الموقع بالجزائر بتاريخ 1991/05/18 الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 1991/10/06.

1991/05/08المتعلقة بالترقية المتبادلة للاستثمارات[1]، وأقرت الجزائر مبدأ التحكيم الدولي في عقود الإستثمار بصدور الأمر 95/04[2] المتعلق بالمصادقة على الإتفاقية الدولية الخاصة بتسوية المنازعات المتعلقة بالإستثمارات الدول ورعايا الدول الأخرى وكذا الأمر 95/05[3]المتعلق بانضمام الجزائر إلى الوكالة الدولية للاستثمار.

ولا تكفي مصادقة الدولة على معاهدة واشنطن، أو أنها وضعت تشريعا داخليا يعترف بالتحكيم، أو أنها أبرمت إتفاقيات للتشجيع والحماية المتبادلة للاستثمار، وإنما يجب أن يكون التحكيم مباشرا، أكيدا وكتابيا حيث نصت المادة 1040-01 من قانون قانون الإجراءات المدنية والإدارية "... يجب من حيث الشكل وتحت طائلة البطلان أن تبرم اتفاقية التحكيم كتابة أو بأي وسيلة أخرى تجيز الإثبات"، وهناك صورتان للجوء إلى التحكيم:

- في شكل شرط تحكيمي[4]، يكون مدرجا في عقد الإمتياز، ويكون قبل نشوب النزاع المحتمل بين المستثمر الأجنبي والدولة المضيفة، قد يكون عاما يحيل كل نزاع يتعلق بتفسير أو تنفيذ العقد، وقد يكون خاصا في حال ما إذا أحال على التحكيم بعض المسائل فقط.

-في شكل مشارطة التحكيم[5]، أي في شكل اتفاق مستقل عن العقد، ويكون عادة بعد نشوب الخلاف.

الفرع الثاني :أشكال المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز.

تختلف المنازعات التي تنشأ عن عقد الإمتياز المتعلق بالعقار الفلاحي عن عقد الإمتياز المتعلق بكل من العقار الصناعي والسياحي، لذلك فقد عالجت هاته المنازعات في النقطتين التاليتين، منازعات يثيرها عقد الإمتياز على العقار الفلاحي(أولا)، منازعات يثيرها عقد افمتياز على العقار الإقتصادي(ثانيا).

---

[1]- يراجع في ذلك بودلال فطومة، التحكيم في العقود الإدارية، أطروحة دكتوراه، جامعة الجيلالي ليابس سيدي بلعباس، الجزائر 2016 ،ص 142 .

[2]- يراجع في ذلك الأمر 04/95 المؤرخ في 1995/01/21 يتضمن الموافقة على الإتفاقية المتضمنة تسوية المنازعات المتعلقة بالإستثمارات بين الدول و رعايا الدول الأخرى، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 1995/02/15.

[3]- يراجع في ذلك الأمر 05/95 المؤرخ في 1995/01/21 يتضمن الموافقة على الإتفاقية المتضمنة إحداث الوكالة الدولية لضمان الإستثمارات، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 1995/02/15.

[4]- يراجع في ذلك المادة 1007 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مرجع سابق.

[5]- يراجع في ذلك المادة 1011 من نفس القانون .

أولا – منازعات يثيرها عقد الإمتياز على العقار الفلاحي:كشف التطبيق الميداني للقانون 03/10 عن وجود عدة صعوبات تواجه المستفيدين من المستثمرات الفلاحية مما أدى لخلق نزاعات على مستوى الجهات القضائية، وتحدث هذه النزاعات بين طرفي العقد أي المستثمر الفلاحي والسلطة المانحة، كما قد تثور نزاعات بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم، أو بين الأعضاء والغير، وتتدخل الإدارة بهدف المحافظة على المستثمرة، ومهما قيل عن طبيعة هذه النزاعات وأنواعها، فإن مصدرها حقوق وواجبات أعضاء المستثمرة [1].

أ- أشكال المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي المطروحة أمام القضاء الإداري: تتعدد أشكال المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي المطروحة أمام القضاء الإداري، فقد يرفعها صاحب الإمتياز، أو الإدارة، كما يمكن رفعها من طرف الغير.

01-الدعاوى التي يرفعها المستثمر صاحب الإمتياز: تعد رقابة القضاء على أعمال الإدارة ضمانة حقيقية للمستثمر الفلاحي، حيث يمكن لهذا الأخير المطالبة بفحص مشروعية القرارات الصادرة عن الوالي أو إدارة أملاك الدولة وهذا عن طريق دعوى الإلغاء، كما يمكنه الطعن في مبلغ التعويض عندما تجحف الإدارة في تقدير التعويض الواجب دفعه للمستثمر.

01-01-دعوى الإلغاء: تعرف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى التي ترفع أمام القضاء الإداري من أجل إلغاء قرارإداري نافذ لعدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب[2]، الهدف منها تحقيق احترام مبدأ المشروعية، وحماية الصالح العام وضمان حقوق الأفراد وحرياتهم من تعسف الإدارة، وفي ظل القانون 03/10 فإن القرار الإداري محل دعوى الإلغاء هو القرار الصادر عن الوالي أو مدير أملاك الدولة والهدف منها هو إزالة أثر ذلك القرار.

01-01-01-المنازعة في قرارات الوالي: توجد عدة حالات للمنازعة في قرار الوالي تتمثل في:

[1]- يراجع في ذلك لنقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى 2004 ، ص 55.

[2]- يراجع في ذلك بعلي محمد الصغير،القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر2007،ص 31

-المنازعة في قرار الوالي المتضمن إسقاط الحق بعد فوات آجال تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز: في حال عدم احترام المستثمر الفلاحي أو ورثته للآجال تقديم طلب تحويل حق الإنتفاع إلى حق امتياز رغم إعذاره لمرتين من قبل المحضر القضائي، يسقط حقه بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا[1]، ويستطيع صاحب الحق الطعن في القرار أمام القضاء الإداري بدعوى الإلغاء.

-المنازعة في قرار الوالي المتضمن رفض منح الإمتياز في الحالة التي يتم فيها دراسة ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز من قبل لجنة ولائية التي يترأسها الوالي وتقوم هذه اللجنة برفض الملف ، حيث أنه وطبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 10/326 إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو تحقيقا في الوثائق أو الوقائع المصرح بها فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يرسل تلك الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة، فإذا تم رفض الملف، يقوم الوالي بإعلام المستثمر الفلاحي صاحب الملف بقراره عن طريق رسالة يبرر فيها سبب الرفض، وبناء على ذلك يمكنه الطعن في القرار أمام القضاء الإداري[2].

-المنازعة في قرار الوالي الذي أضاف عضو جديد دون موافقة المستثمرين الأصليين: فالعقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية كرس حقوق مكتسبة لأعضائها وبالتالي لابد من نيل موافقتهم مسبقا لقبول المستثمر الجديد، وقرار الوالي بإضافة العضو الجديد جاء لاحقا للعقد، وعليه يجوز للأعضاء إبطال قرار الوالي أمام القضاء الإداري لمخالفته للقانون[3].

02-01-01-الطعن في قرار فسخ عقد الإمتياز الصادر عن مصالح أملاك الدولة :

يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تفسخ العقد إداريا دون اللجوء للقضاء طبقا للمادة 28 من القانون 03/10[4] وفي هذه الحالة يمكن المستثمر صاحب الإمتياز إلغاء هذا القرار أمام القضاء الإداري المختص لعدم مشروعيته وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[5]، ويقوم القاضي الإداري

---

[1]- يراجع في ذلكال مادة 09 من المرسوم التفيذي 10/326 ، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المادة 08 من المرسوم التنفيذي 326/10، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 35298 مؤرخ في 2007/07/25، مجلة مجلس الدولة العدد 09 الجزائر 2009، ص 111.

[4]- لأكثر تفاصيل حول هذه الفكرة يراجع في ذلك المبحث الثالث من هذا الفصل بعنوان نهاية عقد الإمتياز .

[5]- يراجع في ذلك المادة 28 من القانون 03/10، مرجع سابق.

برقابة مدى سلامة تقدير الإدارة لمدى جسامة الخطأ الذي ارتكبه المستثمر وكفايته لفسخ عقد الإمتياز[1].

01-02- دعاوى التعويض: تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي الإداري بسلطات واسعة، الهدف منها هو المطالبة بالتعويض وجبر الضرر اللاحق بالمستثمر من جراء أعمال الإدارة أو تصرفاتها القانونية.

01-01-02-دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو استرجاع الأراضي[2]: يشكل القضاء دعامة بالغة الأهمية لأطراف المنازعة القضائية في إعادة تقدير التعويض باعتباره طرف محايد في النزاع، مما يسمح له بتقدير التعويض المستحق بكل استقلالية وموضوعية، إضافة للشروط العامة يشترط إرفاق العريضة بالقرار الإداري المحدد للتعويض واحترام ميعاد رفع الدعوى حسب المادة 26 من القانون 11/91 المعدل والمتمم، وتثير مسألة التعويض عن نزع الملكية أو الإسترجاع العديد من الإشكالات بالنسبة للقاضي نظرا لما تحتويه من تقنيات في التقييم، والذي يختلف باختلاف العقار المنزوع، لذلك خول للقاضي إجراء تحقيق، ومن أهم الوسائل الممنوحة له إمكانية اللجوء لمعاينة الأماكن أو تعيين خبير يقوم بمهمة إعادة التقييم قصد تقدير التعويض العادل الذي يشمل جميع الأضرار.

02-01-02-المنازعة في مبلغ التعويض عن الأملاك السطحية عند فسخ عقد الإمتياز: عند إخلال صاحب الإمتياز بالالتزامات الموقع عليها بموجب دفتر الشروط الملحق بعقد الإمتياز المسلم له وتقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الإمتياز سواءا إداريا أو قضائيا وتقوم باسترجاع الأملاك السطحية، وتكون هذه الأخيرة محل تعويض لصاحب الإمتياز، ويؤخذ عند حساب هذا التعويض طرح 10 % كتعويض عن الأضرار طبقا للمادة 26 من القانون 03/10، وتحسب الإمتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض[3]، فإذا لم يرض صاحب الإمتياز بذلك التعويض الممنوح له من قبل إدارة أملاك الدولة يجوز له يطعن في هذا المبلغ من خلال دعوى توجه ضد

[1]- يراجع في ذلك مفتاح خليفة عبد الحميد ، حمد محمد حمد الشلماني ، مرجع سابق، ص 328 .
[2]- يراجع في ذلك قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 475823 بتاريخ 2008/11/12 ، مجلة المحكمة العليا عدد 1 سنة 2009 ، ص 209 .
[3]- يراجع في ذلك المادة 27 من القانون 03/10، مرجع سابق.

وزير المالية ممثلا في مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية ويطالب بخبرة فنية لتقدير مقابل التعويض، ترفع الدعوى أمام القضاء الإداري في أجل شهرين من تبليغ القرار المتضمن مبلغ التعويض.

03-01-02-المنازعة في مبلغ التعويض عن الأملاك السطحية بعد انقضاء عقد الإمتياز: يترتب على نهاية مدة عقد الإمتياز المحددة بموجب المادة 04 من القانون03/10 بـــ 40 سنة وعدم تجديدها من طرف المستثمر فسخ عقد الإمتياز من قبل إدارة أملاك الدولة، مع التعويض عن الأملاك السطحية نتيجة الفسخ الإداري والذي يتم تقديره من طرف إدارة أملاك الدولة، فإذا كان هذا المبلغ غير منصف وغير عادل مقارنة بالاستثمارات المنجزة من قبله في المستثمرة الفلاحية، يجوز لصاحب الإمتياز رفع الدعوى قصد مراجعة ذلك المبلغ.

02-دعاوى ترفعها الإدارة: يمكن للإدارة أن ترفع دعوى ضد المستثمر في الحالات التالية:

02-01-منازعات متعلقة بعدم دفع الأتاوى: يلتزم المستثمر بدفع أتاوة سنوية مقابل استغلال الأراضي الفلاحية وأملاكها السطحية، ويشكل عدم دفع الأتاوة بعد سنتين متتاليتين إخلالا بالإلتزام، في هذه الحالة ترفع الدعوى من طرف مديرية أملاك الدولة للمطالبة بها فضلا عن إمكانية طلب الفسخ، وقد استدرك المشرع هذا الأمر بعد ان كان دفع الأتاوة في إطار قانون 19/87 واجبا على المستفيد من حق الإنتفاع الدائم لكنه لا يخول للسلطة المختصة المطالبة بفسخ العقد وهو ما ذهب إليه إجتهاد مجلس الدولة في القرار القضائي رقم 011798 بتاريخ 2004/04/06، حيث لم يستجب القاضي إلى طلب أملاك الدولة الرامي لفسخ العقد الإداري بسبب عدم دفع الإتاوة [1].

02-02-دعوى إسقاط حق الإمتياز: رغم أن إدارة أملاك الدولة لها صلاحية فسخ عقد الإمتياز إداريا إلا أنه يمكنها أن ترفع دعوى أمام القضاء الإداري قصد إسقاط حق الإمتياز وذلك عند ارتكاب المستثمر خطأ جسيما بعد إعذاره، ويعود السبب الذي يجعل

[1]-يراجع في ذلك المجلة القضائية لمجلس الدولة، العدد رقم 05 لسنة 2004، منشورات الساحل، الجزائر ص 224

الإدارة تلجأ للقضاء بدلا من الفسخ الإداري هو أنها تضمن عدم رجوع المتعاقد عليها بالتعويض وهذا لجسامة المخالفة المرتكبة من طرفه.

03-الدعاوى التي يرفعها الغير: كدعوى التشكيك في الملكية باعتبار أن الدولة مالكة الرقبة فإن كل نزاع حول ملكية الأرض يكون أمام القضاء الإداري[1] فرغم أن المستثمرة الفلاحية لها أهلية التقاضي كشركة مدنية فإن المنازعة حول ملكية الأرض تكون باسم الدولة وتكون هذه الأخيرة هي الممثلة القانونية للمستثمرة الفلاحية أمام القضاء[2].

ففي حال ما إذا ادعى شخص أن الوعاء العقاري الذي منح للمستثمرة في إطار عقد الإمتياز ملكا له بموجب عقد ملكية رسمي يتعين على هذا الأخير رفع الدعوى استحقاق حق الملكية أمام القضاء الإداري المختص إقليميا ضد مدير أملاك الدولة [3].

ب- أشكال المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي المطروحة أمام القضاء العادي: باعتبار أن المستثمرة شركة مدنية ليس لها صفة شخص عام فإن القضاء العادي هو المختص في الفصل في النزاع [4] وهي تخضع لقواعد القانون المدني وليس التجاري[5].

وقد نصت المواد 513 و 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن القاضي العقاري ينظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو شغلها أو استغلالها. وتتمثل حالات اللجوء إلى القضاء العادي في الحالات التالية :

01- الدعاوى المقدمة من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية ضد عضو أو اكثر من تلك المجموعة لخرقه التزامات إتفاقية أو قانونية مفروضة بموجب قوانين تنظم كيفية استثمار هذه الأراضي: فقد نصت المادة 22 من القانون 03/10 على إلزامية تحديد العلاقات فيما بين المستثمرين أصحاب الإمتياز عندما تكون المستثمرة الفلاحية جماعية

---

[1]- يراجع في ذلك القرار الصادر عن المحكمة العليا(غ ع) رقم 260154 المؤرخة في 03/24/ 2004 ، المجلة القضائية ، إلعدد 01 الجزائر 2004 ص 231 .

[2]- يراجع في ذلك القرار الصادر عن المحكمة العليا (غ ع) رقم 194631 مؤرخ في 2000/04/26 ،المجلة القضائية ، العدد 2 الجزائر 2000 ، ص 151 .

[3]- يراجع في ذلك زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، طبعة 2015، مرجع سابق، ص 140 .

[4]- يراجع في ذلك المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد 1 سنة 2002 ص 204 قرار رقم 228051 بتاريخ 2002/04/24 .

[5]- يراجع في ذلك الإجتهاد القضائي ، عدد خاص الجزء الأول سنة 2004 ، ص 215 ، قرار رقم 227424 بتاريخ 03/20/ 2002 .

وذلك بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، وفي حال ما إذا خرق آحد المستثمرين هذه الإتفاقية، يمكن لباقي الأعضاء رفع دعوى آمام القضاء العادي ضد المستثمر المخل بالتزاماته، وكمثال لذلك يمكن للمستثمر رفع دعوى منع التعرض ضد العضو المتعرض باعتبار أن حق الإستعمال في الشيوع لا يجب أ ن يلحق ضررا بباقي الشركاء ومن حالات التعرض المادي في حق الإمتياز على الشيوع استغلال جزء مفرز عن طريق الإستيلاء على ثماره الطبيعية والمدنية أو منع عضو من استخدام آبار المياه أو عتاد المستثمرة .

كما يمكن أن تكون المنازعات ناشئة عن تصرفات قانونية يرتبها المستثمر الفلاحي كعقد الشراكة، حيث يمكن للشريك فسخ العقد قضائيا نتيجة عدم مساهمة المستثمر في البرنامج الإستثماري.

02-نزاع حول الأرباح أو التنازل على الحصة أو تسوية التركة بعد الوفاة: منح المشرع حرية واستقلالية المستثمرين أصحاب الإمتياز في تسيير أمور المستثمرة الجماعية، وألزمهم بمباشرة الإستغلال جماعيا وفي الشيوع وبحصص متساوية [1] في إطار شركة مدنية، حيث ألزم القانون 03/10 المستثمرين الفلاحيين التابعين لمستثمرة فلاحية جماعية أن يعدوا اتفاقية مكتوبة فيما بينهم وغير ملزمة للغير يحددون فيها على الخصوص طريقة توزيع الأرباح ، وعليه فإن أي نزاع ينتج حول توزيع الأرباح يرفع أمام القاضي العادي، ويتعين على هذا الأخير التأكد من المشاركة مباشرة وشخصيا في الأشغال ضمن الإطار الجماعي في الدعوى التي يطالب فيها المستثمر بنصيبه من الأرباح وإلا كان قراره مشوبا[2].

كما يجوز لأي عضو تم حرمانه من بعض حقوقه بموجب اتفاق باقي الأعضاء أن يرفع دعوى أمام القضاء المدني باعتبار أن كل الأعضاء يتمتعون بنفس الحقوق والإلتزامات[3].

[1]- يراجع في ذلك المادة 06 من القانون 03/10، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد 01 سنة 2001 ، ص 235 ، قرار رقم 191795 بتاريخ 1999/12/22 ، و كذا مجلة المحمكة العليا عدد 01 2008 ، ص 201 ، قرار رقم 410746 بتاريخ 2007/10/10.

[3]- يراجع في ذلك مجلة الإجتهاد القضائي ، عدد خاص ، الجزء 1 ، 2004 ، ص 209 ، قرار رقم 196129 بتاريخ 2000/06/28.

03- نزاع حول حماية حق الإمتياز: يمكن للمستثمر الفلاحي العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية وفي إطار حماية حق الإمتياز والمحافظة عليه رفع دعوى قضائية منفردا دون باقي الشركاء كونه يحوز عقد إداري منفرد عكس ما كان عليه في إطار القانون 19/87 الذي كانت في ظله ترفع الدعوى باسم المستثمرة ممثله في رئيسها وإذا رفعها أحد الأعضاء ترفض الدعوى لانعدام الصفة، أما في ظل القانون 03/10 أصبح للمستثمر الحق في إزالة التعدي سواء بمفرده بموجب عقد الإمتياز الذي يحوزه أو في إطار جماعي باسم المستثمرة الفلاحية الجماعية. ويكون هذا النزاع بين المستثمرة وأي شخص أخر سواء كان طبيعي أو معنوي يحكمه القانون الخاص سواء تعلق بتنفيذ التزامات تعاقدية أو تعويض ضرر تسببت فيه للغير، أو أي نزاع آخر عدا التشكيك في ملكية الأرض[1]، حيث تتعدد الطلبات القضائية في هذه الحالة ومثالها دعوى تقرير حق ارتفاق على المستثمرة الفلاحية باعتبارها أملاك وطنية خاصة [2].

04-نزاع يتعلق بحجز حصة المستفيد من حق الإمتياز: تعد حصة المستثمر المستفيد من حق الإمتياز الفلاحي، حق عيني عقاري يقبل الرهن والحجز طبقا للمادة 13 من القانون 03/10، تسمح للدائن – المؤسسة المالية المقرضة أو الذي بيده سند تنفيذي آخر كعقد اعتراف بدين ممهور بالصيغة التـــــــــــنفيذية أو حكم قضـــــــائي نهائي – من مباشرة إجراءات الحجز العقاري طبقا للمواد 721، 722 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا المادة 13 من القانون 03/10 وهذا في حال عدم وفاء المستثمر الفلاحي بدفع الأقساط الدورية.

05-المنازعة المتعلقة بممارسة حق الشفعة :قد يحدث أن يقوم المستثمر الفلاحي بالتنازل عن حق الإمتياز دون إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن الرغبة في التنازل، وباعتبار أن هذا الأخير هو الجهاز المكلف بممارسة حق الشفعة وهو عبارة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري وبالتالي فإن أي نزاع يتعلق بممارسة حق الشفعة يكون أمام القضاء العادي، كما يمكن لباقي أعضاء المستثمرة الجماعية ممارسة

[1]- يراجع في ذلك لنقار بركاهم سمية ، مرجع سابق ، ص 97.

[2]-Jancqueline Morand-Devriller , op.cit, p 333.

حق الشفعة أمام القاضي العقاري طبقا للمادة 512-6 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا-المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز على العقار الإقتصادي: أفرز تطبيق عقد الإمتياز على العقار الصناعي والسياحي عدة منازعات تتعلق أساسا بتحديد القاضي مسؤولية الإدارة أو المستثمر في حال إخلال كل منهما بالتزاماته، وكذا تقدير مدى مشروعية تصرفات كلا الطرفين في مجال تنفيذ العقد، ويمكن تصنيفها حسب كل مرحلة من مراحل عقد الإمتياز بدء بإبرامه ثم تنفيذه وأخيرا إنهائه، وعملا بالمعيار العضوي فإن القضاء الإداري هو المختص في حل تلك النزاعات، ومع ذلك فإن بعض النزاعات يختص القضاء العادي بالفصل فيها.

أ-أشكال المنازعات المطروحة أمام القضاء الإداري:هناك عدة أشكال لهذه المنازعات تتمثل في:

01-المنازعة في قرار الوالي الرافض لمنح الإمتياز: يتعلق الأمر بمنح حق الإمتياز في مرحلته الأولى والمتعلقة بمنازعة قرار الوالي الرامي إلى رفض منح الإمتياز، ترفع الدعوى من قبل المستثمر طالب الإمتياز ضد الوالي أمام القضاء الإداري طبقا لأحكام المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

02-منازعات المستثمر مع الغير حول الملكية: تتمثل في المنازعات التي قد تنشأ بين صاحب الإمتياز والغير حول أصل الملكية أو التعدي على الحدود الذي قد يتسبب فيه صاحب الإمتياز للغير، ففي حال ما إذا كان النزاع متعلقا بأصل الملكية ترفع الدعوى من قبل الغير ضد الإدارة المتمثلة في وزير المالية الممثل قانونا من قبل مدير أملاك الدولة للولاية المختصة باعتبار أن العقار يدخل ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو العكس حسب الطرف المتعدي، حيث تلتزم الإدارة برفع الدعوى ضد الغير باعتباره شكل من أشكال الإعتداء على الملكية العقارية يستوجب تدخل الدولة لحماية أملاكها، أما إذا كان النزاع متعلقا بقيام صاحب الإمتياز بالتعدي على حدود ملكية الغير فإن الدعوى ترفع من قبل الغير ضد صاحب الإمتياز مع إدخال الإدارة في النزاع .

03-المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الإمتياز: قد تكون هذه المنازعات بمبادرة من الإدارة أو من قبل صاحب الإمتياز.

03-01- طلب الفسخ بمبادرة من الإدارة: في حال عدم إحترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه بموجب دفتر الشروط، يتوجب على إدارة أملاك الدولة توجيه إعذارين للمستثمر برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام، وفي حال الإصرار على عدم تنفيذ الإلتزامات رغم الإعذارين، يقوم وزير المالية ممثلا في مدير أملاك الدولة للولية المعنية برفع دعوى قصد فسخ عقد الإمتياز من بين حالات الفسخ نذكر:

- عدم تنفيذ المستثمر لالتزامه بانجاز المشروع.
- تغيير وجهة المشروع الإستثماري المتفق عليه واستعمال القطعة الأرضية الممنوحة للمستثمر كليا أو جزئيا لأغراض أخرى غير محددة في دفتر الشروط.
- التنازل أو التأجير من الباطن للامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله.
- عدم انتهاء المستثمر من إنجاز مشروعه سواء في الفترة المحددة بدفتر الشروط ، و خلال الأجل الإضافي الممنوح له.
- عدم دفع المبلغ المحدد لاستغلال العقار الصناعي أو السياحي[1].

في حال ما إذا تم فسخ العقد لعدم اتمام المشروع بعد الأجل الإضافي الممنوح للمستثمر، فإن هذا الأخير يحصل على تعويض مقابل فائض القيمة التي أتى بها على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة الموارد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيبل التعويض.

أما في حال ما إذا كان الحكم بالفسخ مقترنا بهدم البنايات، في هذه الحالة يتعين على المستثمر إزالتها بمصاريفه الخاصة وإعادة القطعة محل الإمتياز إلى حالتها الأصلية .

03-02-طلب الفسخ من قبل المستثمر:يكون طلب المستثمر للفسخ أمام القضاء بسبب إخلال الإدارة المانحة للإمتياز إخلالا جسيما بتنفيذ التزاماتها التعاقدية، أو تجاوزها للحدود المسموح بها في مجال استعمال سلطاتها في تعديل العقد، كما لو تضمن التعديل تغييرا في موضوع العقدو محله، أو كان تعديل الإدارة للعقد كليا انصب على كافة شروطه، أو كان

[1]- يراجع في ذلك قرار مجلس الدولة رقم 007260 بتاريخ 2004/02/10، مجلة مجلس الدولة العدد 05 لسنة 2004.

من شأن تعديل الإدارة للعقد الإخلال بتوازنه المالي أو الإقتصادي، مما يجعل التزامات المتعاقد لا تتناسب مع حقوقه.

كما نصت المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي أن المستفيد من الإمتياز يأخذ القطعة الأرضية الممنوحة له في الحالة التي هي عليها يوم بدء الإنتفاع، ولا يمكن الإستفادة من أي ضمان في قياس المساحة ولا يمكنه القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة، ومع ذلك منح المشرع للمستثمر الحق في طلب فسخ على أن يتوفر شرطين معا، خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة، فإذا توفر أحدهما فقط لا يجوز المطالبة بالفسخ، كما يمكن للمستثمر المطالبة بالفسخ إذا ضم الإمتياز ملكا أو جزء من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الإمتياز، كما يمكن للمستثمر أن يرفع دعوى ضد الإدارة التي قضت بفسخ العقد اتفاقيا في حال عدم الاتفاق على مبلغ التعويض، وكذا ضد قرار سحب حق الامتياز.

04-المنازعة في القرارات الإدارية الصادرة عن الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار:[1]تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار شخص معنوي عام وتشكل جزء من هيئات الدولة، وهي تملك عدة سلطات عند ممارستها لاختصاصاتها من بينها القيام بجملة من الأعمال المادية والتصرفات القانونية التي تتخذ شكل القرارات الإدارية متى تم صدورها بصفة انفرادية من جانبها، وقد يؤدي قيام الوكالة أثناء إصدارها لهذه القرارات الإدارية حدوث منازعات بينها وبين المستثمرين المنتفعين بخدماتها، وتخضع هذه المنازعات التي تتخذ طابعا إداريا لاختصاص القضاء الإداري [2].

04-01 - المطالبة بإلغاء القرار الإداري المتعلق برفض منح المزايا: يستطيع المستثمر المستفيد من عقد امتياز على عقار صناعي أو سياحي أن يطلب من الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار الإستفادة من أحكام المزايا التي أقرها قانون الإستثمار، ويتعين

[1]- كانت القرات الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار غير قابلة للطعن أمام الجهات القضائية في ظل المرسوم التشريعي 93/12 المتعلق بترقية الإستثمار ، و قد تيراجع في ذلك المشرع الجزائري عن ذلك و أقر أحقية المستثمر في الطعن في قرارات الوكالة أمام القضاء بموجب الأمر 03/01 ضمن المادة 07 مكرر منه، و كذا في القانون 09/16 ، مرجع سابق .

[2]- يراجع في ذلك لعميري إيمان، الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال ، قسنطينة 2006 ، ص 24

على الوكالة أن تعلن رغبتها في منح المزايا بشكل صريح، فإذا صدر عنها قرار إداري ترفض فيه طلب المستثمر، يمكن لهذا الأخير اللجوء للقضاء الإداري لإلغاء هذا القرار[1].

04-02-المطالبة بإلغاء القرار الاداري المتعلق بسحب المزايا: يتم منح المزايا للمستثمر من قبل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بموجب قرار إداري كما سبق الإشارة إلى ذلك، وتبقى هذه الأخيرة تمارس مهامها في المتابعة ومراقبة المشاريع الاستثمارية، ففي حال ما إذا لم يقم المستثمر بإنجاز مشروعه وفقا للالتزامات التي تعهد بها، تمارس الوكالة صلاحياتها بسحب المزايا الممنوحة له وذلك بموجب قرار إداري، ويكون هذا القرار قابلا للإلغاء أمام القضاء الإداري طبقا للمادة 11 من القانون 09/16

ب- أشكال المنازعات المطروحة أمام القضاء العادي: لا ينف وجود طرف إداري، قيام إختصاص القضاء العادي الذي يفصل في بعض نزاعات عقود الامتياز ومنها:

-الدعاوى المتعلقة بتجاوزات بعض مؤسسات الترقية والتسيير: يترتب عن تسيير وترقية حافظة العقار الصناعي أو السياحي من قبل بعض المؤسسات العديد من المخالفات والتعقيدات والتي لا تزال لحد الآن تعرض على القضاء، فالدعاوى المرفوعة من قبل المستثمر على الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري يختص بالفصل فيها القضاء العادي، ذلك أن هذه الوكالات هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، وهو ما أكده قرار المحكمة العليا المؤرخ في 30 أفريل 1995 "من المقرر قانونا بالمادة 24 من المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 الخاص بتنظيم وتسيير الوكالات العقارية المحلية فإن هذه الأخيرة هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، إذ تمسك حساباتها على الشكل التجاري طبقا للأمر35/76، فإن القاضي الإداري غير مختص للبت في النزاع الذي تكون هذه المؤسسة طرفا فيه"[2]، كما أن أي خلاف بين المستثمر والمؤسسات التي تعاقبت على تهيئة المناطق الصناعية قبل تفعيل دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يكون أمام القضاء العادي باعتبارها كذلك مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري.

[1]- يراجع في ذلك المادة 11 من القانون 09/16 ، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك قرار المحكمة العليا بتاريخ 30-04-1995 ، رقم 130988 ، المجلة القضائية لسنة 1995 عدد 01 ص 183.

– النزاعات المتعلقة بعدم التزام المستثمرين بدفع الحصص المالية المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة في المناطق الصناعية.

– المنازعات المتعلقة بالقروض الممنوحة من قبل البنوك للمؤسسات في إطار الإستثمار العقاري.

–المنازعة في ملكية البنايات المكرسة بموجب عقد توثيقي.

–المنازعات المرتبطة بالحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز في حالة عدم كفاية المنقولات،لاسيما إذا كان حق الامتياز محل تعرض من قبل الأشخاص الخاصة[1]، فقد يلجأ مستغل العقار بموجب عقد الإمتياز لطلب قرض يساعده في إنجاز مشروعه الإستثماري، وفي المقابل يرهن الحق العيني العقاري المترتب عن الإمتياز، ويرهن البنايات المقرر تشييدها، ومتى اتضح عدم قدرة المستثمر على تسديد ما عليه من دين، فإن المؤسسات المالية صاحب القرض تباشر إجراءات التنفيذ على الحق المرهون .

ــ المنازعات التي تثور بين أصحاب الإمتياز فيما بينهم فيما يتعلق بكيفية استغلال الملكية المشتركة للتجهيزات والبنايات المقامة في القطعة الأرضية الممنوحة للامتياز.

ــ منازعات المستثمر مع العمال في إطار العلاقة التعاقدية المهنية: يمكن للمستثمر في إطار الإنتفاع بعقد الإمتياز في إقامة مشروعه الصناعي أو السياحي أن يقوم بجلب اليد العاملة من أجل القيام بالنشاطات المهنية، وهذه الأخيرة قد تنجر عنها عدة منازعات تدخل ضمن القانون الخاص ومن اختصاص القضاء العادي كون أن العلاقة التي تربط المستثمر مع العمال هي علاقة تعاقدية مهنية وبالتالي فإن الفصل فيها يعود للقضاء العادي[2].

ــ منازعات المستثمر مع الغير ماعدا ما تعلق بالتشكيك في الملكية.

المبحث الثالث : إنقضاء عقد الإمتياز على العقار الموجه للإستثمار.

يتنمي عقد الإمتياز إلى طائفة العقود الزمنية والتي يمثل فيها عنصر المدة عامل جوهري، وعليه ينقضي عقد الإمتياز بطريق عادي عن طريق انتهاء المدة المتفق عليها بموجب

[1]- يراجع في ذلك سميرة قدوش، عنوان المداخة : اشكالات استغلال الحافظة العقارية في مجال العقار الصناعي، المؤتمر الدولي الثاني لكلية الحقوق، جامعـــة الجيلالي بونعامة خميس مليانة بعنوان النظام القانوني للعقار ودوره في تنمية وترقية الاستثمار"سنه 2016.

[2] يراجع في ذلك بحري فاطمة، بن طيفور نسيمة الإختصاص القضائي في منازعات عقود امتياز العقار الصناعي، مجلة القفة القانوني و السياسي، مجلد 02 عدد 02، مخبر الدراسات القانونية جامعة تيارت سنة 2021، ص 14.

العقد باعتبار أنه عقد مؤقت وليس أبدي، فقد نصت القوانين المتعلقة بالعقار الموجه للاستثمار على مدة الإمتياز، وهذا هو الإنقضاء الطبيعي للعقد، كما يمكن أن ينقضي عقد الإمتياز رغم عدم انتهاء مدته عن طريق الفسخ، إضافة لذلك ينقضي العقد في حالات استثنائية منصوص عليها قانونا، وتجدر الإشارة إلى أنه تختلف طرق انقضاء عقد الإمتياز على العقار الموجه للإستثمار بين العقار الفلاحي والعقار الصناعي والسياحي، وعليه قسمت هذا المبحث إلى مطلبين تناولت في المطلب الأول انقضاء عقد الامتياز الخاص بالعقار الفلاحي، وفي المطلب الثاني انقضاء عقد الامتياز الخاص بالعقار الإقتصادي.

المطلب الأول : إنقضاء عقد الامتياز الخاص بالعقار الفلاحي.

تطرقت في هذا المطلب لكل الطرق التي تؤدي لانقضاء عقد الإمتياز وكذا الآثار المترتبة عن ذلك من خلال فرعين، تناولت في الفرع الأول طرق انقضاء عقد الإمتياز، وفي الفرع الثاني الآثار المترتبة عن انقضاء عقد الإمتياز.

الفرع الأول: طرق انقضاء عقد الإمتياز الخاص بالعقار الفلاحي.

ينقضي عقد الإمتياز الخاص بالعقار الفلاحي بطرق عادية وغير عادية ، إضافة لذلك توجد طرق استثنائية، وهو ما تناولته في النقاط التالية، الإنقضاء العادي لعقد الإمتياز(أولا)، إنقضاء عقد الإمتياز عن طريق الفسخ(ثانيا) طرق استثنائية لانقضاء عقد الإمتياز(ثالثا).

أولا –الإنقضاء العادي لعقد الإمتياز: تنقضي العقود الإدارية في الأصل وتزول بأسباب انقضاء عادية وذلك بتحقق أغراضها عن طريق تنفيذ كل الإلتزامات التعاقدية تنفيذا كاملا[1]، وباعتبار أن عقد الإمتياز الفلاحي عقد زمني، فالزمن هو الذي يحدد مقدار المنفعة وهو الذي يولد الإلتزامات القانونية التي تتطلب تنفيذها بشكل مستمر[2]، يراعى في تقدير المدة تمكين صاحب الإمتياز من استهلاك استثماراته التي كرسها في استغلال الأملاك الممنوحة دون أن تتجاوز 40 سنة طبقا للمادة 26 من القانون 03/10، تبدأ هذه

[1]- يراجع في ذلك عوابدي عمار ، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1990، ص 597.

[2]- يراجع في ذلك توفيق حسن فرج ، النظرية العامة للإلتزام ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت 2008 ، ص 66.

المدة من تاريخ شهر عقد الإمتياز في المحافظة العقارية باعتبار أن هذا الإجراء هو الذي يؤدي إلى ميلاد الحق العيني العقاري فيما بين المتعاقدين والغير، وعليه ينقضي عقد الإمتياز بانتهاء المدة القانونية للإمتياز المحددة بـــ 40 سنة في حال عدم تجديدها، فانتهاء المدة يعني بالضرورة انتهاء العقد.

ثانيا- انقضاء عقد الإمتياز عن طريق الفسخ: طبقا للقواعد العامة، الأصل في العقد تنفيذه، لكن قد لا ينفذ أحد المتعاقدين الإلتزامات الملقاة على عاتقه ويسبب ذلك إنهاء عقد الإمتياز رغم أن المدة المحددة له لم تنته بعد، حيث يكون للطرف الآخر طلب الفسخ، فالفسخ هو انحلال الرابطة العقدية بأثر رجعي، وهو جزاء لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه العقدي [1].

يشترط لقيام الفسخ أن يكون العقد ملزما لجانبين فالفسخ لا يكون إلا في العقود التبادلية وهذا الشرط محقق باعتبار أن عقد الإمتياز ملزم لجانبين، يشترط كذلك إخلال أحد الأطراف بالتزامه، وألا يكون طالب الفسخ مقصرا في تنفيذ التزامه[2]، قد يكون الفسخ إتفاقيا سواء بطلب من صاحب الإمتياز أو بمبادرة من الإدارة، وقد يكون الفسخ قضائيا.

أ- الفسخ الإتفاقي بطلب من صاحب الإمتياز قبل انقضاء مدة الإمتياز: يمكن أن يطلب المستثمر صاحب الإمتياز إنهاء عقد الإمتياز وذلك قبل انقضاء مدته القانونية لعدة أسباب منها ارتكاب الإدارة المانحة خطأ جسيم في تنفيذ التزاماتها وتأخرها في تمكين المستثمر من حق الإستغلال دون مبرر شرعي، فانقضاء عقد الإمتياز حسب هذه الحالة هو بمثابة اتفاق بين الطرفين يستند إلى رضائهما، فباعتبار أن العقد نشأ بالرضا المتبادل بين الطرفين فلا مانع من زواله بالتراضي على أن تكون إرادة صاحب الإمتياز صريحة وواضحة، وبالرجوع إلى المادة 02 من دفتر الشروط فإن طلب الفسخ المسبق يكون بواسطة إشعار بسنة على الأقل.

ومن حالات طلب الفسخ إذا تم نزع ملكية جزء فقط من المستثمرة، ولم يعد الجزء المتبقي يستجيب للقواعد المحددة في دفتر الشروط، يحق للمستثمر المطالبة بفسخ عقدالإمتياز

[1]- يراجع في ذلك الشواربي عبد الحميد، فسخ العقد في ضوء القضاء و الفقه ، الطبعة الثالثة دار منشأة المعارف ، الإسكندرية مصر 1997، ص 15.

[2]- يراجع في ذلك بلحاج العربي ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني ، الجزء 1 ، الطبعة 06 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2008 ص 308.

مقابل التعويض العادل والمنصف عما فاته من كسب نتيجة انقضاء العقد قبل أوانه[1] وباعتبار استحالة التنفيذ كان بفعل الإدارة.

ب –الفسخ الإداري عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته: إن عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تتم بموجب عقد إداري مرفق بدفتر شروط، ويتضمن هذا الأخير جملة من الإلتزامات يتوجب على المتعاقد تنفيذها وإلا تعرض العقد للاسقاط ، ويعد إخلالا بالإلتزام :

–تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية والأملاك المتصلة بها.

–عدم استغلال الأراضى و/ أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة.

– التأخير من الباطن للأراضي و/ أو الأملاك السطحية.

–عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين[2].

وقد أخذ المشرع عند حديثه عن إنهاء الإدارة لعقد الإمتياز إنفراديا نتيجة إخلال المستثمر بإحدى الواجبات المفروضة عليه بمصطلح **الإسقاط** مسايرا بذلك المشرع الفرنسي الذي أطلق هذا المصطلح إذا تعلق الأمر بإنهاء عقد الامتياز، وقد منح المشرع الإدارة هذا الحق باعتباره من أبرز الخصائص التي يتمير بها العقد الإداري عموما و هو بمثابة جزاء إداري نتيجة الإمتناع عن تنفيذ التزام، أو التأخر في أدائه أو تنفيذ العقد بصورة لا تتفق وشروط العقد [3]، ونظرا لشدة هذا الجزاء ، وما ينتج عنه من نتائج خطيرة نتيجة خضوعه للسلطة التقديرية للإدارة فقد أحاطه المشرع بإجراءات معينة، حيث يجب أن تتم معاينة الإخلال بموجب محضر قضائي، ثم يتم إعذار صاحب الإمتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للإمتثال لأحكام الإلتزامات خلال مدة معينة، وهي بمثابة مدة إضافية تسمح لصاحب الإمتياز بتنفيذ التزاماته، فالإعذار ضمانة هامة لصاحب الإمتياز للمحافظة على حقوقه أولا، وتنبيهه للاخلالات التي قام بها ومحاولة استدراكها وبعد انقضاء ذلك الأجل المحدد يخطر الديوان مصالح أملاك الدولة للمباشرة فيفسخ عقد

[1]- يراجع في ذلك زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، طبعة 2015 ، مرجع سابق ،ص 132.

[2]- يراجع في ذلك المادة 29 من القانون 03/10، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك مفتاح خليفة عبد الحميد ، حمد محمد حمد الشلماني ، العقود الإدارية و أحكام إبرامها ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر 2008 ، ص 175 و 191.

الإمتياز بقرار إنفرادي إداريا[1] وليس قضائيا مما يعني إمكانية تعسف الإدارة في استعمال سلطتها بما يضر بمصلحة المستثمر[2]، لذلك يجب أن يكون قرار الفسخ مسببا أي يبين الإخلال التي تسبب فيه المستثمر مما يساعد القاضي في رقابته على أسباب الفسخ ويسهل عليه تقدير مبررات الإدارة في اتخاذ هذا الجزاء في حال المنازعة في قرار الفسخ[3].

بالنسبة للمزارع النموذجية نلاحظ من خلال الإطلاع على المرسوم التنفيذي 06/11 أنه تضمن مصطلح السحب عند حديثه عن إخلال المستثمر بإلتزاماته، حيث تنص المادة 11منه : "يمكن أن يؤدي كل إخلال بأحكام دفتر الشروط المنصوص عليها في المادة 07 أعلاه إلى **سحب** الإمتياز" ، و بالرجوع للمفاهيم المتعلقة بالسحب نجد:

ــ السحب هو "محو القرارات الفردية المعيبة بأثر رجعي عن طريق مصدرها" [4].

ــ السحب هو" إنهاء وإعدام الآثار القانونية للقرارات الإدارية غير المشروعة بأثر رجعي، كأنها لو توجد إطلاقا، أي القضاء على الآثار القانونية للقرارات الإدارية بالنسبة للماضي والحاضر والمستقبل "[5].

والملاحظ من خلال هذه المفاهيم أن السحب أنه لا ينطبق مع الإخلال بعقد الإمتياز، فالسحب الإداري يرد على قرارا إداري غير مشروع ولا يطبق على العقود الإدارية التي أخل فيها الطرف المتعاقد مع الإدارة بالتزاماته، فالجزاء المترتب عن الإخلال بدفتر الشروط الملحق بعقد الإمتياز الخاص بالعقار الفلاحي هو الفسخ وليس السحب وقد أخطأ المشرع عندما أشار إلى السحب كجزاء.

وعليه في حالة الإخلال بدفتر الشروط تقوم شركة تسيير مساهمات الدولة بإعذار شركة المساهمة للامتثال لبرنامج الإستثمار ودفتر الشروط، وفي حال عدم الإمتثال يتم فسخ الشراكة من قبل إدارة أملاك الدولة بمبادرة من شركة تسيير مساهمات الدولة أو بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم إبلاغ وزير الفلاحة بذلك.

---

[1]- يراجع في ذلك المرجع نفسه ، ص 334، 336 و كذا المادة 28 من القانون 10/03، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 132.

[3]- يراجع في ذلك مفتاح خليفة عبد الحميد ، حمد محمد حمد الشلماني ، مرجع سابق، ص 200 .

[4]-André De laubardée ; Jean Claud , venizia yves Gaudemet , traité de droit adminisrtatif, T1, DALLOZ , Paris 1984, p 375

[5]- يراجع في ذلك عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري، مرجع سابق ، ص 170.

ج- الفسخ القضائي: واضح من التسمية أن هذا الفسخ لا يكون إلا بفعل القضاء، مفاد ذلك أن يرتكب أحد أطراف العقد أخطاء يجعل الطرف الآخر لا يستطيع الإستمرار في تنفيذ العقد، هنا يلجأ هذا الطرف سواء الإدارة أو المتعاقد معها،إلى القضاء مطالبا الحكم بفسخ العقد، فرغم أن المشرع سمح للإدارة بفسخ العقد إداريا، إلا أنه أجاز لها رفع دعوى قضائية من أجل فسخ عقد الإمتياز المبرم مع المستثمر، وذلك حتى تضمن الإدارة عدم رجوع المتعاقد معها عليها بالتعويض إذا تبين أن قرارها بالفسخ مشوبا بالتعسف.

ثالثا- طرق استثنائية لانقضاء عقد الإمتياز: إن ضرورة الإستجابة لحاجيات إنجاز مشاريع عمومية للتنمية فرضت إقتطاع أراضي فلاحية لهذا الغرض سواء عن طريق نزع الملكية للمنفعة العمومية في إطار القانون 11/91 المعدل والمتمم[1] أو عن طريق إلغاء تصنيف تلك الأراضي، وبالنتيجة يتم فسخ عقد الإمتياز قبل نهاية مدته لأسباب خارجة عن إرادة طرفي العقد، وتعد هذه العملية من أخطر السياسات لأنها تعتمد على قطاع لسد النقص الموجود في قطاع آخر، مما قد يؤدي إلى اختلال التوازن الكلي للبيئة[2]، وإن كان ذلك ضرورة لا مفر منها، إلا أنه يظل إجراء مؤطر تأطير صارم بموجب ترتيبات قانونية مقيدة بشرط حتمية الحفاظ على الأراضي الفلاحية، وفي هذا الإطار صدرت تعليمة عن الوزير الأول تحت رقم 02 مؤرخة في 2013/05/12 تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية حاجيات ضرورية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، وتهدف هذه التعليمة للتذكير بالترتيبات المعمول بها في هذا المجال مع إدخال بعض التدابير المخففة التي تستهدف التوفيق بين ضرورة الإستجابة لحاجيات إنجاز المشاريع التنموية والشرط الملح للمحافظة القصوى على الأراضي الفلاحية، وفي هذه الحالة تنتهي عقود الإمتياز الممنوحة للمستثمرين على هذه القطع الأرضية قبل أوانها ودون أي خطأ من جانبهم في تنفيذ الإلتزامات العقدية لذلك وجب تعويضهم.

أ-نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية: قد تنصب قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أراضي فلاحية كانت موضوع حق امتياز لفائدة مستثمرين

[1]-يراجع في ذلك القانون 11/91 المعدل و المتمم، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك هتشان آسيا ، مرجع سابق ، ص 04.

فلاحيين، في هذه الحالة يستفيد هؤلاء من تعويض عادل ومنصف وقد طرح على الإدارة المركزية مشكل تقييم قيمة حق الإمتياز وذلك قصد تمكين تعويض المستثمرين الفلاحيين في غياب نص قانوني يسمح بتقدير قيمة هذا الحق على غرار ما كان معمول به بالنسبة لحق الإنتفاع الدائم، حيث كانت مقدرة بـــ 60 % من القيمة التجارية للأراضي الفلاحية المعنية بموجب أحكام المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 [1]، وعلى إثر هذا الإشكال، صدرت تعليمة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2013/05/08 تحت رقم 4544 تفيد أن تحديد قيمة التعويض تعين بنفس الطريقة المعتمدة بالنسبة لحق الإنتفاع الدائم، على أن يتم تقييم الأوعية العقارية على أساس أنها أراضي فلاحية وليست أراضي صالحة للبناء وذلك مهما كان موقعها بالنسبة لأدوات التعمير.

ب-إلغاء تصنيف أراضي فلاحية: رغم الحماية القانونية للأراضي الفلاحية، إلا أنه ومن أجل إنجاز مشاريع عمومية للتمنية قد تقتضي الضرورة إسترجاع بعض الأراضي الفلاحية التي استفاد منها مستثمرون بموجب عقود امتياز، وذلك عن طريق بإلغاء تصنيفها[2]، وفق ضوابط وأطر نصوص تشريعية وأخرى تنظيمية متفرقة سواء ضمن الجهاز القانوني أو التنظيمي، وغالبا ما تنظمها تعليمات ومناشير ومذكرات إدارية، ويمكن التمييز بين مرحلتين لإلغاء التصنيف، قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي، وبعد صدور قانون التوجيه الفلاحي.

01- إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي: كانت عملية إلغاء التصنيف تسمى بعملية **الإسترجاع**، وكانت إجراءات إسترجاع الأوعية العقارية التابعة للمستثمرات الفلاحية سواء جماعية أو فردية تعتمد على المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 [3]وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 313/03[4] واللذان يسمحان باسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي والواقعة بداخل القطاعات القابلة للتعمير وفق

[1]- يراجع في ذلكالقانون رقم22/03 مؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، مرجع سابق.

[2]- مثال ذلك بموجب مرسوم تنفيذي 370/12 المؤرخ في 2012/10/25 تم إلغاء تصنيف أراضي فلاحية ببلدية تيزي وزو و بلدية إرجن تابعة لمستثمرات فلاحية فردية حائزة على عقود إدارية مشهرة .

[3]- يراجع في ذلك القانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ،الجريدة الرسمية العدد 80 المؤرخة في 2000/12/24.

[4]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16/ 2003/09 الذي يحدد شروط و كيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، الجريدة الرسمية العدد 57 المؤرخة في 2003/09/21.

إجراء خاص[1]، (طلب إلى الوالي، يرسله بدوره لجنة تقنية ولائية لدراسة ملف المشروع، في حال الموافقة يعرض الملف على المجلس الشعبي الولائي لإبداء دراسته و الفصل فيه، في حال الموافقة عليه، يصدر قرار ولائي باسترجاع الأراضي الفلاحية المعنية بإنجاز المشروع لصالح الدولة، ويتضمن القرار مساحة القطعة الأرضية المسترجعة، موقع المشروع، ومبلغ التعويض الذي يغطي الضرر الناجم عن تلك العملية، ويخضع هذا القرار للإشهار بالمحافظة العقارية) وهذا دون اللجوء لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية التي تستغرق وقت طويل ومكلفة، أما الأراضي الفلاحية الواقعة خارج القطاعات القابلة للتعمير فكانت غير معنية بهذا الأمر لغاية صدور تعليمة عن السيد الوزير الأول رقم 15 المؤرخة في 06 /2005/12المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل إنجاز المشاريع التنموية، تخص أراضي فلاحية مدمجة في القطاع العمراني، واصطلح على العملية من خلال تلك التعليمة مصطلح **الإقتطاع**، والذي كان يتم تقديم الطلب بموجبه إلى الوزير المكلف بالفلاحة، وتنتقل لجنة قطاعية وزارية إلى موقع الأرض الفلاحية المعنية ، ثم تجتمع اللجنة الوزارية المشتركة للفصل في الطلب.

02-إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي: صدر قانون التوجيه الفلاحي 16/08 الذي نص في مادته 15 على أنه لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إلا بقانون (إذا تعلق الأمر بأراضي فلاحية خصبة جدا أو خصبة) أومرسوم يتخذه مجلس الوزراء(إذا تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة أو الضعيفة) وهذا دون تفرقة بين الأراضي الفلاحية الواقعة داخل أو خارج القطاعات القابلة للتعمير وبذلك تم إلغاء جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون بموجب المادة 91 منه.

وقد أكد منشور صادر عن السيد وزير الفلاحة والتنمية الريفية رقم 553 المؤرخ في 2009/11/11 على ضرورة إصدار قانون أو مرسوم متخذ من طرف مجلس الوزراء من أجل إلغاء تصنيف أراضي فلاحية .

[1]- يتعين احترام شروط الإسترجاع تحت طائلة بطلان قرار الإسترجاع لعدم مشروعيته ، يراجع في ذلكقرار مجلس الدولة رقم 34938 مؤرخ في 2007/06/17 ، مجلة مجلس الدولة العدد 9 ، الجزائر 2009 ، ص 118.

بعد ذلك صدرت تعليمة وزارية عن السيد وزير الفلاحة والتنمية الريفية تحت رقم 244 بتاريخ 2010/04/13 تلغي التعليمة السابقة رقم 553 المؤرخة في 2009/11/11 وتؤكد على أن كيفيات إلغاء التصنيف سيتم تحديدها عن طريق تعليمة السيد الوزير الأول.

وبالفعل، صدرت تعليمة الوزير الأول تحت رقم 01 بتاريخ 2010/04/19 حددت كيفيات وإجراءات إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية من أجل توجيهها لأغراض البناء، وفي ظل هذه التعليمة يتم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية سواء كانت واقعة داخل أو خارج القطاعات القابلة للتعمير بموجب قرار مجلس وزاري مشترك وهذا بعد دراسة طلبات الإلغاء من طرف لجنة تقنية يترأسها وزير الفلاحة والتنمية الريفية.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا الإجراء الإستثنائي لإلغاء التصنيف هو إجراء مؤقت في انتظار تعديل المادة 15 من القانون 16/08[1] التي تنص على أن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لا يكون إلا بقانون أو مرسوم يتخذه مجلس الوزراء، وفي ذلك تعدي صارخ لمبدأ تدرج القوانين، فكيف لمنشور وزاري أو تعليمة أن تخالف أو بالأحرى تجمد نص قانوني ساري المفعول؟ فتعليمة الوزير الأول المشار إليها أعلاه ورغم أنها مؤقتة، إلا أنها أصبحت تشكل المرجع الأساسي لإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية، وبدل المبادرة في تعديل المادة القانونية،أو إصدار مرسوم تنفيذي ينظم العملية، أصبح التركيز على تتمة تلك التعليمة وتعديلها، حيث صدرت تعليمة عن الوزير الأول رقم 02 مؤرخة في 2013/05/12 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، وتم تكملتها بالتعليمة رقم 187 المؤرخة في 20 جوان 2013، والتي جاءت بتدابير وترتيبات مخففة سواء من حيث الوثائق المطلوبة أو من حيث الإجراءات الخاصة باقتطاع أراضي فلاحية للضرورة الملحة[2]، والتي أصبح إلغاء التصنيف في حال توفرها يكون بقرار ولائي[3] دون انتظار صدور قرار اللجنة

[1]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2012/12/25 تحت رقم 12773، متعلقة باستعمال الأراضي الفلاحية المتواجدة داخل القطاعات القابلة للتعمير لأغراض البناء.

[2]- حددت الضرورة الملحة حصريا في: مراكز التحويل الكهربائي، محطات توسيع نطاق الغاز، خزانات و أبراج المياه،المؤسسات المدرسية،المؤسسات الجوارية للصحة العمومية.

[3]- الترخيص للولاة إجراء استثنائي مرة واحدة في السنة و يشترط فيه موافقة مديرية المصالح الفلاحية و مديرية الموارد المائية.

الوزارية المستركة، ونتيجة لذلك فقد سجلت عدة تجاوزات نتيجة عدم تقيد الولاة بحالات الضرورة الملحة، أدت إلى استهلاك مفرط وغير مسبوق للأراضي الفلاحية.

لذلك فقد صدر منشور وزاري عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية تحت رقم 558 بتاريخ 2014/09/03 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، والذي شدد على ضرورة خضوع عملية الإقتطاع لقواعد صارمة، وألا تكون إلا بموافقة المصالح المركزية لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية، واثر هذا المنشور صدرت تعليمة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية تحت رقم 02 مؤرخة في 2018/05/24 تتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، تمنع الولاة من كل عملية اقتطاع لأراضي المستثمرات الفلاحية من أجل إنجاز المشاريع العمومية خارج الإطار القانوني لهذه العملية، كما تم تجميد العمل بالتعليمة رقم 02 المؤرخة في 2013/05/12 بموجب قرار اللجنة الوزارية المشتركة خلال اجتماعها المنعقد يوم 2018/05/22 [1]، وبعد ذلك صدرت تعليمة الوزير الأول رقم 03 المؤرخة في 2018/05/27 المعدلة والمتممة للتعليمتين رقم 01 المؤرخة في 2010/04/19 والتعليمة رقم 02 المؤرخة في 2013/05/12، وحظرت هذه التعليمة صراحة كل إلإجراء لاقتطاع الأراضي الفلاحية بموجب قرارات ولائية[2]، وشددت على حظر إلغاء تصنيف الاراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة في كل الظروف، وكذا حضر إلغاء تصنيف أراضي المستثمرات الفلاحية سواء الفردية أو الجماعية، وأن كل قرار مخالف استثنائي يستهدف هذه الأراضي يجب أن تتم الموافقة عليه مسبقا على مستوى لجنة وزارية مشتركة، والتي تفصل في الأمر بناء على تقرير بعثة قطاعية مشتركة للتقييم تحت إشراف الوزير المكلف بالفلاحة أو ممثله المعين قانونا، ومن ثمة يصدر مرسوم تنفيذي يكرس الموافقة.

خلاصة لكل ما سبق فإن طلب اقتطاع الأراضي الفلاحية يتم دراسته على مستوى لجنتين، على المستوى المحلي (لجنة تقنية قطاعية مشتركة) ثم على المستوى المركزي (لجنة وزارية مشتركة)، لتختتم العملية بصدور مرسوم تنفيذي عن الوزير الأول يتضمن

[1]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 6417 المؤرخة في 2018/06/07 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الحاجات الضرورية لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

[2]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 6689 المؤرخة في 2018/06/14 المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية لتجسيد مشاريع السكن و التجهيزات العمومية .

إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية المعنية، ثم يقوم مدير أملاك الدولة بإعداد مشروع قرار يكرس هذه العملية مع ضرورة إحتوائه على قيمة التعويض، وتقديم هذا المشروع للوالي قصد إمضائه (صدور قرار ولائي) ،ومن ثمه العمل على شهره بالمحافظة العقارية المختصة ، وهذا الإلغاء يمس أراضي تابعة لمستثمرات فلاحية حائزة على عقود مشهرة، لذلك فإن القرار الولائي المشهر يشكل الأساس القانوني لإلغاء الحقوق العينية العقارية وبناء عليه سيتم تعويض المستغلين الفلاحيين المعنيين[1]، وتحدد قيمة التعويض بنسبة 60% من القيمة التجارية للأراضي الفلاحية ويتم التقييم على أساس أن هذه الأراضي هي فلاحية وليست أراضي صالحة للبناء مهما كان موقعها بالنسبة لأدوات التعمير[2].

في حال عدم تحيين المخططات المسحية جراء عمليات الإقتطاع أو الإسترجاع أو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية التي مست الأراضي الفلاحية المعنية بعملية تحويل حق الإنتفاع إلى حق امتياز، فإذا كانت تلك العمليات تمت بموجب قرارات ولائية مشهرة، تقوم إدارة أملاك دولة بموافاة مصالح مسح الأراضي بنسخ من تلك القرارات قصد تحيينها، تم يتم بعدها إعداد عقود امتياز لفائدة تلك المستثمرات وفق المساحات المتبقية مع ضرورة الإشارة ضمن عقود الإمتياز المعنية إلى القرارات الولائية المشهرة، أما في حال ما إذا كانت عمليات الإقتطاع لم تحترم الإجراءات المعمول بها في هذه الحالة يتوجب على إدارة أملاك الدولة إعادة إرسال تلك الملفات إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل دراستها من قبل لجنة ولائية تتكون من جميع القطاعات المعنية قصد التكفل بتلك الوضعيات وفق الإجراءات المعمول بها [3].

الفرع الثاني: آثار انقضاء عقد الإمتياز على العقار الفلاحي.

كان القانون 19/87 الملغى يمنح ملكية جميع الممتلكات المكونة للمستثمرة ما عدا الأرض وهذا عن طريق التنازل الكلي للأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة

[1]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2013/02/24 تحت رقم 1856 ، المتعلقة بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية.

[2]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2013/05/08 تحت رقم 4544 ، المتعلقة بتقييم حق الإمتياز الممنوح لفائدة المستثمرين الفلاحيين على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

[3]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2012/10/09 تحت رقم 10144 ، المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، المرجع السابق.

لاستغلال المستثمرة [1]،و أجاز لصاحب المستثمرة التنازل عنها بمقابل مالي، إلا أن القانون الجديد 03/10 جاء بأحكام جديدة ضمن المادة 26 منه وهي أن الدولة تمنح حق الإمتياز على جميع الأملاك بما فيها السطحية لذلك فإن هذه الأخيرة تسترجع من طرف الدولة في حال إخلال المستثمر بالتزاماته.

وعليه يترتب عن انقضاء عقد الإمتياز استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية الممنوحة للإمتياز وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها وبالمقابل يتم تعويض المستثمرين، يتم تحديد هذا التعويض من قبل مديرية أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حال الإخلال بالإلتزامات ، بالإضافة إلى احتساب الإمتيازات و الرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة، إذ يتم خصمها من مبلغ التعويض،و يمكن الطعن في مبلغ التعويض أمام القضاء.

المطلب الثاني:انقضاء عقد الإمتياز الخاص بالعقار الإقتصادي.

بالنسبة للعقار الصناعي والسياحي فإنهما يشتركان مع طرق انقضاء العقار الفلاحي في بعض النقاط، فكلاهما عقد زمني غير أنهما يختلفان في المدة القانونية المحددة لهم، كما يشتركان في انقضاء العقد عن طريق الفسخ، ويبقى الإختلاف الكبير بينهم في الآثار المترتبة عن إنهاء العقد، وعليه تناولت هذا المطلب في الفروع التالية، الفرع الأول (طرق انقضاء عقد الإمتياز على العقار الإقتصادي)، الفرع الثاني (آثار انقضاء عقد الإمتياز على العقار الإقتصادي).

الفرع الأول: طرق انقضاء عقد الإمتياز على العقار الإقتصادي.

ينقضي عقد الإمتياز سواء بانتهاء المدة أو عن طريق الفسخ، وهو ما تناولته في النقطتين التاليتين.

أولا – الطريق العادي (إنتهاء المدة): ينقضي عقد الإمتياز الخاص بالعقار الصناعي والسياحي بانتهاء المدة القانونية المحددة له، باعتبار ان المشرع أقر مدة لهذا العقد أدناها 33 سنة وأقصاها 99 سنة أي أنه جعله قابلا للتجديد مرتين، وتعتبر مدة 99 سنة مدة الحياة التي لا يمكن أن تتجاوزها قانونا شركة تجارية.

[1]- يراجع في ذلك زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، طبعة 2002 ، مرجع سابق، ص 111.

ثانيا-إنقضاء عقد الإمتياز عن طريق الفسخ: يعتبر الفسخ جزاء أو عقوبة توقع على الطرف الذي تراخى في تنفيذ التزاماته التعاقدية، حيث تمنح القطعة الأرضية للمستثمر عن طريق الإمتياز من أجل توجيهها لاستيعاب مشروع استثماري، وعليه فإن أي تغيير في وجهة هذه القطعة الأرضية أو استعمالها لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط يترتب عليه الفسخ[1]، قد يكون اتفاقيا و قد يكون قضائيا.

أ-**الفسخ الإتفاقي:** يكون في أي وقت باتفاق المتعاقد مع الإدارة على إنهاء العقد قبل مدته أو قبل إتمام تنفيذه، ويكون الفسخ وفقا لرضاء الطرفين، أشار دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 152/09 بموجب المادة 10 منه إلى إمكانية الفسخ عن طريق التراضي إلا أنه لم يبين لنا أسباب هذا الإنهاء ولا كيفية تطبيق الفسخ الإتفاقي، وترك الأمر مفتوح لاتفاق الأطراف وتطبيقه الواسع، بحيث يمكن لهما الإتفاق على الفسخ في أي وقت، وبالشروط المتفق عليها مادام العقد قائما، ويجد ذلك مصدره في القانون المدني حيث نصت المادة 120 منه: "يجوز الإتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عنه وبدون الحاجة إلى حكم قضائي".

غير أن عمومية مصطلح الإتفاق في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 152/09 قد تثير إشكالا من حيث أسباب الإتفاق على الفسخ والإجراءات المتبعة في ذلك كضرورة الإعذار من عدمه، وآثار الإتفاق كالتعويض، لذلك يتعين على المشرع إعادة ضبط هذه المادة وتوضيحها بدقة وهذا لتفادي أي تعسف من قبل الإدارة باعتبارها الطرف القوي في العلاقة التعاقدية .

ب-**الفسخ القضائي:** في حال إخلال المستثمر بالتزاماته التي تضمنها دفتر الأعباء تبادر مديرية أملاك الدولة بإسقاط الحق[2]، فعلى خلاف الأحكام المطبقة على العقار الفلاحي والتي أعطت للإدارة الحق في الفسخ دون اللجوء للقضاء عند الإخلال بأحد الإلتزامات، نجد أن الأحكام المطبقة على العقار الصناعي والسياحي لم تشر إلى هذه الحالة، وعليه فعند عدم احترام صاحب الإمتياز لبنود دفتر الشروط يتعين على مديرية أملاك الدولة توجيه إعذارين له برسالة موصى عليها وتبقى دون جدوى، بعدها تباشر إجراءات الفسخ

[1]-يراجع في ذلك المادة 01 من دفتر الشروط النموذجي المرسوم التنفيذي 152/09، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المادة 12 من الأمر 04/08، مرجع سابق.

أمام الجهات القضائية المختصة، وبعد صدور الحكم بالفسخ ينقضي عقد الإمتياز المبرم بين أملاك الدولة والمستثمر.

الفرع الثاني:آثار انقضاء عقد الإمتياز على العقار الإقتصادي .

إن الأثر الطبيعي لانقضاء عقد الإمتياز في إطار الأمر 04/08 هو استرجاع الدولة للأرض الممنوحة للامتياز باعتبار أن صيغة الإستغلال المطبقة هي الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، إلا أن هناك آثار أخرى نص عليها المشرع سواء تعلق الأمر بمصير البنايات المقامة فوق تلك الأرض أو بالنسبة للرهون والإمتيازات المنشأة لصالح هيئات القرض، وعلى هذا الأساس تناولت في هذا الفرع للنقاط التالية: التعويض(أولا)، مصير العقارات المبنية بعد انقضاء عقد الإمتياز(ثانيا) مصير الرهون والإمتيازات(ثالثا).

أولا- التعويض: أهم أثر لانقضاء عقد الإمتياز عن طريق الفسخ هو التعويض، ففي حال عدم إتمام المستثمر للمشروع وتم الفسخ، تدفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، وقد حدد المشرع الحد الأقصى لهذا التعويض وهو ألا يتجاوز قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% من ذلك المبلغ على سبيل التعويض إثر الفسخ، غير أنه يشترط لحصول المستثمر على هذا التعويض أن يكون قد احترم طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط وكذا رخصة البناء، فالمشكل الوحيد له هو تأخره عن انجاز المشروع في الأجل المحدد، هذا وقد أقر المشرع تحويل الإمتيازات والرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الإمتياز إلى مبلغ التعويض الذي دفعته الدولة له.

ويكون الفسخ بدون تعويض عن القيمة المضافة عندما يكون السبب هو خطأ من جانب المستثمر في حالتين:

01-إنجاز بنايات في الأجل المحدد دون مطابقتها للبرنامج المحدد في دفتر الشروط و/أو رخصة البناء

02-عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحدد أو رخصة البناء.

كما أنه في حال ما إذا صدر حكم ضد المستثمر بفسخ عقده، وتضمن هذا الحكم هدم البنايات، فيتعين عليه إعادة القطعة الأرضية محل الإمتياز إلى حالتها الأصلية على نفقته[1].

ثانيا-مصير العقارات المبنية بعد انقضاء عقد الإمتياز:إن الحديث عن مصير البنايات المنجزة على الأرض الممنوحة للامتياز يستدعي التمييز بين حالتين : البنايات التي أنجزها المستثمر على حسابه الخاص، والبنايات التي كانت موجودة عند منح الإمتياز، وقدأشار الأمر04/08 من خلال المادة 13 منه إلى أنه عند إتمام مشروع الإستثمار، تكرس إجباريا ملكية البنايات التي أنجزها المستثمر بحسابه الخاص على الأرض الممنوح امتيازها له بعقد موثق، وعليه فالمشرع فصل في مصير العقارات المبنية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فهي تؤول إلى المستثمر بمجرد الإنتهاء من مشروع الإستثمار بموجب عقد موثق وحتى في حالة انقضاء عقد الإمتياز بأي طريق كان فإن هذه البنايات تبقى ملكا للمستثمر الذي أنجزها حتى لو فسخ العقد لإخلال المستثمر لإحدى التزاماته، فالمشرع لم ينص على استرجاع الدولة للبنايات كجزاء لإخلال المستثمر بالتزاماته، وإنما أقر صراحة تملك المستثمر لها ملكية تامة مكرسة بعقد توثيقي، أما الأرض المقامة عليها هذه البنايات، فتبقى ملكا للدولة ولا يمكن في كل الأحوال التنازل عنها للمستثمر طبقا لأحكام الأمر 04/08 الذي أقر صراحة صيغة الإستغلال عن طريق الإمتياز الغير قابل للتنازل، وعليه ونتيجة لذلك أقر المشرع التزاما يقع على عاتق مالك البنايات يتمثل في دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض، ويتم تحديد هذه الإتاوة من قبل إدارة أملاك الدولة استنادا إلى السوق العقاري[2]، وفي حال ما إذا قرر المالك بيع تلك البنايات كان للدولة حق الشفعة عليها، لذلك يتوجب على المالك إعلام مصالح أملاك الدولة برغبته في التصرف في العقار حتى يتسنى لها ممارسه حقها في الشفعة.

[1]- يراجع في ذلك المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المادة 16 الفقرة 03 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09، مرجع سابق.

بالنسبة للبنايات التي كانت مقامة على القطعة الأرضية الممنوحة للمستثمر لاستغلالها عن طريق الإمتياز، فإنها تسترجع من قبل الدولة .

غير أن المشرع لم يبين مصير القطعة الأرضية التي تم بناء المشروع الإستثماري عليها، وعليه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة، فالمستثمر أنجز بناية على أرض مملوكة للدولة أي ملك الغير، والرجوع للمادة 785 من القانون المدني والتي نصت "إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة، وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها. غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض، جاز له أن يطلب تمليك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل" وعليه فبعد انقضاء عقد الإمتياز يكون أمام الدولة المالكة للأرض أن تدفع للمستثمر ما يزيد عن قيمة الأرض، فإذا كانت بلغت البناية حدا من الأهمية وكان تسديدها مرهقا للدولة، يجوز تمليكها للمستثمر مقابل تعويض عادل للدولة، ورغم أن هذا الأمر يتنافض مع أحكام عقد الإمتياز غير قابل للتحويل إلا أنه يبقى الحل الوحيد للدولة باعتباره من القواعد العامة خصوصا أن المشرع سكت عن مصير تلك القطعة الأرضية الموجهة للإستثمار.

بالنسبة للمستثمر الأجنبي فإنه يتميز بأحكام خاصة، في حال اتخاذ المستثمر الأجنبي قرارا بتصفية استثماراته في الجزائر، يتعين عليه إخطار السلطات الجزائرية بنيته في التنازل عن أسهمه حتى تتمكن الدولة من ممارسة حقها في الشفعة، ويمارس هذا الحق من طرف المصالح المختصة التابعة للوزير المكلف بالإستثمار وذلك بعد استشارة مجلس مساهمات الدولة، في هذه الحالة يتم تحديد السعر على أساس الخبرة، ومن ثم يحرر عقد التنازل الذي يكون لصالح الدولة أو المؤسسات العمومية، أما في حال تخلي الدولة عن حقها في الشفعة ففي هذه الحالة يكون التنازل لمستثمر خاص سواء كان وطنيا أم أجنبيا، أما بالنسبة للمستثمر الوطني فلا يخضع لأي رقابة ولا يوجد أي إجراءات خاصة إلا ما تعلق بإجراءات نقل الملكية والتعديلات التي تطرأ على العقد التأسيسي للشركة ونسب

المساهمين ويعود ذلك لسببين :كون المستثمر الوطني يتمتع بحرية الإستثمار، وأن المشروع وافق عليه المجلس الوطني للاستثمار مسبقا، عكس التنازل للمستثمر الأجنبي الذي يخضع لنفس رقابة التي خضع لها المستثمر المتنازل عن حقه [1].

ثالثا –مصير الرهون والإمتيازات: تنص المادة 10 الفقرة الأخيرة من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 :... تحول الإمتيازات و الرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الإمتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق ".

وعليه قد يترتب على عقد الإمتياز رهن رسمي أوحقوق إمتياز تثقل القطعة الأرضية التي هي ملك للدولة .

01–حقوق الإمتياز: هي حقوق أقرها القانون مراعيا في ذلك صفتها وجعلها حقوقا ممتازة ونص على ذلك، وحق الإمتياز هو حق مقرر لبعض الحقوق التي يقدر القانون أنها جديرة بالرعاية، فجميع حقوق الإمتياز تخول صاحبها الحق في التقدم وفقا للمرتبة التي يحددها القانون، قد تكون عامة أوخاصة، و حقوق الإمتياز الخاصة قد تكون على منقول أو عقار.

02– الرهن الرسمي لدى هيئات القرض: أقر المشرع صراحة حق المستثمر في رهن الحق العيني الناتج عن عقد الامتياز لصالح هيئات القرض، وقد ينقضي عقد الإمتياز ولم يتمكن المستثمر بعد من تسديد ديونه، لذلك وحماية لمؤسسات القرض وضمان حصولها على حقها، جعل المشرع للدائن الحق في ثمن الأنقاض إذا هدمت البنايات أو التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقيت المباني.

[1]- يراجع في ذلك عسالي نفيسة ، مرجع سابق، ص 403 و 404.

الفصل الثانـي

الإستثنـاءات الواردة على قاعدة الإستغلال عن طريق الإمتياز

الفصل الثاني :الإستثناءات الواردة على قاعدة الإستغلال عن طريق الإمتياز

إذا كان المشرع من خلال الأحكام السالف ذكرها قد تبنى قاعدة الإستغلال عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، إلا أنه لكل قاعدة استثناء، ففيما يتعلق بالأراضي الصحراوية التي يستصلحها المستثمر دون أي مساهمة من الدولة وكذا العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية، إضافة إلى العقار الوقفي فقد أقر آليات آخرى غير الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع أقر في المادة 02 من الأمر 04/08 المعدلة بموجب المادة 61 من قانون المالية لسنة 2015 والتي بموجبها صدر المرسوم التنفيذي رقم 281/15[1] والذي أصبحت من خلاله الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لمشاريع الترقية العقارية التجارية خاضعة لأحكام استثنائية تضمنها هذا المرسوم التنفيذي والتي تجيز تحويل الامتياز إلى تنازل وفق شروط معينة بعد أن كانت هذه الأراضي بمثابة استثمار خاضعة للأمر 04/08 ، غير أن طبيعة هذا العقار والتي تجعله غير قابل للتصنيف في أي مجال من المجالات المدروسة، جعلني أستثنيه من المجال الدراسة، لذلك سأقتصر في هذا الفصل على دراسة استغلال الأراضي الصحراوية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار القانون 18/83 والذي يجعل المستصلح يكسب ملكية الأرض المستصلحة وفق شروط معينة، وأيضا العقار الفلاحي الوقفي الذي يتم استغلاله بطرق أخرى غير الإمتياز والتي تتمثل في عقد الإيجار وكذا عقد المزارعة والمساقاة وعقد الحكر ، بالإضافة لذلك العقار السياحي الذي يتواجد بأراضي تابعة للأملاك الوطنية العمومية الذي يخضع لقانون الأملاك الوطنية التي تجيز استغلال هذا النوع عن طريق الرخص والإمتياز، وكذا قوانين خاصة بالملك العمومي، بناء على ما سبق قسمت هذا الفصل إلى ثلاث مباحث، تناولت بالدراسة في المبحث الأول كيفية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي استصلحها المستفيدون، وفي المبحث الثاني كيفية

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 281/15 الصادر بتاريخ 2015/10/26 المحدد لشروط و كيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العمومية ذات الطابع التجاري ، الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 2015/11/04 .

استغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية، وفي المبحث الثالث كيفية استغلال العقار الوقفي.

المبحث الأول: كيفية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي استصلحها المستفيدون.

إذا كان المشرع قد وضع بموجب المادة 17 من القانون 16/08 مبدأ عاما مفاده أن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يكون عن طريق الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل، إلا أنه لكل قاعدة استثناء، فقد نصت المادة 18 من القانون 16/08" لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا:... في شكل ملكية عقارية فلاحية في مهفوم التشريع المعمول به، بالنسبة للأراضي التي استصلحها المستفيدون في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية وكذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، وعليه وبناء على هذه المادة فقد أخذ المشرع بمبدأ كسب الملكية عن طريق إستصلاح الأراضي من قبل المستفيذين دون أي مساهمة من الدولة وجعل من تلك الأراضي منطقة تساهم ولو بجزء معين في تنمية الفلاحة[1]، و قد جسد المشرع هذا المبدأ لأول مرة بموجب القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية[2] وتوسع اكتساب الملكية بالإستصلاح في إطار تشجيع الإستثمار بموجب المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات اكتسابها[3]، غير أن للدولة دور فعال في عملية الإستصلاح وذلك من خلال مساهمتها في التكفل بإنجاز منشآت تجنيد المياه وسبل الوصول والتركيبات الخاصة بإيصال الطاقة [4]، كما أنها تمنح للمستصلح منافع مالية وجبائية، فضلا عن تقديمها لمساعدات تقنية من خلال تكوين المستفيدين لتحسين مستواهم وكذا إعداد برامج

[1]- يراجع في ذلك لنقار بركاهم سمية ، مرجع سابق، ص 07.

[2]- ورود كلمة حيازة في النص العربي تنقصه الدقة لأن الأمر يتعلق باكساب ملكية عن طريق الإستصلاح ، فالنص الفرنسي كان أكثر دقة من النص العربي إذ ذكر la propriété fonciere....

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 289/92 مؤرخ في 1992/07/06 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية و كيفيات اكتسابها ، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 07/19/ 1992

[4]- يراجع في ذلك المادة 03 من المرسوم التنفيذي 289/92 مرجع سابق

ملائمة للدعم التقني للأرض المستصلحة[1]، وباعتبار أن المادة 18 من القانون 16/08 تجعل استغلال الاراضي التي تم استصلاحها بمساهمة من الدولة عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، والذي صدر بموجبها المرسوم التنفيذي 432/21 والذي نصت المادة 30 منه على إلغاء كل الأحكام المخالفة له، مما يفيد أن المرسوم التنفيذي 289/92 قد تم إلغاؤه، إلى جانب المرسوم التنفيذي483/97 الذي كان قد تبنى صيغة الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وعلى هذا الأساس سأتطرق في هذا المبحث لكسب الملكية في إطار القانون 18/83 والذي مازال ساري المفعول لحد الآن.

ويعتبر القانون 18/83 الإنطلاقة الأولى لتجسيد إرادة الدولة في تكريس سياسة السوق الحرة من خلال الإهتمام بالجنوب الجزائري عن طريق إعمارها وإعادة وبعث الحياة فيها من جديد عن طريق الإستصلاح وقد صدر هذا القانون بهدف تشجيع هجرة المواطنين إلى المناطق الصحراوية لتعميرها واستصلاح أراضيها وذلك لتحقيق التوازن بين الشمال والجنوب من حيث الكثافة السكانية والإكتفاء الذاتي من الناحية الغذائية[2]، ومن جهة أخرى يهدف إلى تشجيع الملكية الفردية والعمل على توسيع نطاقها، بحيث يكون لكل مواطن أن يستصلح أرضا فلاحية تصبح ملكا له، وكذا العمل على ترقية وتشجيع النشاط الفلاحي وذلك بخلق مساحات قابلة للزراعة وتوسيع رقعتها، لما لهذه الأراضي من وظيفة اجتماعية وأهمية اقتصادية منوطة بها[3].

غير أن كسب الملكية في إطار هذا القانون يخضع لشروط وإجراءات معينة وتترتب عنها آثار وحتى منازعات في حال الإخلال بالإلتزامات وهو ما تطرقت له من خلال المطالب التالية، المطلب الأول شروط كسب الملكية في إطار القانون 18/83، وفي المطلب الثاني إجراءات اكتساب الملكية في إطار القانون 18/83، وأخيرا في المطلب الثالث الآثار المترتبة عن كسب الملكية في إطار القانون 18/183.

المطلب الأول:شروط كسب الملكية في إطار القانون 18/83.

[1]- يراجع في ذلك المواد 16 و 17 من نفس المرسوم التفيذي.
[2]- يراجع في ذلك بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 30.
[3]- يراجع في ذلك لعشاش محمد ، مرجع سابق، ص 77 .

يجب أن تتوفر شروط معينة في العقار المراد استصلاحه، كما يجب أن تتوفر شروط في المستصلح ذاته، وهذا ما تناولته من خلال فرعين، تطرقت في الفرع الأول للشروط المتعلقة بالعقار، وفي الفرع الثاني الشروط المتعلقة بالمستصلح.

الفرع الأول:شروط متعلقة بالعقار.

يطبق القانون 18/83 على أراضي معينة، وتكون هذه الأخيرة محددة مسبقا سواء بمبادرة من الجماعات المحلية أو بمبادرة من المترشحين للقيام بعملية الإستصلاح.

أولا- مجال تطبيق القانون 18/83:طبقا للمادة 04 من القانون 18/83 فإن مجال تطبيقه ينصب على الأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية التابعة للملكية العامة [1] والتي يمكن استخدامها للفلاحة بعد الإستصلاح وتم استبعاد الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو الصندوق الوطني للثورة الزراعية[2] باعتبارها أراضي منتجة و معنية بعمليات الإستصلاح[3].

كما أن المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 1984/04/18 [4] يستثني الأراضي التالية:

- الأراضي التابعة للقطاع الغابي .
- الأراضي الموجودة ضمن المحيط العمراني.
- الأراضي الرعوية الواقعة في المناطق السهبية ما عدا تلك التي تتوفر فيها الشروط الطبيعية المساعدة على الإستصلاح .

[1]- هناك تناقض مع أحكام القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية و التي تنص من خلال المادة 03 و 04 أن الأملاك العمومية غير قالبة للتصرف فيها ، كما أن الأراضي الصحراوية لا تصنف أصلا ضمن الأملاك العمومية ، خاصة بعد صدور(القانون 14/08 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يعدل و يتمم القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01المتضمن قانون الأملاك الوطنية المرجع السابق)و الذي صنف صراحة الأراضي الصحراوية التي ليس لها سندات ملكية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بموجب المادة 54 مكرر، و بالتالي كان يتعين على المشرع تعديل المادة 04 من القانون 18/83 حتى تتماشى مع القوانين السارية المفعول ، خصوصا أن هذا القانون ما زال حيز التطبيق و لم تلغ سوى بعض أحكامه ضمنيا بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية .

[2]- يراجع في ذلك المادة 02 من القانون 18/83، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك لعشاش محمد، مرجع سابق ، ص 83.

[4]- يراجع في ذلك المنشور الوزاري المشترك رقم 435 مؤرخ في 1984/04/18 يبين شروط تنفيذ القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13.

- الأراضي الواقعة في المناطق المحمية مثل الحدائق ومواقع الآثار.
- الأراضي التابعة للقطاع الخاص ومعترف بها.
- الأراضي التابعة للقطاع العسكري.

وكان يطبق كذلك حسب المادة 04 منه على أراضي تنطوي على مميزات مماثلة وكذا الغير مخصصة التابعة للملكية العامة، وبما أن السلطات العمومية كانت لها السلطة المطلقة في تقرير التخصيص أو رفعه، أصبحت تتعسف وتمنح أراضي غير صحراوية بحجة أنها مصنفة، كما أن المشرع لم يوضح المقصود من الأراضي المنطوية على مميزات مماثلة حتى بعد صدور المرسوم التنفيذي 724/83[1]، فهذه العبارة ليس لها أي مرجع قانوني، وهو أمر خطير فتح المشرع من خلاله المجال مفتوح لتطبيق هذا القانون مما أدى إل صدور منشور وزاري مشترك رقم 03 المؤرخ في 02 جوان 2011 أكد أن حيازة الملكية العقارية في إطار القانون 83/18 تبقى سارية المفعول ولا تطبق إلا على الأراضي الصحراوية مستثنيا بذلك المناطق الجبلية التي كان منصوص عليها في المادة 28 من المرسوم التنفيذي 724/83، وكذا الأراضي الرعوية الواقعة في المناطق السهبية التي تتوفر فيها الشروط الطبيعية المساعدة على الإستصلاح والتي أصبحت بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 2011/06/02 خاضعة للمنشور 108 المتعلق بانشاء مستثمرات جديدة للفلاحة ثم إلى المرسوم التنفيذي 432/21 مثلما سبق بيانه في الفصل الأول من هذه الرسالة .

ثانيا- تحديد مواقع الأراضي الصحراوية موضوع الإستصلاح: إن تحديد مواقع الأراضي يكون داخل المناطق المشار إليها أعلاه في إطار مخطط تهيئة البلدية حسب شكلين متمايزين: بمبادرة من الجماعات المحلية أو بمبادرة من المترشحين للقيام بعملية الإستصلاح[2].

أ-بمبادرة من الجماعات المحلية: تشمل عملية تحديد الموقع بهذا الشكل الأراضي الواقعة في التجمعات الزراعية الموجودة فعلا أو احتمالا وحواليها ولا سيما بفعل توفر مورد

[1]- يراجع في ذلك سعداني نورة ، أدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية و العمرانية ، مذكرة ماجستير ، جامعة البليدة ، 2005 ، ص 13 .

[2]- يراجع في ذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي 724/83، مرجع سابق.

الماء[1] ، وهذا بعد أخذ رأي المصالح التقنية المختصة التابعة للفلاحة والري وأملاك الدولة ، بعد ذلك يتم تحديد قائمة المساحات المعينة مواقعها بقرار من الوالي وتعلق في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني حتى يتسنى للمواطنين أن يقدموا احتجاجهم لأن هذا التحديد قد يقع على أراضي الملكية الخاصة المعترف بها [2]، وتكون هذه القائمة قابلة للمراجعة تبعا لتطور المعطيات المتعلقة بالإمكانيات الزراعية أو مورد الماء، على أن تقسّم المساحات الأرضية التي يتم جردها إلى قطع تراعى في أبعادها المساحة الدنيا المتنازل عنها وأعمال التهيئة المحتملة، وتعلق المخططات الناجمة عن هذه العمليات في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني[3].

ب-بمبادرة المترشحين للقيام يعملية الإستصلاح: هذا الشكل من تحديد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها لم يكن منصوص عليه في القانون 18/83 والذي اكتفى بمبادرة الجماعات المحلية في ذلك فقط، وبعد صدور المرسوم التنفيذي724/83 جاء المشرع من خلاله بشكل ثان لتحديد المواقع المراد استصلاحها وذلك بمبادرة من المترشحين للقيام بالإستصلاح، ويشترط أن يقع الإختيار على أية أرض ما عدا تلك التي حددتها الجماعات المحلية وما يتصل بها مباشرة، ودون المساس بالأحكام التي تحدد مجال تطبيق القانون 18/83.[4]

الفرع الثاني:شروط متعلقة بالمستصلح.

يشترط في المستصلح طبقا لأحكام القانون 18/83 أن يكون شخص طبيعي متمتع بحقوقه المدنية أو معنوي تابع للنظام التعاوني، وأن يكون جزائري الجنسية [5]، ويتعين على المستصلح إنجاز مشروعه خلال 05 سنوات مع إمكانية تمسكه بالقوة القاهرة[6]، وأهم شرط هو أن يستصلح الأراض دون أي مساهمة من الدولة، وإلا طبقت عليه أحكام

---

[1]- يقصد بالتجمعات الفلاحية كل نطاق يشكل قطعة واحدة تمارس فيها نشاطات فلاحية يحتوي على بعض الموارد الطبيعية و على الخصوص مورد الماء و كذا النطاقات المتناظرة التي تنعدم فيها النشاطات الفلاحية و لكن مورد الماء فيها معروف أو في طريق التعرف عليه، و يمكن أن تكون قابلة لتجميع عدد معقول من المستغلين الفلاحيين ، مأخوذ من بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، الطبعة الخامسة 2006 ، ص 120.

[2]- يراجع في ذلك بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق ، ص 120

[3]- يراجع في ذلكأحكام المواد 3 ، 4 و 5 من المرسوم التنفيذي 724/83 ، مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي.

[5]- يراجع في ذلك المادة 03 من القانون 18/83، مرجع سابق.

[6]- يراجع في ذلك المادة 11 من نفس القانون.

الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل طبقا للمرسوم التنفيذي 432/21 المؤرخ في 2021/11/04 .[1]

المطلب الثاني:إجراءات اكتساب الأراضي الصحراوية.

يمكن تقسيم إجراءات اكتساب الملكية في إطار القانون 18/83 إلى ثلاث مراحل مرحلة سابقة للتعاقد، مرحلة تعاقدية، مرحلة رفع الشرط الفاسح، هذا وقد أثار تطبيق القانون 18/83 إشكالات وجب التطرق إليها وكذا للحلول التي جاءت بها المديرية العامة للأملاك الوطنية، هذا ما تناولته في أربع فروع ، تطرقت في الفرع الأول إلى المرحلة السابقة للتعاقد، وفي الفرع الثاني المرحلة التعاقدية، وفي الفرع الثالث رفع الشرط الفاسخ، وأخيرا في الفرع الرابع إشكالات أثارتها عملية كسب ملكية الأراضي الصحراوية في إطار القانون 83/18.

الفرع الأول: المرحلة السابقة للتعاقد.

يوجه المترشح طلب مكتوب إلى رئيس المقاطعة الإدارية الذي تتبع إليه الأرض المراد استصلاحها مصحوبا بملف يتكون من الوثائق التالي :

– تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية المراد استصلاحها ومساحاتها التقريبية: يتم تحديد مواقع هذه الأراضي في إطار مخطط التهيئة والتعمير كما سبق شرحه في شكلين: بمبادرة من الجماعات المحلية أو بمبادرة من المترشح للقيام بعملية الإستصلاح [2]، أما المساحة فيتم تقديرها من قبل المصالح التقنية الفلاحية للولاية ويستند في تعيينها على وحدة أساسية تجعل من المستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا [3].

– برنامج عملية الإستصلاح المزمع القيام به.

– مبلغ الإستثمار المخصص لها.

– مخطط مختصر في حال وقوع القطع خارج المساحات المعينة من قبل الجماعات المحلية كلما كان ذلك ممكنا.

[1]- يراجع في ذلك المادة 18 من القانون 16/08، مرجع سابق .
[2]- يراجع في ذلك المادة 02 من المرسوم 724/83، مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلك المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

يتم دراسة الملفات من قبل لجنة تقنية تابعة للمقاطعة الإدارية متكونة من ممثلين عن الفلاحة، الري، وأملاك الدولة، تبدي اللجنة رأيها التقني بخصوص إمكانية تحقيق مشاريع الإستصلاح في أجل أقصاه شهر سواء بالموافقة دون تحفظات أو الموافقة المشفوعة بتحفظات، وقد لا توافق على ذلك على أن يكون هذا الرأي مدعم بأسباب .

بعدها ترسل الملفات مصحوبة برأي اللجنة المختصة إلى المجلس الشعبي البلدي المختص للتداول فيها.

في حالة قبول الملفات، ترسل المداولات إلى الوالي المختص ليوافق عليها حسب الأشكال والآجال القانونية حيث يصدر قرار بالتنازل مقابل الدينار الرمزي في أجل 03 أشهر من تاريخ إيداع المترشح لملفه، يرسل هذا القرار إلى المجلس الشعبي البلدي، وفور تسلمه يبلغ هذا الأخير قرار الوالي للمعنيين، ويعتبر هذا القرار بمثابة إذن بالشروع في أشعال الإستصلاح.

في حال انقضاء مدة 03 أشهر من إيداع الملف ولم يصدر أي قرار عن الوالي، يعتبر الطلب مقبولا، وفي هذه الحالة يجب على المجلس الشعبي البلدي أن يسلم للمترشح شهادة تعترف له بصفة المالك[1] وتعتبر هذه الشهادة بمثابة تنازل رسمي عن الأرض محل الإستفادة وترتب نفس الآثار القانونية كما لو استفاد المعني بموجب قرار ولائي صادر طبقا لآحكام المواد من 13 إلى 16 من المرسوم 724/83.

الفرع الثاني:المرحلة التعاقدية.

يرسل قرار الوالي مصحوبا بمداولات المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع الأرضية إلى مديرية أملاك الدولة من أجل تحرير عقد بيع مقترن بشرط فاسخ[2] يتحقق في حالة عدم إنجاز برنامج الإستصلاح خلال 05 سنوات يمكن تمديدها من قبل الوالي في حالة وجود قوة قاهرة، ويكون العقد في شكل نموذج حدده وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 14 ماي 1984، يخضع العقد المحرر لإجراءات التسجيل والشهر [3]، وهو ما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 324354 مؤرخ في 2006/04/12 والذي أكد أن عقد الملكية

[1]- يراجع في ذلك المادة 16 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 83/724، مرجع سابق.

[2]- ذكر القانون18/83عبارة شرط فاسخ و أما المرسوم التنفيذي 724/83 شرط البطلان و الأصح هو الشرط الفاسخ للإخلال بالتزام.

[3]- يراجع في ذلك المواد من 08 إلى 16 من المرسوم 724/83، مرجع سابق.

العقارية في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية يخضع للإجراءات الخاصة الواردة في القانون 18/83 والمرسوم 724/83 لا سيما المادة 15 من هذا الأخير التي تخضع العقد للإشهار[1]، وبمجرد إتمام عملية الإشهار العقاري تنتقل ملكية الأرض لصالح المستصلح، غير أنها ملكية غير تامة باعتبارها مقترنة بشرط فاسح، ولا تصبح تامة إلا برفع هذا الشرط.

الفرع الثالث: رفع الشرط الفاسخ.

بعد إنجاز المستصلح لبرنامجه، يمكنه المطالبة برفع الشرط الفاسخ بموجب طلب يقدم إلى البلدية المختصة يوضح فيه أنه أنجز أشغال الإستصلاح ونفذ شروط العقد، وإثر ذلك تكلف لجنة مختصة بمعاينة الإستصلاح، فإذا كانت إيجابية يقوم رئيس البلدية بإشعار الوالي خلال 15 يوم الموالية لتاريخ تسلم التقرير ليتم رفع الشرط الفاسخ، يتم إيداع قرار الوالي على مستوى المحافظة العقارية المختصة من أجل إلغاء هذا الشرط[2]، وقد وضح المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 1984/04/18 [3]كيفية رفع الشرط الفاسخ، حيث أن الوالي يعد قرارا يرسله إلى مدير أملاك الدولة لإعداد عقد ثم يقوم هذا الأخير بإشهاره شرط إحضار شهادة المطابقة الخاصة (شرط إنجاز المشروع) وجوبا لتعلق الإشهار بعقود إدارية تتضمن الشرط الفاسخ والمتعلقة بعقد اكتساب الملكية العقارية الفلاحية بالإستصلاح[4]، وبذلك تنتقل ملكية الأراضي الفلاحية المستصلحة للمستصلح نهائيا محررة من قيد الإستصلاح .

أما إذا كانت المعاينة سلبية، يمكن للمالك أن يستوفي الأجل الأقصى المقدر بخمس سنوات في حال عدم استنفاذها وبعد انتهاء المدة تقوم اللجنة بمعاينة جديدة .

لا يمكن للمالك أن ينقل ملكية الأراضي الممتلكة في إطار الإستصلاح إلا بعد رفع الشرط الفاسخ، واستثناء يجوز ذلك في حال العجز المثبت قانونا، في هذه الحالة يمكنه بيع

---

[1]- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 324354 مؤرخ في 2006/04/12 مجلة المحكمة العليا العدد 02 الجزائر 2006 ص 365.

[2]- يراجع في ذلك بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 33، وكذا المادة 23 من المرسوم التنفيذي 724/83، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلكالمنشور الوزاري (وزارة الفلاحة) رقم 435 المؤرخ في 1984/04/18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح

[4] - يراجع في ذلكالمذكرة رقم 8498 مؤرخة في 28مارس 2011 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تتعلق بإشهار عقاري ـ شهادة المطابقة .

حقوقه على أن يوافق المشتري على الشرط الفاسخ بكل حالاته، وألا تحيد الأراضي موضوع نقل الملكية عن مآلها الزراعي[1].

وحسب الإحصائيات التي قدمها مدير التنظيم العقاري واستصلاح الأراضي وحماية الأملاك من خلال اليوم البرلماني المنعقد بمقر المجلس الشعبي الوطني بتاريخ 2018/12/17 تحت عنوان " العقار الفلاحي بين الإمتياز و الشراكة واقع وآفاق" فقد تم إحصاء 157.000 مستفيد في إطار القانون 18/83 لمساحة قدرت بـــ 1،3 مليون هكتار، منها 56.300 مستفيد معني بالمعاينة الإيجابية على مساحة 415.000 هكتار، و36.000 مستفيد معني برفع الشرط الفاسخ لمساحة 260.000 هكتار، و22.000 مستفيد تمكن من الحصول على عقد الملكية لمساحة قدرت ب 167.000 هكتار.

الفرع الرابع :إشكالات أثارتهاعملية كسب ملكية الأراضي الصحراوية في إطار القانون 18/83.

أثارت عملية كسب الملكية في إطار القانون 18/83 عدة إشكالات، لذلك صدرت تعليمة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2011/05/23 تحت رقم 5627[2] قصد إيجاد حلول لتلك الإشكالات التي تناولتها من خلال نقطتين على التوالي.

أولا – الحالات التي توجد بها قرارات تنازل بشرط فاسخ وقام أصحابها بالإستصلاح الفعلي لتلك الأراضي ومع ذلك لم تكرس بعقود تنازل: من خلال دراسة الملفات تبين وجود حالات تم بشأنها منح قرارات تنازل بشرط فاسخ يتضمن ضرورة إنجاز برنامج الإستصلاح وبعد الإستصلاح الفعلي لهذه الأراضي من قبل المستفيدين تم منحهم قرارات رفع الشرط الفاسخ، غير أن هذه العملية لم تكرس بعقود تنازل، في هذه الحالة يجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقود الملكية دون إدراج الشرط الفاسخ على أن يتضمن العقد

[1]- يراجع في ذلك المادة 17 من القانون 18/83، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5627 المؤرخة في 2011/05/23 تتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح.

في حيثياته مراجع قرار التنازل وكذا قرار رفع الشرط الفاسخ، وتجدر الإشارة إلى إن هذه العملية تخص الإستفادات فقط التي تمت قبل صدور القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي وهذا حسب المذكرة 07322 المؤرخة في 2009/06/09 .

ثانيا–في حال ما إذا كانت الأراضي الممنوحة مدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية خلافا لأحكام المادة 02 من القانون 18/83، وقام أصحابها بالإستثمار فيها:

فعلى الرغم من أن هذه الأراضي مستثناة من عملية الإستصلاح باعتبارها أراضي فلاحية منتجة إلا أنه ثبت وجود حالات منح لهذه الأراضي في هذا الإطار، يتم التكفل بمثل هذه الحالات عن طريق توجيه المعنيين لتقديم طلباتهم لدى الصندوق الوطني للأراضي الفلاحية من أجل تسوية شغلهم لهذه الأراضي عن طريق منحهم حق امتياز عليها في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المتعلق بانشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات والتي يكون الإستغلال فيها عن طريق الإمتياز غير القابل للتنازل.

تجدر الإشارة إلى أن بعض الولايات سجلت تأخرا في تطبيق أحكام القانون18/83خاصة فيما يتعلق بإعداد العقود وكذا برفع الشرط الفاسخ، خصوصا أن معظم المستفيدين اعتمدوا على مواردهم الخاصة، مما أدى لعدم الإطمئنان على ملكياتهم العقارية، مما انجر عنه في بعض الأحيان معاملات خفية وتحويلات للطابع الفلاحي للأراضي المستصلحة، وأمام هذه الوضعية كان على الحكومة التدخل لطمأنة آلاف الفلاحين وذلك بموجب منشور وزاري مشترك رقم 03 المؤرخ في 2011/06/02 يدعو السيدة والسادة الولاة لتنفيذ بعض التدابير الخاصة بعمليات حيازة الملكية العقارية :

أ – الأراضي المستصلحة التي كانت موضوع معاينة إيجابية و لم تحرر عقود بشأنها: ينبغي تسريع الإجراءات التنظيمية لإعداد العقود من قبل مديرية أملاك الدولة للولاية[1]، حيث يقوم الوالي برفع الشرط الفاسخ ويعد قرارا يرسله إلى مدير أملاك الدولة لإعداد العقد وتسجيله وشهره، ويكلف هذا الأخير بإعلام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ب – الأراضي التي كانت موضوع معاينة سلبية: إذا كانت المعاينة قبل استنفاد الفترة القانونية المحددة بـــ 05 سنوات: يمكن للمستفيد متابعة الإستصلاح لغاية استنفاذ تلك الفترة، ولا يمكن اتخاذ أي إجراء ضده لأنه محمي قانونا، حيث أنه طبقا للقواعد العامة فإن المدة الممنوحة للمستصلح من النظام العام، ولا يجوز للدولة استرجاع الأرض أو منحها لمستصلح آخر قبل نفاذ المدة القانونية[2] وهو ما قضت به المحكمة العليا في أحد قراراتها رقم 65529 مؤرخ في 1991/10/06 [3].

أما إذا كانت المعاينة بعد مرور الفترة القانونية المحددة بـــ 05 سنوات، في حال وجود قوة قاهرة حالت دون إتمام عملية الإستصلاح خلال فترة 05 سنوات الممنوحة للمستصلح، يمكن تجديد الأجل بقرار من الوالي وفي غياب القوة القاهرة يمكن الإعلان عن سقوط الحق بقرار من الوالي في حال عدم وجود عقد ملكية، أما إذا كان المستفيد يملك عقد ملكية فهنا إسقاط الحق يكون عن طريق القاضي بناء على طلب الوالي.

ج –الأراضي التي لم يتم معاينتها: يتوجب إعادة بعث نشاط اللجان المحلية لمعاينة الإستصلاح.

---

[1]- رغم أن المنشور الوزاري المشترك 03 سمح بإعادة تفعيل عملية العقود إلا أنه ما زالت تشهد تباطؤا مما أدى لإصدار التعليمة الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 2013/02/13 المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الجنوبية، المرجع السابق.

[2]- يراجع في ذلك لعشاش محمد ، مرجع سابق ، ص 95.

[3]- المحكمة العليا (غ إ) ، قرار رقم 65529 مؤرخ في 1991/10/06 المجلة القضائية عدد 01 الجزائر 1993 ، ص 157.

د – الأراضي التي تم تحويل طابعها الفلاحي: يتم إسقاط الحق إما بقرار من الوالي في حال عدم وجود عقد ملكية مشهر، أو من طرف القاضي المختص بطكلب من الوالي في حال وجود عقد ملكية مشهر

ه – الأراضي المدمجة في قطاعات عمرانية: في حال ما إذا كانت قابلة للإدماج في القطاعات العمرانية هنا يتعين على الوالي إعلام المديرية الولائية للحفظ العقاري من أجل تأجيل إشهار كل العقود الخاصة بالأراضي المكتسبة في إطار القانون 18/83.

وفي حال إدماجها في قطاع التعمير: إذا كان المستفيد يملك عقد ملكية مشهر وقام بالإستصلاح، يتم تحويل حقه إلى حق امتياز، أما إذا كان لا يحوز على عقد ملكية ولم يقم بالإستصلاح، يتم إسقاط الحق بقرار من الوالي .

المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن كسب الملكية في إطار القانون 18/83

يترتب عن كسب الملكية في إطار القانون 18/83 حقوق والتزامات كما يمكن أن تنتج عنه خلافات تثير منازعات أما القضاء، هذا ما تناولته من خلال فرعين تطرقت في الفرع الأول لحقوق والتزامات المستصلح، وفي الفرع الثاني المنازعات الناشئة عن عقد التنازل.

الفرع الأول: حقوق والتزامات المستصلح.

يرتب على عقد البيع المقترن بالشرط الفاسخ حقوق وإلتزامات على عاتق المستصلح وحتى تكون هذه الحقوق والواجبات واضحة صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم 162 مؤرخة في 2013/02/13 متضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في

الولايات الجنوبية[1]، وأخضعت المستصلحين لدفتر شروط يوقعونه إلى جانب المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2].

أولا-حقوق المستثمر المستصلح:للمستثمر الحق في القيام بما يلي:

- الإستغلال الحر للأرض الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية.
- القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة اللإجراءات والشروط المنصوص عليها في هذا المجال.
- رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه قرار التنازل كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القروض لتمويل نشاطاته في إطار الإستثمار الفلاحي، حيث يستفيد من قروض تخصص لتمويل البرنامج الإستصلاحي، وذلك من قبل البنك الفلاحي والتنمية الريفية بعد دراسة ملف المستصلح ويشترط أن يثبت هذا الأخير مساهمته الشخصية نقدية كانت أم عينية قبل تسلمه لمبلغ القرض، ولا يتوقف دور البنك بمنح مبلغ القرض، بل يتابع كيفية استعماله ويسهر على استرداده [3].
- طلب فسخ التنازل بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل.
- التنازل عن حقه في الملكية العقارية، مع مراعاة حق الشفعة للديوان.

كما يمكن للمستصلح الإستفادة من إعفاءات من الرسوم والحقوق والأتاوى المفروضة على التجهيزات اللازمة لتنفيذ برنامجه[4]، ويتم تحديد هذه الإعفاءات بموجب قوانين المالية المختلفة [5].

ثانيا-التزامات المستثمر المستصلح: زيادة على الإلتزامات الملقاة على عاتق أي مستثمر فلاحي، يجب على المستصلح إحترام أحكام القانون 18/83 والنصوص التطبيقية له وعلى الخصوص الإلتزامات التالية:

---

[1]- يراجع في ذلك التعليمة الوزارية المشتركة (فلاحة- مالية- داخلية) رقم 162 مؤرخة في 2013/02/13 متضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية، المرجع السابق.

[2]- بموجب المرسوم التنفيذي 265/20 أنشئ ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية و أصبح هو المكلف الأراضي الصحراوية، مرجع سابق .

[3]- يراجع في ذلك الأحكام الواردة في القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 1985/05/26 يحدد كيفيات منح قروض لتمويل عمليات استصلاح الأراضي الزراعية (الجريدة الرسمية العدد 41 المؤرخة في 1985/10/02 و كذا المادة 13 من قانون18/83، مرجع سابق.

[4]- يراجع في ذلك المادة 14 من نفس القانون.

[5]- يراجع في ذلك عجة الجيلالي،أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، مرجع سابق، ص 137.

– تقديم برنامج استصلاح يمتد على مدى 05 سنوات مصادق عليه من طرف المصالح التقنية للفلاحة.

– الإطلاع الكامل على قوام الأملاك الممنوحة له، ويجب أن يوفر الإمكانيات الكافية بهدف رفع مردودية الأراضي الفلاحية.

– ألا يتنازل عن حقه خلال مدة 05 سنوات، وبعد رفع الشرط الفاسخ، يخضع كل تنازل عن الحق لترخيص مسبق.

الفرع الثاني:المنازعات الناشئة عقد التنازل.

يثير عقد التنازل عدة نزاعات تكون ناشئة عن إخلال بالتزام عقدي وهو الإستصلاح خلال مدة 5 سنوات، وقد وجه السيد الوزير الأول تعليمات صارمة مفادها الشروع فورا في إلغاء عقود التنازل عن الأراضي التي تم التنازل عنها في إطار القانون 18/83 إن وجدت، أو إلغاء عمليات الإستفادة واسترجاع الأراضي المعنية[1].

أولا–حالة عدم إنجاز المشروع الإستصلاحي خلال 05 سنوات دون وجود أي قوة قاهرة: يجوز للوالي رفع دعوى أمام القضاء الإداري التابع لها العقار محل النزاع وهذا لفسح عقد البيع الإداري المحرر من قبل مديرية أملاك الدولة[2].

ثانيا– المعاينة بعد مرور الفترة القانونية المحددة بـــ 05 سنوات وغياب القوة القاهرة: يمكن الإعلان عن سقوط الحق بقرار من الوالي في حال عدم وجود عقد ملكية، أما إذا كان المستفيد يملك عقد ملكية فهنا إسقاط الحق يكون عن طريق القاضي بناء على طلب الوالي.

ثالثا–حالةالأراضي التي تم تحويل طابعها الفلاحي: يتم إسقاط الحق إما بقرار من الوالي في حال عدم وجود عقد ملكية مشهر، أو من طرف القاضي المختص بطلب من الوالي في حال وجود عقد ملكية مشهر.

[1]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 12123 بتاريخ 2009/11/30 ف / ي حيازة الملكية العقارية الفلاحية (القانون رقم 18/83المؤرخ في 1983/08/13).

[2]- يراجع في ذلك زروقي ليلى ،حمدي باشا عمر، طبعة جديدة 2015 ، مرجع سابق، ص 149.

رابعا-إدماج الأراضي في قطاع التعمير: إذا كان المستفيد يملك عقد ملكية مشهر وقام بالإستصلاح، يتم تحويل حقه إلى حق امتياز، أما إذا كان لا يحوز على عقد ملكية ولم يقم بالإستصلاح، يتم إسقاط الحق بقرار من الوالي[1].

خامسا-استنفاذ المستصلح لمدة الخمس سنوات ومع ذلك لم يتمكن من استصلاح إلا جزء معين من المساحة المقرر استصلاحها: في هذه الحالة فإن الشرط الفاسخ لا يشمل إلا المساحة المتبقية، بشرط أن تتجاوز قطعة الأرض المستصلحة فعليا المساحة الدنيا المتنازل عنها[2] ويبقى للقاضي السلطة التقديرية في اتخاذ ما يراه مناسبا، وفي خلاف ذلك يقوم الوالي برفع دعوى لإلغاء العقد[3]، وفي حال فسخ العقد يبقى المستصلح محتفظا بالمعدات والتجهيزات التي جاء بها بمفرده[4].

وما يمكن ملاحظته في هذا الإطار قلة المنازعات المطروحة على القضاء المتعلقة بالقانون 18/83 ويعود ذلك لفشل عملية الإستصلاح في أغلب المناطق التي انطلقت بها، ويعود ذلك ربما إلى سببين :

ــ أولها راجع لاستحالة الإستصلاح في الكثير من المناطق الصحراوية وهذا بسبب طبيعة الأرض والمناخ، وفي كونها تتطلب إمكانات مادية وتقنية ضخمة، كما أن طغيان المحسوبية والعلاقات الشخصية في توزيع الإعتمادات على المستصلحين كان سببا في فشل الفلاحين في استصلاح الأراضي مما جعل البعض منهم يعدلون عن مشاريعهم ويهملون أرضهم، ولم يفكروا حتى في مصير عقودهم.

ــ ثاني سبب يكمن في عزوف الإدارة عن إلغاء عقود الإستفادة حتى بعد مرور مهلة الإستصلاح القانونية، وذلك كونها كانت متفهمة للصعوبات التي واجهت المستصلحين، فمنحتهم مهل إضافية، وعليه فقانون الإستصلاح لم يطرح مشاكل قانونية، و إنما صعوبات مادية أعاقت سبيل إعداد عقود التمليك[5].

---

[1]-يراجع في ذلك المنشور الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 2011/06/02 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، التأمين العقاري للمستثمرات الفلاحية

[2]- حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 724/83 فإن المساحة الدنيا يتم تقديرها من قبل المصالح التقنية الفلاحية في الولاية إستنادا إلى وحدة أساسية تناسب مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا حسب الشروط الزراعية و الاقتصادية المحلية

[3]- يراجع في ذلك المادة 26 و 27 من نفس المرسوم التنفيذي.

[4]- يراجع في ذلك المادة 25 من نفس المرسوم التنفيذي.

[5]يراجع في ذلك مشتي أمال ، مرجع سابق، ص 153

المبحث الثاني: كيفية استغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية.

تشترك الأملاك العمومية عموما في كونها مخصصة للاستعمال المشترك للجمهور، كما أن المبادئ الحامية لها خاصة قاعدتي عدم قابليتها للتصرف وعدم قابلية اكتسابها بالتقادم، وإن كانت تحقق الحماية الفعلية لهذه الأملاك إلا أنها كثيرا ما تكون سببا في عدم تثمينها، وتحول دون تعبئتها لخدمة أهداف التنمية، بالإضافة إلى صعوبة تسوية الوضعية القانونية للأوعية العقارية، مما جعلها جزءا من الرصيد العقاري العام للدولة خارج أي معاملة قانونية، وبالتالي خارج المعادلة الإقتصادية، لذلك وفي إطار الإستفادة من الملك العمومي بغية الحصول على عوائد مالية للخزينة سمح القانون استغلاله سواء عن طريق منح الإمتياز أو الرخص المنصوص عليهما في القانون 30/90 المعدل والمتمم[1]، فقد أدخل المشرع في تعديله لهذا القانون بموجب القانون 14/08 تغييرات كبيرة وجذرية في أحكام وقواعد الشغل الخاص لبعض الأصناف من الأملاك العمومية بغية تشجيع الإستثمار[2]، وذلك بإنشاء حقوق عينية عقارية عليها لفائدة المستثمر الخاص بغية توفير نظام قانوني يوفر الإستقرار اللازم لهذا المستثمر على ملحقات الملاك العمومية ويحقق التثمين افقتصادي للأملاك العمومية[3]، بناء على ما سبق قسمت هذا البحث إلى مطلبين تناولت في المطلب الأول استغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية عن طريق الرخص، وفي المطلب الثاني استغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية عن طريق الإمتياز.

المطلب الأول:إستغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية عن طريق الرخص.

يمكن منح استغلال الملك العمومي قصد استعماله من طرف الجمهور لشخص من أشخاص القانون الخاص مع ضرورة الحفاظ على مبادئ الملك العمومي، وذلك في شكل رخص إدارية، حيث يتم انتزاع جزء من الأملاك العمومية المخصصة للاستعمال العام

[1]- يراجع في ذلك إلهام بعبع، عقد الإمتياز كألية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، مرجع سابق، ص 199.

[2]- الإنفتاح الإقتصادي استدعى ضرورة مراجعة في ذلك و ضبط الإطار التشريعي الساري المفعول و على الخصوص نظام الإحتكار ،والذي أصبح لا يتماشى و سيرورة التطورات الإقتصادية الجارية، و ذلك بتوفير الوعاء العقاري الموجه للإستثمار وبعث الإستثمار و ترقيته و جعله محرك التنمية الحقيقة.

[3]- الجريدة الرسمية للمناقشات، صادرة عن المجلس الشعبي الوطني ، الجلسة العلنية المنعقدة يوم الإثنين 05 ماي 2008، الفترة التشريعية السادسة، الدورة العادية الثانية ، الجريدة الرسمية العدد 64، المؤرخة في 2008/05/14 ، ص 3.

المشترك وتخصيصها لفائدة شخص معين[1]، ولكن وفق شروط وضوابط عديدة لأن فيه حرمان الجمهور من الإنتفاع بجزء من الأملاك العمومية، وتهدف هذه القيود إلى تقنين هذا الإستعمال وتنظيمه بما يوافق مصلحة الجماعة صاحبة الحق الأصلي والفرد، ومن بين هذه القيود أن يكون هذا الإستعمال مؤقتا وقابلا للإلغاء ويكون مرخصا به من الإدارة مقابل دفع أتاوى، وأن لا يضايق الجمهور وأصحاب الرخص الآخرين، وأن لا يسيئ إلى المحافظة على الأملاك العمومية[2].

ويوجد نوعين من التراخيص الخاصة باستعمال العقارات السياحية العمومية المخصصة للإستعمال العام وهما رخصة الوقوف (الفرع الأول) ورخصة الطريق(الفرع الثاني)، إلى جانب هاتين الرخصتين أقر المشرع أحكام خاصة باستغلال غابات الإستجمام(الفرع الثالث)

الفرع الأول: رخصة الوقوف.

رخصة الوقوف هي الترخيص بشغل قطعة من عقار سياحي عمومي لاستعمال الجميع، شغلا خاصا دون إقامة مشتملات على أراضيها، وتقدم بصفة إسمية، وتسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الحالة[3]، فإذا كان هذا الشغل يحرم الجمهور من الإنتفاع بهذا الجزء من العقار العمومي ويستأثر به صاحب رخصة الوقوف، إلا أن هذا الإنتفاع يعتبر سطحيا مؤقتا وغير مستقر وأقل تعارضا مع أوجه تخصيص هذه العقارات ويسهل إزالته دون الإضرار بالملك العمومي، ويخضع الترخيص به للسلطة التقديرية للإدارة التي ترخص بشغل الملك العمومي دون تغيير القوام التقني لهذا الملك، كالترخيص بإقامة بناءات خفيفة دون أساسات كالأكشاك غير مثبتة في الأرض لمزاولة بعض الأنشطة أو المهن التجارية كبيع الزهور والتحف الفنية أو الترخيص بوضع تجهيزات فوق العقار السياحي العمومي كشغل جزء من الطرق العامة والأرصفة

[1]- يراجع في ذلك زروقي ليلى، حمدي باشا عمر،طبعة جديدة 2015، مرجع سابق، ص 110.
[2]- يراجع في ذلك المادة 70 من المرسوم التنفيذي 12/427 مؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.
[3]-يراجع في ذلك المادة 71 من نفس المرسوم التنفيذي .

بطاولات وكراسي المقاهي أو عرض بضائع أصحاب المحلات التجارية[1]، وتطرقت في هذا الفرع لكل من شروط منح رخصة الوقوف(أولا) وكذا إنقضاء رخصة الوقوف(ثانيا).

أولا-شروط منح رخصة الوقوف:يتم منح رخصة الوقوف بموجب قرار من الإدارة ترخص فيه بممارسة شغل سطحي على العقار السياحي العمومي بعد دراسة الطلب، ويتوقف الترخيص على ملائمة هذا الإستعمال للاستعمال العادي للأملاك العمومية، حيث يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بقرار فيما يخص الطرق الوطنية أو الولائية الواقعة داخل التجمعات السكنية وكذلك الطرق البلدية، ويسلمها الوالي بقرار فيما يخص الطرق الوطنية والولائية خارج التجمعات السكنية[2]، وبذلك نلاحظ أن تسليم رخصة الوقوف لا تستند على الجهة التي أنشأت الطريق أو مالك الطريق، وإنما تستند على الجهة الأقدر على تقدير ملائمة الشغل الشخصي لكفاءة استيعاب الملك العمومي لهذا الشغل.

تمنح رخصة الوقوف مقابل إتاوة تدفع لفائدة الإدارة التي سلمت الرخصة- وتكيف هذه الإتاوة على أنها رسوم يحدد قيمتها قوانين المالية وفق الجداول وشرائح حسب عدد السكان في تلك البلدية أو الولاية[3].

- تتمتع الإدارة بسلطة تقديرية واسعة في منح الرخصة أو رفض منحها أو إلغائها أو سحبها حسب ملائمة الإستعمال لأهداف التخصيص أو إضرارها بالعقار السياحي العمومي نفسه، أو الإضرار بأصحاب الرخص الأخرين.

وتمنح رخصة الوقوف لأجل محدد، وتحدد في هذه الرخصة الشروط التقنية والمالية للشغل ومدته والعقوبات المطبقة، حيث يمكن لصاحب الرخصة استعمال الجزء المعين ضمن الرخصة، وبالكيفية التي تحددها.

ثانيا-إنقضاء رخصة الوقوف: ينتهي الترخيص عادة بانتهاء مدته دون تجديده باعتبار أن هذه الرخصة مؤقتة، كما يمكن أن ينتهي بإلغائه أو سحبه من طرف الإدارة المانحة للرخصة في أي وقت وحسب نفس الأشكال التي تم تسليمها بشرط أن تكون لسبب

[1]- يراجع في ذلك النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر 2018 ، ص231 .

[2]- يراجع في ذلك في ذلكالمادة 71 من المرسوم التنفيذي 724/12 مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك النوعي أحمد، مرجع سابق، ص 233.

مشروع[1] كعدم تنفيذ المرخص له للالتزامات المفروضة عليه أو مخالفتها أو تعارض الإستعمال مع أوجه التخصيص أو الصالح العام، فإذا لم يكن السبب مشروعا، كان قرار السحب مشوبا بعيب انحراف السلطة وإساءة استعمالها ويكون معرض للإلغاء والمطالبة بالتعويض.

وكأصل لا يخول إلغاء الرخصة المشروع الحق في أي تعويض، غير أن السحب قبل الأجل المعلوم قد يترتب عليه دفع تعويض للمستفيد الذي انتزعت منه الرخصة وذلك في حالات حصرتها المادة 74 من المرسوم التنفيذي 427/12 في كون أن السحب كان لسبب آخر غير القيام بالأشغال العمومية لمنفعة العقار السياحي العمومي المشغول أو لغرض تجميل الطرق أو تعديل محور الطريق العمومي الموجود، أو لكون نفقات أنابيب الماء والكهرباء والغاز والخطوط الهاتفية تستهلك خلال فترة طويلة نظرا لمدة الرخصة الأصلية، فإذا كان السحب لسبب غير هذه الأسباب وقبل انتهاء المدة، جاز لصاحب الرخصة المنزوعة طلب تعويض عما لحقه من ضرر.

الفرع الثاني: رخصة الطريق.

عرفت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 427/12 رخصة الطريق"هي ترخيص بشغل قطعة من الأملاك العمومية لاستعمال الجميع، شغلا خاصا مع إقامة مشتملات على أراضيها، وتسلم لفائدة مستعمل معين، كما تنجر عنها أشغال تغير أساس الأملاك العمومية"[2]، فالفرق بين هذه الرخصة ورخصة الوقوف تكمن في مدى اتصال الإستعمال بمكونات العقار السياحي العمومي، فرخصة الطريق هي شغل مستقر و ملتحم بهذا العقار، حيث يثبت فيه المرخص له منشآت بأساسات تعطيه صفة الإستقرار وتجعل إزالته صعبة، ويكون لصاحب الرخصة حق عيني على البنايات المنجزة من طرفه والتي يجب أن تخضع لإجراءات الشهر العقاري.

أولا–شروط منح رخصة الطريق : إن منح رخصة الطريق هو ترخيص باستعمال جزء من العقار السياحي العمومي التي يستعملها الجميع، وهو استعمال مؤقت، يخضع للسلطة التقديرية للإدارة سواء في المنح أو السحب بداعي المصلحة العامة ومصلحة الأملاك

[1]- يراجع في ذلك في المادة 74 من المرسوم التنفيذي 427/12 مرجع سابق .
[2]- يراجع في ذلك المادة 72 من المرسوم التنفيذي 427/12 ، مرجع سابق.

العمومية نفسها، تسلم هذه الرخصة من السلطة المكلفة بتسيير العقار السياحي العمومي، حيث يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بقرار إذا كان تسيير مرفق الأملاك العمومية المعني لا تتولاه سلطة إدارية أخرى .

كما تسلم من طرف الوزير المكلف بتسيير العقار السياحي العمومي المعني[1] عندما يكون السند منشئ لحقوق عينية بناء على تقرير من الوالي المختص إقليميا، وكذا في حالة ما إذا كانت الأشغال المراد إنجازها أو النشاط المرخص به يشمل عدة ولايات.

يحدد الترخيص الشروط التقنية والمالية للشغل ومدته والعقوبات المطبقة، وبالنسبة للمدة فإن المشرع لم يحددها وتركها لطبيعة النشاط والمنشآت المرخص بها وأهمية الإستثمارات ومدة اهتلاكها، وذلك مراعاة للنفقات المالية التي يتكبدها صاحب الرخصة لإقامة منشآت مستقرة حيث تترك له الفرصة حتى يستطيع تغطية ما أنفق بالإضافة إلى تحقيق ربح معقول يتناسب مع حجم وأهمية الإستثمار[2].

تسلم رخصة الطريق مقابل أتاوى يدفعها المرخص له إلى الشخص العمومي المالك للعقار السياحي العمومي، عكس رخصة الوقوف التي تقبض الإتاوة فيها لفائدة الشخص العمومي الذي سلم الرخصة، وتكيف أتاوة على أنها رسم يحدد بمقتضى قوانين المالية، وعادة ما تكون مبالغها قليلة، وكان على المشرع أن يترك الحرية للإدارة في تحديدها بما يتناسب مع الأرباح التي يحققها المرخص له حتى تتمكن الخزينة العمومية من تحصيل أقصى منفعة مالية من استغلال الأملاك العمومية .

ثانيا–إنقضاء رخصة الطريق: تنتهي رخصة الطريق بنفس الأسباب والأشكال التي تنتهي بها رخصة الوقوف سواء بانتهاء المدة دون تجديدها أو قبل ذلك بإلغائها أو سحبها لسبب مشروع[3].

الفرع الثالث: أحكام خاصة باستغلال غابات الإستجمام .

[1]- وزير الأشغال العمومية بالنسبة للطرق، ووزير الموارد المائية بالنسبة للأملاك العمومية المتعلة بالري.
[2]- يراجع في ذلك النوعي أحمد، مرجع سابق، ص 238 .
[3]- يراجع في ذلك المادة 74 من المرسوم التنفيذي 12/427، مرجع سابق.

صنف المشرع الغابات ضمن الأملاك الوطنية العمومية، ويخضع استغلالها للقانون 12/84[1] المتضمن النظام العام للغابات وكذا المرسوم التنفيذي 368/06[2]، هذا ما تناولته من خلال خمس نقاط على التوالي.

أولا-مجال تطبيق القانون 12/84يخضع للنظام العام للغابات كل من:

أ- **الغابات:** وهي جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية.

ب -أراضي ذات طابع غابي: وهي جميع الأراضي المغطاة بالمشاجر وأنواع غابية ناتجة عن تدهور الغابة والتي لا تستجيب للشروط المحددة للغابات، وكذا جميع الأراضي التي يفضل إقامة غابة بها لأسباب بيئوية واقتصادية.

ج- تكوينات غابية أخرى: وهي كل النباتات على شكل أشجار مكونة لتجمعات أشجار وشرائط ومصدات للرياح وحواجز مهما كانت حالتها[3].

وقد حددت المادة 35 من القانون 12/84 المعدل والمتمم عدة أصناف للأملاك الغابية التي يتم استغلالها في إطار هذا القانون على سبيل المثال أهمها: المنشآت الأساسية للأملاك الغابية الوطنية، المنتوجات الغابية، المراعي، النشاطات الملحقة المرتبطة بالغابة ومحيطها المباشر، تثمين أراضي جرداء أو ذات طبيعة سبخية عن طريق تطوير الأنشطة غير الملوثةالمعلن عن أولويتها في المخطط الوطني.

يتم إنشاء غابات الإستجمام في غابات أو في جزء من غابات الأملاك العمومية للدولة المتواجدة بجوار المناطق السكنية ومحاور الطرق، وتمنح الأولوية للغابات التي يتوافد عليها الجمهور، ويجب أن يتلاءم النشاط المزمع إقامته مع قوام النباتات وكذا طبوغرافية الأرض المقترحة.

تحدد المحيطات المخصصة لاستغلال هذه الغابات بموجب قرار من الوزير المكلف بالغابات باقتراح من الإدارة المكلفة بالغابات المختصة إقليميا[1].

---

[1]- يراجع في ذلك القانون 84/12 المؤرخ1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات المعدل و المتمم، مرجع سابق .

[2]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 06/368 المؤرخ في 2006/10/19 يحدد النظام القانوني لرخصة استغلال غابات الإستجمام و كذا شروطو كيفيات منحها، الجريدة الرسمية العدد 67 المؤرخة في 2006/10/28.

[3]- يراجع في ذلك المواد من 7 إلى 11 من القانون 84/12، مرجع سابق.

ثانيا- شروط استغلال غابات الإستجمام: حدد المرسوم التنفيذي 368/06 النظام القانوني لرخصة استغلال غابات الإستجمام، ويقصد بهذه الأخيرة" كل غابة أو جزء منها أو أيه تشكيلة غابية طبيعية كانت أو مشجرة، مهيأة أو ستهيأ تابعة للأملاك الغابية الوطنية ومخصصة للاستجمام والراحة والتسلية والسياحة البيئية"، وهي لا تدخل ضمن مناطق التوسع السياحي[2]، باعتبار أن شغل الغابات الموجودة ضمن هذه المناطق يخضع للتنظيم المعمول به والذي أكد المشرع من خلال هذا المرسوم أن هذه الأملاك لا يمكن أن تكون موضوع أي صفقة، ورخصة استغلال غابات الإستجمام هي بمثابة عقد إداري يؤهل بموجبه استغلال محيط محدد من غابة الإستجمام لأغراض الراحة والتسلية لمدة أقصاها عشرون سنة قابلة للتجديد، مقابل دفعه إتاوة، وترفق الرخصة بدفتر شروط تعده لجنة خاصة[3].

ثالثا-إجراءات منح رخصة استغلال غابات الإستجمام: بداية يقدم كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الحصول على رخصة الإستغلال طلب إلى الإدارة المكلفة بالغابات، يتم دراسة هذا الطلب من قبل لجنة خاصة منشأة في كل ولاية موضوعة تحت رئاسة الوالي[4]، وبعد الموافقة على الطلب تعد دفتر شروط يوقع عليه المستفيد، وقد ميز المشرع بين ما إذا كانت غابات الإستجمام المراد استغلالها مهيأة من قبل أم لا، ففي حال ما إذا كانت مهيأة من قبل: تحدد في دفتر الشروط جميع الأعباء التي تكون على عاتق المستفيد، ويتم كذلك توضيح أعمال صيانة وتجديد التجهيزات الموجودة، إضافة لذلك يتكفل المستفيد بأعمال حددتها المادة 14 من المرسوم 368/06 والتي تتعلق بصيانة المنشآت المخصصة لحماية الغابات(مسالك، منابع ماء، مركز صيد، خندق الوقاية من

---

[1]- يراجع في ذلك المنشور الوزاري المشترك(داخلية، فلاحة ، مالية) رقم 156 مؤرخ في 2015/02/10 يتعلق بتنفيذ أحكام المرسوم التنفيذي 368/06 المؤرخ في 2006/10/19 الذي يحدد النظام القانوني لرخصة استغلال غابات الإستجمام و كذا شروط و كيفيات منحها.

[2]-يراجع في ذلكالمادة 24 من المرسوم التنفيذي 368/06، مرجع سابق.

[3]- طبقا لأحكام المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي، تنشأ لكل ولاية لجنة تحت رئاسة الوالي ، تكلف بدراسة طلبات منح رخصة استغلال غابات الإستجمام يحدد تشكيلها و عملها قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالغابات و الوزير المكلف بالأملاك الوطنية، و الوزير المكلف بالجماعات المحلية .

[4]- يراجع في ذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/07/03 يحدد تشكيلة اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات منح رخصة استغلال غابات الإستجمام و عملها.

النار)، وكذا صيانة منشآت حماية الأراضي وإصلاحها الكائنة داخل الغابة، وتجديد التشجير الغابي واحترام قدرة استيعاب الأماكن.

وفي حال ما إذا كانت غابات الإستجمام لم تهيأ بعد: يتم إعداد دفتر الشروط بناء على مخطط التهيئة المصادق عليه قانونا، ويحدد فيه كل التدابير المتعلقة بالمحافظة على الأملاك الغابية المعنية وحمايتها، وكذا التدابير المتعلقة بدخول وسائل النقل ذات المحرك إلى غابات الإستجمام وتنقلها وتوقفها واستعمالها[1] إضافة لذلك يحدد دفتر الشروط كيفيات التكفل الكلي أو الجزئي بالأعمال المنصوص عليها في المادة 14 المشار إليها سابقا.

بعد ذلك يصدر قرار عن الوالي بمنح رخصة الإستغلال، وبناء على هذا القرار تقوم إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد رخصة استغلال غابات الإستجمام لمدة أقصاها 20 سنة، مع تحديد مبالغ الإتاوة وكذا تحصيلها .

رابعا-آثار رخصة استغلال غابات الإستجمام: يترتب على رخصة الإستغلال حقوق والتزامات لكلا طرفي العقد، بالنسبة لحقوق المستغل فمثلها مثل أي رخصة يحق للمستفيد استغلال المساحة الممنوحة له والمحددة ضمن دفتر الشروط، كما له الحق في توريث الرخصة لورثته أو ذوي حقوقه في حدود المدة المتبقية للرخصة[2].

أما بالنسبة للإلتزامات فيلتزم المستفيد من للامتثال لأحكام المرسوم التنفيذي 368/06 ودفتر الشروط الموقع في أجل سنة واحدة من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، محترما بذلك الحدود المرسومة له مسبقا والمبينة في دفتر الشروط، ومن بين هذه الإلتزامات:

-يخضع البناء داخل الأملاك الوطنية الغابية لشروط تتعلق سواء بالمسافة التي تبعد عن هذه الأملاك، أو ضرورة الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات، وفي حال ما إذا أقيمت بنايات قبل صدور القانون 12/84 داخل الأملاك الغابية الوطنية أو بالقرب منها، يتعين على من قام بإنشائها الإعلان عن نفسه في أجل سنة لدى الوزارة المكلفة بالغابات، ويتعين على هذه الأخيرة اعلامهم بالإجراءات المتعلقة بحماية الثروة الغابية[3]

[1]- يراجع في ذلك المادة 13 من المرسوم التنفيذي 368/06 ،مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المادة 08 من المرسوم التنفيذي 368/06، مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلك المواد من 27 إلى 32 من القانون 12/84، مرجع سابق .

-الإلتزام بإقامة منشآت تتماشى مع الإطار الطبيعي لموقع الغابة، إذ يتعين أن تكون خفيفة، قابلة للتفكيك ومنسجمة مع منظر الغابة.

- الإلتزام بنظافة الأمكنة وإزالة النفايات .

-الإلتزام بالتجهز بعتاد التدخل الأولي ضد حرائق الغابات.

-يمنع على المستفيد قطع الأشجار أو أي نوع آخر من النباتات، ويلتزم بالسهر على منع المستعملين من الإضرار بالغابة وارتفاقاتها[1].

- يخضع المستفيد من الرخصة إجراءات الرقابة من قبل أعوان الإدارة المكلفة بالغابات.

خامسا-إنقضاء رخصة استغلال غابات الإستجمام: تنقضي الرخصة طبيعيا بانتهاء المدة المحددة بموجب دفتر الشروط دون تجديدها، كما يمكن أن تنقضي بسحبها قبل انقضاء الأجل في حال عدم احترام الإلتزامات الواردة في دفتر الشروط، هذا و يمكن أن تسحب الإدارة الرخصة إذا اقتضت ضرورة المنفعة العامة ذلك، وفي هذه الحالة يستفيد الشخص الذي سحبت رخصته من تعويض تحدده مصالح أملاك الدولة بناء على الأشغال التي أنجزها المستفيد والمنصوص عليها في دفتر الشروط[2].

إن منح رخصة استغلال غابات الإستجمام لا ينشأ عنه حقوق عينية عقارية على المنشآت باعتبار أن الملك عمومي طبيعي غابي[3]، وعليه يتعين على كل مستفيد بعد انقضاء مدة الرخصة ترك البنايات والمنشآت في حالة جيدة، وفي حال ما إذا أصبحت غير مفيدة لاستغلال الغابة، يجب على المستفيد القيام بإزالتها على نفقته، وفي حال امتناعه عن ذلك تزيلها الإدارة المكلفة بالغابات وتحمل المستفيد مصاريف ذلك[4].

المطلب الثاني:استغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية عن طريق الامتياز.

من خلال تعديل القانون 30/90 بموجب القانون 14/08، سمح المشرع للمستثمرين بإنجاز منشآت واستثمارات بموجب عقود امتياز واضحة البنود بين المستثمر والسلطة

[1]- يراجع في ذلك المادة 11 من دفتر الشروط العام المرفق بالمرسوم التنفيذي 368/06 ، مرجع سابق .

[2]- يراجع في ذلك أحكام المواد 21، 22، و 23 من المرسوم التنفيذي 368/06، مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4515 مؤرخة في 2016/04/19 تتعلق بالترخيص بمنح استغلال الحديقة الحضرية الكائنة بعين العسل ولاية الطارف.

[4]- يراجع في ذلك المادة 12 من دفتر الشروط العام الملحق بالمرسوم التنفيذي 06/368، مرجع سابق.

الإدارية، وبالتالي مكن المشرع الغير من الإنفراد في استعمال الأملاك العمومية استعمالا خاصا عن طريق عقد الإمتياز، وهو يختلف عن أحكام عقد الإمتياز الأملاك الوطنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنظم بموجب الأمر 04/08 والذي تم التطرق إليه بموجب الفصل الأول من هذا الباب، فعقد الإمتياز الذي نحن بصدد دراسته خاص بالأملاك الوطنية العمومية ويخضع لقانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم، إضافة إلى بعض الأحكام الخاصة ببعض الأملاك الواردة ضمن تشريعات خاصة، هذا ما تناولته من خلال فرعين، تطرقت في الفرع الأول إلى أحكام الإمتياز في قانون الأملاك الوطنية، وفي الفرع الثاني أحكام خاصة ببعض الأملاك الوطنية العمومية.

الفرع الأول: أحكام الإمتياز في قانون الأملاك الوطنية.

لم يعرف المشرع عقد الإمتياز في مجال الأملاك الوطنية العمومية إلا بموجب القانون 14/08، فقبل صدور هذا القانون، لم يكن تعريف الإمتياز واضحا، خاصة وأن الفقه القانوني المهتم بمجال الأملاك الوطنية لم يقترح تعريفا للامتياز، ولعل معظم الدراسات القانونية الفقهية كانت تعتمد على تعريف الإمتياز في مجال المرفق العام، على الرغم من أنه يختلف عن امتياز الأملاك الوطنية العمومية[1].

أولا- تعريف عقد الإمتياز في قانون الأملاك الوطنية:عرف المشرع عقد الإمتياز ضمن المادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية بأنه: "العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الإمتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الإمتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الإمتياز إلى السلطة صاحبة حق الإمتياز"

وباعتباره عقد إداريا، فهو يستمد أحكامه من قواعد القانون العام بصورة أساسية مما يجعله مستقلا بقواعده ويحمل شروطا استثنائية تتميز عن تلك المعروفة في العقود المدنية، وتتيح للإدارة سلطات أوسع في مواجهة المنتفع، وترتب لهذا الأخير حقوقا تتميز بالإستقرار أثناء فترة الإنتفاع، ويتضمن وجود ضمانات فعلية قانونية واقتصادية في

[1]- يراجع في ذلك جبوري أحمد، مرجع سابق، ص 185.

مواجهة الإدارة بشرط التزام المنتفع بما جاء من التزامات في دفتر الشروط الملحق بالعقد[1].

وعقد الإمتياز من العقود المحددة المدة، ولا يجوز أن تكون أبدية خاصة وأنها تتعلق بملك عمومي، وقد حدد المشرع مدة الإمتياز بـــ 65 سنة[2]، مع مراعاة الأحكام الخاصة المتعلقة بالسياحة، ففي الشواطئ تحدد المدة ب05 سنوات قابلة للتجديد، أما المياه الحموية فتكون لمدة 20 سنة.

ثانيا-آثار عقد الإمتياز في قانون الأملاك الوطنية: يترتب عن عقد الإمتياز في قانون الأملاك الوطنية مجموعة من الحقوق والإلتزامات لطرفيه.

أ-حقوق و التزامات الطرفين: تطبيقا لأحكام المادة 64 مكرر من القانون 30/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 14/08، وكذا المادة 70 من قانون المالية لسنة 2015[3] صدر مرسوم تنفيذي رقم 035/15 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط والإتفاقية النموذجيين المطبقين في منح الإمتيازات على البتى التحتية ذات الطابع التجاري الموجهة لمهام الخدمة العمومية[4]، وقد حدد دفتر الشروط حقوق والتزامات صاحب الإمتياز.

1-حقوق المستثمر: تتمثل حقوق المستثمر فيما يلي:

-الحق في الحصول على أتاوى يدفعها مستعملو المنشأة، حيث يحصل المستثمر الذي يستغل منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية نظير الخدمات التي يقدمها على أتاوى يدفعها مستعملو المنشأة والخدمة وفق تعريفات أو أسعار قصوى يجب أن تبين في ملحق دفتر شروط منح الإمتياز[5].

- الحق في الحصول على التسهيلات اللازمة لإقامة المشروع، فمن حق المستثمر المتعاقد مع الإدارة الحصول على التسهيلات اللازمة لإقامة مشروعه كحق حيازة جزء من الملك العمومي طبقا لشروط العقد وأهداف التخصيص وقواعد الضبط، حيث يمكن له

[1]- يراجع في ذلك النوعي أحمد، مرجع سابق،ص 241.
[2]- يراجع في ذلك المادة 69 مكرر من القانون 30/90 المعدل والمتمم، مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلك القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، مرجع سابق.
[4]- يراجع في ذلك المرسوم تنفيذي رقم 305/15 المؤرخ في 2015/12/06، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط والإتفاقية. النموذجيين المطبقين في منح الإمتيازات على البتى التحتية ذات الطابع التجاري الموجهة لمهام الخدمة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 66 المؤرخة في 2015/12/09.
[5]- يراجع في ذلك المادة 64 مكرر فقرة 04 من القانون 14/08 المعدل للقانون 30/90، مرجع سابق.

استعماله وفق غرض التخصيص والإنتفاع به دون سواه، والقيام بالأشغال الضرورية كإقامة المنشآت،

– الحق العيني على المنشآت والبنايات والتجهيزات ذات الطابع العقاري التي ينجزها من أجل ممارسة النشاط المرخص به .

–الحق في إنجاز منشآت وبنايات وتجهيزات لاستغلال الملك العمومي، كالفنادق والمطاعم، الحمامات الإستشفائية، المنتجعات والمركبات السياحية: تعامل المشرع مع مبدأ عدم التصرف في الأملاك العمومية بليونة كبيرة، لدرجة أن تم الترخيص لصاحب الإمتياز ببناء منشآت على أملاك عمومية، وسمح له بالحصول على حق عيني عقاري .

– يحق للمستثمر التعاقد من الباطن للقيام بأعمال التهيئة والصيانة للبنية التحتية محل الإمتياز، بشرط موافقة السلطة صاحبة حق الإمتياز، ويكون مسؤول شخصي على القيام بكل الواجبات المفروضة عليه بموجب دفتر الشروط واتفاقية منح الإمتياز[1].

02–إلتزامات المستثمر: يتحمل المستثمر صاحب الإمتياز الإلتزامات التالية:

– دفع أتاوة سنوية على أساس القيمة الإيجارية لملحق الملك العمومي الممنوح له، تحصل لفائدة الجماعة العمومية المالكة، وتوضح طريقة حساب هذه الأتاوة حسب دفتر الشروط المتعلق بمنح الإمتياز[2]، إضافة لذلك وطبقا للمرسوم التنفيذي 305/15 يلتزم صاحب الإمتياز بدفع إتاوة أملاك الدولة بعنوان منح الإمتياز على بنية تحتية يكون مبلغها يساوي القيمة الإيجارية السنوية للبنية التحتية والتي تحسب على أساس عناصر المحاسبة وهذا بتطبيق الصيغتين إحدى الصيغتين التاليتين: مبلغ يساوي 01% من رقم الأعمال السنوي أو مبلغ يساوي 10 % من الفائدة الصافية السنوية.

حيث يؤخذ بمبلغ الإتاوة الأكثر نفعا للسلطة صاحبة حق الإمتياز، ويتم تسديدها لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة في خلال 30 يوم التي تلي سنة الإستغلال، ويترتب على

[1]- يراجع في ذلك المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي المطبق في منح الإمتيازات على البنى التحتية ذات الطابع التجاري الموجهة لمهام الخدمة العمومية، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المادة 64 مكرر 01 من القانون 30/90 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

التأخر في التسديد دفع غرامة التأخير، وفي حال ما إذا لم يسدد صاحب الإمتياز تلك الإتاوة بعد إعذارين، تقوم السلطة صاحبة حق الإمتياز بتحصيلها بالطرق القانونية[1]

– يلتزم المستثمر بتبليغ السلطة صاحبة حق الإمتياز بالتعريفات أو الأسعار القصوى التي طبقها، والتي يجب أن تدرج ضمن ملحق دفتر الشروط.

– يلتزم بدفع الضرائب والرسوم التي تلحق بالبنية التحتية محل الإمتياز، وكذا الضرائب والرسوم التي يمكن أن يكون مدانا بها جراء النشاط المحدد ضمن عقد الإمتياز[2].

– يلتزم صاحب الإمتياز باحترام القوانين والمعايير السارية المفعول من أجل إنجاز أشغال أو اقتناء عتاد أو تسيير المصالح المكلف بها.

–يلتزم كذلك بضمان الصيانة واستغلال البنايات والمنشآت والتجهيزات وتجديد العتاد والشبكات والأشياء المنقولة الموضوعة تحت تصرفه وذلك حتى يضمن استعمالها بشكل دائم للغرض المخصص له في أحسن الظروف.

– يلتزم بابرام عقود التأمين ضد كل المخاطر التي تحمل مسؤوليته المدنية وكذا كل الأضرار التي يمكن أن تلحق بالبنية التحتية محل الإمتياز.

ب–انقضاء عقد الإمتياز:عقد الإمتياز عقد محدد المدة ، فهو شغل مؤقت للملك العمومي المخصص للجمهور، ينقضي بانتهاء هذه المدة، ويمكن كذلك أن ينتهي بإلغائه من قبل الإدارة التي منحته قبل انتهاء المدة المحددة في العقد لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة، في هذه الحالة يحق لصاحب الإمتياز الحصول على تعويض، كما ينتهي عقد الإمتياز كذلك بفسخه بسبب عدم احترام الشاغل للشروط التعاقدية[3]، وفي حال ما إذا كان محل الإمتياز هو استغلال منشأة عمومية فإن هذه المنشأة تعود للسلطة صاحبة حق الإمتياز بعد انتهاء العقد[4] خالية من أي رهون وامتيازات.

[1]- يراجع في ذلكالمادة 05 من دفتر الشروط النموذجي المطبق في منح الإمتيازات على البنى التحتية ذات الطابع التجاري الموجهة لمهام الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي 305/15 ، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المادة 07 من نفس دفتر الشروط النموذجي.

[3]- يراجع في ذلكالمادة 76 من المرسوم التنفيذي 427/12، مرجع سابق

[4]- يراجع في ذلك المادة 64 مكرر من القانون 30/90 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

ينتهي عقد الإمتياز كذلك في حال ما إذا قامت صاحبة الملك العمومي بإلغاء تصنيفه أو تخصيصه، وفي هذه الحالة يحق لصاحب الإمتياز الحصول على تعويض وفق ما تم الإتفاق عليه في الإتفاقية[1].

الفرع الثاني: أحكام خاصة ببعض الأملاك الوطنية العمومية.

من بين العقارات السياحية التابعة للملكية العامة نجد الشواطئ والمنابع الحموية والتي نظم المشرع استغلالها بموجب قواعد خاصة بها.

أولا-استغلال الشواطئ: حددت المادة 14 من قانون الأملاك الوطنية مشتملات الأملاك الوطنية العمومية على أنها الأملاك العمومية والإصطناعية، وقد استمدت الشواطئ صفتها كأملاك عمومية وطنية بحكم نص القانون 30/90 حيث نصت المادة 15 منه أن من بين مشتملات الأملاك الوطنية العمومية شواطئ البحر وقعر البحر الإقليمي وباطنه والمياه الداخلية وطرح البحر ومحاسره...".

أ-شروط استغلال الشاطئ: خص المشرع الشواطئ بنص تشريعي منفرد وهو القانون 02/03[2] المتضمن القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشاطئ، وكذا المرسوم التنفيذي274/04[3] الذي يحدد شروط الإستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك. وقد عرفت المادة 03 من القانون02/03 الشاطئ بأنه: "شريط إقليمي للساحل الطبيعي، يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستوياتها خلال السنة في الظروف الجوية العاية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض المنشآت بغرض استغلالها".

وطبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 274/04 فإن هذا التنظيم لا يطبق إلا على الشواطئ المفتوحة للسباحة فقط والمرخص لها قانونا والتي تشكل فضاءات للاستجمام والتسلية.

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 65 من نفس القانون.

[2]- يراجع في ذلك القانون 02/03 المؤرخ في المؤرخ في 2003/02/17 يحدد القواعد العامة للاستعمال و الإستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية العدد 11 مؤرخة في 2003/02/19 .

[3]- يراجع في ذلك في ذلك المرسوم التنفيذي 274/04المؤرخ في 2004/09/05 يحدد شروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة و كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 56 المؤرخة في 2004/09/05

ويكون الإستغلال السياحي للشواطئ وفقا لنظام الإمتياز عن طريق المزايدة المفتوحة كأصل وهذا قصد تقديم أفضل العروض لحمل الدولة على التعاقد بغية الحصول على أكبر قدر من العوائد المالية، يمنح الإمتياز لكل شخص طبيعي أو معنوي ترسو عليه المزايدة، وتكون الأولوية في منح الإمتياز إلى المؤسسات الفندقية المصنفة بالنسبة للشواطئ التي تكون امتدادا لها طبقا للتنظيم المعمول به[1] وذلك بهدف تحقيق الإحترافية في تسيير هذه الشواطئ والإرتقاء بالخدمة السياحية، يتم تحديد أجزاء أو مساحات من الشواطئ طبقا لمخطط تهيئة الشاطئ لتكون محل امتياز بقرار من الوالي المختص إقليميا، كما يمكن أن يمنح الإمتياز بصفة استثنائية بالتراضي للمجالس الشعبية البلدية المعنية إقليميا عندما تكون المزايدة غير مجدية.

وتتكون عقود امتياز الشواطئ من 03 وثائق هي:

-**اتفاقية الإمتياز:** يوقعها الوالي المختص إقليميا لحساب الدولة والشخص الذي ترسو عليه المزايدة أو مسير المؤسسة الفندقية أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة، وتكون في الغالب موجزة ومختصرة، متضمنة المبادئ العامة، وأهم الخطوط العريضة التي اتفق عليها الأطراف.

-**دفتر الشروط:** وهو عبارة عن وثيقة هامة تضعها الإدارة لتحدد بموجبه شروط وقواعد تسيير الأملاك موضوع منح الإمتياز، كما ينصب كذلك على تحديد موضوع عقد الإمتياز ومدته، وحقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة، وقابلية العقد للتجديد من عدمها وكيفيتها، لذلك يعتبر دفتر الشروط صورة سابقة عن عقد الإمتياز وخطوة أولية ووسيلة إعلان الإدارة عن رغبتها في إبرام عقد الإمتياز، تتم الموافقة على اتفاقية الإمتياز ودفتر الشروط بموجب مرسوم تنفيذي.

-**القرارات التنفيذية:** وهي قرارات تتخذها الإدارة مانحة الإمتياز لتوضيح كيفية تطبيق اتفاقية الإمتياز وتسهيل تطبيقها من طرف صاحب الإمتياز مثال ذلك كيفيات تسعير الخدمات الموجهة للمنتفعين من المرفق العام.

[1]- يراجع في ذلك المادة 04 من المرسوم التنفيذي 274/04 ،مرجع سابق.

ب- آثار عقد إمتياز استغلال الشواطئ: يلتزم صاحب الإمتياز بالقيام باستغلال الشاطئ محل الإمتياز في أجل ستة أشهر من تاريخ نشر المرسوم المتضمن الموافقة على اتفاقية الإمتياز في الجريدة الرسمية، ويلتزم كذلك بتنفيذ بنود العقد، وممارسة نشاطه على أساس برنامج الإستغلال.

يمنح إمتياز الشاطئ بصفة مؤقتة لمدة 05 سنوات[1].

ج-**انقضاء عقد إمتياز استغلال الشواطئ:** ينقضي عقد امتياز استغلال الشاطئ بانتهاء المدة والتي تكون أقصاها 05 سنوات، كما يمكن أن ينقضي قبل انتهاء هذه المدة في حال عدم المباشرة في استغلال الشاطئ خلال 06 أشهر من تاريخ صدور المرسوم التنفيذي الموافق على اتفاقية الإمتياز ودفتر الشروط، في هذه الحالة يتعين على السلطة المانحة للإمتياز إعذار صاحب الإمتياز، وفي حال عدم امتثال هذا الأخير تلغي هذه السلطة الإمتياز.

ثانيا- استغلال المنابع الحموية: يساهم استغلال المواقع الحموية في فتح آفاق سياحية وعلاجية واعدة، من خلال استقطاب السياح سواء الوطنيين أو الأجانب في وقت باتت فيه ظاهرة العلاج بالمياه الحموية عادة اجتماعية تستقطب أعداد كبيرة من الزوار الباحثين عن العلاج الطبي والإستراحة، وقد نظم المشرع المياه الحموية بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 69/07[2].

أ - **تعريف المنابع الحموية:**عرفها المشرع من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي 69/07: "المياه الحموية هي مياه مجذوبة انطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة و التي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيماوية" ويدخل أيضا في مفهوم المياه الحموية ما جاءت به المادة 03 من نفس المرسوم: "تعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها، أن تكون لها خاصيات علاجية، بمثابة مياه حموية تخضع لأحكام هذا المرسوم"

[1]- يراجع في ذلك المادة 23 من المرسوم التنفيذي 274/04، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 69/07 المؤرخ في 2007/02/19 يحددى شروط و كيفيات منح امتياز استعمال و استغلال المياه الحموية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 2007/02/21.

وقد أضاف المشرع تعريفا للمنبع الحموي من خلال تعديل المرسوم التنفيذي69/07 بالمرسوم التنفيذي150/19[1] حيث تنص المادة 02 مكرر: "يسمى منبعا حمويا، كل منبع طبيعي أو مجموعة ينابيع تنبثق منها المياه الحموية أو نقب محفور يسمح بجذب هذه المياه منه".

ب- شروط استغلال المنبع الحموي: يتم استغلال هذا الملك العمومي وفقا لنظام الإمتياز وهذا ما نص عليه القانون 12/05[2] حيث نصت المادة 77 منه على" أنه يخضع لنظام امتياز استعمال الموارد المائية تهيئة التنقيب أو الحفر عن مياه الحمامات التى كانت موضوع إجراء اعتراف بخصوصيتها العلاجية لاستغلالها لأغراض استشفائية".

وقد أكدت المادة 23 من المرسوم التنفيذي 69/07 المعدل والمتمم على أن استغلال المياه الحموية يكون عن طريق الإمتياز.

يهدف الإمتياز لاستغلال واستعمال المياه الحموية لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية، ويكون ذلك في إطار مؤسسة تعمل وفقا للقواعد التقنية والعلمية المطبقة في ذلك المجال[3].

وكان الإمتياز في ظل المرسوم التنفيذي 69/07 يمنح بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالمياه الحموية بناء على طلب من الوالي المختص إقليميا، وبعد موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية[4]، إلا أنه و بعد تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم 150/19، أصبح الإمتياز يمنح بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا بعد موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية.

يمنح الإمتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد[5] ضمنيا، ما لم يبد أحد الأطراف رغبته في إنهاء العمل به كتابيا قبل انتهاء المدة المتفق عليها[6].

---

[1]- يراجع في ذلك في ذلك المرسوم التنفيذي 150/19المؤرخ في 2019/04/29 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 07/69 ، الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخة في 2019/05/12.

[2]- يراجع في ذلك القانون12/05 المؤرخ في 2005/08/04 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية العدد 60 مؤرخة في 2005/09/04

[3]- يراجع في ذلك قرار يتضمن منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ملحق بالمرسوم التنفيذي 19/150،مرجع سابق.

[4]- أنشئت اللجنة التقنية للمياه الحموية بموجب المرسوم التنفيذي 69/07 المعدل و المتمم (الفصل الثالث: المواد من 46 إلى 55 منه) ، و هي تنشأ على مستوى وزارة السياحة.

[5]- يراجع في ذلك المادة 37 من المرسوم التنفيذي 69/07 ،مرجع سابق .

[6]- يراجع في ذلك المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق نفس المرسوم التنفيذي

ج-آثار عقد الإمتياز على المنابع الحموية: ينتج عن عقد الإمتياز إلتزامات وحقوق في ذمة كل طرف محددة بدقة ضمن دفتر الشروط.

01-إلتزامات صاحب الإمتياز: يلتزم صاحب الإمتياز طبقا لدفتر الشروط بعدة إلتزامات لا سيما:

-الشروع في أشغال إنجاز المؤسسة الحموية في أجل سنة (01) واحدة ابتداء من تاريخ تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء[1].

- الإمتياز غير قابل للتنازل وغير قابل للتحويل، يمكن أن يخص منبع المياه الحموية كله أو جزء منه، ولا يمكن أن يكون موضوع تأجير من الباطن من طرف صاحب الإمتياز للغير[2].

-ضمان التكفل بالأشخاص ذوي الإحتياجات الخاصة من خلال تهيئة الفضاءات ووضع التجهيزات المخصصة لهذه الفئة من الزبائن.

- عدم تجاوز تدفق المياه الحموية التي منحت له والمحدد في قرار الإمتياز.

- احترام المقاييس التقنية المحددة و الانظيم المعمول به في مجال معالجة وجذب ونقل وتخزين وتوزيع الماء.

- موافاة السلطة المانحة للإمتياز بحصيلة الإستغلال.

- دفع الأتاوة السنوية، إضافة إلى دفع الضرائب والتكاليف الأخرى الناتجة عن استغلال الإمتياز.

02-حقوق صاحب الإمتياز:لصاحب الإمتياز الحق في انتقال الإمتياز للورثة في حال وفاته بشرط إعلام الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى شهرين، وامتثال الورثة لأحكام المرسوم 06/07 في أجل لا يتعدى 06 أشهر من تاريخ الوفاة[3]، ويتقاضى صاحب الإمتياز مقابل التكاليف التي يتحملها تطبيقا لدفتر الشروط ما يلي:

-ناتج إتاوات بيع الماء الحموي.

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 09 من نفس دفتر الشروط النموذجي .

[2]- يراجع في ذلك المادة 24 من نفس المرسوم التنفيذي.

[3]- يراجع في ذلك المادة 40 من المرسوم التنفيذي 69/07، مرجع سابق

– ناتج كل الخدمات الأخرى المرتبطة بنشاطات المؤسسة.

د – انقضاء عقد الإمتياز على المنابع الحموية: ينقضي عقد الإمتياز بانتهاء المدة، غير أن المشرع سمح بالتجديد الضمني، وعليه يظل العقد قائما ما لم يبدأحد الأطراف رغبته في انقضاء العقد، كما ينقضي العقد استثائيا قبل انتهاء المدة بالفسخ وذلك للأسباب التالية:

– في حال عدم استغلال المنبع لمدة سنتين من تاريخ الحصول على الإمتياز[1].

– توقف صاحب الإمتياز عن استغلال الإمتياز، يتم إعذاره لاستئناف الإستغلال، وفي حال عدم الإمتثال يلغى الإمتياز الممنوح له.

– يلغى الإمتياز كذلك في حال تخلي صاحب الإمتياز عن الإمتياز الممنوح له.

– في حال ما إذا أخل صاحب الإمتياز بالإلتزامات المفروضة عليه بصفة خطيرة أو متكررة يلغى الإمتياز في أي وقت[2].

– إذا لم تعد المياه الممنوحة للإمتياز تستعمل كعنصر علاجي وانحرفت عن طبيعتها.

– عندما يمتنع صاحب الإمتياز عن القيام بالتحاليل المنصوص عليها في دفتر الشروط أو عن تنفيذ التدابير والإجراءات أو أشغال الصيانة المطلوبة من طرف هيئات الرقابة والمراقبة.

–عندما تكون صيانة الأشغال غير كافية والتي يمكن أن تنجم عنها آثار سلبية على الصحة وعلى المحافظة على المياه الجوفية[3].

المبحث الثالث: كيفية استغلال العقار الوقفي العام.

تعتبر الأملاك الوقفية صنفا من الأصناف القانونية للأملاك العقارية في الجزائر إلى جانب الملكية الوطنية والملكية الخاصة[4]، والوقف هو نظام شرعي قائم بذاته يهدف إلى حبس العين على حكم الله تعالى والتصدق بثمارها على جهة من جهات البر، فهو نوع من الصدقات الجارية تنفع صاحبها بعد موته، وهو المصدر الرئيسي لبيت المال[5].

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بنفس المرسوم التنفيذي0

[2]- يراجع في ذلك أحكام واردة في المرسوم التنفيذي 274/04، مرجع سابق .

[3] يراجع في ذلك المادة 53 من دفتر الشروط المالحق بالمرسوم التنفيذي 69/07 المعدل و المتمم، مرجع سابق

[4]-يراجع في ذلك المادة 23 من القانون 25/90، مرجع سابق.

[5]- يراجع في ذلك رمول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الطبعة الثالثة ، الجزائر 2013 ، ص 03.

عرف المشرع الوقف من خلال عدة قوانين ففي قانون الأسرة عرفه من خلال المادة 213 " الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق "
أما في قانون التوجيه العقاري فقد نصت المادة 31 "الأملاك الوقفية هي الملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور ".
بينما في القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف[1] فقد نصت المادة 03 أن "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير" .

من خلال استقراء أحكام المواد المذكورة أعلاه، نجد أن قانون الأسرة عبر عن كلمة الوقف بكلمة المال التي تشمل المنقول والعقار، في حين جعله قانون التوجيه العقاري حكرا على العقار وحده دون غيره، بينما جاء قانون الأوقاف شاملا للعقار والمنقول والمنفعة، إلا أن هذه التعاريف تجتمع في فكرة التأبيد في الوقف وطابعه الخيري [2].
وقد اهتم المشرع باستثمار العقار الوقفي سواء كان أرضا فلاحية أو عقارات مبنية أو عقارات قابلة للبناء، لذلك فقد اتبعت الدولة الجزائرية طرق قانونية لاستغلال هذه الأراضي من خلال تبني سياسة محكمة والعمل بنماذج متنوعة من العقود، حيث أشار قانون الأوقاف إلى استغلال العقار الفلاحي الوقفي عن طريق الإيجار كما أشار المرسوم 83/91[3] من خلال تحديد مهام الناظر بموجب المادة 03 منه على ضرورة حماية الأوقاف واستثمارها، كما تطرق المرسوم التنفيذي381/98[4] إلى إيجار الأملاك الوقفية وخصص له فصلا كاملا، وبصدور القانون 07/01[5] المعدل لقانون الأوقاف تم استحداث

[1]- يراجع في ذلك القانون 10/91 المؤرخ في 1991/02/27 المتعلق بالأوقاف،الجريدة الرسمية العدد 21 مؤرخة في 1991/05/08.
[2]- يراجع في ذلك هتشان آسيا، مرجع سابق ، ص 27.
[3]-يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 83/91 المؤرخ في 1991/03/23 المتضمن إنشاء نظارة للشؤون الدينية و الولاية و تحديد تنظيمها و عملها،الجريدة الرسمية العدد 16المؤرخة في 1991/04/10.
[4]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 90 المؤرخة في 1998/12/02.
[5]- يراجع في ذلك القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المعدل و المتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ،الجريدة الرسمية العدد 29 المؤرخة في 2001/05/22 .

آليات آخرى جديدة ملائمة لتنمية واستثمار الأراضي الوقفية في الجزائر بما يضمن تمويل المشاريع وتخفيف العبء على ميزانية الدولة والمساهمة إلى حد ما في إنعاش الإقتصاد وتحقيق الإكتفاء الذاتي والأمن الغذائي[1]، كما صدر بموجب هذا القانون المرسوم التنفيذي 70/14[2] والذي يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ليصدر في الأخير المرسوم التنفيذي 213/18 الذي حدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الوجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

وعلى هذا الأساس قمت من خلال ما سيأتي بدراسة آليات استغلال العقار الوقفي العام، وقبل ذلك يتعين دراسة الأجهزة القائمة على رعاية وصيانة وتسيير تلك العقارات باعتبارها تختلف تماما عن الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الفلاحي والصناعي والسياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة السالف ذكرها، وهذا بالنظر لطبيعة الأموال وبناء على ما سبق قسمت هذا المبحث إلى مطلبين تناولت بالدراسة في المطلب الأول الأجهزة المكلفة بتسيير وإدارة العقار الوقفي العام، وفي المطلب الثاني طرق استغلال العقار الوقفي العام.

المطلب الأول: الأجهزة المكلفة بتسيير وإدارة العقار الوقفي.

تعمل هذه الأجهزة على رعاية وحفظ واستغلال واستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية سواء على المستوى المركزي أو المحلي، هذا ما تطرقت إليه من خلال فرعين تطرقت في الفرع الأول الأجهزة المكلفة بتسيير وإدارة العقار الوقفي على المستوى المركزي، وفي الفرع الثاني الأجهزة المكلفة بتسيير وإدارة العقار الوقفي على المستوى المحلي.

الفرع الأول:الأجهزة المكلفة بالعقار الوقفي على المستوى المركزي.

بالنسبة للمستوى المركزي نجد وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ولجنة الأوقاف، الديوان الوطني للأوقاف والزكاة، هذا ما تناولته من خلال ثلاث نقاط على التوالي.

أولا – وزارة الشؤون الدينية والأوقاف: تعد وزارة الشؤون الدينية الهيئة الأولى المكلفة بإدارة أو تسيير الشؤون الدينية والأوقاف في الجزائر، وقد تغيرت تسميتها منذ نشأتها في

[1]- يراجع في ذلك ماجري يوسف، بكار محمد، استثمار الأراضي الوقفية الزراعية و المشجرة في الجزائر، مجلة الباحث في العلوم القانونية و السياسية، العدد الثالث ، جوان 2020 جامعة محمد الشريف مساعدية- سوق أهراس2020 ، ص 141 .

[2]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 الذي يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الجريدة الرسمية العدد 09 المؤرخة في 2014/02/20.

1962 إلى وقتنا الحالي، فعند تأسيسها حملت اسم وزارة الأوقاف إلى غاية 1971 حين توحدت مع التعليم تحت تسمية وزارة التعليم الأصلي والشؤون الدينية، ثم انفصل عنها التعليم في سنة 1980 وأصبحت تحمل اسم وزارة الشؤون الدينية، وفي سنة 2000 أضيفت للتسمية كلمة الأوقاف لارتباط هذا المجال بالشؤون الدينية للجزائريين، وبذلك أصبحت تسمى بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف[1].

أ-مهام وزير الشؤون الدينية والأوقاف: حدد المشرع صلاحيات وزير الشؤون الدينية والأوقاف بموجب المرسوم التنفيذي 360/21[2]، حيث أنه كلف بعدة مهام في مجال تسيير الشؤون الدينية والأوقاف وترقيتها، وفي مجال التوجيه الديني وإدارة المساجد والتعليم القرآني والأوقاف ومجال الشعائر الدينية والثقافة الإسلامية وكذا مجال التكوين وتحسين المستوى والتأطير والتنظيم والتعاون الدولي، ويمارس سلطته على الأجهزة والهياكل المركزية والمصالح الخارجية والمؤسسات العمومية التابعة لوصايته، وما يهمنا هو صلاحياته في مجال الأوقاف التي حددتها المادة 06 من هذا المرسوم والتي تتمثل في :

ـــحصر الأملاك الوقفية وتحديث آليات إدارتها وتسييرها.

ـــ عصرنة تسيير الأوقاف وإدارتها، والعمل على رقمنتها، وخصوصا بوضع منظومة إعلام خاصة بها.

ـــ تثمير الأوقاف وصيانتها وحمايتها والمحافظة عليها بما يساهم في التنمية الإقتصادية والإجتماعية .

ـــ تشجيع الحركة الوقفية.

ب-الإدارة المركزية: نظم المشرع الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بموجب المرسوم التنفيذي 361/21[3] وهي تشمل: الأمين العام، رئيس الديوان، المفتشية العامة، إضافة إلى الهياكل التالية: أولها المديرية العامة للتوجيه الديني والثقافة الإسلامية والتي تضم أربع مديريات: مديرية التوجيه الديني وإدارة المساجد، مديرية التعليم القرآني

[1]- يراجع في ذلك الموقع الإلكتروني .ar.m.wikipedia.org

[2]-يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 360/21 مؤرخ في 2021/09/21 يحدد صلاحيات وزير الشؤون الدينية والأوقاف،الجريدة الرسمية العدد 73 المؤرخة في 2021/09/26.

[3]-يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 361/21 المؤرخ في 2021/09/21 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية و الأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 73 المؤرخة في 2021/09/26.

والمسابقات القرآنية، مديرية الأوقاف والشعائر الدينية، مديرية الثقافة الإسلامية والإعلام والوثائق، وثانيا المديرية العامة للإدارة والتكوين والتنظيم والتي تضم ثلاث مديريات: مديرية الموارد البشرية والتكوين، مديرية التنظيم والشؤون القانونية والتعاون، مديرية المالية وإدارة الوسائل[1].

وتعد مديرية الأوقاف والشعائر الدينية الهيكل الذي له علاقة بالإستثمار في الأملاك الوقفية وهي تعد إحدى الهياكل التابعة للمديرية العامة للتوجيه الديني وإدارة المساجد والتعليم القرآني والأوقاف والشعائر الدينية والثقافة الإسلامية والإعلام، تضم هذه المديرية مديرية فرعية للأوقاف والزكاة، والتي تكلف فيما يخص الأوقاف بـــ :

ـــ تصميم مخطط لترقية إرادة الخير في الأمة وتسيير الأوقاف العامة.

ـــ متابعة أعمال البحث عن الأملاك الوقفية وتوثيقها والمحافظة عليها.

ـــ ضبط الآليات المتعلقة بمرافقة المؤسسات تحت الوصاية المسيرة للأوقاف القابلة للاستثمار والتنمية .

ـــ متابعة المشاريع الإستثمارية الوقفية .

ـــ إعداد الدراسات وإنجاز البحوث المتعلقة بتوجيه الإستثمارات الوقفية.

ـــ جمع المعطيات من القطاعات المعنية المتعلقة بالسوق العقارية.

ـــ مرافقة المؤسسات تحت الوصاية في مجال متابعة المنازعات.

ـــ تشجيع إحياء الوقف النقدي.

ثانيا–لجنة الأوقاف: أنشئت هذه اللجنة بموجب القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 1999/02/21 والذي جاء تطبيقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 381/98، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري رقم 200 مؤرخ في 2000/11/11 المتضمن إنشاء لجنة الوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها، وطبقا للمادة 03 من القرار الوزاري رقم 29 فإن مقر اللجنة يوجد بالإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

[1]- صدرالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/07 الذي يحدد تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف في مكاتب تطبيقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 361/21، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 2022/11/24.

تنشأ هذه اللجنة بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية، وهي تتولى مهام الإشراف العملي والتوجيه والإدارة للاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وتنظيمها، وهي تمارس هذه المهام تحت سلطة وزير الشؤون الدينية والأوقاف[1].

تتشكل من إطارات الإدارة المركزية للوزارة وممثلين لقطاعات أخرى(أملاك الدولة و وزارة العدلو أضاف التعديل قطاع الداخلية والأشغال العمومية و السكن).

تتولى لجنة الأوقاف وفقا للمادة 04 من القرار رقم 29 النظر في جميع القضايا المعروضة والمتعلقة أساسا بشؤون إدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتسييرها وحمايتها، حيث تقوم:

ـــ بدراسة حالات تسوية وضعية الأملاك الوقفية العامة والخاصة.

ـــ تدرس أو تعتمد الوثائق النمطية لعمل وكلاء الأوقاف.

ـــ الإشراف على اعداد دليل عمل ناظر الملك الوقفي أو يعتمد اقتراحه .

ـــ التسييير الإستثماري للوقف.

ـــ القيام بدراسة أي اقتراح يدلي به ناظر الوقف في مجال تسيير الوقف [2].

ثالثا- الديوان الوطني للأوقاف والزكاة: لا يمكن للإدارة القيام بالعمليات الإستثمارية والتجارية في مجال الأوقاف عموما، والأراضي الفلاحية على وجه الخصوص، وعلى هذا الأساس جاءت توجيهات الحكومة لاستحداث الديوان الوطني للأوقاف والزكاة تحقيقا لغاية الإستثمار في هذا القطاع وتحقيق التنمية والمساهمة في تنويع الإقتصاد الوطني.

أ- إنشاء الديوان: تم إنشاء الديوان لأول مرة بموجب المرسوم التنفيذي 179/21[3]، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وهو يخضع إلى القواعد المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة، ويعتبر تاجرا في علاقته مع الغير وهذا على الرغم من الطابع الخيري لمؤسسة الوقف،

[1]- يراجع في ذلك المادة 01 من القرار الوزاري رقم29 المؤرخ في 1999/02/21 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف و تحديد مهامها

[2]- هذه المهام واردة ضمن المرسوم التنفيذي 381/98مرجع سابق.

[3]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 179/21 المؤرخ في 2021/05/03 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة ،الجريدة الرسمية العدد 35 المؤرخة في 2021/05/12 .

تم تحديد مقره في مدينة الجزائر، وهو موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف[1].

ب- **التنظيم و الإدارة:** يتشكل الديوان من مجلس إدارة ومدير عام وكذا هيئة شرعية

1-مجلس الإدارة: يقوم مجلس الإدارة بتسيير الديوان، يرأسه وزير الشؤون الدينية والأوقاف وهو يتكون من ممثلي عدة قطاعات وزارية(الدفاع الوطني، الشؤون الخارجية، الداخلية، العدل، المالية، التعليم العالي والبحث العلمي، الثقافة والفنون، الرقمنة والإحصائيات، البريد والمواصلات، التضامن الوطني، الصناعة، الفلاحة، السكن، التجارة، السياحة) وكذا ممثل الوزير المنتدب المكلف بالمؤسسات المصغرة وممثل المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي والبيئي، المدير المكلف بالأوقاف بوزارة الشؤون الدينية وثلاث خبراء متخصصين في مجال تسيير وإدارة الأوقاف والزكاة[2]، يتم تعيين هؤلاء الأعضاء بموجب قرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها وذلك لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد [3]

يتداول المجلس في كل المسائل المتعلقة بالديوان وسيره وكذا كل المسائل المرتبطة بتحقيق أهدافه لاسيما مشروع النظام الداخلي والتنظيم الداخلي للديوان، مشروع برنامج نشاطات الديوان والتقرير السنوي، مشروع الميزانية والحسابات المالية السنوية، مشاريع الصفقات والإتفاقيات والعقود، مشاريع استبدال الأملاك الوقفية، اقتناء المباني واستئجارها، صيغ التمويل، إنشاء الفروع والملحقات، قبول الهدايا والوصايا، الإتفاثيات الجماعية للعمل بالديوان، تعيين محافظ الحسابات، كما يدرس ويقترح كل التدابير التي من شأنها تحسين سير الديوان وأدائه[4].

02-المدير العام: يكلف المدير العام بإدارة الديوان، يتم تعيينه بموجب مرسوم بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، يشترط فيه المستوى الجامعي وأن يكون صاحب كفاءة مهنية [5]، تتمثل مهامه فيما يلي:

---

[1]- يراجع في ذلك المواد 02، 03 و04 من نفس المرسوم التنفيذي.
[2]- يراجع في ذلكاللمادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي .
[3]- يراجع في ذلكالمادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي.
[4]- يراجع في ذلك المادة 18 من نفس المرسوم التنفيذي.
[5]- يراجع في ذلك المادة 25 من نفس المرسوم التنفيذي .

ـــ تنفيذ قرارات مجلس الإدارة الموافق عليها قانونا.
ـــ إعداد مشروع ميزانية الديوان ويلتزم بالنفقات ويأمر بصرفها.
ـــ إبرام الصفقات والإتفاقيات والعقود.
ـــ ممارسة السلطة السلمية على جميع مستخدمي الديوان.
ـــ إعداد برنامج نشاط الديوان ويسهر على تنفيذه.
ـــ عرض حسابات الديوان في نهاية السنة على مجلس الإدارة.
ـــ إعداد مشروع النظام الداخلي للديوان ويعرضه على مجلس الإدارة للموافقة، ويحرص على تنفيذه.
ـــ إعداد مشروع التقرير السنوي وإرساله إلى السلطة الوصية بعد الموافقة عليه من طرف مجلس الإدارة.

03- الهيئة الشرعية: إضافة إلى مجلس الإدارة والمدير العام يتشكل الديوان من هيئة شرعية تكلف بتقديم الإستشارة والمساعدة الفقهية للديوان، وخصوصا في مدى مطابقة أنشطة وأعمال الديوان لأحكام الشريعة الإسلامية[1]، تتشكل هذه الهيئة من ممثل عن المجلس الإسلامي الأعلى، 05 أعضاء من الكفاءات العلمية يعينهم وزير الشؤون الدينية والوقاف، 03 أعضاء من أمناء المجالس العلمية التابعة لمؤسسة المسجد، يعينهم وزير الشؤون الدينية[2].

ج-مهام الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة: يعتبر الديوان أداة لتسيير الأملاك الوقفية العامة واستغلالها وتنميتها واستثمارها، وعلى هذا الأساس فهو يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بأهدافه، حيث أن له مهام متعلقة بالخدمة العمومية، وأخرى متعلقة بالنشاط التجاري، الإسهام في بعث الحركة الوقفية وتشجيعها، النشاط الإعلامي، وكذا تشجيع نشاط البحث العلمي، و ركزت على المهام التي لها علاقة بموضوع الإستثمار والتي تتمثل في:

01- مهام الخدمة العمومية: يقوم الديوان بإعداد البرامج المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية وتنميتها واستثماؤها بالتنسيق مع الوزارة الوصية، كما يعمل على البحث على

[1]- يراجع في ذلك المادة 29 من نفس المرسوم التنفيذي.
[2]- يراجع في ذلك المادة 30 من نفس المرسوم التنفيذي .

الأملاك الوقفية واستخدام جميع الطرق القانونية لاسترجاع الأملاك الوقفية المكتشفة، كما يكلف بالسعي لدى ضابط عمومي مختص لتوثيق الأملاك العقارية الوقفية وشهر سنداتها بالمحافظة العقارية المختصة، وحفظ كل الوثائق الخاصة بها، تحيين ورقمنة البطاقية الوطنية للأملاك الوقفية، وإنشاء بنك معطيات لكل الأملاك الوقفية القابلة للاستثمار والتنمية.

02- مهام النشاط التجاري: أهم هذه المهام تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية واستغلالها، ومتابعة تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بها وأي إيراد آخر ناتج عن استغلال الأملاك الوقفية، متابعة المنازعات المتعلقة بها.

الفرع الثاني: الأجهزة المكلفة بتسيير وإدارة العقار الوقفي على المستوى المحلي.

أوكلت عملية تسيير الأملاك الوقفية على المستوى المحلي إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف(التي كانت تسمى سابقا بنظارة الشؤون الدينية)، وأوكلت أعمال المراقبة إلى وكيل الأوقاف، أما عملية التسيير المباشر للأوقاف فتم إسنادها إلى ناظر الوقف، وعلى هذا الأساس تطرقت لهاته الهيئات الثلاث في ثلاث نقاط على التوالي.

أولا – مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف: أنشأ المشرع على مستوى كل ولاية مديرية للشؤون الدينية والأوقاف، نظمها بموجب مرسوم تنفيذي 200/2000[1]، الذي ألغى المرسوم التنفيذي 83/91 والذي كانت بموجبه تسمى بنظارة الشؤون الدينية، تضم كل مديرية ولائية المصالح التالية: مصلحة المستخدمين والوسائل والمحاسبة، مصلحة الإرشاد والشعائر والأوقاف، مصلحة التعليم القرآني والتكوين والثقافة الإسلامية، تكلف هذه المديرية بتطوير وتنفيذ كل التدابير التي من شأنها ترقية نشاطات الشؤون الدينية والأوقاف، تتمثل مهامها في مجال الأوقاف في السهر على حماية الأملاك الوقفية واستثمارها، إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول به[2].

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 200/2000 المؤرخ في 2000/07/26 يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها ،الجريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في 2000/08/02 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 83/91 المؤرخ في 1991/03/23 المتضمن إنشاء نظارة للشؤون الدينية في الولاية و تحديد تنظيمها و عملها.

[2]- يراجع في ذلك المادة 03 من المرسوم التنفيذي 200/2000، مرجع سابق.

ثانيا- وكيل الأوقاف: يعتبر وكيل الأوقاف بمثابة هيئة رقابية على الأملاك الوقفية طبقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي 381/98، يتم توظيفه بناء على المرسوم التنفيذي 411/08 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالشؤون الدينة و الأوقاف[1]، وذلك عن طريق المسابقة على أساس الإختبارات[2]، يضم سلك وكلاء الأوقاف رتبتين: رتبة وكيل الأوقاف ورتبة وكيل أوقاف رئيسي، يؤدي وكيل الأوقاف مهامه تحت إشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف، فهو يكلف في حدود موقع الملك الوقفي بمراقبة عمل ناظر الوقف، ورعاية الوقف حيث يكلف بـــ:

ـــ مراقبة ومتابعة تسيير وإدارة الأملاك الوقفية والزكاة.

ـــ السهر على صيانة الأملاك الوقفية واقتراح كل تدابير ترميمها.

ـــ تنمية الحركة الوقفية واستثمار الأوقاف.

ـــ البحث عن الأملاك الوقفية غير المصنفة وإحصاؤها

ـــ متابعة المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية[3].

ثالثا –ناظر الوقف: أسند المشرع مهمة التسيير المباشر للملك الوقفي إلى ناظر الوقف[4]، يتم تعيينه بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالشؤون الدينية بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف[5].

ورغم أن المشرع لم يعرف معنى ناظر الوقف، إلا أنه حدد مفهوم لنظارة الأملاك الوقفية، حيث عرفها بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 381/98:" يقصد بنظارة الوقف التسيير المباشر للملك الوقفي، رعايته، عمارته، استغلاله، حفظه، حمايته".

وعليه فإن ناظر الوقف يكلف بجميع المهام المذكورة في المادة أعلاه، وذلك بالسهر على المحافظة على الملك الوقفي وحمايته وحسن استغلاله، وعمارته[1]، ونقصد بعمارة الملك

[1]- يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي 411/08 المؤرخ في 2008/12/24 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالشؤون الدينية و الأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 73 المؤرخة في 2008/12/28 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 114/91 المتضمن القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية.

[2]- يراجع في ذلك المادة 30 من نفس المرسوم التنفيذي..

[3]- يراجع في ذلك المادة 28 من نفس المرسوم التنفيذي .

[4]- يراجع في ذلك المادة 12 من المرسوم التنفيذي 381/98، مرجع سابق

[5]- يراجع في ذلك المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي.

الوقفي طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 381/98: صيانته وترميمه، إعادة بنائه عند الإقتضاء، واستصلاح الأراضي الوقفية وزراعتها.

المطلب الثاني : طرق استغلال العقار الوقفي.

ميز المشرع بين العقار الوقفي العام الفلاحي، والعقار الوقفي العام الموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية، وهو ما تناولته في الفرعين التاليين، الفرع الأول طرق استغلال العقار الفلاحي الوقفي، الفرع الثان يطرق استغلال العقار الوقفي الموجه إنجاز المشاريع الإستثمارية.

الفرع الأول: طرق استغلال العقار الفلاحي الوقفي.

يعتبر عقد الإيجار الوسيلة المثلى لتنمية الوقف واستثماره ، اعتمد المشرع على هذا العقد في بداية الأمر بموجب القانون 10/91 باعتباره الصيغة الأكثر تطبيقا على الأوقاف الجزائرية وهو من أهم العقود وأكثرها تداولا، ليستحدث بعدها بموجب القانون 07/01 أنماطا اخرى مستمدة من الشريعة الإسلامية، بناء على ما سبق قسمت هذا الفرع إلى نقطتين، في النقطة الأولى (أولا) تطرقت لاستغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق الإيجار وفي النقطة الثانية (ثانيا) تطرقت لعقود الإستثمار في إطار القانون07/01.

أولا- استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق عقد الإيجار: نص المشرع على كيفية استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق الإيجار بموجب المادة 42 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف: "تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية " وما يمكن ملاحظته على هذه المادة أنها جاءت شاملة لكل الأملاك الوقفية سواء كانت بناء أو أرض عارية أو أرض زراعية أو مشجرة، ليصدر بعده المرسوم التنفيذي 381/98 والذي خصص الفصل 03 للحديث عن إيجار هذه الأملاك الوقفية، وبعد تعديل قانون الأوقاف بموجب القانون 07/01 نصت المادة 26 مكرر 09 أن السلطة المكلفة بالأوقاف لها حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي 70/14 الذي يحدد

[1]- حددت مهام ناظر الملك الوقفي ضمن المادة 13 من المرسوم التنفيذي 381/98، مرجع سابق .

شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وبعد تحديد الإطار القانوني لكيفية استغلال العقار الفلاحي الوقفي عن طريق الإيجار تطرقت من خلال مايلي إلى أحكام هذا العقد .

أ- مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ومجال تطبيقه: عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية هو كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة وينتفع بها قصد تنميتها واستغلالها استغلالا أمثل وجعلها منتجة [1] والمقصود بالسلطة المكلفة بالأوقاف هي نظارة الأملاك الوقفية باعتبارها المكلفة باستغلال الملك الوقفي .

وعليه ينفرد عقد الإيجار الوقفي للأراضي الفلاحية بخصائص تميره عن باقي العقود تتمثل هذه الخصائص في:

01 ــ أنه وارد على حق انتفاع: يعتبر عقد الإيجار الوقفي من العقود التي ترد على حق الإنتفاع وليس على الملكية أي أن السلطة المكلفة بالأوقاف تمكن المستأجر من الإنتفاع بالأرض الفلاحية، أي استعمالها واستغلالها لمدة زمنية دون أن يكون له حق التصرف فيها فقد نصت المادة 17 من القانون 10/91: "إذا صح الوقف زال حق ملكية الواقف، ويؤول حق الإنتفاع إلى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف وشروطه".

02- أنه عقد معاوضة: ذلك أن كل طرف فيه يأخذ مقابلا لما يعطيه، فالمؤجر يحصل على الأجرة مقابل حصول المستأجر على منفعة العين المؤجرة وهذا ما جاء في المادة 27 من المرسوم التنفيذي 70/14.

03 - أنه عقد محدد المدة: اشترطت المادة 1/27 من المرسوم 381/98 أن يكون إيجار الأراضي الوقفية لمدة محددة أي معلومة، وتحدد هذه المدة حسب طبيعة الإستغلال الفلاحي للأرض المؤجرة، وقد أكد على ذلك المشرع في المادة 26 من المرسوم التنفيذي[1]: "يحدد الإيجار لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد...".

04- عقد شكلي: فهو عقد يتطلب فيه توفر شكل معين للانعقاد، يكون وفق نموذج تعده السلطة المكلفة الأوقاف.

[1]- يراجع في ذلك المادة 04 من المرسوم التنفيذي 70/14 ، مرجع سابق.

05- خصوصية العين المؤجرة محل الإنتفاع: تتميز العين المؤجرة في عقد الإيجار في كون الإنتفاع يتعلق بالأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة المنصوص عليها في المادة 08 من قانون 10/91 وعلى الخصوص :

- الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها.

- الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية التي هي بحوزة الدولة تم يتبين أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية[1].

-الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها .

- كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها ومتعارف عليها أنها وقف[2].

وتستثنى من مجال التطبيق: الأراضي الوقفية الخاصة التي تخضع للتشريع والتنظيم المعمول به [3].

ب-أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية: عقد إيجار الأراضي الوقفية كغيره من العقود يشمل أركان موضوعية وأخرى شكلية.

01-الأركان الموضوعية: حتى يقوم عقد الإيجار صحيحا لابد من توافر أركانه المتمثلة في التراضي، المحل، السبب.

01-01- التراضي: الرضا هو تبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما، وأن تتطابق هاتان الإرادتان حول المسائل الجوهرية في العقد والتي تتمثل في طبيعة العقد، أطرافه، ماهية الأرض المؤجرة، ومدة إيجارها، والأجرة المتفق عليها، وتكون إرادة الطرفان سليمة وحرة وقت إبرام العقد، وأطراف العقد هما:

-**المؤجر:** طبقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 70/14 فإن السلطة المكلفة بالأوقاف هي الطرف المؤجر للملك الوقفي، وقد نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 200/2000 أن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ممثلة في مديرية الشؤون الدينية

[1]-يراجع في ذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي 70/14، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المادة 08 فقرة 07 و 08 من القانون 10/91، مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلك المادة 03 من المرسوم 70/14، مرجع سابق.

والأوقاف وباعتبارها الهيئة المكلفة بالأوقاف هي صاحبة الحق في تأجير الوقف، أما من الناحية العملية فيولى إدارة الملك الوقفي ناظر الوقف.

-**المستأجر:**يمكن أن يكون الشخص المستأجر شخصا طبيعيا أو اعتباريا، بالنسبة للشخص الطبيعي فبالإضافة للشروط العامة الواجب توافرها وعلى الخصوص الأهلية، يشترط في الشخص المستأجر أن يكون من جنسية جزائرية، يثبت صفة الفلاح وأن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي[1]، أما بالنسبة للشخص المعنوي فيمكنه الإستفادة من إيجار الأراضي الوقفية على أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة [2].

01-02-المحل:محل الإيجار الفلاحي بالنسبة للمؤجر هو منفعة الأرض المؤجرة، أما بالنسبة للمستأجر فهي الأجرة التي يدفعها لقاء انتفاعه بالأرض المؤجرة .

ـــ بالنسبة للأرض الفلاحية المؤجرة يشترط أن تكون موجودة أو قابلة للوجود، وقابلة للتعامل فيها، كما يجب أن تكون معينة تعيينا دقيقا كافيا، نافيا للجهالة طبقا للأحكام العامة الواردة في المادة 92 من القانون المدني الجزائري .

ـــ بالنسبة للأجرة: إذا كان الإيجار عن طريق المزاد العلني فيحدد السعر الأدنى بإيجار المثل وعن طريق الخبرة بعد المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة[3]، أما بالنسبة للإيجار بالتراضي، فقد نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 70/14 على أن تتولى السلطة المكلفة بالأوقاف تحديد قيمة الإيجار وفق مقتضيات السوق العقاري.

01-03- السببفي إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية: وهو الغاية من إبرام العقد، يشترط أن يكون مشروعا غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وإلا عد إيجارا باطلا لعدم مشروعية السبب.

02- الأركان الشكلية: يعتبر عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية عقدا شكليا، حيث يجب إفراغ التصرف القانوني في قالب رسمي[4] تحت طائلة البطلان، وذلك وفقا لنماذج

[1]- يراجع في ذلك المادة 07 من المرسوم 70/14 مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي .
[3]- يراجع في ذلك المادة 23 من المرسوم التنفيذي 381/98 مرجع سابق.
[4]- يراجع في ذلك المادة 09 من المرسوم التنفيذي 70/14 ، مرجع سابق.

العقود الرسمية الملحقة بالمرسوم التنفيذي 70/14 تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم المستأجر المعني، ويخضع العقد للتسجيل، وإذا كانت مدة الإيجار 12 سنة فما فوق، يتعين إشهار العقد لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا للمادة 09 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 70/14 .

ج- طرق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة: طبقا للمادتين 22 و25 من المرسوم التنفيذي 83/91 وكذا المادة 13 وما يليها من المرسوم التنفيذي 70/14 فإن تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية يكون إما عن طريق المزاد العلني كأصل أو عن طريق التراضي .

01-تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني: يتم تأجير الأراضي الفلاحية من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف (ناظر الشؤون الدينية) كأصل عن طريق المزاد العلني وهذا لكي يعطى الحق لجميع الأفراد في استئجار هذه الأراضي دون تفضيل طرف عن الآخر[1]، حيث تقوم هذه الأخيرة بتحديد القيمة الدنيا للإيجار وتكون هذه القيمة على أساس إيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة بعد المعاينة أو أخذ رأي مصالح إدارة أملاك الدولة .

يتم الإعلان عن المزايدة عن طريق الصحف أو عن طريق أي إعلان آخر متعارف عليه قانونا وذلك قبل 20 يوما من تاريخ إجراء المزايدة، ويجب أن تكون العروض المقدمة يوم المزايدة تفوق القيمة الدنيا الإيجار المحددة سلفا، ويرسو المزاد على من يقدم أعلى عرض[2]، وتعتبر مبالغ الإيجار أحد الموارد الهامة للوقف.

02 -تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق التراضي: يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق التراضي بناء على ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف و ذلك في حالات استثنائية، تتمثل الحالة الأولى في عدم الجدوى بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني، أما الحالة الثانية فتتمثل في التأجير الذي يكون الغرض منه تشجيع الإستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة [3].

---

[1]- يراجع في ذلك رمول خالد ، مرجع سابق ، ص 127 .
[2]- يراجع في ذلك المواد من 13 إلى 19 من المرسوم التنفيذي 70/14، مرجع سابق.
[3]- يراجع في ذلكالمادتين 20 و 21 من نفس المرسوم التنفيذي .

يتم تحديد قيمة الإيجار عن طريق التراضي من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف وهذا وفقا لمقتضيات السوق العقارية[1].

د-إجراءات الحصول على عقد الإيجار: بالنسبة لإجراءات الحصول على عقد الإيجار فنميز هنا بين حاتين: حالات عادية تكون عن طريق المزايدة أو عن طريق التراضي وفقا لحالات استثنائية مثلما سبق الإشارة إليه، وهناك حالات خاصة وردت بموجب المرسوم التنفيذي 70/14.

01- الحالات العادية: سواء كان الإيجار عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي يتم تكريس الإيجار بعقد يوقع بين الجهة المؤجرة والمستأجر ويكون هذا العقد مرفقا بدفتر شروط معد وفقا للشكل النموذجي المحدد بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، يحتوى على بيانات إلزامية يحدد من خلالها مدة الإيجار، حيث لا يصح تأجير ملك وقفي لمدة غير محددة طبقا للمادة 27 من المرسوم التنفيذي 381/98 السالف الذكر، كما يشمل دفتر الشروط على كل الشروط العامة والخاصة التي تفرض على المستأجر وهذا بغرض الحفاظ ورعاية الملك الوقفي وعدم المساس به أو استعلال الأرض الوقفية على وجه يخالف أحكام الشريعة الإسلامية [2].

يخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل والشهر إذا فاقت مدته 12 سنة .

02 – الحالات الخاصة: إضافة إلى الأحكام السالف ذكرها تطرق المرسوم التنفيذي 70/14 لإجراءات استثنائية تخص حالات خاصة تتمثل في نظام الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وكذا في حال اكتشاف أن المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية عبارة عن وقف :

02-01--نظام الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة: تم النص على هذا النظام بموجب الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي 70/14، ويخضع لهذا النظام الخاص أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون حق انتفاع دائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي، وكذا أعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزين على حق امتياز في إطار القانون 03/10، حيث يستمر هؤلاء في استغلال وتنمية الأملاك

[1]- يراجع في ذلك المادة 22 من نفس المرسوم التنفيذي .
[2]- يراجع في ذلك رمول خالد ، مرجع سابق ، ص 128.

الوقفية الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص يعوض نمط الإستغلال السابق، يحدد هذا الإيجار لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد، ويلتزم كل مستأجر بدفع إيجار سنوي تساوي قيمته مبلغ الأتاوة السنوية المنصوص عليها في القانون 03/10 المحددة في قانون المالية، يدفع مبلغ الإيجار للصندوق المركزي للأوقاف.

يكرس الإيجار بعقد نموذجي تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر معني يكون مرفقا بدفتر شروط، بعد ذلك وبناء على دفتر الشروط وكذا عقد الإيجار المشهر في المحافظة العقارية المختصة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقية المستثمرات الفلاحية مع الإشارة إلى أن الأرض الفلاحية وقفية.

ما يمكن ملاحظته من خلال هذه الأحكام أنها نفس الأحكام المطبقة على الإمتياز المنصوص عليه بموجب القانون 03/10 سواء من حيث المدة أو مبلغ الإيجار أو من حيث التسجيل في بطاقية المستثمرات الفلاحية، هذا ما جعل المشرع يعتبره إيجارا خاصا.

02-02- حالة اكتشاف أن المستثمرة الفلاحية عبارة عن وقف: يتعين على المستثمرين الذين كانوا يستغلون عقارات في إطار القانون 19/87 وكذا القانون 03/10 ثم تبين تلك العقارات وقفية أن يقدموا طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم أو الإمتياز إلى إيجار في أجل سنة واحدة من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 70/14 في الجريدة الرسمية أي من تاريخ 2014/02/20، يكون ذلك عن طريق تقديم الطلبات للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتي يعمل على تحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز إلى إيجار بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف، أما في حال عدم إيداع طلبات التحويل خلال الأجل المحدد، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعذارين متتاليين يفصل بينهما شهر واحد وذلك عن طريق محضر قضائي، وفي حال عدم الإستجابة لهذين الإعذارين يعتبر المستغلون أو ورثتهم متخلين عن حقوقهم، وبالتالي تسترجع تلك الأراضي وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف على أن يتم إيجارها وفقا لأحكام المرسوم 70/14[1].

[1]- يراجع في ذلك المادة 29 و 30 من المرسوم التنفيذي 70/14 ، مرجع سابق.

ه-إنقضاء عقد الإيجار:عقد الإيجار الوقفي من العقود محددة المدة، لذلك يتنهي العقد بانتهاء تلك المدة المحددة في عقد اللإيجار في حال عدم تجديده، كما ينتهي بالفسخ، فطبقا لنص المادة 15 من دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط إيجار الأراضي الوقفية بالمزاد العلني، يفسخ عقد الإيجار سواء اتفاقيا، أوبقوة القانون أو قضائيا.

01- الفسخ الإتفاقي: يكون في أي وقت باتفاق الطرفين، حيث يتفق الطرفان على تضمين العقد نص يقضي بالفسخ التلقائي للعقد في حال عدم تنفيذ الإلتزامات.

02-الفسخ بقوة القانون: ويكون عند وفاة المستأجر.

03-الفسخ القضائي:وذلك بمبادرة من السلطة المكلفة بالأوقاف إذا لم يحترم المستفيد من الإيجار بنود وشروط مرفقة بالعقد وأحكام المرسوم التنفيذي 70/14، حيث يتعين على السلطة المكلفة بالأوقاف توجيه إعذارين متتاليين بفترة شهر، وبعد انقضاء شهر من تاريخ الإعذار الثاني تباشر إجراءات اسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة.

ثانيا- عقود الإستثمار في إطار القانون 07/01: استحدث المشرع بموجب القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 عقود إيجار ذات طبيعة خاصة، مصدرها الشريعة الإسلامية وهذا بالنظر للعدد الهائل من الأراضي الزراعية والمشجرة الموقوفة إضافة إلى كون استغلال هذا النوع من الأراضي الفلاحية هو امتداد للأهمية الإقتصادية والوظيفة الإجتماعية لهذه الأراضي مثلها مثل باقي الأراضي الفلاحية الأخرى والتي يعتبر عدم استغلالها تعسفا في استعمال الحق طبقا للمادتين 48 و 49 من قانون التوجيه العقاري[1].

والهدف من وراء تلك العقود استثمار الأراضي الفلاحية الموقوفة بزراعتها وخدمتها عن طريق الغير على أن يقسم المحصول حسب الاتفاق بين الواقف والمتعاقد معه[2]، فمن غير المعقول أن تبقى تلك الأراضي الموقوفة دون استغلال، وبالتالي فإن استثمار الأرض الفلاحية واجب على المالك أو الحائر مهما كانت طبيعة الأرض الفلاحية سواء كانت ملك خواص أو ملك خاص تابع الدولة أو ملك وقفي.

[1]- يراجع في ذلك رمول خالد ، مرجع سابق ، ص 132 .
[2]- يراجع في ذلك هتشان آسيا، مرجع سابق، ص 27.

ويعتبر التعديل الذي ورد على القانون 10/91 بموجب القانون 07/01 امتداد لسياسة الإنفتاح الإقتصادي التي تعرفها الجزائر في جميع المجالات، حيث أن هذا التعديل فتح الباب على مصراعيه أمام عمليات استغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية سواء على المستوى الداخلي أو الخارجي، فبالنسبة للمستوى الداخلي فيمكن أن تستغل الأملاك الوقفية بتمويل ذاتي أو بتمويل وطني في إطار تنفيذ السياسة الوطنية للجزائر المخصصة لاستغلال العقار استغلالا عقلانيا ليساهم في تمويل خزينة الدولة، أما بالنسبة للمستوى الخارجي فيكون بتمويل خارجي بناء على إتفاقيات دولية تحدد فيها آليات تسيير وإدارة الملك الوقفي، مع تبادل الخبرات بين الدول في إطار احترام القوانين والتنظيمات دون الخروج عن أحكام الشريعة الإسلامية[1].

تختلف طرق الإستغلال والإستثمار بحسب ما إذا كانت الأرض الوقفية زراعية أو مشجرة أو بورا، فلكل نوع عقد خاص به، فاستغلال الأرض الوقفية الزراعية يكون عن طريق عقد المزارعة، والأرض الوقفية المشجرة تستغل عن طريق عقد المساقاة أما اللأراضي الوقفية العاطلة أو البور فاستغلالها يكون عن طريق عقد الحكر وهو ما تطرقت له في النقاط التالية :

أ-عقد المزارعة: سمي هذا العقد بعقد مزارعة لأنه يطبق على الأراضي الوقفية الصالحة للزراعة وتقتضي دراسة هذا العقد تحديد مفهومه وتكييفه قانونا وأركانه ثم التطرق لأسباب انقضائه .

01-مفهوم عقد المزارعة: المزارعة لغة هي مصدر مشتق من زرع و الزرع وهو طرح للبذر، كما يطلق على الإنبات والنماء، وهي المعاملة على الأرض ببعض ما ينبت ويخرج منها[2].

وقد عرف الفقه المزارعة بأنها: "عقد يتعهد بمقتضاه أحد طرفيه وهو المزارع بزراعة أرض يسلمها له الطرف الآخر لمدة معينة، في مقابل اقتسام المحصول معه بنسبة معينة"[3].

---

[1]- يراجع في ذلك رمول خالد ، مرجع سابق ، ص 131 و كذا المادة 26 مكرر من القانون 07/01 ، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك نصر الدين سلمان و الأستاذة سعاد سطحي، فقه المعاملات المالية و أدلته عند المالكية، المطبعة العربية، غرداية سنة 2002، ص 208.

[3]- يراجع في ذلك البيه محسن عبد الحميد، مرجع سابق ، ص 414.

فهو عمل المزارع في أرض الغير ببعض ما يخرج منه، وهو عقد على المال بنمائه ويعني عمليا تقديم القائمين على الوقف أرضا زراعية غير مستغلة لجهة أخرى تقوم باستثمارها عن طريق زراعتها بإنفاق ما يلزم على البذور والمعدات وأجور العمال على أن يتم اقتسام الناتج بين الهيئة المكلفة بالأوقاف والجهة التي قامت بتمويل الإستثمار الفلاحي بنسبة يتم الاتفاق عليها مسبقا[1].

أما المشرع فقد عرف عقد المزارعة من خلال المادة 26 مكرر 01 الفقرة الأولى من القانون 07/01 "يقصد به إعطاء الأرض للمزارع لاستغلالها مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد "

يمكن حصر خصائص عقد المزارعة فيما يلي:

- أنه إيجار عن طريق المشاركة في استغلال الأرض .
- تكون لشخصية المزارع إعتبار خاص في عقد المزارعة.
- الأجرة فيه تكون عبارة عن حصة معينة من المحصول، وليست نقودا[2].

02- تكييف عقد المزارعة: بالرجوع للقانون المصري، فقد كيف المشرع المصري عقد المزارعة على أنه عقد إيجار تسري عليه أحكام الإيجار إذا لم يوجد أي نص خاص به، فالأحكام التي تنظم المزارعة في القانون المصري تعتمد بالدرجة الأولى على اتفاق المتعاقدين، وإذا لم يوجد يطبق العرف، وفي غيابه يطبق قواعد القانون المدني ثم إيجار الأراضي الزراعية، وبعدها أحكام عقد الإيجار بوجه عام، ومن جهة أخرى جاء بقواعد آمرة لإيجار الأراضي الزراعية ضمن قانون الإصلاح الزراعي وطبقها أيضا على المزارعة[3].

فعقد المزارعة يشبه الإيجار من حيث إمكانية المزارع من الإنتفاع بأرض مملوكة لغيره بمقابل ، وفي نفس الوقت يشبه الشركة من حيث أنه ينشئ مساهمة في إنتاج المحصول بين الواقف بأرضه وبين المزارع بعمله، ويخول للمالك حصة من المحصول

[1]- يراجع في ذلك زردوم بن عمار صورية ،النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير كلية الحقوق ، باتنة 2010 ، ص 140 .

[2]- يراجع في ذلك رامول خالد ، مرجع سابق ، ص 134 .

[3]- يراجع في ذلك البيه محسن عبد الحميد ، مرجع سابق ، ص 414 و 415.

المنتج تتفاوت قيمتها إما زيادة أو نقصانا تبعا لما أنتجته الأرض من محصول مع مراعاة نوعه وفترة إنتاجه [1].

إلا أنه في حقيقة الأمر أن عقد المزارعة يختلف عن عقد الإيجار العادي في أن الأجرة في المزارعة تكون دائما جزءا معينا من المحصول، فقسمة المحصول عنصر أساسي فيها، والأجرة تتغير تبعا لأهمية المحصول عكس الأجرة في الإيجار العادي المحدد قدرها بغير اعتبار لنتيجة الزراعة، وهو الفرق الجوهري الذي يميز المزارعة عن الإيجار[2]، والمشرع فرق بين المزارعة كآلية استغلال مستحدثة تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية وبين عقد الإيجار كآلية أخرى للاستغلال .

03-أحكام عقد المزارعة: إكتفى المشرع بتعريف هذا العقد دون أن يبين أحكامه، وفي هذه الحالة يمكن الرجوع لأحكام الشريعة الإسلامية طبقا للمادة 02 من قانون الأوقاف، إلا أن المذاهب المنظمة لهذه العقود في الشريعة الإسلامية متعددة، مما قد يثير إشكالا في المذهب الواجب الإتباع، لكن من خلال تعريف المشرع لهذا العقد ومقارنته بما جاءت به المذاهب الفقهية نجد أن أحكام المذهب الحنفي تتناسب مع مفهوم عقد المزارعة[3].

03-01-أركان عقد المزارعة: عقد المزارعة مثله مثل باقي العقود له أركان تتمثل في الأطراف والمحل والسبب.

01-03-01-التراضي: تنعقد المزارعة كسائر العقود بإيجاب وقبول من المتعاقدين باعتباره عقدا رضائيا ينعقد طبقا للمادة 26مكرر 09 ومكرر 11 من القانون 07/01 بين السلطة المكلفة بالأوقاف من جهة وهي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف والمزارع الذي تتوفر فيه أهلية التعاقد طبقا للقواعد العامة في القانون المدني، وكذا شرط احتراف مهنة الزراعة من جهة أخرى باعتبار أن شخصيته محل اعتبار، فهو من يتولى زراعة الأرض بنفسه، وتحت إشرافه، ولا يجوز له التنازل إلى غيره عن حقه في زراعتها.

02-03-01-المحل والسبب[4]: يتعلق العقد بمحل وهو من جهة الأرض الفلاحية الموقوفة الصالحة للزراعة، والتي يجب أن تكون معلومة ومعينة تعيينا منافيا للجهالة من

---

[1]- يراجع في ذلك رمول خالد ، مرجع سابق ، ص 134 .
[2]- يراجع في ذلك البيه محسن عبد الحميد ، مرجع سابق ، ص 416.
[3]- يراجع في ذلك هيتشان آسيا ، مرجع سابق ، ص 57.
[4]- يراجع في ذلك الأحكام العامة الواردة في القانون المدني الجزائري المواد 92إلى 95 و كذا 97 و 98 ، مرجع سابق.

حيث تعيين الحدود والمساحة، تحديد جنس البذر المراد زرعه، ومن جهة أخرى يتعين تحديد نصيب العامل ويكون معلوما، وهو جزء من الغلة بنسبة يتم الإتفاق عليها مسبقا كالنصف أو الثلث، فلو حددت الأجرة بمقدار معين من المحصول كعشرة قناطير لم يكن العقد مزارعة وإنما إيجارا عاديا، ولو كانت الأجرة نسبة معينة لكن ليست من نفس المحصول الذي تنتجه الأرض كأن تكون النصف من صافي ثمن المحصول نكون أمام عقد شركة اقتسم فيها الشركاء صافي الأرباح[1].

كما يجب أن يكون السبب مشروعا غير مخالف للنظام العام والآداب العامة.

03-03-01-الشكلية: عقد المزارعة في الشريعة الإسلامية يعتبر عقدا رضائيا، غير أن المشرع اشترط الكتابة في عقد الإيجار حسب نص المادة 467 مكرر من القانون المدني، لذلك فإن المزارعة يجب أن تكون مكتوبة، أما بالنسبة للرسمية فإن القانون 07/01 لم يبين ما إذا كان يشترط الرسمية في عقد المزارعة أم لا، لكن باعتبار أن أحكامه تشبه أحكام عقد الإيجار فيمكن تطبيق المادة 53 من قانون التوجيه العقاري والتي تجيز أن يكون عقد الإيجار عقدا عرفيا.

04-03-01-المدة في عقد المزارعة: يجب تحديد المدة في عقد المزارعة، وهي ركن من أركانه وذلك باعتباره عقد على منافع والمدة معيار لقياس المنافع، إلا أن المشرع لم يحدد هذه المدة، لذلك ووفقا لأحكام الشريعة الإسلامية، وباعتبار أن الملك الوقفي المؤجر هو أرض فلاحية تنتج محصولا دوريا، فإنه يؤخذ بمدة العرف الفلاحي مدة متعارف عليها صالحة للزراعة وجني المحصول فيها كأن تنعقد لموسمين زراعيين أو أكثر بحسب طبيعة الأرض، فالمهم هو أن تحدد هذه المدة في مضمون العقد وتكون صالحة لوقوع الزرع فيها، وإذا انتهت المدة ولم يتم جني المحصول فإن العقد يستمر إلى حين جني المحصول، بخلاف المشرع المصري الذي حدد المدة بموجب المادة 621 من التقنين المدني "إذا لم تعين مدة المزارعة كانت دورة زراعية سنوية" وبعد صدور قانون الإصلاح الزراعي أصبحت بموجب المادة 35 منه لا يجوز أن تقل عن 03 سنوات

[1]- يراجع في ذلك السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء السادس ، المجلد الثاني، الإيجار و العارية ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت 1998.ص 1365.

مراعية في ذلك مصلحة المزارع حتى يستقر في الأرض الموقوفة ويستغلها استغلالا أمثل[1].

03-02-آثار عقد المزارعة: يرتب عقد المزارعة آثارا تتجسد في حقوق والتزامات كل طرف من طرفي العقد، حيث يلتزم ناظر الوقف بتسليم الأرض الموقوفة للمزارع وتمكينه من استغلالها وعدم التعرض له ومن جهة أخرى يلتزم المزارع بزراعة الأرض بنفسه والعناية بها، وأن يكون الإنتاج محصول زراعي دوري، كما يلتزم بدفع الأجرة المتمثلة في حصة من المحصول يتم الإتفاق عليها مسبقا في العقد طبقا للمادة 26 مكرر 1 من القانون 07/01، ويوزع المحصول عينا بين الطرفين، فيأخذ كل منهما النسبة المتفق عليها عينا، إذ يجب أن يكون مقدار حصة كل واحد منهما معلوما أثناء إبرام عقد المزارعة كالنصف والثلث أو غير ذلك، لأنه بمثابة أجزة، كما يجب أن يكون من نفس محصول الأرض ومشاعة في الجملة فلا يجوز أن تحدد بقطعة أرض دون غيرها[2].

03-03-إنقضاء عقد المزارعة: عقد المزارعة عقد محدد المدة وليس أبدي وعليه ينتهي هذا العقد بانتهاء المدة المحددة المتفق عليها في العقد، وهو الطريق العادي لانقضاء أي عقد من العقود الزمنية، ويراعى في ذلك جني الزرع أو المحصول، فإذا انتهت المدة المقررة له ونضج المحصول، تتم قسمته حسب النسبة المتفق عليها عند إبرام العقد، فيأخذ المزارع نسبة محصوله عينا في حين تقوم السلطة المكلفة بتسيير الأوقاف ببيع المحصول بالمزاد العلني، لتصب عائداتها في حساب الصندوق المركزي للأملاك الوقفية[3]، أما في حال ما إذا انتهت المدة المحددة في عقد المزارعة ولكن المحصول لم ينضج بعد، فإنه يحق للمزارع أن يبقى في الأرض لغاية نضج وجني المحصول بشرط أن يؤدي الأجرة المناسبة عن تلك المدة، إذ يمدد في هذه الحالة عقد المزارعة بقوة أحكام القانون المدني بالرغم من انتهاء مدته إلى حين جني المحصول، وهي قواعد مستقاة من مبادئ العدل والإنصاف قياسا في ذلك على أحكام تنظيم انقضاء حق الإنتفاع في الأراضي الزراعية.

---

[1]- يراجع في ذلك السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار و العارية، مرجع سابق ص 1472.

[2]- يراجع في ذلك ماجري يوسف، بكار محمد، مرجع سابق، ص147.

[3]-يراجع في ذلك التعليمة الصادرة عن وزير الشؤون الدينية و الأوقاف رقم 37 مؤرخة في 1996/06/05.

كما يمكن لعقد المزارعة أن ينقضي وبطرق غير عادية قبل انتهاء المدة المتفق عليها بسبب إخلال أحد طرفي العقد بالتزاماته التعاقدية، كعدم تمكين المزارع من الإنتفاع بزراعة الأرض، أو أن المزارع لم يحسن استغلالها أو قام بتحويل طبيعتها الزراعية، في هذه الحالات يفسخ العقد، ويراعى شرط الإعذار المنصوص عليه في المادة 119 من القانون المدني الجزائري كما قد ينقضي العقد لأسباب طارئة وذلك بموت المزارع أو لأسباب استثنائية حسب ما نصت عليه المادة 26 مكرر 03 من القانون 07/01، بإدماج الأرض الفلاحية الوقفية ضمن الأراضي العمرانية لا سيما إذا فقدت طابعها الفلاحي أو كانت مجاورة للتجمعات السكنية وشملها المخطط العمراني طبقا للقانون 29/90 المعدل والمتمم.

ب-عقد المساقاة : يعد عقد المساقاة آلية مستحدثة لاستثمار وتنمية الأراضي الوقفية التي تتواجد فوقها أشجار، نص عليها المشرع إلى جانب المزارعة في المادة 26 مكرر 01 من القانون 07/01 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم، وقد اكتفى المشرع بتعريفه دون بيان أحكامه، لذلك قمت بالعودة إلى القواعد العامة وإلى الشريعة الإسلامية واجتهاد الفقه الإسلامي.

01-تعريف عقد المساقاة: المساقاة لغة على وزن مفاعلة، وهي مشتقة من السقي بفتح السين وسكون القاف أي المشاركة، ونقول ساقي ملاشيته أو أرضه أو كلاهما أي جعل لهما ماء .

عرفه المشرع في المادة 26 مكرر 1 فقرة 02 من القانون 07/01 " عقد المساقاة هو إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه جزء معين من ثمره "[1] فهو عبارة عن اتفاق بين طرفين، أحدهما مالك أو صاحب المال الموقوف المتمثل في مختلف أنواع الأشجار المثمرة، والطرف الآخر هو العامل الذي يقوم بسقيها والعناية بها لقاء أجر معلوم من الغلة، وعمليا يقوم الناظر أو السلطة المكلفة بالأوقاف بتقديم أرض فلاحية تكون مغروسة بأشجار مثمرة إلى جهة أخرى تقوم باستثمارها عن طريق سقيها والإعتناء بها مع اقتسام الناتج من الريع بنسبة معينة يتم الإتفاق عليها .

[1]- يراجع في ذلك المادة 26 مكرر 1 فقرة 02 من القانون 07/01، مرجع سابق.

02- أحكام عقد المساقاة: تقتضي دراسة أحكام عقد المساقاة الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية مثله مثل عقد المزارعة باعتبار أن المشرع اقتصر على تعريفه دون تنظيمه بالتفصيل.

02-01-أركان عقد المساقاة: يقوم هذا العقد على نفس الأركان التي تقوم عليها كل العقود فهو عقد يجمع بين طرفين، السلطة المكلفة بالأوقاف من جهة والعامل الذي يقوم بعملية السقي والإصلاح وسائر الأعمال التي تحتاجها الأشجار، ويشترط فيه الأهلية الكاملة، إضافة إلى الرضاء السليم الخالي من العيوب، من جهة أخرى المحل المتمثل في الأشجار الموجودة على الأرض الموقوفة والتي يجب أن تكون معلومة ومحددة عند إبرام العقد، وكذا نصيب العامل والذي يجب أن يكون معلوما كأن يكون الخمس أو الربع، وأن يكون مشاعا في جميع ما تنتجه الأرض من شجر، إذ لا يمكن أن يكون النصيب محصورا في نوع معين من الشجر[1]، هذا بالإضافة إلى ركن السبب المشروع.

بالنسبة للمدة في عقد المساقاة, فهي تحدد بناء على رضا الأطراف المتعاقدة بما يخدم طبيعة الوقف، وذلك طبقا للعرف الفلاحي، كأن يبرم العقد لمدة موسمين زراعيين أو أكثر بحسب طبيعة الأرض ونوعية الأشجار، ويراعى في ذلك إرادة الواقف وطبيعة الوقف.

02-02-آثار عقد المساقاة: يترتب على عقد المساقاة آثار تتمثل في حقوق والتزامات ملقاة على عاتق كل طرف من طرفي العقد، حيث يلتزم العامل ببذل عناية الرجل العادي في أرضه، أي القيام بكل ما يلزم من سقي وإصلاح، وهوبصفة عامة يلتزم ببنود العقد ومن جهة أخرى تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بتسليم الأرض المشجرة الموقوفة للعامل كما تلتزم أن تدفع له أجرة مقابل ما قام به من عمل وتتمثل هذه الأجرة في جزء معين من الثمار.

02-03- انقضاء عقد المساقاة: ينقضي عقد المساقاة بنفس الأسباب التي ينقضي بها عقد المزارعة، إذ ينقضي بانتهاء المدة المتفق عليها، مع وجود خلاف بينهما يكمن في حال ما إذا انتهت المدة قبل نضج المحصول، فإذا انتهت المدة في عقد المساقاة قبل أن

[1]- يراجع في ذلك رمول خالد ، مرجع سابق ، ص 137 .

تستوي الثمرة فإنه يكون للعامل الحق في أن ينتظر حتى تستوي، ولكن دون أن يكلف بدفع الأجرة من حصته من الشجر عكس المزارعة[1].

كما ينقضي بالفسخ نتيجة الإخلال بالالتزامات القانونية، أو نتيجة دمج الأراضي الفلاحية داخل المناطق العمرانية.

ج – عقد الحكر: يعتبر الحكر من المعاملات القديمة التي نص عليها الفقه الإسلامي، وهو مرتبط بالوقف، بعد ذلك انتقل إلى القوانين الوضعية في الدول الإسلامية ومن بينها الجزائر، حيث نص القانون 07/01 على إمكانية استثمار الأرض الموقوفة البور عن طريق الحكر، وهو يعتبر من الإيجارات الطويلة الأمد، شرع هذا العقد بغرض استصلاح الأراضي الفلاحية البور وجعلها خاضعة للاستثمار[2].

01- مفهوم عقد الحكر: عرفته المادة 26 مكرر2 من القانون 07/01 بأنه "العقد الذي تخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/أو الغرس لمدة معية مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد".

ويعرف الحكر على أنه "حق عيني يخول للمحتكر الإنتفاع بأرض موقوفة بالبناء عليها أو الغرس وذلك مقابل أجرة معينة "[3].

02-أحكام عقد الحكر:تقتضي دراسة أحكام عقد الحكر الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية والقواعد العامة لنظرية العقد باعتبار أن المشرع اقتصر على تعريفه دون تنظيمه بالتفصيل.

02-01-أركان عقد الحكر:يخضع عقد الحكر مثله مثل باقي العقود لأركان وهي التراضي، المحل والسبب، وإن كان له خصوصياته.

01-02-01-التراضي: يتم التراضي في عقد الحكر بتبادل الإيجاب والقبول بين طرفي العقد وتطابق إرادتهما وخلوها من العيوب التي تؤثر على سلامتها، يتم التراضي حول المسائل الجوهرية في العقد

[1]- يراجع في ذلك ماجري يوسف، بكار محمد، استثمار الأراضي الوقفية الزراعية والمشجرة في الجزائر، مرجع سابق ص 153.

[2]- يراجع في ذلك هتشان آسيا، مرجع سابق، ص 28.

[3]- يراجع في ذلك المرجع نفسه، ص 138.

02-02-01-المحل :محل هذا العقد هو العين المحتكرة والتي يشترط فيها أن تكون أرضا وقفية عاطلة[1]، إما بسبب وجود عوائق طبوغرافية كبيرة، أو عوائق في نسبة الأمطار، أو لكثرة نسبة الملوحة فيها أو لأنها معرضة دوما للانجراف مما يتطلب نفقات كبيرة ومدة طويلة لإصلاحها[2]، ويجب أن تحدد مدة الحكر، فهو ليس مؤبد، غير أن المشرع اكتفى بعبارة " لمدة معينة" ولم يتول تحديدها، وترك للمتعاقدين حرية تحديدها.

بالنسبة للأجرة، فيجب أن تحدد كذلك في العقد، وقد ألزم المشرع المستحكر بدفع مبلغ مالي يقارب قيمة الأرض، وقد خالف بذلك أحكام الشريعة الإسلامية التي تقضي بتصقيع الحكر ــ أي زيادة أجرة الوقف نتيجة طول مدة العقد، والتالي لا تبقى أجرة الحكر رهينة الإتفاق الأول.

01-02-03 السبب: يجب أن يكون السبب في عقد الحكر مشروعا وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة.

بالنسبة للرسمية والشهر، فقد سكت المشرع عن تبيان أحكامهما في قانون الأوقاف، وبالرجوع للمادة 53 من قانون التوجيه العقاري نجد أن المشرع أجاز إبرام عقود الإيجار في شكل عرفي، ويفرغ العقد في شكل رسمي متى كانت مدته تفوق 12 سنة، وطالما أن المشرع أخضع عقود الإيجار التي تفوق مدتها 12 سنة لإجراء الشهر، فإنها يجب أن تفرغ في قالب رسمي باعتبار أن الرسمية من القواعد الأساسية التي يقوم عليها نظام الشهر العقاري[3].

02-02-آثار عقد الحكر:طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية، ينشئ الحكر للمحتكر حقا عينيا أصليا هو حق الحكر، وطالما أنه يرد على عقار يخول لصاحبه ممارسة كل أنواع التصرفات، فله أن يتنازل عنه أو يرهنه، كما لأنه ينتقل بالميراث، وله الحق في تملك الغراس والبناء، ومقابل ذلك على المحتكر الإلتزام باستثمار العين الموقوفة حسب ما تم الإتفاق عليه وعلى أكمل وجه، ليحقق الحكر غرضه، وله أن يقيم عليها ما يراه مناسبا من بناء أو غرس أو تغيير على أن يكون من باب التحسين وأن لا يؤدي إلى الإنقاص من

[1]- يراجع في ذلك المادة 26 مكرر 02 من القانون 10/91 المعدل و المتمم، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك خالد رامول، مرجع سابق، ص 138.
[3]- يراجع في ذلك بوصبيعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، الجزائر 2018 ، ص 148.

قيمتها، بدفع أجرة الحكر، وأن يقوم بإصلاح الأرض المحكرة، وصيانتها والمحافظة عليها، وقد احتفظ المشرع في قانون الأوقاف بنفس الأحكام ما عدا الحق في تملك الغراس والبناء، فإذا كان المحتكر وفقا للفقه الإسلامي يملك ما أقامه على أرض الوقف، ويحق له التصرف فيه، فإن قانون الأوقاف الجزائري يمنع ذلك، فالمحتكر لا يتملك ما أقامه باعتبار أنه يبقى ملكا للواقف، وهو ما نصت عليه المادة 25 من القانون 10/91:" كل يغيير يحدث بناء أو غرسا يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير" ولعل هذا الموقف راجع لرغبة المشرع في حماية الأملاك الوقفية، كما نصت الفقرة 02 من نفس المادة على تسوية الوضعية بالتراضي بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمحكر، مما يفيد ضرورة تعويض المحتكر بعد انقضاء العقد.

02-03-انقضاء عقد الحكر:عقد الحكر عقد زمني، وبالتالي فإن نهاية المدة الزمنية المتفق عليها في العقد تكون بالضرورة النهاية الطبيعية للعقد، كما قد يتنهي قبل انقضاء هذا الأجل لعدة أسباب منها موت المحتكر قبل أن يقوم بعملية البناء أو الغرس، أما إذا توفي بعد مباشرة عملية الإصلاح الزراعي، فينتقل حقه إلى الورثة الشرعيين له، كما ينقضي الحكر بعدم الإستعمال والإستغلال، وإذا أخل المحتكر بالتزاماته جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف طلب الفسخ بعدإعذاره، هذا وينتهي عقد الحكر كذلك بهلاك العين المحتكرة سواء كان هلاكا ماديا كحالة القوة القاهرة التي يستحيل معه الإنتفاع بالعين المحتكرة، أوهلاكا قانونيا كحالة نزع الأرض الموقوفة للمنفعة العامة.

الفرع الثاني: طرق استغلال العقار الوقفي الموجه إنجاز المشاريع الإستثمارية.

إن اهتمام المشرع بمسألة استغلال العقار الوقفي جعله يكرس آليات جديدة لاستثماره، فبعد أن نظم استغلال العقار الفلاحي الوفقي، توجه لتنظيم كيفية استغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية، من خلال اصدار المرسوم التنفيذي 213/18 والذي جاء تطبيقا لأحكام المادة 45 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل بموجب القانون 07/01، وعلى هذا الأساس تطرقت في هذا الفرع لنطاق تطبيق المرسوم التنفيذي 213/18 (أولا) ثم إلى إجراءات منح العقار الوفقي العام الموجه لإنجاز مشاريع

استثمارية(ثانيا)الآثار المترتبة عن عقد استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية(ثالثا)ثم انقضاء عقد الإستثمار(رابعا).

أولا- نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي213/18: حدد المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 18/213 ضوابط تحكم استغلال العقار الوقفي الوجه للاستثمار، وذلك من خلال تحديد المستثمرين المستفيذين من عقد الإستثمار، وكذا تحديد العقارات الوقفية المعنية بهذا المرسوم.

أ-النطاق الشخصي: يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الجزائري أن يترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار[1] له موطن أكيد ومتمتع بحقوقه المدنية [2].

ب- مجال تطبيق المرسوم التنفيذي 213/18: ونقصد به العقارات المعنية التي تكلف السلطة المكلفة بالأوقاف بمنحها للاستثمار فيها والخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي 213/18، وهي الأملاك الوقفية العامة الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير والمتمثلة في:

- الأراضي غير المبنية، الموجهة لاستقبال المشاريع الإستثمارية.

-العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الإستثمارية .

- العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الإستثمارية.[3]

وقد استثنى المشرع من نطاق الأراضي الفلاحية الوقفية من مجال التطبيق ولتي أخضعها للمرسوم التنفيذي 70/14 مثلما أشرنا إليه سابقا.

ثانيا-إجراءات منح العقار الوقفي العام الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية:تختص السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف بمباشرة إجراءات منح العقار الوقفي لفائدة المستثمر من أجل إقامة مشروعه الاستثماري، ويكون ذلك عن طريق تقديم العروض كأصل، واستثناء عن طريق التراضي[4].

---

[1]- يراجع في ذلك المادة 06 من المرسوم التنفيذي 213/18، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك المادة 06 من الملحق الأول لنفس للمرسوم التنفيذي.

[3]- يراجع في ذلك المادة 02 و كذا المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي .

[4]- يراجع في ذلك المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي .

أ- **عن طريق تقديم العروض:** تمر إجراءات منح العقار الوقفي عن طريق تقديم العروض بالمراحل التالية:

-يتم الإعلان عن الإستثمار في صحيفتين وطنيتين على الأقل وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض.

- يسحب المترشحون دفتر الشروط من المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف.

- يقوم المترشحون بتقديم عروضهم وذلك بإيداع تعهدات مختومة لدى المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف[1].

- يفتح باب المنافسة من أجل اختيار أحسن مشروع وأحسن عرض تقني ومالي لفائدة الوقف، وتكلف لجنة مستحدثة على مستوى كل ولاية يرأسها الوالي بدراسة العروض المقدمة من قبل المستثمرين المترشحين وتقييمها على مرحلتين، إنتقاء أولي وانتقاء نهائي[2].

- بعد اختيار أحسن عرض، يحرر محضر تقييم العروض ويرفع الوالي هذا المقترح إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف[3].

- يقوم وزير الشؤون الدينية والأوقاف بإصدار قرار يتضمن الترخيص باستغلال العقار الوقفي، تبلغ نسخة منه إلى الوالي، وتبلغ النسخة الأصلية إلى المستثمر.

- بناء على قرار الترخيص، تحرر إدارة الشؤون الدينية والأوقاف لفائدة المستثمر عقد إداري يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، ويكون مرفقا بدفتر شروط نموذجي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة[4].

-تمنح العقارات الوقفية لمدة أدناها 15 سنة وأقصاها 30 سنة قابلة للتجديد[5]، وهذا بالنظر لحجم الإستثمار وأهميته، تسري هذه المدة من تاريخ التوقيع على العقد الإداري[6].

وما يمكن ملاحظته من خلال المادة 05 من المرسوم التنفيذي 213/18 أن المشرع لم يوضح صراحة تكييف هذا العقد الإداري والذي أطلق عليه تسمية عقد الإستثمار بموجب

---

[1]- يراجع في ذلك أحكام المواد4، 5 ، 6 من الملحق الأول للمرسوم التفيذي 213/18، مرجع سابق .

[2]- يراجع في ذلك المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي .

[3]- يراجع في ذلك المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي .

[4]- يراجع في ذلك أحكام المواد 05، 18، 19 من نفس المرسوم التنفيذي .

[5]- يراجع في ذلك المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي .

[6]- يراجع في ذلك أحكام المادة 14 من الملحق الأول لنفس لمرسوم التنفيذي .

المادة 14 من الملحق الأول لهذا المرسوم التنفيذي، إلا أنه وباستقراء مواده، وعلى الخصوص المادة 09 منه، نجد أنه استعمل عبارة " بدل الإيجار" عند حديثه عن مقابل استغلال العقار الوقفي، مما يدل على أن العقد الإداري هو عبارة عن عقد إلإيجار.

ب-عن طريق التراضي: يمنح استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في إطار الإستثمار استثناء في الحالات التالية:

01- بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض أثبتتا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الإستثمار

02- عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأملاك الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الإجتماعي.

03- لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية في إطار إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة[1].

يتم الترخيص باستغلال الأملاك الوقفية عن طريق التراضي بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، ليتم بعدها تحرير عقد إداري لفائدة المستثمر مرفقا بدفتر شروط نموذجي، ويخضع ذلك العقد لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

ثالثا-الآثار المترتبة عن عقد استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية: يعتبر العقد الإداري المبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر عقدا ملزما لجانبين، ويرتب حقوقا ووالتزامات لكلا الطرفين.

أ-إلتزامات المستثمر للعقار الوقفي: يتحمل المستثمر جملة من الإلتزامات تتمثل في

-تسديد مستحقات استغلال العقار الوقفي في خزينة الأوقاف: حيث يلتزم المستثمر خلال مرحلة الإنجاز بدفع بدل إيجار سنوي ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد الإستثمار، يتم تحديده وفقا لمقتضيات السوق العقارية، كما يلتزم خلال مرحلة الإستغلال بتسديد نسبة مئوية من رقم الأعمال، تتراوح بين 01%و 08% على أساس المردودية الإقتصادية والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية[2].

[1]- يراجع في ذلك المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي 213/18، مرجع سابق.
[2]- يراجع في ذلك المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي .

-تحمل كل المصاريف والرسوم والأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الإستثمار.

- تأمين الإستثمار من كل الأخطار والأضرار التي قد تلحق به.

- تسليم المشروع الإستثماري عند نهاية مدة العقد للسلطة المكلفة بالأوقاف في حال ما إذا لم يبد رغبته في التجديد.

-احترام تخصيص العقار الوقفي واستعماله فقط للغرض المحدد في دفتر الشروط.

- احترام أدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة للعمران وحماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة.

-إحترام لضوابط الشرعية المحددة في أحكام الشريعة الإسلامية، وضمان حسن الاستغلال والمحافظة على الملك الوقفي.

- عدم الإخلال بقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين.[1]

-يلتزم المستثمر في حالة البناء، بالشروع في إنجاز المشروع الإستثماري مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء، وفي حال لم يتمكن من إتمام مشروعه في الأجل المحدد، يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف منحه أجلا إضافيا من سنة إلى 03 سنوات بعد دراسة المبررات المقدمة، و حسب طبيعة المشروع وأهميته[2].

ـــ يلتزم بالخضوع لرقابة السلطة المكلفة بالأوقاف، والتي يحق لها ممارسة الرقابة على العقار الوقفي محل الإستغلال في إطار الإستثمار، وهذا من أجل التأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط .

- يلتزم المستثمر بضمان تسيير وإدارة المشروع وصيانته.

ب- حقوق المستثمر: يستفيد المستثمر بمناسبة إبرامه لعقد الإستثمار من الحقوق التالية

-تضمن السلطة المكلفة بالأوقاف بالتسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد الإداري، كما تعمل على تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بالتراخيص المطلوبة من أجل إنجاز المشروع .

- يحق للمستثمر الإنتفاع من عائدات الإستغلال .

[1]- يراجع في ذلك المادة 02 و 03 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 213/18، مرجع سابق.

[2]- يراجع في ذلك16 من الملحق الأول لنفس لمرسوم التنفيذي .

-يمكن للمستثمر أن يستغل الإستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن.

- يحق للمستثمر الإستفادة من تجديد عقد الإستثمار[1].

- يحق لورثة المستثمر في حال وفاته قبل انتهاء مدة العقد، الإستفادة من مواصلة الإنجاز أو الإستغلال شريطة التزامهم بتنفيذ الأحكام الواردة في العقد .

رابعا-انقضاء العقد الإداري على العقار الوقفي الموجه للاستثمار: ينقضي العقد الإداري انقضاء طبيعيا بانتهاء المدة المحددة في العقد إذا لم يبد المستثمر رغبته في التجديد، وينتهي ذلك بطرق استثنائية تتمثل في الفسخ الإداري من جانب واحد ويكون في حال إخلال المستثمر بالإلتزامات المفروضة عليه بموجب أحكام العقد الإداري وكذا دفتر الشروط الملحق به، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعذارين متتاليين بفترة شهر واحد، يتم تبليغهما عن طريق محضر قضائي، وبعد انقضاء أجل شهر ابتداء من الإعذار الثاني تبادر بإجراءات فسخ العقد[2].

[1]- يراجع في ذلك19 كم نفس المرجع.

[2]- يراجع في ذلك المادة 22 من الملحق بالمرسوم التنفيذي 213/18، مرجع سابق.

خلاصة الباب الثاني:

أنتهي في هذا الباب إلى أن الإمتياز غير القابل للتنازل أصبح الآلية الأساسية التي تعتمدها الدولة في استغلال الأراضي التابعة لها، سواء كانت فلاحية أو صناعية أو سياحية، وإقرار الدولة لهذا النظام جاء نتيجة حتمية لفشل عقود التنازل التي لم تحقق الغاية المرجوة منها فقد نتج عنه استهلاك للذمة العقارية الخاصة بالدولة إضافة إلى الإستلاء على أوعية عقارية وتحويلها عن وجهتها الأساسية وانتشار المضاربة فيها، كما أن آلية حق الإنتفاع الدائم التي كانت معتمدة في استغلال العقار الفلاحي أثبتت كذلك فشلها بسبب سوء نية بعض المنتجين الفلاحيين وكذا غياب المراقبة الصارمة.

يمنح الإمتياز في العقار الفلاحي لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، أما العقار الصناعي والسياحي فمدة اللإمتياز هي 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، وقد حدد المشرع حقوق والتزامات المستثمر بدقة ضمن دفتر شروط نموذجي، كما عمل المشرع على تشجيع الإستثمار الأجنبي من خلال قانون الإستثمار 09/16 وكذا قانون الإستثمار الجديد 18/22، حيث أحاط المستثمر الأجنبي بجملة من الضمانات القانونية والإتفاقية والقضائية، إضافة إلى منحه نفس المزايا الممنوحة للمستثمر الوطني، وأهم ما ساهم في رفع الإستثمار الأجنبي في الجزائر هو إلغاء الفرض على المستثمر الأجنبي إقامة مشروعه الإستثماري في إطار شراكة وفق قاعدة 49/51% وذلك بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020 باستثناء المشاريع التي تمس قطاعات استراتيجية.

و ككل العقود الإدارية، يمكن أن تنجم نزاعات عند تنفيذ عقد الإمتياز وحتى في المرحلة السابقة للتعاقد، وقد توزع الإختصاص بين القضاء العادي والإداري، هذا ويمكن اللجوء لطرق أخرى غير القضاء كالمصالحة والوساطة وكذا التحكيم بالنسبة للمستثمر الأجنبي.

وباعتبار أن عقد الإمتياز عقد محدد المدة فإنه ينقضي بانتهاء تلك المدة في حال عدم تجديده، كما يمكن أن ينقضي بطرق أخرى كالفسخ سواء كان إداريا أو قضائيا.

بالنسبة للاستثناءات الواردة على قاعدة الإمتياز غير القابل للتنازل فهي عبارة عن عقود مرتبطة بصنف العقار أو طبيعته، فالمشرع اعتمد على صيغة التنازل عن الأراضي الصحراوية التابعة للأملاك الخاصة للدولة منذ صدور القانون 18/83 المنظم لها والذي

مازال لحد اليوم ساري المفعول، والتنازل فيه يكون وفق شروط معينة أهمها أن يكون الإستصلاح دون أي مساهمة من الدولة، وكذا تحقيق الشرط الفاسخ، والغرض من اعتماد المشرع لهذا الأسلوب هو خصوصية الأراضي الصحراوية من حيث الظروف الصعبة التي يعانيها المستثمرون في استصلاحها وجعلها أرضا منتجة، فرغبة المشرع في التشجيع على استصلاح تلك الأراضي من أموالهم الخاصة، واستقرار السكان في تلك المناطق، وكذا تحقيق الإكتفاء الذاتي، جعله يلجأ للتنازل عنها، كما أن التعليمة الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 2013/02/13 المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الأراضي الصحراوية ساهمت في إيضاح حقوق المستثمرين الفلاحيين من خلال إخضاعهم لدفتر شروط نموذجي، وكل اخلال ببنوده يؤدي إلى فسخ العقد.

وبالنسبة للعقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية، فقد ساير المشرع المستجدات والتحولات الإقتصادية المعاصرة وسمح بالإستغلال الإقتصادي لها بغية تحصيل موارد مالية، سواء عن طريق الرخص أو عن طريق الإمتياز.

أما العقارات الوقفية فقد اعترف بها المشرع كصنف مستقل، يكلف بإدارتها وتسييرها هيكل إداري يتجسد في عمل ناظر الوقف كمسير للوقف تحت رقابة وإشراف وكيل الأوقاف المحلي الذي بدوره يخضع لوصاية مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالإضافة للأجهزة المركزية المتمثلة في الوزارة ولجنة الأوقاف، إضافة إلى الديوان الوطني للأوقاف والزكاة الذي استحدثه المشرع لأول مرة في سنة 2021.

وقد خضيت هذه العقارات باهتمام المشرع لكيفية استغلالها، حيث قام بتنظم كيفية إيجار الأراضي الوقفية وقفا عاما باعتباره النمط الشائع لاستغلالها، كما استحدث المشرع عقود خاصة (المزارعة و المساقاة و الحكر) واكتفى بالإحالة في تنظيمها إلى أحكام الشريعة الإسلامية دون أن يأخذ بعين الإعتبار مسألة تعدد المذاهب الفقهية، إلى جانب العقار الفلاحي الوقفي، فقد نظم المشرع العقارات الموقوفة وقفا عاما والموجهة إنجاز المشاريع الإستثمارية بموجب المرسوم التنفيذي 213/18.

خاتمة

خاتمة:

أبدت الجزائر إرادة قوية في تطوير وترقية الإستثمار بانتهاجها سياسة الإصلاح الإقتصادي، وسن العديد من القوانين والتشريعات المشجعة للاستثمار المحلي والأجنبي، وإنشاء نظام مؤسساتي مؤطر لها وتخصيص مبالغ مالية هامة لتطويره من خلال برامج الدعم والإمتيازات والتسهيلات التي تساهم كلها في التطور الإقتصادي، وقد خطى المشرع خطوة نوعية في التنمية الإقتصادية من خلال اهتمامه بتنظيم العقار الموجه للاستثمار، والتذبذب الذي عرفته القوانين المتعلقة باستغلال هذا العقار كان من ورائه البحث عن النظام الأنسب الذي يضمن الإستغلال الأمثل لهذا العقار من أجل النهوض بكل القطاعات، وبقدر التحكم في تنظيم و توجيه السياسة العقارية بقدر ما تتحقق التنمية الإقتصادية في جميع المجالات.

وفي إطار معالجتنا لموضوع آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار توصلنا إلى العديد من النتائج تتمثل فيمايلي:

- دسترة الأراضي الفلاحية من شأنه أن يعطي دفعا قويا للمحافظة على الطابع الفلاحي وحماية تلك الأراضي من كل عمليات النهب.

- التراجع في التشديد المفروض بإنشاء مستثمرات فلاحية جماعية وذلك بالسماح بإنشاء مستثمرات فردية ولعل ذلك راجع لكثرة النزاعات بين أفراد المستثمرة الفلاحية الجماعية مما أثر في المردود.

- إقرار القانون 03/10 جزاءات في حال الإخلال بالإلتزامات وهو ما لم يكن في القانون القديم مما جعل الإلتزامات في ظل ذلك القانون عديمة الجدوى و أدت إلى فشل المستثمرات الفلاحية في تحقيق أهدافها.

- قلص المشرع من الضمانات التي كانت ممنوحة للمستثمرين الفلاحيين في إطار 19/87 عندما أسند حق فسخ عقد الإمتياز إلى الإدارة دون اللجوء للقضاء .

- القانون 03/10 يمنح الإمتياز للشخص الوطني فقط دون الأجنبي، بينما في إطار المزارع النموذجية فتح المجال للشراكة الأجنبية .

- الكثير من المستفيدين من الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية والذين لم يقوموا باستصلاح الأراضي الممنوحة لهم قدموا طلبات لتحويل حقهم في الحيازة إلى حق امتياز

لتمكينهم من الإستفادة من المزايا الممنوحة لهم في إطار المرسوم التنفيذي 432/21 لاسيما الحصول على قرض الإستثمار.

– مشكلة العقار الفلاحي الذي يعد هاجسا أمام المستثمرين نظرا للمشاكل التي يواجهونها في الحصول على العقار من طول مدة الحصول عليه و البيروقراطية وضعف الخدمات الإدارية والتنظيمية والفساد، و في حال الحصول عليه يكون بعيدا عن أماكن تواجد البنية التحتية الأساسية (طرق ، كهرباء ، مياه ،) وتوفيرها يتطلب طول الإنتظار مما يدفع المستثمرين للإستثمار في مجالات أخرى.

– رغم ما جاءت به قوانين الإستثمار المتوالية من تحسين للأوضاع القانونية والتشريعية والإقتصادية والسياسية و رغم كل سياسات الدعم و التشجيع للإستثمار الفلاحي إلا أنه يبقى ضعيفا مقارنة بحجم الإستثمارات في القطاعات الأخرى، بسبب المعوقات التي تحد من تطوره (عوامل مناخية، عوامل مالية، عوامل قانونية ، منع الشراكة الأجنبية).

ـــ الملاحظ أن الدولة نفسها في بعض الأحيان تكون هي المعتدي على الأراضي الفلاحية تحت غطاء المنفعة العمومية، وعليه فرغم صرامة القوانين في الحفاظ على الطابع الفلاحي إلا أن الدولة هي المتسببة الرئيسية في تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية عن طريق إلغاء تصنيفها.

ـــ خلال السنوات الأخيرة برزت شبكات مضاربة وسمسرة اتخذت أشكالا مختلفة، يطلق عليها عادة اسم(مافيا العقار) وعمدت إلى توظيف الثغرات القانونية وحولتها إلى مصدر للثراء السريع وألحقت أضرارا كبيرة بالاقتصاد وعطلت مشاريع التنمية.

–أحسن المشرع فعلا بإلغائه لقاعدة 51 /49 ،هذه القاعدة كانت عاملا معرقلا للكثير سواء تعلق بالشركات الكبرى أو المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، و فقد أحسن عدم تعميم هذه القاعدة على جميع الإستثمارات وتطبيقها على القطاعات الإستراتيجية ذات الأهمية الكبرى و التي تعد عصب الاقتصاد الوطني.

–أن الدولة الجزائرية خطت خطوة نوعية معتبرة في تسهيل الاستثمار من خلال منح الامتياز بالتراضي فقط، وإلغاء الامتياز بالمزاد العلني وكان ذلك التعديل استجابة لوجود صعوبات وجدها المستثمرين للحصول على العقار الإقتصادي كما يعتبر حافز كبير ومشجع لجذب الاستثمارات بجميع أشكالها.

-سوء اختيار أماكن المشاريع الصناعية وغياب النظرة العملية في التخطيط الصناعي وتخطيط المواقع نتج عنه تلوث المدن الكبرى الواقعة في الشمال وبالأخص منها الواقعة في الشريط الساحلي نتيجة تصريف النفايات السائلة والصلبة بشكل عشوائي في العراء .

-عدم قدرة المستثمر على تحويل المنتوجات بسبب غياب مصانع التحويل و كذا عدم القدرة على التخزين و التصدير جعلت الكثير من المنتجين للطماطم والبرتقال لرمي منتوجات بالأطنان فهناك سلسة مترابطة الحلقات.

- أن مساعي الحكومة لاسترجاع العقاري الصناعي جاءت متأخرة جدا، وهي تعرف وتيرة متباطئة حيث عانى المستثمرون الذين يمتلكون مشاريع جادة مشاكل كبيرة في سبيل الحصول على أراضي لتجسيد مختلف مشاريعهم الاستثمارية، في الوقت الذي كان يتحصل مستثمرون وهميون على عشرات الهكتارات دون استغلالها.

-النفقات الزائدة والتي ليس لها ما يبررها تحت غطاء الإستثمار الوهمي في بعض المناطق، حيث أن هناك مناطق نشاط استنزفت أموالا باهضة في الدراسة فقط ، وكذا عمليات تهيئة بأموال ضخمة، دون أن تشهد و لا عملية استثمار حقيقة منذ انشائها.

ـــــــــــ - نهب الأملاك الوطنية تحت غطاء الإستثمار ، فالعقارات التي من المفروض أن تقوم عليها استثمارات ذات منفعة عمومية، و يكون أصحابها قد حصلو على قروض بنكية، قاموا بتحويلها لسكنات خاصة و منتزهات شخصية خاصة في الولايات الساحلية.

-غياب عنصر الترشيد في توزيع العقار أدى إلى خلق مشكلة البنايات الفوضوية في مناطق التوسع السياحي.

-الإهمال المفرط للمواقع السياحية و المعالم الأثرية على مستوى التراب الوطني.

-نلاحظ من خلال القانون 07/01 وجود فراغ قانوني لتنظيم عقود المزارعة والمساقاة والحكر المستحدثة، والتي لم يتجاوز حدود التعريف وجواز العمل بها لا غير، رغم استحداث هذين العقدين إلا أنهما لم يتم تطبيقهما على أرض الواقع، وهذا في ظل شيوع العمل بعقد الإيجار الزراعي العادي المفرغ في شكل نموذج معد من قبل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

– تنظيم المشرع للعقار الوقفي العام الموجه إنجاز المشاريع الإستثمارية من شأنه أن يساهم في دفع عجلة التنمية الإقتصادية للبلاد.

–تعديل قانون الإستثمار من شأنه تحقيق قفزة نوعية في جذب الإستثمارات سواء الوطنية أو الأجنبية لما يحمله من امتيازات و تحفيزات لطالما كان المستثمر يبحث عنها.

بعد هذه الدراسة وشرحها من مختلف جوانبها، و تحليل النصوص القانونية و إبراز النقائص الموجودة بها، ولتحقيق المبتغى المرجو، خلصت إلى جملة من الإقتراحات أهمها:

– وجوب العمل على استقرار القوانين العقارية بما يحقق استقرار المنظومة العقارية برمتها (الأمن القانوني) وعدم التسرع في تعديلها أو إلغائها، لما في ذلك من خطر على مبدأي عدم رجعية القانون و مبدأ الحقوق المكتسبة.

– يجب أن تكون للدولة الجزائرية مناهج واضحة لا تتغير بتغير الوزراء ومناهج علمية واضحة لا تخضع للضغوطات الخارجية

– ضرورة سن نظام قانوني واضح يرفع الغموض واللبس عن اتفاقيات الشراكة الفلاحية، ورفع اللبس بخصوص إشهار هذه العقود وذلك بالنص صراحة أنها تشهر أمام المحافظة العقارية المختصة لما له من أهمية في إعلام للغير بوجود مثل هذه العقود، إضافة إلى ضرورة أن تمنح بطاقة فلاح للشريك حتى يتمكن من الحصول على الإمتيازات الممنوحة لأصحاب هذه البطاقة.

–تفعيل النصوص القانونية المتعلقة بعملية التنازل عن حق الإمتياز الفلاحي للغير وعدم تركها حبرا على ورق.

–الحد من تدخل وزير المالية بالتعليمات خصوصا تلك التي تجمد نصوص قانونية لما فيها من تجاوزات خطيرة لمبدأ توازي الأشكال.

–الإسراع في إصدار النصوص التنظيمية للقوانين.

– وجوب الإسراع في استرجاع الإدارة للأراضي الفلاحية التي منحت في إطار الامتياز، والتي لم يقم المستفيدون بتجسيد مشاريعهم عن طريق فسخ عقودهم.

-الإسراع في عملية مسح الأراضي لتحديد النطاق الطبيعي للعقارات وتعريفها وقيدها في السجل العقاري، ومن ثمة السماح بتسوية سندات الملكية ومعرفة وضعية شغل الأراضي وحصر الإحتياطات العقارية و العمل على تخصيصها حسب طبيعتها لمختلف المشاريع الإستثمارية.

-الإسراع في عملية رقمنة كل القطاعات باعتباره حجر الزاوية في تذليل الصعوبات و مشكل البيروقراية المعيق للاستثمار اوطني و الأجنبي.

-إقتصار الشراكة الأجنبية على المزارع النموذجية دون المستثمرات الفلاحية، فالمادة 21 من القانون 03/10 تحتاج إلى مراجعة إذ لا بد من تحرير الإستثمار في القطاع الفلاحي وفتح الشراكة مع المستثمر الأجنبي لما يملكه من خبرات تقنية وفنية كما أن هذه الشراكة تساعد المستثمر الجزائري على تسويق منتوجه في السوق الخارجية، على ألا تكون هذه الشراكة مسموحا بها على إطلاقها، و إنما يمكن للدولة أن تتدخل بفرض شروط هذه الشراكة كعدم إمكانية التنازل عن حق الإمتياز الذي استفاد منه المستثمر الجزائري إلى شريكه الأجنبي وتحديد الشراكة في منتوجات معينة وهذا حتى لا يطغى الطابع الربحي، ففتح مجال الإستثمار أمام المتعامل الأجنبي يساهم في النهوض بهذا القطاع الذي تعول عليه الحكومة كخيار استراتيجي في بناء اقتصاد قوي، وسيؤدي هذا الإنفتاح حتما إلى إحداث مناصب عمل جديدة وتكوين يد عاملة مؤهلة لذلك يجب الإستفادة من الخبرات والتكنولوجيات الحديثة ما يفيد في إحداث مصادر جديدة للعملة الصعبة عن طريق تصدير المنتوجات الجزائرية التي تعتبر من اجود المنتوجات الفلاحية

-ضرورة الإهتمام بكافة القطاعات (فلاحة، صناعة، سياحة) دون تمييز قطاع عن الآخر فالتنمية الإقتصادية تقوم على اقتصاد متنوع يساهم لا يهتم بقطاع دون الآخر مع القضاء على مختلف التفاوتات الممكنة بين مناطق الدولة الواحدة، شمال، جنوب، مدينة، ريف، ونلاحظ أن هناك جهود رامية إلى إعادة التوازن الجهوي خاصة في مناطق الجنوب والهضاب العليا من خلال إنشاء نشاطات اقتصادية منتجة قصد الإرتقاء بالتنمية المحلية.

-يجب أن يكون لمناطق الظل برنامج خاص بها.

ـــــــــــ ضرورة إيجاد قانون موحد ينظم العقار الصناعي، و يوضح الأجهزة المتدخلة في تسييره، وكذا تجميع مختلف النصوص القانونية الخاصة بالعقار السياحي في تقنين واحدة لأجل التسهيل على المستثمر و الباحث و الإدارة.

-الحاجة إلى قضاء متخصص للفصل في منازعات الإستثمار بصفة عامة، ومنازعات عقود الإمتياز بصفة خاصة، و تزويده بقضاة متخصصين في قانون الأعمال.

-تزويد المستثمرين بالمعلومات و البيانات الدقيقة و الموثوق بها مما يسهل عملية التعرف على الإمكانيات الإستثمارية المتوفرة في كل قطاع من القطاعات الإقتصادية.

ـــــــــــ الإستثمار في تكوين اليد العاملة المؤهلة في شتى المجالات الاقتصادية وفقا لمتطلبات المتعاملين الإقتصاديين و هذا بترقية التكوين المهني المتخصص.

-توفير البنية الأساسية الداعمة لنمو الإستثمارات السياحية من خلال تعزيز شبكة البنية التحتية بما يتناسب مع حاجات المواقع السياحية ، مما يساهم في تخفيض تكاليف الإنشاء و التشغيل لهذه الإستثمارات .

-تعزيز قدرة أصحاب الإمتياز لقطع أرضية صغيرة على المنافسة و هذا بتسهيل دخولهم السوق.

-يجب تحضير الأرضية اللازمة للتشاور للخروج بمخرجات إيجابية تخص العقار الموجه للاستثمار، وذلك عن طريق إشراك النقابات في نشاطات الوزراء، واللجوء للحوار الديموقراطي.

- رفع كافة العراقيل عن المشاريع الإستثمارية العالقة في الجزائر،(بيروقراطية ، عدم توفر المواد الأولية، رخصة البناء...) الأمر الذي بدأت الحكومة بتطبيقه، حيث تم إنشاء لجنة وطنية لمتابعة المشاريع الإستثمارية العالقة، عملت على التكفل وتسوية وضعية تلك المشاريع .

ـــــــــــ ضرورة تنظيم عقود استغلال الأراضي الفلاحية الوفقية (عقد المزارعة والمساقاة والحكر) وعدم الإكتفاء بالإحالة لأحكام الشريعة الإسلامية، باعتبار أن هذه الأخيرة لها عدة مذاهب مما يثير إشكال في المذهب المتبع، إضافة إلى ضرورة وضع نماذج هذه العقود وإرفاقها بدفتر شروط نموذجي حتى تحدد حقوق و التزامات المستثمر بدقة.

في الأخير يمكن القول أن الدولة الجزائرية بذلت مجهودات جبارة في التكفل الجيد بملف العقار الموجه للاستثمار الذي عانى من عدة نقائص نتيجة البيئة والمناخ الاقتصادي والاجتماعي والسياسي الذي كان سائدا، وهي تسعى جاهدة للقضاء على كل العراقيل تقف حجرة عثرة أمام جذب الإستثمار، وهذا واضح من خلال التعليمات الصارمة للسيد رئيس الجمهورية، وكذا من خلال مختلف النصوص القانونية الصادرة في الآونة الأخيرة و التي ترمي كلها لتحسين مناخ الإستثمار.

وتجدر الإشارة إلى أنه قبل مناقشة هذه الأطروحة، صدر القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والذي جاء في إطار المراجعة الجذرية للتشريعات المؤطرة لمجال الإستثمار، وخلق تكامل مع قانون الإستثمار الجديد 18/22، من خلال حصر منح العقار الإقتصادي من طرف هيئة واحدة هي الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار عن طريق شباكها الوحيد، وكذا إزالة العراقيل التي يواجهها المستثمرون فيما يتعلق بالحصول على هذا العقار مع إدراج تسهيلات وامتيازات وتحقيق مرافقة حقيقية للمستثمرين و إيجاد بيئة ترتكز على مبادئ الشفافية والمساواة، ويكرس هذا القانون التزام الدولة بالتهيئة المسبقة للعقار الإقتصادي قبل منحه للمستثمرين من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري.

ومن بين التدابير التي تضمنها هذا القانون تكفل الدولة بتوفير العقار الإقتصادي في حالة نقص العقار التابع لها، وهذا بتأهيل الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار لاكتساب لحساب الدولة العقار العائد ملكيته للخواص والقابل لاحتضان مشاريع استثمارية سواء عن طريق الإقتناء المباشر أو عن طريق الشفعة .

وتلتزم الوكالة الجزائرية عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها بتمكين كل المستثمرين من الإطلاع على المعلومات حول الوفرة العقارية، منح العقار الإقتصادي يكون بتقديم الطلب عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار ويعد السبيل الوحيد للإيداع، حيث يتم معالجة الطلب من قبل الشباك الوحيد الذي يضم مختلف القطاعات المعنية بالإستثمار، و في حال القبول يمنح العقار

الإقتصادي للمستثمر بصيغة الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، يتم تجسيد هذا القرار في عقد امتياز تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.

يمنح العقار الإقتصادي عن طريق الإمتياز بالتراضي لمدة 33 سنة قابلة للتجديد و قابلة للتحويل إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الإستغلال المعاين طرف الإدارات والهيئات المؤهلة، وبذلك تغير نمط الإستغلال الذي كان معمول به سابقا بموجب الأمر 08-04 المتمثل في منح الإمتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين و غير قابل للتحويل إلى تنازل .

تميز هذا القانون بامتيازات مالية معتبرة من طرف الدولة لفائدة المستثمرين، من خلال عدم مطالبتهم بتسديد الأتاوة السنوية الأولى إلى غاية دخول مشاريعهم حيز الإستغلال.

كما نص هذا القانون على امكانية استرجاع الدولة للعقار الإقتصادي الممنوح لفائدة المستثمرين المخلين بالتزاماتهم عن طريق تفعيل الحق في الفسخ بصفة انفرادية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار لعقود الإمتياز خلافا لما كان معمول به في ظل الأمر 04/08، مما سيسمح بإعادة ضخ العقار المسترجع في عجلة الإستثمار في آجال مقبولة.

وقد نص هذا القانون على إلغاء الأمر 04/08 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، كما نص على إلغاء جميع الأحكام المخالفة له لا سيما تلك الواردة في القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، والقانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.

وسرعان ما صدرت النصوص التنظيمية لهذا القانون، إذ صدر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 2023/12/30 العدد 85 خمس مراسيم تنفيذية تتمثل في:

ـــــــــ المرسوم التنفيذي رقم486/23 المؤرخ في 2023/12/28 يحدد مكونات العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولةالموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الإمتياز.

ـــــــــــ المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 2023/12/28 يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة .

ـــــــــــ المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 2023/12/28 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها.

ـــــــــــ المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 2023/12/28 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها.

ـــــــــــ المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المؤرخ في 2023/12/28 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

I- باللغة العربية:

أولا-الكتب:

أ ــ الكتب العامة:

01- أبو الوفا أحمد، المرافعات المدنية والتجارية،الطبعة الثانية عشر، منشأة المعارف بالاسكندرية، مصر 1990

02- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة02، منشورات بغدادي، الجزائر 2009.

03- بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دارالعلوم للنشر و التوزيع، الجزائر 2007.

04- بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشرو التوزيع، الجزائر سنة 2005.

05- بكوش يحي، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقه الإسلامي ، الطبعة الثالثة ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر سنة 1988.

06- بلحاج العربي ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني ، الجزء 1 ، الطبعة 06 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2008.

07- بن صاولة شفيقة، الصلح في المادة الإدارية ، ط2، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2008 .

08- بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، الطبعة الخامسة 2006.

09- بوضياف عمار، شرح تنظيم الصفقات العمومية، الطبعة الثالثة، دارجسور للنشر والتوزيع، الجزائر2011.

10- حاجي نعيمة،آراضي العرش في القانون الجزائري، دارالهدى،عين مليلة الجزائر، بدون طبعة، 2007.

11- خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية 2008 .

12- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية(تنظيم و اختصاص القضاء الإداري) الطبعة 03 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون 2007.

13- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية،شروط قبول دعوى الإلغاء، ديوان المطبوعات الجامعية 2004.

14- دغيش أحمد : حق الشفعة في التشريع الجزائري ،دار هومة ،الجزائر ،2011 .
15- دلاندة يوسف، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق ق إ م و إ ، الطبعة 03، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر 2011.
16- دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة 2011.
17- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان 2006.
18- سلمان نصر الدين و سعاد سطحي، فقه المعاملات المالية و أدلته عند المالكية، المطبعة العربي، غرداية سنة 2002.
19- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السادس، المجلد الثاني، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 1998.
20- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء 08، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، الطبعة 03، السنة 2000.
21- الشواربي عبد الحميد، فسخ العقد في ضوء القضاء والفقه، الطبعة الثالثة دار منشأة المعارف، الإسكندرية مصر 1997.
22- صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى عين مليلة الجزائر، 2008.
23- الطماوي محمد سليمان: القضاء الإداري(قضاء التعويض و طرق الطعن في أحكامه)، الطبعة 02، دار الفكر العربي، مصر 1977.
24- الطماوي محمد سليمان، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر سنة 1991.
25- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي ، القاهرة طبعة 1999.
26- عبد اللطيف محمد، نزع الملكية للمنفعة العامة، بدون ذكر رقم الطبعة، دار الكتب القانونية، مصر 1992.
27- عوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1990.
28- عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري، دار هومه، الجزائر 2005.
29- العيش فضيل ،القضاء الإداري، الصلح في المنازعات الإدارية وفي القوانين الأخرى، دون ذكر رقم الطبعة، منشورات بغدادي الجزائر، دون ذكر سنة النشر

30- فرج توفيق حسن، النظرية العامة للإلتزام، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2008.

31- قمر عبد الوهاب، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري ، دراسة مقارنة دون طبعة، دار المعرفة، الجزائر سنة 2009.

ب ــ الكتب المتخصصة:

1. أزاد شكور صالح ، قوانين تشجيع الإستثمار و تطبيقاتها في مجال الإستثمار السياحي ــ دراسة تحليلية مقارنةــ دار الكتب القانونية و دار شتات للنشر والبرمجيات، مصر لبنان، 2013،
2. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية،الديوان الوطني للأشغال التربوية الطبعةالأولى2001.
3. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2008 ،
4. البيه محسن عبد الحميد، القانون الزراعي وحماية البيئة الزراعية، الطبعة الرابعة، مكتبة الجلاء الجديدة، القاهرة مصر،2001.
5. الحرازي محمد علي عوض ، الدور الإقتصادي للمناطق الحرة في جذب الإستثمارات دراسة مقارنة ، منشورات الحلبي الحقوقية الطبعة الأولىلبنان 2007.
6. خصاونة محمد قاسم ، الإستثمار في المناطق الحرة ، دار الفكر ناشرون و موزعون ، المملكة الأردنية الهاشمية عمان ، الطبعة الأولى 2010.
7. رمول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، دار هومة للطباعة والنشر التوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر 2013 .
8. رواء يونس محمود النجار، النظام القانوني للإستثمار الأجنبي: دراسة مقارنة، دار الكتب القانونية، مصر ، طبعة 2012.
9. زروقي ليلى، حمدي باشا، المنازعات العقارية طبعة جديدة 2015 دار هومه الجزائر 2015.
10. زروقي ليلى، حمدي باشا، منازعات عقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر2002 .
11. شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشرو التوزيع، الجزائر 2002.
12. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2005.
13. عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للإستثمار، دار الخلدونية، الجزائر 2006.

14. عصام أنور سليم و محمد حسن قاسم ، القانون الزراعي في ضوء التحويلات التشريعية المعاصرة وأحكام محكمة النقض و المحكمة الدستورية العليا ، بدون رقم الطبعة، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، مصر2002.

15. عليوش قربوع كمال، قانون الإستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1994.

16. عيبوط محند وعلي، الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر 2014.

17. كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والتشر والتوزيع، الجزائر 2017 .

18. كواش خالد ، السياحة، مفهومها، أركانها، أنواعهاــ دار التنوير، الجزائر، الطبعة الأولى 2007.

19. لنقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى 2004.

20. مفتاح خليفة عبد الحميد ، حمد محمد حمد الشلماني ، العقود الإدارية و أحكام إبرامها ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر 2008.

21. هنوني نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ــ الجزائر 2013.

22. وسام مجدي محمد عطية السيد ، الآليات القانونية و الاقتصادية لتحفيز الإستثمار الأجنبي المباشر بين النظرية و التطبيق ، دون ذكر الطبعة ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية ، مصر 2012 .

ثانيا- الرسائل و المذكرات .

أ - رسائل الدكتوراه:

01- بن رقية بن يوسف ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية طبقا للقانون 19/87، أطروحة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، الجزائر 1988.

02- بن مبارك راضية، تسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، 2016.

03- بودلال فطومة، التحكيم في العقود الإدارية، أطروحة دكنتوراه، جامعة الجيلالي ليابس سيدي بلعباس، الجزائر 2016.

04- بوصبيعات سوسن ، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، الجزائر 2018 .

05- جبوري أحمد ، النظام القانوني للامتياز في مجال الأملاك الوطنية العقارية ــ دراسة وفقا لأحدث التعديلات ،أطروحة الدكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 2 ، سنة 2017.

06- حسان نادية ، أسباب فشل الأمر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الإستثمار : مقاربة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة ، أطروحة دكتوراه ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق 2007 .

07- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 01 الجزائر 2015 .

08- سطوطح غنية ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه ل م ،جامعة يحي فارس المدية 2017.

09- عوينان عبد القادر ، السياحة في الجزائر ، الإمكانيات و المعوقات (2000 ــ 2025) في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ، أطروحة دكتوراه ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير و العلوم التجارية ، جامعة الجزائر 3 ، 2013 .

10- لعشاش محمد، القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة مولود معمري 2016.

11- لكحل مخلوف،عقدالإمتيازودوره في ترقية الإستثمار،أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة01،الجزائر 2018.

12- النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري ، جامعة محمد خيضر ــ بسكرة، الجزائر 2018.

13- هتشان آسيا، إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقا للتشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراة، جامعة يحي فارس المدية 2017.

14- والي نادية ، النظام القانوني الجزائري للاستثمار و مدى فعاليته في استقطاب الإستثمارات الأجنبية ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ــ تيزي وزو الجزائر. السنة 2015

ب – مذكرات ماجستير:

01- بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات ،مذكرة ماجستير كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 سنة 2015 .

02- بليل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البليدة 2012.

03- بوزنة ساجية، الوساطة في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة ماجستير ،جامعة عبد الرحمان كلية الحقوق و العلوم السياسية بجاية ، 2012 .

04- بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة 2007 .

05- بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر ــ، باتنة 2009 .

06- تاتولت فاطمة ،المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الإجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01 ، 2015.

07- جبار عبد الحميد ، السياسة العقارية في المجال الصناعي ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 1 ، بن عكنون الجزائر 2003.

08- جروني خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، مذكرة ماجستير،جامعة الجزائر ،سنة 2012.

09- خبابة صهيب، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغاربية ــ دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر، مذكرة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه في العلوم الإقتصادية و علوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف 2012.

10- زردوم بن عمار صورية ،النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير كلية الحقوق ، باتنة 2010 .

11- سعداني نورة ، أدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية و العمرانية ، مذكرة ماجستير ، جامعة البليدة ، 2005 .

12- شريفي إسلام، حق الإنتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 1، 2007.

13- طيبي بن زيان ، مجال تدخل إدارة أملاك الدولة ، مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق،جامعة الجزائر 2014 .

14- عينين فضيلة ، النظام القانوني للإستثمار السياحي في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، جامعة سعد دحلب البليدة 2011.

15- فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 2005.

16- قعيد لطيفة."السياحة الخضراء كألية لتحقيق تنمية سياحية مستدامة دراسة حالة الجزائر مع الاشارة الى بعض النماذج "، رسالة ماجستير، فرع الادارة البيئية والسياحة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير جامعة الجزائر3، الجزائر،2013.

17- كحال مصطفى ، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، سنة 2013 .

18- لعميري إيمان، الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال،قسنطينة 2006.

19- مشتي أمال ، العقار كآلية محفزة للاستثمار ، مذكرة ماجستبر، كلية الحقوق جامعة علي لونيسي، البليدة 2010.

20- منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، كليةالحقوق، جامعة الجزائر1، 2014.

ثالثا –المقالات العلمية:

01- باخشب عمر بن أبو بكر ، النظام القانوني لعقود الإمتياز، مجلة القانون و الإقتصاد ، العدد 64 ، مصر 1994 .

02- بحري فاطمة، بن طيفور نسيمة ،الإختصاص القضائي في منازعات عقود امتياز العقار الصناعي، مجلة القفة القانوني و السياسي، مجلد 02 عدد 02، مخبر الدراسات القانونية جامعة تيارت سنة 2021.

03- بعبع إلهام ، عقد الإمتياز كألية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 52 مجلد ب ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 ، سنة 2019.

04- بلكعيبات مراد ، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري ، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، العدد السابع ، الجزائر ، جوان 2012.

05- بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه و موارده في ظل النصوص القانونية و التنظيمية ، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية ، العدد الأول يونيو ، مجلة سداسية دولية متخصصة محكمة تصدر عن كلية الحقوق جامعة أحمد بن يحي تيسيمسيلت الجزائر 2016.

06- بوحفص جلاب نعناعة ، النظام القانوني للعقار في الجزائر ، مجلة الفكر البرلماني ، العدد 22 ، صادرة عن مجلس الأمة ، الجزائر مارس 2009.

07- بوخريص محمد ، تهيئة مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية كخيار استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي، مجلة رقم القانون العقاري، حجم 07 رقم 12، مخبر القانون و العقار، جامعة البليدة 02 الجزائر 2020.

08- راجي رابح، الجانب القانوني للمستثمرات الفلاحية العمومية، مجلة الفكر القانوني، العدد الخامس، الجزائر 1989.

09- رحماني أحمد ،نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، مجلة إدارة ، المدرسة الوطنية للإدارة العدد 02 ، سنة 1991.

10- صباحي ربيعة ،الشروط القانونية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر ، المجلة النقدية للقانون و العلوم السيايسة ، العدد 2014/2 تيزي وزو.

11- عزوز سكينة، مقال الشراكة عمومي/خاص في القطاع الفلاحي، حالة المزارع النموذجية حوليات جامعة الجزائر 01، العدد 33 الجزء 01/مارس 2019 .

12- عسالي نفيسة ، إختصاصات المجلس الوطني للاستثمار ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 13 العدد 01 سنة 2016 .

13- قبايلي طيب ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، السنة الرابعة ــ مجلد 08 عدد 02 بجاية 2013 .

14- لباد ناصر، النظام القانوني الجزائري للسوق العقارية في الجزائر، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين،الجزائر، العدد 13،2005.

15- لحسين عبد القادر، استراتيجية تنمية مستدامة للقطاع السياحي في الجزائر على ضوء ماجاء به المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2025: الآليات و البرامج ، مجلة أداء المؤسسات الجزائرية ، العدد 02 سنة 2012.

16- لدرع نبيلة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الإستثمار، مجلة حوليات جامعة الجزائر، مجلد 35/ العدد 03 سنة 2021.

17- ــماجري يوسف، بكار محمد، استثمار الأراضي الوقفية الزراعية و المشجرة في الجزائر، مجلة الباحث في العلوم القانونية و السياسية، العدد الثالث ، جوان 2020 جامعة محمد الشريف مساعديةــ سوق أهراس2020.

18- مصطفاوي عايدة ، الرقابة على منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ،كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة البليدة 2 ،العدد 11 ،سنة 2017 .

19- مصطفاوي عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية و السياسية ، عدد 2014/03 الجزائر.

20- مكاوي مصطفى أحمد السيد ، الإستثمار السياحي في مصر و الدول العربية ، الأهمية و التحديات و رؤية التطوير ، مجلة دراسات استراتيجية ، مركز الإمارات للدراسات و البحوث الإستراتيجية ، العدد 193 ، الإمارات ابعربية المتحدة الطبعة الأولى 2014.

21- نعيمي فوزي، إشكالية العقار في عملية الإستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية الجزء 37 رقم 04 سنة 1999.

رابعا –المداخلات العلمية.

01- ــ حرز الله كريم ، التنظيم القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري،الملتقى الدولي الثاني حول: النظام القانوني للعقار ودوره في تنمية وترقية الاستثمار يومي 27 و28 أفريل 2016، كلية الحقوق ، جامعة الجيلالي بونعامة بخميس مليانة.

02- ــ عبشي فضيلة ، موثق ، مداخلة بعنوان " الموثق و الشراكة الفلاحية " ، يوم برلماني حول : " العقار الفلاحي بين الإمتياز و الشراكة واقع و آفاق " المجلس الشعبي الوطني 17 ديسمبر 2018.

03- بوراس محمد ، مداخلة بعنوان تجميع العقار الفلاحي كآلية للاستثمار الفلاحي ــ دراسة مقارنة ــ كتاب الملتقى المغاربي ، الطبعة الأولى : العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية و الإستثمار ، يومي 12 و 13 مارس 2018 جامعة الشاذلي بن جديد ــ الطارف.

04- سميرة قدوش، عنوان المداخة :اشكالات استغلال الحافظة العقارية في مجال العقار الصناعي، المؤتمر الدولي الثاني لكلية الحقوق، جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة بعنوان النظام القانوني للعقار ودوره في تنمية وترقية الاستثمار"سنه 2016.

خامسا-النصوص التشريعية والتنظيمية.

أ ــ الدساتير:

01-دستور 1996: - المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 1996/12/07 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، الجريدة الرسمية العدد 76 المؤرخة في 1996/12/08المعدل و المتمم .

02- دستور 2016: - القانون 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 المتضمن التعديل الدستوري،الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 2016/03/07.

ب ــ الإتفاقيات الدولية.

1. الإتفاق بين الجزائر و بلجيكا المتعلق بالتشجيع و الحماية المتبادلة للاستثمارات، موقع بالجزائر بتاريخ 1991/04/24 ، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 1991/10/06.
2. الإتفاق بين الجزائر و إيطاليا المتعلق بالترقية و الحماية المتبادلة للاستثمارات، الموقع بالجزائر بتاريخ 1991/05/18 الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 1991/10/06.

ج-القوانين:

1. القانون 03/83 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة الملغى،الجريدة الرسمية العدد 06

2. القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 1983/08/16.
3. القانون11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 24 المؤرخة في 1984/06/12 المعدل و المتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 2005/02/27 الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 2005/06/22.
4. القانون12/84 المؤرخ1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 1984/06/26، في المعدل و المتمم بموجب القانون 20/91 المؤرخ في 1991/12/02 الجريدة الرسمية العدد 62 المؤرخة في 1991/12/04.
5. القانون 03/87 االمؤرخ في 1987/01/21 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الجريدة الرسمية العدد 05 في 1987/02/28 ملغى.
6. القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المتنجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 1987/12/09(ملغى).
7. القانون 01/88 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية ، الجريدة الرسمية العدد 02، المؤرخة في 1988/01/13.
8. القانون 08/90 المؤرخ في 1990/04/11 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1990.
9. القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري ،الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18 (المعدل والمتمم).
10. القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 المعدل و المتمم بالقانون 05/04، المؤرخ في 2004/08/14 ، الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 2004/08/15.
11. القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،الجريدة الرسمية العدد 52 مؤرخة في 1990/12/02 المعدل و المتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 2008/08/03.
12. القانون 10/91 المؤرخ في 1991/02/27 المتعلق بالأوقاف ،الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 1991/05/08.
13. القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 08 مايو 1991، المعدل بالقانون رقم 21/04، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية

العدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004. ،و كذا بموجب القانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2008.

14. القانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة1998،الجريدة الرسمية العدد 89 المؤرخة في 1997/12/31.
15. القانون 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 1998/06/17.
16. القانون 01/99 المؤرخ في 1999/01/06 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 1999/01/10.
17. القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المعدل و المتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ،الجريدة الرسمية العدد 29 المؤرخة في 2001/05/22 .
18. القانون 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة ،الجريدة الرسمية العدد 77 المؤرخة في 2001/12/15.
19. القانون 21/01 المؤرخ في 2001/12/22 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 ، الجريدة الرسمية العدد 79 المؤرخة في 2001/12/23.
20. القانون 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19 .
21. القانون 02/03 المؤرخ في المؤرخ في 2003/02/17 يحدد القواعد العامة للاستعمال و الإستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19 .
22. القانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19.
23. القانون 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ،الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 2003/12/29.
24. القانون 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ،الجريدة الرسمية العدد 85 المؤرخة في 2004/12/0.
25. القانون 12/05 المؤرخ في 2005/08/04 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 2005/09/04.
26. القانون119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي، الجريدةالرسمية العدد 27 مؤرخة في 2007/04/25 المعدلو

المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 2012/03/19،الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 2012/03/25.

27. القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءاتالمدنيةو الإدارية،الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2008 المعدل و المتمم ابلقانون 13/22 المؤرخ في 2022/07/12 ،الجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخة في 2022/07/17

28. القانون رقم 18/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 2008/08/10.
29. القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 2010/08/18.
30. القانون 02/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية العدد 13 لسنة 2011.
31. القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 2011/07/03.
32. القانون 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكمليلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 2011/07/20.
33. القانون 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية ، الجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 2012/02/29 .
34. القانون 12/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 الجريدة الرسمية العدد 72 المؤرخة في 2012/12/30.
35. القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 الجريدةالرسمية العدد 78 المؤرخة في 2014/12/31.
36. القانون 18/15 المؤرخ في 2015/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 الجريدة الرسمية العدد 72 المؤرخة في 2015/12/31.
37. القانون 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الإستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 2016/08/03.
38. القانون 04/16 المؤرخ في 2016/12/28 يتضمن قانون المالية لسنة 2017 الجريدة الرسمية عدد 77 المؤرخة في 2016/12/29.
39. القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ،الجريدة الرسمية العدد 76 المؤرخة في 2017/12/28

40. القانون 14/19 المؤرخ في 2019/12/11 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 2019/12/30.
41. القانون 07/20 المؤرخ في 2020/06/04يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 الجريدة الرسمية العدد 33 المؤرخة في 2020/06/04
42. – القانون 15/22 المؤرخ في 2022/08/20 يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة ،الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 2022/08/20
43. القانون 18/22 المؤرخ في 2022/08/24 المتعلق بالإستثمار، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 2022/08/28.

د–الأوامر:

1. الأمر 62/66 المؤرخ في 26 مارس 1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 1966/04/08(ملغى).
2. الأمر 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات ، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 1966/06/11 المعدل و المتمم .
3. الأمر 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتضمن التسيير الذاتي ، الجريدة الرسمية العدد 15 سنة 1968(ملغى).
4. الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة لزراعية ، الجريدة الرسمية العدد 97 سنة 1971 (ملغى).
5. الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات ، الجريدة الرسمية العدد 19 المؤرخة في 1974/03/05 (ملغى).
6. الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 ، المعدل و المتمم بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 الجريدة الرسمية العدد 31 المؤرخة في 2007/05/13.
7. الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المؤرخ في 1976/12/09 ، (تعديل سنوي بموجب قوانين المالية) ، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 1977/12/18.
8. الأمر 04/95 المؤرخ في 1995/01/21 يتضمن الموافقة على الإتفاقية المتضمنة تسوية المنازعات المتعلقة بالإستثمارات بين الدول و رعايا الدول الأخرى، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 1995/02/15.
9. الأمر 05/95 المؤرخ في 1995/01/21 يتضمن الموافقة على الإتفاقية المتضمنة إحداث الوكالة الدولية لضمان الإستثمارات، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 1995/02/15.

10. الأمر 25/95 المؤرخ في 1995/09/25 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 1995/09/27.
11. الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد47 المؤرخة في 2001/08/22.
12. الأمر 04/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية و خوصصتها، الجريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في 2001/08/22.
13. الأمر 02/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بالمناطق الحرة ،الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 2003/07/20.
14. الأمر 11/03 المؤرخ في 08/26/ 2003 المتعلق بالنقد و القرض، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 2003/08/27.
15. الأمر 04/06 المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 ،الجريدة الرسمية العدد47 المؤرخة في 2006/07/19.
16. الأمر 10/06 المؤرخ في 2006/06/24 يتضمن إلغاء الأمر 03/02 المؤرخ في 2003/07/19 و المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية العدد 42 المؤرخة في 2006/06/26.
17. الأمر 11/06 المؤرخ في 30-2006/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 53 لسنة2006 (ملغى).
18. الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 2008/09/03 (المعدل و المتمم).
19. الأمر 01/10 المؤرخ في 2010/08/26 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 2010 .
20. الأمر 01/09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2009
21. الأمر 01/15 المؤرخ في 23 يوليو 2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ،الجريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 23 /07/ 2015.

ه –المراسيم الرئاسية:

01- المرسوم الرئاسي رقم 233/88 مؤرخ في 1988/11/5يتضمن الإنضمام إلى اتفاقية نيويورك لعام 1958 الخاصة بتنفيذ أحكام التحكيم الأجنبية، الجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخة في 1988/11/13.

02- المرسوم الرئاسي رقم 346/95 المؤرخ في 1995/10/30 يتضمن المصادقة على الإتفاقية حول تسوية المنازعات الخاصة بالإستثمارات بين الدول و رعايا الدول الأخرى ، الجريدة الرسمية العدد 66 المؤرخة في 1995/11/05.

03- المرسوم الرئاسي رقم 479/02المؤرخ في 2002/12/31 يتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة و يحدد صلاحياته و تنظيمه و عمله ،الجريدة الرسمية العدد 89 المؤرخة في 2002./12/31

04- المرسوم الرئاسي 154/14المؤرخ في 2014/05/05 يتضمن تعيين الحكومة الجريدة الرسميةالعدد 26 المؤرخة في 2014/05/07.

05- المرسوم الرئاسي 194/15المؤرخ في 2015/07/23 يعدل المرسوم الرئاسي 125/15 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة الجريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 2015/07/23.

06- المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2020/06/23 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة ،الجريدة الرسمية العدد37 المؤرخة في 2020/06/27.

07- المرسوم الرئاسي رقم 01/20 مؤرخ في 2020/10/02 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة ،الجريدة الرسمية العدد 01 المؤرخة في 2020/01/05 .

08- المرسوم الرئاسي 440/21 مؤرخ في 2021/11/07 يعدل و يتمم المرسوم 479/02 ،الجريدة الرسمية العدد 86 المؤرخة في 2021/11/11.

09- المرسوم الرئاسي 296/22 المؤرخ في 2022/09/04، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالإستثمار و سيرها، الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 2022/09/18، هذا المرسوم الرئاسي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 166/19 المؤرخ في 2019/05/29 المتضمن تشكيل لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الإستثمار و تنظيمها و سيرها.

10- المرسوم الرئاسي 301/22 المؤرخ في 2022/09/08 ، يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الإستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 2022/09/18.

11- القانون العضوي للإنتخابات 01/12 المؤرخ في 2012/01/12 ، الجريدة الرسمية العدد 01 لسنة 2012.

و -المراسيم التشريعية:

01-المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 1993/01/19 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 الجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة في 1993/01/20.

02-المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/5 المتعلق بترقية ٱلإستثمار، الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخة في 10/10/ 1993 (ملغى).

03-المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 الجريدة الرسمية العدد 88 المؤرخة في 1993/12/30.

05- المرسوم التشريعي 08/94 المؤرخ في 1994/05/26 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994 الجريدة الرسمية العدد 33 المؤرخة في 1994.

ز -المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 75/66المؤرخ في 66/03/26 19 المتضمن المناطق و الأماكن السياحية الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 1966/04/04.
2. المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 1973/03/09.
3. المرسوم 63/76 المؤرخ في 03/25/ 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1976 المعدل و المتمم.
4. المرسوم التنفيذي 242/80 المؤرخ في 1980/10/04 المتضمن إعادة هيكلة المؤسسات ،الجريدة الرسمية العدد 41 المؤرخة في 1980/10/07 .
5. المرسوم 275/80 المؤرخ في 1980/11/22 المتضمن حل الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية و نقل أمواله و أنشطته و هياكله ،الجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخة في 25-11-1980 .
6. المرسوم 276/80 المؤرخ في 1980/11/22 المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني ،الجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخة في 1980/11/25.
7. المرسوم 277/80 المؤرخ في 1980/11/22 المتضمن الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية ،الجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخة في 1980/11/25 .
8. المرسوم التنفيذي 298/81 المؤرخ في 1981/10/31 يعدل و يتمم المرسوم 75/66، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 1981/11/03.
9. المرسوم التنفيذي 19/82 المؤرخ في 1982/01/16 يتضمن إنشاء مزارع الدولة وتحديد قانونها الأساسي النموذجي، الجريدة الرسمية العدد 03 المؤرخة في 1982/01/19.
10. المرسوم التنفيذي 190/82 المؤرخ في 1982/05/29 المحدد لصلاحيات البلدية و الولاية و اختصاصاتها في قطاعي الإسكان و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 22 لسنة 1982.

11. المرسومالتنفيذي 154/83 المؤرخ في 1983/03/05 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني و تحويل ممتلكاته و أعماله و هياكله و مستخدميه ، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1983/03/08 .
12. المراسيم المرقمة على التوالي من 166/83 إلى 172/83 المؤرخة في 1983/03/05 المتعلقة بإنجاز المركز الوطني و المراكز الجهوية للدراسات و الإنجاز في التعمير في كل من المدن المذكورة ، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1983/03/08 .
13. المرسوم التنفيذي 724/83المؤرخ في 1983/12/10 يحدد كيفيات تطبيق القانون 18/83، الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 1983/12/13.
14. المرسوم التنفيذي 55/84 المؤرخ في 1984/05/03 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية الجريدةالرسمية العدد 10 لسنة 1984.
15. المرسوم التنفيذي 56/84 المؤرخ في 1984/03/03 المتضمن تنظيم وتسيير مؤسسات تسيير المناطق الصناعية ،الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1984/03/06 .
16. المرسوم التنفيذي 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية ،الجريدة الرسمية العدد 23 المؤرخة في 1986/01/08.
17. المرسوم التنفيذي 232/88 المؤرخ في 1988/11/05 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في1988/12/14.
18. المرسوم التنفيذي 09/89 المؤرخ في 1989/02/07 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87الجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في 1989/02/08.
19. المرسوم التنفيذي 52/89 المؤرخ في 1989/04/18 المتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية الجريدة الرسمية العدد 16 لسنة 1989 .
20. المرسوم التنفيذي 25/90 المؤرخ في 1990/07/25 المتعلق بالتعيين في الوظائف العليا في الإدارة المحلية، الجريدة الرسمية العدد 31 بتاريخ 1990/07/28.
21. المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين و الحضريين و تنظيم ذلك ،الجريدة الرسمية العدد 56 المؤرخة في 1990/12/26.
22. المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1991/03/06 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 98/15 المؤرخ في 2015/04/04 ، الجريدة الرسمية العدد 18المؤرخة في 2015/04/08.

23. المرسوم التنفيذي 83/91 المؤرخ في 1991/03/23 المتضمن إنشاء نظارة للشؤون الدينية و الولاية و تحديد تنظيمها و عملها ،الجريدة الرسمية العدد 16 المؤرخة في 1991/04/10
24. المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 1991/06/01 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 1991/06/01 .
25. المرسوم التنفيذي 321/91 المؤرخ في 1991/09/14 الذي يعدل المرسوم التنفيذي09/89 ، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 1991/09/25.
26. المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط ذلك، الجريدة الرسميةالعدد 60 المؤرخة في 1991/11/24.
27. المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 يحدد كيفيات تطبيق القانون 11/91 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 1993/08/01.
28. المرسوم التنفيذي 289/92المؤرخ في 1992/07/06 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية و كيفيات اكتسابها ، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 19/07/ 1992 .
29. المرسوم التنفيذي 357/92 المؤرخ في 1992/10/03 المحدد لصلاحيات وزير السياحة و الصناعات التقليدية ،الجريدة الرسمية العدد 71 المؤرخة في 1992/10/04.
30. المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بالمناطق الحرة ،الجريدة الرسمية العدد 67 المؤرخة في 19 /1994/10.
31. المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تطبيق المادة 24 من المرسوم التشريعي 12/93 و المتعلق بترقية الإستثمار، ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية العدد 67 المؤرخة في 19 /1994/10.
32. المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في1994/10/17 المتعلق بمنح الإمتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 67 لسنة 1994.
33. المرسوم تنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأرضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 1996/02/28 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 الجريدة الرسميةالعدد 61 لسنة 2009 و كذا المرسوم التنفيذي 59/21 المؤرخ في 2021/02/04 الجريدة الرسمية العدد 10 لسنة 2021.

34. المرسوم التنفيذي 106/97 المؤرخ في 1997/04/05 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (ولاية جيجل) الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 1997/04/06 .
35. المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 1997/12/15، يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 1997/12/17 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 1998/11/23، الجريدة الرسمية العدد 88 المؤرخة في 1998/11/25 .
36. المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84 لسنة 1997.
37. المرسوم التنفيذي 70/98، المؤرخ في 1998/02/21 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي الجريدة الرسمية العدد 11 لسنة 1998.
38. المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 90 المؤرخة في 1998/12/02.
39. المرسوم التنفيذي 200/2000 المؤرخ في 2000/07/26 يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و عملها ،الجريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في 2000/08/02 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 83/91 المؤرخ في 1991/03/23 المتضمن إنشاء نظارة للشؤون الدينية في الولاية و تحديد تنظيمها و عملها.
40. المرسوم التنفيذي 87/01 المؤرخ في 2001/04/05 المحدد لشروط و كيفيات الترخيص بالإستغلال في إطار أحكام المادة 35 من قانون الغابات الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 2001/04/08 .
41. المرسوم التنفيذي 253/01 المؤرخ في 2001/09/10 المتضمن تشكيلة مجلس مساهمات الدولة و سيره الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2001 .
42. المرسوم التنفيذي 281/01 المؤرخ في 2001/09/24 المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 2001 الملغى.
43. المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 2003/09/16 الذي يحدد شروط و كيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني ، الجريدة الرسمية العدد 57 المؤرخة في 2003/09/21.
44. المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و

التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 68 المؤرخة في 2003/11/09.

45. المرسوم التنفيذي 274/04المؤرخ في 2004/09/05 يحدد شروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة و كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 56 المؤرخة في 2004/09/05 .
46. المرسوم التنفيذي 01/05 المؤرخ في 2005/01/03 يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي 106/97 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة ولاية جيجل، الجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة في 2005/01/09.
47. المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في 2006/10/09 يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيله و تنظيمه ،الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخة في 2006/10/11.(ملغى)
48. المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار و تنظيمها و سيرها ، الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخة في 2006/10/11 ، المعدلو المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 100/17 المؤرخ في 2007/03/05 يعدل ، الجريدة الرسمية العدد 16 المؤرخة في 2017/03/08.
49. المرسوم التتفيذي 368/06 مؤرخ في 2006/10/19 يحدد النظام القانوني لرخصة استغلال غابات الإستجمام وكذا شروط و كيفيات منحها، الجريدة الرسمية العدد 67 المؤرخة في 2006/10/28.
50. المرسوم التنفيذي 385/06 المؤرخ في 2006/10/28 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية حق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية العدد 70 المؤرخة في 2006/11/05.
51. المرسوم التنفيذي 23/07 المؤرخ في 2007/01/28، يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها، الجريدة الرسمية العدد 08 المؤرخة في 2007/01/31 (ملغى).
52. المرسوم التنفيذي 69/07 المؤرخ في 2007/02/19 يحدد شروط و كيفيات منح امتياز استعمال و استغلال المياه الحموية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 2007/02/21.
53. المرسوم التنفيذي 120/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 2007/04/25 الملغى .
54. المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 2007/04/23 الذي يحدد شروط و كيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة

التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 2007/04/25.

55. المرسوم التنفيذي 100/08 المؤررخ في 25 مارس 2008 يحدد صلاحيات وزير الصناعة و ترقية الإستثمارات ، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 2008/03/30.

56. المرسوم التنفيذي 411/98 المؤرخ في 2008/12/24 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالشؤون الدينية و الأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 73 المؤرخة في 2008/12/28 .

57. المرسوم التنفيذي 100/09 المؤرخ في 2009/03/10 يحدد كيفيات تعيين الوسيط القضائي، الجريدة الرسمية العدد 16 المؤرخة في 2009/03/15 .

58. المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.

59. المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02-05-2009 يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.

60. المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و تشكيلها و سيرها، الجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة في 2010/01/17.

61. المرسومالتنفيذي 255/10 المؤرخ في 2010/10/20 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة و الصناعة التقليدية، الجريدة الرسمية العدد 63 المؤرخة في 2010/10/26.

62. المرسوم التنفيذي 131/10 المؤرخ في 2010/04/29 المتضمن تحديد مناطق التوسع و المواقع السياحية و التصريح بها و تصنيفها الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في2010/05/05 .

63. المرسوم التنفيذي 257/10 المؤرخ في 2010/10/20 المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة و الصناعة التقليدية و تحديد مهامها و تنظيمها ، الجريدة الرسمية العدد 63 المؤرخة في 2010/10/26 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 198/20 المؤرخ في 2020/07/25 الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 2020/07/28 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 403/21 ، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 2021/10/24.

64. المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 79 المؤرخة في 2010/12/29
65. المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 10-01-2011 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية , الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 2011/01/12.
66. المرسوم التنفيذي 16/11 المؤرخ في 05،/2011/01والمنظم لصلاحيات وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة والمتوسطة و ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 05 المؤرخة في 2011/01/26 .
67. المرسوم التنفيذي 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 يحد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 2012/03/25.
68. المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 69 المؤرخة في 2012/12/19.
69. المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 الذي يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الجريدة الرسمية العدد 09 المؤرخة في 2014/02/20.
70. المرسوم التنفيذي 15/15 المؤرخ في 2015/01/22 يتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة و المناجم و مهامها و تنظيمها، الجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة في 2015/01/29.
71. المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 2015/02/12.المعدل و المتمم.
72. المرسوم التنفيذي رقم 281/15 الصادر بتاريخ 2015/10/26 المحدد لشروط و كيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العمومية ذات الطابع التجاري ، الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 2015/11/04.
73. المرسوم التنفيذي رقم 289/15 المؤرخ في 2015/11/14 يتعلق بالضمان الإجتماعي للأشخاص غير الأجراء الذين يمارسون نشاطا لحسابهم الخاص، الجريدة الرسمية العدد 61 المؤرخة في 2015/11/18.

74. المرسوم تنفيذي رقم 305/15 المؤرخ في 2015/12/06، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط و الإتفاقية النموذجيين المطبقين في منح الإمتيازات على البتى التحتية ذات الطابع التجاري الموجهة لمهام الخدمة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 66 المؤرخة في 2015/12/09.
75. المرسوم التنفيذي 05/16 المؤرخ في 2016/01/10 يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية و السياحة و الصناعة التقليدية، الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 2016/01/13.
76. المرسوم التنفيذي 06/16 المؤرخ في 2016/01/10 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية و السياحة و الصناعة التقليدية الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 2016/01/13.
77. المرسوم التنفيذي 102/17 المؤرخ في 2017/03/5 يحدد كيفيات تسجيل الإستثمارات و كذا شكل و نتائج الشهادة المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 16 المؤرخة في 2017/03/08.
78. المرسوم التنفيذي 274/17 المؤرخ في 2017/10/07 يعدل المرسوم 05/16 المذكور أعلاه الجريدة الرسمية العدد 59 المؤرخة في 2017/10/17.
79. المرسوم التنفيذي 275/17 المؤرخ في 2017/10/07 يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي 06/16 ،الجريدة الرسمية العدد 59 المؤرخة في 2017/10/17.
80. المرسوم التنفيذي 150/19المؤرخ في 2019/04/29 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 69/07 ،الجريدة الرسمية العدد 31 المؤرخة في 2019/05/12.
81. المرسوم التنفيذي 158/19 المؤرخ في 2019/04/30 يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد شروط و كيفيات استغلالها و تصنيفها و اعتماد مسيرها، الجريدة الرسمية العدد 33 المؤرخة في 2019/05/19.
82. المرسوم التنفيذي 128/20 المؤرخ في 2020/05/21 يحدد صلاحيات وزير الفلاحة و التنمية الريفية ،الجريدة الرسمية العدد 32 المؤرخة في 2020/05/31.
83. المرسوم التنفيذي 129/20 المؤرخ في 2020/05/21 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية ،الجريدة الرسمية العدد 32 المؤرخة في 2020/05/31.
84. المرسوم التنفيذي 130/20 المؤرخ في 2020/05/21يحدد تنظيم المفتشية العامة لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية و سيرها، الجريدة الرسمية العدد32 المؤرخة في 2020/05/31.
85. المرسوم التنفيذي 195/20المؤرخ في 2020/07/25 المعدل للمرسوم التنفيذي 16/05 ،الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 2020/07/28.
86. المرسوم التنفيذي 196/20 مؤرخ في 2020/07/25 يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي 16/06 ،الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 2020/07/28.

87. المرسوم التنفيذي 265/20 مؤرخ في 2020/09/22 يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية العدد 57 المؤرخة في 2020/09/27 .
88. المرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 2020/11/22 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 71 المؤرخة في 2020/12/02.
89. المرسوم التنفيذي 393/20المؤرخ في 2020/12/23 المتضمن تحديد صلاحيات وزير الصناعة، الجريدة الرسمية العدد 79 المؤرخة في 2020/12/28.
90. المرسوم التنفيذي 360/21المؤرخ في 2021/09/21 يحدد صلاحيات وزير الشؤون الدينية و الأوقاف ، الجريدة الرسمية عدد 73 المؤرخة في 2021/09/26 .
91. المرسوم التنفيذي 361/21 المؤرخ في 2021/09/21 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية و الأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 73 المؤرخة في 2021/09/26 .
92. المرسوم التنفيذي 179/21 المؤرخ في 2021/05/03 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة ،الجريدة الرسمية العدد 35 المؤرخة في 2021/05/12.
93. المرسوم التنفيذي 432/21 المؤرخ في 2021/11/04 المتضمن شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الإمتياز الجريدة الرسمية العدد 85 المؤرخة في 2021/11/07.
94. المرسوم التنفيذي رقم 393/21 مؤرخ في 2021/10/18 يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحياتها، جريدة رسمية عدد 80 مؤرخة في 2021/10/20.
95. المرسوم التنفيذي 400/21 المؤرخ في 2021/10/21 المعدل للمرسوم التنفيذي 05/16، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 2021/10/24.
96. المرسوم التنفيذي رقم 401/21 المؤرخ في 2021/10/21 ، المعدل للمرسوم 06/16 ، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 2021/10/24.
97. المرسوم التنفيذي 516/21 المؤرخ في 2021/12/25 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة ،الجريدة الرسمية العدد 96 المؤرخة في 2021/12/26.
98. المرسوم التنفيذي 322/22 المؤرخ في 09/15 2022 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية، الجريدة الرسمية العدد 63 المؤرخة في 2022/09/22.
99. المرسوم التنفيذي 297/22 المؤرخ في 2022/09/08 يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و سيره، الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 2022/09/18.

100. المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 2022/09/08 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و سيرها، الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 2022/09/18.

ح –القرارات و المناشير و التعليماتالوزارية:

1. القرارالوزاري المشترك (وزير التعمير و البناء و الإسكان ووزير الداخلية والجماعات المحلية) المؤرخ في 1984/03/05 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية،الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1984/03/06.
2. المنشور الوزاري (وزارة الفلاحة) رقم 435 المؤرخ في 1984/04/18 يبين شروط تنفيذ القانون 83/18 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.
3. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1985/05/26 يحدد كيفيات منح قروض لتمويل عمليات استصلاح الأراضي الزراعية الجريدة الرسمية العدد 41 المؤرخة في 1985/10/02 .
4. التعليمة الوزارية الصادرة عن وزير الداخليةرقم 06 المؤرخة في 1991/02/17.
5. القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 1991/10/09 المتضمن تحديد قائمة البلديات الواجب ترقيتها ،الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 1991/10/29 .
6. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء خارج المناطق العمرانية للبلديات ،الجريدة الرسمية العدد 86 المؤرخة في 1992/12/06.
7. التعليمة الصادرة عن وزير الشؤون الدينية و الأوقاف رقم 37 المؤرخة في 1996/06/05 .
8. القرار الوزاري مؤرخ في 20 فيفري 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 1999/03/24.
9. القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 1999/02/21 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف و تحديد مهامها.
10. القرار المؤرخ في 2008/01/31 يتضمن إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الجريدة الرسميةالعدد 19 المؤرخة في 2008/04/09.
11. المنشور الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 2009/08/12 تحت رقم 01 المتعلق بممارسة حق الشفعة للدولة.
12. المنشور الوزاري المشترك رقم 01 المؤرخ في 2011/01/13 يتعلق بإجراءات حق الإمتياز للأراض التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية واقعة داخل مناطق التوسع السياحي.

13. المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المعدل و المتمم بموجب المنشور الوزاري المشترك(وزير الفلاحة و التنمية الريفية و وزير الداخلية و الجماعات المحلية) رقم 927 المؤرخ في 2015/11/19. يتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات.
14. التعليمة الصادرة عن وزير الفلاحة و التنمية الريفية رقم 219 المؤرخة في 2011/03/14 المتضمنة شروط و كيفيات تنفيذ الشراكة من أجل تسيير و استغلال المزارع النموذجية المشادة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية (شركات ذات أسهم).
15. التعليمة الوزارية رقم 246 الصادرة بتاريخ 2011/03/24 المتعلقة بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات .
16. المنشور الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 2011/06/02 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، التأمين العقاري للمستثمرات الفلاحية.
17. القرار الوزاري رقم 404 عن وزير الفلاحة و التنمية الريفية بتاريخ 16 يونيو 2011 المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 2011.
18. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/05/20 يحدد تنظيم مديرية السياحة و الصناعة التقليدية للولاية في مكاتب ، الجريدة الرسمية العدد 60 الامؤرخة في 2012/10/31.
19. التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 31ماي 2012 الصادرة عن وزير المالية ، وزير الداخلية و الجماعات الإقليمية ، وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة ، المتعلقة بتحديد نموذج النظام الداخلي للجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار.
20. التعليمة الوزارية المشتركة(وزير المالية ، وزير الداخلية و الجماعات المحلية، وزير الفلاحة و التنمية الريفية) رقم 06 المؤرخة في 2012/09/06 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.
21. التعليمة الوزارية المشتركة (وزير الفلاحة ــ وزير المالية ، وزير الداخلية والجماعات المحلية) رقم 06 المؤرخة في 2012/09/11 المتعلق بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية .
22. القرار رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11 الذي يحدد كيفيات إعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، المتوفرة ، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 2013/09/15.

23. التعليمة الوزارية المشتركة (وزير الداخلية و الجماعات المحلية، وزير المالية ، وزير الفلاحة و التنمية الريفية) رقم 162 المؤرخة في 2013/02/13 المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية .
24. التعليمة الوزارية المشتركة رقم 196 المؤرخة في 03/14 /2013 تخفيف إجراءات الوصول إلى العقار الفلاحي و إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية المواشي ، مناصب عمل مستدامة في ولايات الجنوب .
25. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/07/03 يحدد تشكيلة اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات منح رخصة استغلال غابات الإستجمام و عملها.
26. المنشور الوزاري المشترك(داخلية، فلاحة ، مالية) رقم 156 المؤرخ في 2015/02/10 يتعلق بتنفيذ أحكام المرسوم التنفيذي 368/06 المؤرخ في 2006/10/19 الذي يحدد النظام القانوني لرخصة استغلال غابات الإستجمام و كذا شروط و كيفيات منحها.
27. القرار الوزاري المؤرخ في 2015/08/01 يؤهل مديري المصالح الفلاحية و التنمية الريفية في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء ، الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 2015/09/27.
28. التعليمة الوزارية المشتركة ــ وزير الصناعة و المناجم ، وزير المالية ، وزير الداخلية و الجماعات المحلية ـــ رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية.
29. المنشور الوزاري مشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 يتضمن إجراءات وضع حير التنفيذ حق الإمتيازالمنشأ بالقانون 10/03.
30. التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 2017/12/05 تتضمن معالجة ملفات تحويل حق الإنفاع الدائم إلى امتياز من طرف اللجان الولائية.
31. اللائحة الصادرة عن مجلس مساهمات الدولة رقم 135/01 المؤرخة في 2017/05/03 التي قررت إنشاء شركات جديدة في إطار الشراكة عام – خاص.
32. المنشور الوزاري رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14(وزارة الفلاحة، وزارة الداخلية، وزارة المالية و وزارة الموارد المائية) يتضمن الإستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة و المخصص لاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز.
33. القرار الوزاري المؤرخ في 2018/03/26 يحدد تنظيم الإدارية المركزية و الصناعة التقليدية في مكاتب، الجريدة الرسمية العدد 22 المؤرخة في 2018/04/18.

34. القرار الصادر عن وزير الفلاحة و التنمية الريفية مؤرخ في 2021/03/21 يحدد التنظيم الداخلي لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الجريدة الرسمية العدد 30 مؤرخة في 2021/04/22 .
35. القرار الصادر عن وزير الفلاحة بتاريخ 2021/03/21 يحدد إجراءات منح ديوان الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، للاستصلاح في إطار الإمتياز، الجريدة الرسمية العدد 54 المؤرخة في 2021/07/11.
36. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2021/05/05 يحدد شروط و كيفيات تحويل المحفظة العقارية و مساحات المحيطات و حدودها و كذا إحداثياتها الجغرافية إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، الجريدة الرسمية العدد 54 المؤرخ في 2021/07/11 .
37. القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 2021/05/25 يحدد الكيفيات العملية لإعداد عقود الإمتياز و إشهارها بالمحافظة العقارية بالنسبة للقطع الأرضية التي تمتد على ولايتين أو عدة ولايات، الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 2021/07/25.
38. القرار الوزاري المشترك بين الوزير المكلف بالداخلية،الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بالفلاحة و الوزير المكلف بالموارد المائية مؤرخ في 2021/06/21 يحدد الولايات التي تدخل في مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية العدد 53 المؤرخة في 2021/07/08.
39. القرار الوزاري المؤرخ في 2022/05/11 يحدد تشكيلة اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 2022/07/28.
40. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/08/11 يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية العدد59 المؤرخة في 2022/09/08.
41. القرار الوزاري المؤرخ في 2022/09/18 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و مسح الأراضي و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة ، الجريدة الرسمية العدد 77 المؤرخة في 2022/11/22 و الذي ألغى القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة ، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في1999/03/24.
42. القرارالوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/07 يحدد تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية و الأوقاف في مكاتب تطبيقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 21/361، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 2022/11/24.

43. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24 الذي يحدد كيفيات و إجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الإمتياز، الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخة في 07 /2022/12.

44. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 يحدد كيفيات و آجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها ، الجريدة الرسمية العدد02 المؤرخة في 2023/01/15.

سادسا –النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

1. التعليمة الصادرة عن المدير العام لأملاك الدولة و مديري الحفظ العقاري تحت رقم 4420 بتاريخ 2007/06/11 و المتضمنة شروط و كيفيات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية .

2. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 12123 بتاريخ 2009/11/30 ف / ي حيازة الملكية العقارية الفلاحية (القانون رقم 83/18 المؤرخ في 1983/08/13).

3. التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2011/03/10 تحت رقم 01984 المتعلقة بتحدد القيم التجارية للأراضي الواقعة على مستوى مناطق التوسع السياحي.

4. التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2011/03/14 تحت رقم 2135 ، المتعلقة بـــ ــ إشهار عقاري ــ مناطق التوسع و المواقع السياحية.

5. المذكرة رقم 8498 المؤرخة في 28مارس 2011 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تتعلق بإشهار عقاري ــ شهادة المطابقة .

6. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 4804 بتاريخ 2011/05/03، المتعلقة بتمثيل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار

7. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5627 المؤرخة في 2011/05/23 تتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح.

8. التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 07105 بتاريخ 2011/07/03 المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام و إعداد عقود الإمتياز.

9. التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2011/09/05 بتاريخ 8711، تتعلق بتحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز.

10. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 10672 بتاريخ 2011/10/24، المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي التابعة للقطاع العمومي.

11. التعليمة الصارة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2011/12/25 تحت رقم 12505 ف /ي إنعاش الإستثمار السياحي.
12. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2857 مؤرخة في 1012/05/19 تتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية .
13. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2012/10/09 تحت رقم 10144تتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
14. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2012/12/25 تحت رقم 12773، متعلقة باستعمال الأراضي الفلاحية المتواجدة داخل القطاعات القابلة للتعمير لأغراض البناء
15. -المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2013/02/13 تحت رقم 1467المتعلقة بتحصيل الأتاوة المستحقة مقابل حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
16. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2013/02/24 تحت رقم 1856 ، المتعلقة بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية.
17. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2013/05/08 تحت رقم 4544 المتعلقة بتقييم حق الإمتياز الممنوح لفائدة المستثمرين الفلاحيين على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
18. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2013/05/30 تحت رقم 5359 تتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
19. التعليمة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2013/11/20 تحت رقم 11413 المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية للقطاع العمومي.
20. التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2014/04/16 تحت رقم 4112 ، المتعلق بإعداد عقود الإمتياز الفلاحي التي توفي أصحابها.
21. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4528 بتاريخ 2014/04/27 ف/ي إعداد عقود الإمتياز الفلاحي لفائدة الهيئات و المؤسسات العمومية.
22. التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2014/05/05 رقم 4858 المتعلقة منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ــ منح الإمتياز على عدة قطع أراضي فلاحية متناثرة.

23. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 7829 مؤرخة فيي 2015/08/13 تتضمن منح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
24. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2015/10/13 تحت رقم 9740 .
25. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2016/01/14 تحت رقم 538 ، المتعلقة بتحسين مستوى تحصيل الأتاوة المستحقة مقابل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
26. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2016/02/04 تحت رقم 1367 المتعلقة بإعداد عقود الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
27. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4515 مؤرخة في 2016/04/19 تتعلق بالترخيص بمنح استغلال الحديقة الحضرية الكائنة بعين العسل ولاية الطارف.
28. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2016/06/16 تحت رقم 6666 تتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضي التابعة للدولة ــ عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز.
29. المذكرة رقم 04538 الصادرة عن المديرية العامة لاملاك الدولة بتاريخ 2017/04/24المتضمنة تطبيق أحكام المادة 21 من القانون 10/03 المؤرخ في 2010/08/15 .
30. التعليمة رقم 38 الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين بتاريخ 2018/02/11، إرجاء تحرير عقود الشراكة.
31. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 6417 مؤرخة في 2018/06/07 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الحاجات الضرورية لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.
32. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 6689 المؤرخة في 2018/06/14 المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية لتجسيد مشاريع السكن و التجهيزات العمومية.
33. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 1180 بتاريخ 2020/02/04 تتضمن تنفيذ أحكام المادة 118 من القانون 19/14 المؤرخ في 12 /2019/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2020 ــ منح الإمتياز على الأراضي ملك خاص للدولة في إطار الإستثمار.
34. المذكرة رقم 10599 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2021/09/20 تتعلق بتغيير المستفيدين في إطار الإستثمار.

سابعا- المجلات:

1. مجلة الديوان الوطني للسياحة، وزارة السياحةالإستثمار و شراكة في الجزائر العدد 15 ، ماي 2002
2. المجلة القضائية، العدد 2 الجزائر 2000 .
3. المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد 01 سنة 2001 .
4. المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد 1 سنة 2002.
5. المجلة القضائية عدد 01 الجزائر 1993.
6. المجلة القضائية عدد 01 لسنة 1995.
7. مجلة مجلس الدولة العدد 04 سنة 2003 .
8. مجلة الإجتهاد القضائي ، عدد خاص ، الجزء 1 ، 2004.
9. مجلة الإجتهاد القضائي ، عدد خاص الجزء الأول سنة 2004.
10. المجلة القضائية ، إلعدد 01 الجزائر 2004
11. ــمجلة مجلس الدولة العدد 05 ،سنة 2004
12. مجلة المحكمة العليا العدد 02 الجزائر 2006
13. مجلة المحكمة العليا ، العدد 1 لسنة 2008
14. مجلة المحكمة العليا العدد 1 سنة 2009
15. مجلة مجلس الدولة العدد 09 الجزائر 2009

ثامنا- الجريدة الرسمية للمناقشات الصادرة عن المجلس الشعبي الوطني.

1. الجريدة الرسمية للمناقشات، صادرة عن المجلس الشعبي الوطني ، الجلسة العلنية المنعقدة يوم الإثنين 05 ماي 2008، الفترة التشريعية السادسة، الدورة العادية الثانية ، الجريدة الرسمية العدد 64، المؤرخة في 2008/05/14
2. الجريدة الرسمية للمناقشات، صادرة عن المجلس الشعبي الوطني ، الجلسة العلنية المنعقدة يوم الإثنين 05 ماي 2008، الفترة التشريعية السادسة، الدورة العادية الثانية ، الجريدة الرسمية العدد 64، المؤرخة في 2008/05/14
3. الجريدة الرسمية للمناقشات ، محضر الجلسة العلنية الخامسة عشر المنعقدة يوم الأربعاء 30 جوان 2010 ، العدد 159 ، الدورة الخريفية سنة 2010 .
4. الجريدة الرسمية للمناقشات الصادرة عن المجلش الشعبي الوطني ، الفترة التشريعية السابعة ، الدورة الثامنة ، الجلسة العلنية المنعقدة يوم 2016/06/13 تتضمن تقديم مشروع القانون المتعلق بترقية الإستثمار و مناقشته .

تاسعا- المواقع الإلكترونية:

1. الموقع الإلكتروني، agriculturemono.net، موقع إرشادي تعليمي متخصص في كل ما يتعلق بالفلاحة و الفلاحين بالجزائر، تاريخ التصفح 2022/03/09 على الساعة 10:15سا.
2. الموقع الإكتروني، لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية madrp.gov.dz
3. موقع الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري www.aniref.dz
4. موقع وكالة الأنباء الجزائرية.
5. الموقعالإلكتروني ar.m.wikipedia.org

II- المراجع باللغة الفرنسية:

1. André De laubardée ; Jean Claud ,veniziayvesGaudemet , traité de droit adminisrtatif, T1, DALLOZ , Paris 1984.
2. Brossier Jacques , Gestion de l'exploitation agricole familiale , Eléments théoriques et méthodologiques,éditioneducagri 2eme édition 2003
3. Henri Jacquot , François Ppriet, Droit de l'urbanisme ,Dalloz , Edition Delta , 3eme Edition 1998.
4. Jancqueline Morand-Devriller , cours de doit administratif des biens , 4e édition ,Montchreestion , Paris, 2005 .
5. MementosDalloz,Droit administrative general, 20 emeedition DALLOZ , Paris ,France.
6. CHADLI Hamza , « Les zones spécifiques dans le code des investissement » , revue Idara, volume 04 , n° 02 , 1994 .
7. EL AHDAB Jalal, Le nouveau droit de l'arbitrage :approche comparée Franco-Algérienne , bulletin de l' avocat, édité par l' ordre des avocats de Sétif, N° 09, 2009.
8. -La résolution deCPE N° 03/166 du 12/12/2018 ; portant partenariat public-privé pour l'exploitation et la gestion des fermes pilotes.
9. -ANIREF Voice n° 15/septembre 2012 signature de la portant approbation du mandat type d'aménagement des zones industrielles.
10. -Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement , « Rapport sur l'état et l'avenir de l'environnement » Alger 2003

11. –Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Environnement et du Tourisme, livre 02 le plan stratégique les cinq dynamiques et les programmes d'action touristiques prioritaires , Janvier 2008 .

12. –Décret n ° 63–217 du 18 juin 1963 relatif à la composition du conseil de surveillance et du conseil d'administration de la caisse algérienne d aménagement du territoire(CADAT) , J O N ° 43 (28_06_1963).

13. –Résolution n° 05 du 21juillet 2003 (portant création de quatre sociétés de gestion des participations de l'Etat (SGP)

فهرس

فـــــــــــــــــــــــــهرس

إهداء
شكر
مقدمة.....ص 01
الباب الأول :الإطار القانوني العام للعقار الموجه للاستثمار.....ص 09
الفصل الأول :أنواع الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار.....ص 11
المبحث الأول : حافظة العقار الفلاحي.....ص 12
المطلب الأول: الوعاء العقاري الموجه للفلاحة.....ص 12
الفرع الأول: الأراضي الفلاحية.....ص 12
أولا – تصنيف الأراضي الفلاحية .....ص 13
أ – التصنيف الطوبوغرافي.....ص 13
ب –التصنيف القانوني.....ص 14
1– أملاك عقارية خاصة.....ص 15
2–أملاك عقارية وقفية .....ص 15
3–أملاك عقارية وطنية.....ص 15
ثانيا– الأشكال القانونية للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.....ص 15
أ– المستثمرات الفلاحية.....ص 16
1– تعريف المستثمرة الفلاحية.....ص 16
2–الأشكال القانونية للمستثمرة الفلاحية.....ص 16
2–1–المستثمرة الفلاحية الجماعية.....ص 17
2–2–المستثمرة الفلاحية الفردية.....ص 21
ب– المزارع النموذجية .....ص 21
1–المزارع النموذجية في ظل المرسوم التنفيذي 19/82(مزارع دولة ذات طابع عمومي).....ص 22
2 – المزارع النموذجية في ظل المرسوم التنفيذي 52/89(مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.....ص 22
3 –المزارع النموذجية في ظل التعليمة الصادرة عن وزارة الفلاحة رقم 219 المؤرخة في 14 مارس 2011 (شركات ذات أسهم).....ص 23
الفرع الثاني : المستثمرات الفلاحية الجديدة.....ص 24
أولا – مفهوم الإستصلاح..... ص 24

ثانيا – أنواع الأراضي القابلة للاستصلاح .....ص 25
أ– الأراضي الرعوية و الحلفائية السهبية .....ص 25
ب – الأراضي الصحراوية.....ص 26
ج – الأراضي الجبلية.....ص 27
المطلب الثاني :الأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية .....ص 28
الفرع الأول :حالات البناء فوق الأراضي الفلاحية.....ص 29
أولا ــ البنايات ذات الإستعمال السكني.....ص 29
ثانيا ــ البنايات والمنشآت الضرورية للاستغلال الفلاحي.....ص 30
الفرع الثاني : شروط البناء فوق الأرضي الفلاحية.....ص 30
أولا – ضرورة الحصول على رخصة البناء.....ص 31
أ – مفهوم رخصة البناء.....ص 31
ب إجراءات الحصول على رخصة البناء.....ص 32
1–رئيس المجلس الشعبي البلدي.....ص 32
2– الوالي.....ص 32
3–الوزير المكلف بالعمران.....ص 33
ثانيا–إحترام مقاييس البناء.....ص 34
أ ــ المقاييس المعتمدة في البنايات المعدة للتجهيز.....ص 34
1– الأراضي ذات الإمكانيات العالية و الحسنة أو المتوسطة.....ص 34
2– الأراضي ذات الإمكانيات الضعيفة .....ص 35
ب المقاييس المعتمدة في البنايات ذات الإستعمال السكني.....ص 35
1–الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة.....ص 35
2– الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة.....ص 36
المبحث الثاني : حافظة العقار الصناعي .....ص 36
المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي.....ص 37
الفرع الأول:تعريف العقار الصناعي في ظل بعض الإختصاصات.....ص 37
الفرع الثاني:المفهوم القانوني للعقار الصناعي ص38
أولا– تعريف العقار.....ص 38
ثانيا– تعريف الصناعة.....ص 38
المطلب الثاني :أشكال حافظة العقار الصناعي.....ص 39

الفرع الأول: حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة.....ص 40
أولا –المناطق الصناعية.....ص 41
أ – مفهوم المناطق الصناعية.....ص 41
ب– إنشاء المناطق الصناعية.....ص 43
ج– تهيئة المناطق الصناعية .....ص 44
ثانيا–مناطق النشاطات.....ص 45
أ– مفهوم مناطق النشاط.....ص 45
ب– إنشاء مناطق النشاطات.....ص 46
ج– تهيئة مناطق النشاط .....ص 48
الفرع الثاني :حافظة العقار الصناعي الواقعة خارج المناطق المهيأة .....ص 48
أولا –حافظة العقار الصناعي المنظمة في المناطق الخاصة.....ص 48
أ – مناطق مطلوب ترقيتها.....ص 49
ب– مناطق التوسع الإقتصادي .....ص 52
ثانيا – حافظة العقار الصناعي في المناطق الحرة.....ص 54
أ– مفهوم المناطق الحرة.....ص 54
ب– إنشاء المنطقة الحرة.....ص 56
ج–تهيئة المنطقة الحرة.....ص 57
د– فشل المناطق الحرة في الجزائر.....ص 57
ه– إعادة تفعيل المناطق الحرة بموجب القانون 15/22.....ص 58
ثالثا– مناطق التنمية الصناعية المندمجة.....ص 59
الفرع الثالث: العقار الصناعي المتبقي و الفائض للمؤسسات العمومية الإقتصادية.....ص 62
أولا– أشكال حافظة المؤسسات العمومية الإقتصادية.....ص 64
أ–الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة.....ص 64
ب –الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية في حالة نشاط.....ص 64
ثانيا –إجراءات الإسترجاع.....ص 65
أ – استرجاع الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة.....ص 65
ب –استرجاع الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية.....ص 66
المبحث الثالث :حافظة العقار السياحي.....ص 68
المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي.....ص 68

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي.....ص 68
الفرع الثاني :تصنيف العقار السياحي.....ص 70
أولا- مناطق التوسع السياحي.....ص 70
ثانيا-المواقع السياحية .....ص 71
ثالثا -المناطق المحمية.....ص 72
المطلب الثاني: تشكيل العقار السياحي.....ص 75
الفرع الأول : العقار السياحي المبني.....ص 76
أولا -المؤسسات الفندقية.....ص 76
ثانيا- الأقطاب السياحية للإمتياز .....ص 77
الفرع الثاني: العقار السياحي غير المبني.....ص 78
أولا - الأراضي التابعة للأملاك العمومية .....ص 78
ثانيا -الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.....ص 79
ثالثا -الأراضي التابعة للخواص.....ص 79
أ- الإقتناء الودي.....ص 80
ب إقتناء العقار السياحي عن طريق ممارسة حق الشفعة .....ص 80
1- تعريف حق الشفعة.....ص 81
2 - إجراءات استعمال حق الشفعة.....ص 82
ج- إقتناء العقار السياحي عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.....ص 82
1- مفهوم إجراء نزع الملكية .....ص 82
2 -إجراءات نزع الملكية.....ص 83
المطلب الثالث: إجراءات تحديد و تهيئة العقار السياحي.....ص 84
الفرع الأول: تحديد العقار السياحي.....ص 85
أولا - إعداد دراسات التهيئة السياحية.....ص 85
ثانيا - صدور المرسوم التنفيذي المحدد للمناطق و المواقع السياحية.....ص 86
ثالثا- تصنيف المناطق المحمية.....ص 87
الفرع الثاني : تهيئة العقار السياحي.....ص 88
الفصل الثاني : الأجهزة المكلفة بالعقار الموجه للإستثمار.....ص 91
المبحث الأول : الأجهزة المكلفة بالعقار الفلاحي.....ص 92
المطلب الأول : الأجهزة المكلفة بالعقار الفلاحي على المستوى المركزي.....ص 92

الفرع الأول: وزارة الفلاحة و التنمية الريفية.....ص 92
أولا- مهام وزير الفلاحة و التنمية الريفية.....ص 93
ثانيا- الإدارة المركزية .....ص 94
أ- الأمين العام.....ص 94
ب- رئيس الديوان.....ص 94
ج- المفتشية العامة..... ...ص 94
د- هياكل الإدارة المركزية.....ص 94
الفرع الثاني :الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....ص 95
أولا - الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....ص 96
ثانيا_ التنظيم و الإدارة .....ص 96
أ- مجلس الإدارة .....ص 96
ب- المدير العام.....ص 97
ثالثا- مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....ص 97
أ- المهام العامة .....ص 97
ب- المهام الخاصة المتعلقة بالإمتياز في مجال الأملاك الخاصة التابعة للدولة.....ص 98
الفرع الثالث: ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية .....ص 100
أولا- التنظيم و الإدارة.....ص 101
أ- مجلس الإدارة .....ص 101
ب –المدير العام.....ص 101
ج – لجنة الخبرة و التقييم التقني.....ص 102
د –الشباك الوحيد.....ص 102
ثانيا–مهام ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.....ص 103
الفرع الرابع: مجلس مساهمات الدولة.....ص 103
أولا- المهام عامة لمجلس مساهمات الدولة.....ص 103
ثانيا- المهام الخاصة بالمزارع النموذجية.....ص 104
المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة بالعقار الفلاحي على المستوى محلي .....ص 104
الفرع الأول:الوالي.....ص 105
أولا- تعيين الوالي.....ص 105
ثانيا- صلاحيات الوالي.....ص 105

أ- تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز.....ص 105
ب- الترخيص بمنح حق الإمتياز.....ص 106
ج- إسقاط حقوق الإنتفاع الدائم و فسخ عقود الإمتياز.....ص 106
الفرع الثاني: المديرية الولائية لأملاك الدولة .....ص 106
أولا- تنظيم المديرية الولائية لأملاك الدولة:.....ص 106
ثانيا- مهام المديرية الولائية أملاك الدولة.....ص 107
أ- المهام المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 393/21..... ص 107
ب- مهام مديرية أملاك الدولة بموجب القانون 03/10.....ص 108
الفرع الثالث : اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 326/10.....ص 108
أولا- تنظيم اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 326/10.....ص 108
ثانيا- مهام اللجنة الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 326/10 .....ص 109
أ- الحالات التي تكلف اللجنة الولائية بدراستها وفقا للتعليمة الوزارية رقم 06 المؤرخة في 2012/09/11.....ص 109
ب-حالات أضافتها التعليمة الوزارية رقم 1808 المؤرخة في 2017/12/05.....ص 110
الفرع الرابع: اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي.....ص 111
أولا-تشكيل اللجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي.....ص 111
ثانيا- المهام المسندة للجنة التقنية لترقية الإستثمار الفلاحي.....ص 111
المبحث الثاني : الأجهزة المكلفة بالعقار الصناعي.....ص 112
المطلب الأول : الأجهزة المهيأة و المسيرة للعقار الصناعي.....ص 112
الفرع الأول :الأجهزة قبل تفعيل دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (قبل 2007..ص 112
أولا - أجهزة تهيئة و تسيير المناطق الصناعية.....ص 113
أ- أجهزة التهيئة.....ص 113
1-الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية: (CADAT).....ص 113
2- المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني (CNERU).....ص 114
3-المركز الوطني للدراسات و الأبحاث التطبيقية في التعميرو المراكز الجهوية للدراسات و الإنجاز في مجال التعمير (URBA).....ص 115
ب-أجهزة إدارة و تسيير المناطق الصناعية.....ص 115
1-الإدارة و التسيير وفقا للمرسومين 55/84 و 56/84.....ص 115
2-الإدارة و التسيير وفقا لقرار مجلس مساهمات الدولة لسنة 2003.....ص 117

2-1- شركات تسيير مساهمات الدولة.....ص 117
2-2 شركات التسيير العقاري(على المستوى المحلي).....ص 118
ثانيا - أجهزة تهيئة و تسيير مناطق النشاط .....ص 119
أ-البلدية كجهار تهيئة و تسيير لمناطق النشاطات قبل صدور قانون التوجيه العقاري.....ص 119
ب-الأجهزة المهيئة و المسيرة لمناطق النشاطات بعد صدور قانون التوجيه العقاري.....ص 120
1-الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين.....ص 121
1-1 إنشاء الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين.....ص 121
1-2 مهامها .....ص 121
2- الوكالات الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين و الحضريين .....ص 122
ثالثا: مجلس مساهمات الدولة كجهاز لتسيير الأصول الفائضة و المتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية.....ص 123
الفرع الثاني: تفعيل دور الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في تهيئة و تسيير العقار الصناعي.....ص 123
أولا-إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في تهيئة و تسيير العقار الصناعي....ص 124
ثانيا- التنظيم والإدارة :.....ص 124
1- مجلس الإدارة .....ص 124
2 المدير العام .....ص 125
ثالثا -مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.....ص 126
1- مهام التسيير.....ص 126
2-مهام الترقية في إطار تهيئة المناطق الصناعية و مناطق نشاطات جديدة .....ص 126
3- مهام الوساطة العقارية.....ص 127
4- مهام الضبط العقاري .....ص 127
5- مهام أخرى.....ص 128
المطلب الثاني : الأجهزة المكلفة بملفات الإستثمار في العقار الصناعي.....ص 128
الفرع الأول:أجهزة مكلفة بملفات الإستثمار على المستوى المركزي.....ص 129
أولا - المجلس الوطني للاستثمار.....ص 129
أ -تشكيل المجلس الوطني للاستثمار.....ص 130
ب -مهام المجلس الوطني للاستثمار.....ص 130

1-إختصاصات المجلس المتعلقة بالإستثمار الأجنبي في ظل الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار.....ص 130
2-إختصاصات المجلس الوطني للاستثمار طبقا للقانون 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار.....ص 132
3-اختصاصات المجلس الوطني للاستثمار في ظل القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار.....ص 133
ثانيا -مجلس الوزراء.....ص 133
ثالثا- وزارة الصناعة.....ص 134
أ- وزير الصناعة.....ص 134
ب-الإدارة المركزية.....ص 136
رابعا-الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار .....ص 137
أ -تشكيل الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار.....ص 138
1-مجلس الإدارة .....ص 138
2-المدير العام .....ص 139
ب-مهام الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار.....ص 140
ج – الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الإستثمارات الأجنبية .....ص 141
خامسا- المنصة الرقمية للمستثمر.....ص 141
سادسا- اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالإستثمار .....ص 142
الفرع 02 : أجهزة مكلفة بملفات الإستثمار على المستوى المحلي.....ص 143
أولا ــ مديرية الصناعة.....ص 143
ثانيا- الهياكل المحلية للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار(الشبابيك الوحيدة اللامركزية).....ص 144
أ -الشبابيك الوحيدة في ظل القانون 09/16.....ص 144
01- مركز تسيير المزايا .....ص 145
02-مركز استيفاء الإجراءات.....ص 146
03 -مركز الدعم لإنشاء المؤسسات .....ص 147
04-مركز الترقية الإقليمية .....ص 147
ب-الشبابيك الوحيدة في ظل القانون 18/22.....ص 148
ثالثا- لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارو ضبط العقار CALPIREF.....ص 148
أ-تشكيل لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارو ضبط العقار.....ص 149

ب ــ مهام اللجنة .....ص 150
رابعا–الوالي .....ص 151
أ – دور الوالي قبل تعديل الأمر 04/08.....ص 151
ب – دور الوالي بعد تعديل الأمر 04/08.....ص 152
خامسا – المدير الولائي لأملاك الدولة .....ص 153
المبحث الثالث : الأجهزة المكلفة بالعقار السياحي .....ص 154
المطلب الأول: الأجهزة المكلفة بالعقار السياحي على المستوى المركزي.....ص 155
الفرع الأول: وزارة السياحة و الصناعات التقليدية.....ص 155
أولا –مهام وزير السياحة و الصناعات التقليدية.....ص 156
ثانيا –الإدارة المركزية لوزارة السياحة.....ص 157
الفرع الثاني :الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.....ص 159
أولا- التنظيم و التسيير.....ص 159
أ– مجلس الإدارة.....ص 159
ب ــ المدير العام.....ص 160
ثانيا– مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.....ص 160
ثالثا– ملحقات الوكالة.....ص 162
الفرع الثالث : المجلس الوطني للسياحة.....ص 162
المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة بالعقار السياحي على المستوى المحلي.....ص 163
الفرع الأول :مديرية السياحة و الصناعة التقليدية بالولاية.....ص 163
الفرع الثاني : الوالي.....ص 165
الفرع الثالث: مدير أملاك الدولة الولائي.....ص 166
الفرع الرابع: البلدية.....ص 166
خلاصة الباب الأول.....ص 167
الباب الثاني : الإطار القانوني الخاص باستغلال العقار الموجه للاستثمار.....ص 170
الفصل الأول : عقد الإمتياز كقاعدة أساسية لاستغلال العقار الموجه للإستثمار.....ص 173
المبحث الأول: إجراءات منح الإمتياز على العقار الموجه للاستثمار.....ص 175
المطلب الأول :كيفيات منح الإمتياز على العقار الفلاحي .....ص 178
الفرع الأول: منح الإمتياز للمستثمرات الفلاحية .....ص 175
أولا – تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى امتياز .....ص 176

أ- المستفيدون من تحويل حق الإنتفاع إلى امتياز.....ص 176
01 -المستثمرين أشخاص طبيعيين.....ص 176
02-المستثمرون خاضعون للقانون الخاص.....ص 177
03-المستثمرون لهم جنسية جزائرية .....ص 177
ب- الإجراءات القانونية لتحويل حق الإنتفاع إلى امتياز.....ص 177
01-الإجراءات السابقة للتعاقد .....ص 177
02- الإجراءات التعاقدية.....ص 180
02-01-إعداد عقد الإمتياز .....ص 180
02-02- تسجيل عقد الإمتياز .....ص 182
02-03 شهر عقد الإمتياز لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا .....ص 183
02-04- إرسال العقد إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتسجيله في فهرس المستثمرات الفلاحية.....ص 184
02-05- تسليم عقد الإمتياز للمستثمر.....ص 185
03 -إشكالات أثارتها عملية إعداد عقود الإمتياز.....ص 185
03-01 - حالة الأراضي الفلاحية الواقعة في مناطق غير ممسوحة و/أو قيد المسح.....ص 185
03-02 – حالة الأراضي الواقعة في المناطق الممسوحة .....ص 185
03-03- حالة الأراضي الفلاحية التي تحتوي على العديد من التجمعات السكنية المسماة الأحواش.....ص 187
03-04-إشكالات متعلقة بضرورة إبقاء الدفتر العقاري الخاص بالمستثمرة الفلاحية في المحافظة العقارية.....ص 187
03-05 -ملفات أصحابها في نزاع قضائي.....ص 188
03-06 - إشكال يتعلق بإنخفاض مساحة المستثمرة الفلاحية مقارنة مع المساحة المدونة في عقد الإنتفاع بشكل ملحوظ يفوق نسنة 20/1 من المساحة الأصلية.....ص 188
ثانيا - منح الإمتياز عن طريق الترشح.....ص 188.
أ - الأراضي و الأملاك السطحية المتوفرة داخل محيط المستثمرات الفلاحية.....ص 189
1- مفهوم الأراضي و الأملاك السطحية المتوفرة .....ص 189
02 - كيفية منح الإمتياز للأراضي المتوفرة.....ص 190
02-01- الإعلان عن الترشح .....ص 190
02-02- شروط خاصة بالمترشحين.....ص 190

02-03- دراسة الطلبات.....ص 191
02-04- ترخيص الوالي بمنح الإمتياز .....ص 192
02-05- إعداد عقد الإمتياز.....ص 192
02-06- التسجيل و الإشهار.....ص 192
ب - المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.....ص 192
01 – إنشاء مستثمرات جديدة في إطار المنشور 108 المعدل و المتمم.....ص 194
01-01-تحديد الأراضي لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات.....ص 194
01-02- الإعلان عن إظهار منفعة الأراضي الفلاحية .....ص 196
01-03 تقييم نتيجة الإعلان عن إظهار المنفعة .....ص 197
01-04 تسليم شهادة انتفاء أولي للمرشحين المقبولين.....ص 198
01-05 إعداد عقد الإمتياز.....ص 198
02-إنشاء مستثمرات جديدة في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في2017/12/14.....ص 199
02-01- مشاريع فلاحية مصغرة.....ص 199
02-02 مشاريع فلاحية أخرى.....ص 200.
03-إنشاء مستثمرات جديدة في إطار المرسوم التنفيذي 432/21.....ص 200
03-01- منح الإمتياز على الأراضي الصحراوية.....ص 200
03-02 – منح الإمتياز على الأراضي القابلة لاستصلاح غير الأراضي الصحراوية.....ص 202
04 ـــــــ مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها و التي لم تكن محل إجراءات تعيين و تحديد و منح قانوني.....ص 204
الفرع الثاني: إعداد عقود امتياز لفائدة الهيئات و المؤسسات العمومية(المزارع النموذجية).....ص 205
أولا- إجراءات منح الإمتياز في إطار المزارع النموذجية .....ص 206
ثانيا الشراكة في المزارع النمودجية .....ص 207
أ- كيفيات اختيار الشركاء .....ص 207
01-اختيار الشركاء عن طريق الإعلان عن المنافسة .....ص 207
01-01- الإعلان عن إبداء الرغبة .....ص 208
01-02- الدعوى إلى العرض.....ص 208
2 0- إختيار الشركاء بطلب من وزير الفلاحة و التنمية الريفية .....ص 208
ب- تجسيد الشراكة .....ص 208

ج- تنفيذ الشراكة .....ص 210
المطلب الثاني :كيفيات منح الإمتياز على العقار الإقتصادي.....ص 210
الفرع الأول: كيفيات منح الإمتياز على العقار الصناعي.....ص 211
أولا – نطاق تطبيق عقد الإمتياز على العقار الصناعي.....ص 212
أ- النطاق الشخصي .....ص 212
1-الأشخاص الطبيعيين و المعنويين .....ص 212
2- الأشخاص وطنيين أو الأجانب .....ص 212
ب – مجال تطبيق عقد الإمتياز على العقار الصناعي.....ص 214
1- الأراضي المعنية بمنح الإمتياز.....ص 214
2- الأراضي المستثناة من التطبيق.....ص 214
ثانيا –تطور إجراءات منح الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الصناعي.....ص 215
أ-إجراءات منح الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011.....ص 215
01-منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني.....ص 215
02-منح الإمتياز عن طريق التراضي .....ص 216
ب- إجراءات منح الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة2011.....ص 217.
01-إجراءات سابقة للتعاقد .....ص 218
01-01-إيداع الطلبات .....ص 218
01-02- دراسة الطلبات الخاصة بالحصول على العقار .....ص 221
01-03-الترخيص بمنح الإمتياز على العقار الموجه لإنجاز المشروع الإستثماري.....ص 222
02-الإجراءات التعاقدية في الحصول على العقار الصناعي.....ص 223
02-01-التوقيع على دفتر الشروط.....ص 223
02-02-إعداد عقد الإمتياز.....ص 223
02-03-التسجيل و الإشهار.....ص 223
02-04- تسليم العقد للمستثمر.....ص 223
الفرع 02 : كيفيات منح الإمتياز على العقار السياحي .....ص 224
أولا – إجراءات سابقة للتعاقد.....ص 226
ثانيا – الإجراءات التعاقدية.....ص 227

المبحث الثاني :الآثار المترتبة عن عقد الإمتياز.....ص 228
المطلب الأول : حقوق و التزامات المستثمر.....ص 228
الفرع الأول:حقوق و التزامات المستثمر في العقار الفلاحي.....ص 228
أولا – حقوق المستثمر صاحب المستثمرة الفلاحية.....ص 228
أ–الحق في توريث حق الإمتياز.....ص 229
01– إختيار أحد الورثة لتمثيلهم .....ص 229
02–التنازل بمقابل أو مجانا لأحد الورثة.....ص 229.
03– تنازل الورثة عن حقوقهم.....ص 230
ب ــ الحق في التنازل عن حق الإمتياز.....ص 230
01– حالة ما إذا كان التنازل بمقابل.....ص 230
02–حالة ما إذا كان التنازل مجاني .....ص 231
ــ الشرط 1 : يشترط أن يكون المستثمر الفلاحي المتنازل في حالة عجز أو تقاعد.....ص 231
ــ الشرط 2 : أن يكون التنازل المجاني لأحد ذوي حقوقه للمدة المتبقية من الإمتياز.....ص 231
ج – الحق في تأسيس رهن على حق الإمتياز .....ص 232
د –الحق في الحصول على دعم الدولة و القروض في إطار إنشاء مستثمرات جديدة.....ص 233
ه –الحق في اكتساب عدة حقوق امتياز من أجل توسيع المستثمرة الفلاحية و عصرنتها.....ص 233
و –الحق في تشكيل مستثمرة فردية.....ص 234
ن -الحق في إبرام عقود شراكة .....ص 235
ي–الحق في طلب تجديد العقد أوالفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة.....ص 237
ثانيا– الإلتزامات التي يتحملها المستثمر الفلاحي.....ص 237
أ- دفع أتاوى استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.....ص 237
ب– إلتزامات أخرى مفروضة على صاحب الإمتياز.....ص 240.
الفرع الثاني : حقوق و التزامات المستثمر في العقار الإقتصادي.....ص 241
أولا –حقوق المستثمر في مجال العقار الإقتصادي.....ص 242
أ – حقوق المستثمرين بصفة عامة .....ص 242.
1–الحق في الحصول على رخصة البناء.....ص 242
2–الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني الناتج عن الإمتياز و كذا البنايات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها كضمان للقروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط .....ص 242

3-الحق في تملك البنايات المنجزة من طرف المستثمر.....ص 243
4-الحق في التنازل عن ملكية البنايات و الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز.....ص 244
5-الحق في الإستفادة من الإمتيازات و التحفيزات المقررة بموجب قانون الإستثمار .....ص 245
06- الحق في الإستفادة من الضمانات المقررة بموجب قانون الإستثمار.....ص 246
-حرية الإستثمار.....ص 246
-المعاملة المنصفة و العادلة بين جميع المستثمرين سواء كانوا وطنيين أم أجانب .....ص 247
-ضمان حرية تحويل رؤوس أموال المستثمر و العائدات الناتجة عنهاالمتعلقة بالإستثمارات...ص 247
-عدم خضوع الإستثمارات المنجزة لمراجعات قانونية في حال طرأت تعديلات على النظام الإمتيازي.....ص 247
-لا يمكن أن تكون الإستثمارات المنجزة موضوع استيلاء أو نزع ملكية إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به .....ص 248.
-حماية الدولة لحقوق الملكية الفكرية..... ص 248
ب -الضمانات الممنوحة للمستثمر الأجنبي.....ص 248
ثانيا- إلتزامات المستثمر في مجال العقار الإقتصادي.....ص 249
أ- إلتزامات مشتركة بين جميع المستثمرين.....ص 249
01- الإلتزام بتنفيذ بنود دفتر الشروط.....ص 249
02-الإلتزام بدفع مصاريف منح الامتياز.....ص 249
03-الإلتزام بإنهاءالمشروع الإستثماري في الأجل المحدد في عقد الإمتياز .....ص 251
04- الإلتزام باحترام الإرتفاقات و الممتلكات الثقافية.....ص 251
05-الإلتزام بعدم التنازل عن عقد الإمتياز أو الإيجار من الباطن قبل إتمام المشروع.....ص 251
06-الإلتزام للخضوع لرقابة الدولة .....ص 252
ب- إلتزامات إضافية للمستثمر الأجنبي .....ص 252
1-الإلتزامات القانونية .....ص 252
2-الإلتزامات الإتفاقية .....ص 253
المطلب الثاني ::تسوية المنازعات الناجمة عن عقد الإمتياز.....ص 253
الفرع الأول : آليات تسوية النزاعات الناشئة عن عقد الإمتياز.....ص 254
أولا -لجوء أطراف عقد الإمتياز إلى القضاء الإداري و العادي.....ص 254
أ-شروط قبول الدعوى.....ص 254
01- شروط تتعلق بقبول عريضة افتتاح الدعوى.....ص 254

02- شروط قبول الدعوى المتعلقة بأطراف النزاع.....ص 256
02-01-الصفة .....ص 256
02-02-المصلحة..... ....ص 257
ب- الإختصاص القضائي .....ص 258
01-اختصاص القضاء الإداري.....ص 258
02- اختصاص القضاء العادي.....ص 260
ثانيا- الطرق البديلة لتسوية المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز.....ص 260
أ- الصلح و الوساطة.....ص 260
01-الصلح.....ص 261
01-01-مفهوم الصلح.....ص 261
01-02- إجراءات الصلح.....ص 261
02-الوساطة.....ص 262
02-01-مفهوم الوساطة.....ص 262
02-02-تطبيقات الوساطة.....ص 263
01-02-01 الإختلاف حول إمكانية تطبيق الوساطة في النزاع الإداري.....ص 264
02-02-02-إجراءات تطبيق الوساطة.....ص 265
ب – التحكيم.....ص 266
01-مفهوم التحكيم.....ص 266
02- تطبيقات التحكيم في مجال عقد الإمتياز.....ص 267
الفرع 02:أشكال المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز.....ص 269
أولا -منازعات يثيرها عقد الإمتياز على العقار الفلاحي.....ص 269
أ- أشكال المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي المطروحة أمام القضاء الإداري.....ص 269
01-الدعاوى التي يرفعها المستثمر صاحب الإمتياز.....ص 269
01-01-دعوى الإلغاء.....ص.269
01-01-01-المنازعة في قرارات الوالي.....ص 270
02-01-01-الطعن في قرار فسخ عقد الإمتياز الصادر عن مصالح أملاك الدولة .....ص 270
01-02-دعاوى التعويض.....ص.271
01-01-02- دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو استرجاع الأراضي.....ص 271

02-01-02-المنازعة في مبلغ التعويض عن الأملاك السطحية عند فسخ عقد الإمتياز.....ص 272
03-01-02-المنازعة في مبلغ التعويض عن الأملاك السطحية بعد انقضاء عقد الإمتياز.....ص.272
02-دعاوى ترفعها الإدارة .....ص 272
02-01- منازعات متعلقة بعدم دفع الأتاوى .....ص 272
02-02-دعوى إسقاط حق الإمتياز .....ص 272
03-الدعاوى التي يرفعها الغير: دعوى التشكيك في الملكية.....ص 273
ب- أشكال المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي المطروحة أمام القضاء العادي ..... ص 273
01- الدعاوى المقدمة من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية ضد عضو أو اكثر من تلك المجموعة لخرقه التزامات إتفاقية أو قانونية مفروضة بموجب قوانين تنظم كيفية استثمار هذه الأراضي .....ص 273
02-نزاع حول الأرباح أو التنازل على الحصة أو تسوية التركة بعد الوفاة .....ص 274
03- نزاع حول حماية حق الإمتياز .....ص 274
04- نزاع يتعلق بحجز حصة المستفيد من حق الإمتياز.....ص 275
05-المنازعة المتعلقة بممارسة حق الشفعة ثانيا المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز على العقار الإقتصادي.....ص.275
ثانيا: المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز على العقار الإقتصادي.....ص 275
أ-أشكال المنازعات المطروحة أمام القضاء الإداري .....ص 276
01-المنازعة في قرار الوالي الرافض لمنح الإمتياز.....ص 276
02-منازعات المستثمر مع الغير حول الملكية.....ص 276
03-ا لمنازعات المتعلقة بفسخ عقد الإمتياز .....ص 276
03-01 طلب الفسخ بمبادرة من الإدارة .....ص 276
03-02-طلب الفسخ من قبل المستثمر.....ص 277
04-المنازعة في القرارات الإدارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.....ص 278
04-01- المطالبة بإلغاء القرار الإداري المتعلق برفض منح المزايا .....ص 278
04-02 -المطالبة بإلغاء القرار الاداري المتعلق بسحب المزايا.....ص 278.
ب- أشكال المنازعات المطروحة أمام القضاء العادي .....ص 279
المبحث الثالث : إنقضاء عقد الإمتياز على العقار الموجه للإستثمار.....ص 280
المطلب الأول : إنقضاء عقد امتياز الخاص بالعقار الفلاحي.....ص 281.
الفرع الأول: طرق انقضاء عقد الإمتياز.....ص 281

أولا –الإنقضاء العادي لعقد الإمتياز .....ص 281
ثانيا– الإنقضاء عقد الإمتياز عن طريق الفسخ.....ص 281
أ– الفسخ الإتفاقي بطلب من صاحب الإمتياز قبل انقضاء مدة الإمتياز.....ص 282
ب –الفسخ الإداري عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته.....ص 282
ج– الفسخ القضائي.....ص 284
ثالثا– طرق استثنائية لانقضاء عقد الإمتياز .....ص 285
أ–نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.....ص.285
ب –إلغاء تصنيف أراضي فلاحية .....ص 286
01–إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي.....ص 286
02–إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي.....ص 287
الفرع الثاني: آثار انقضاء عقد الإمتياز على العقار الفلاحي.....ص 290
المطلب الثاني: انقضاء عقد الإمتياز الخاص بالعقار الإقتصادي.....ص 291
الفرع الأول: طرق انقضاء عقد الإمتياز على العقار الإقتصادي.....ص 291
أولا – الطريق العادي (إنتهاء المدة).....ص 291
ثانيا– إنقضاء عقد الإمتياز عن طريق الفسخ.....ص 291
أ–الفسخ الإتفاقي.....ص 291.
ب–الفسخ القضائي.....ص 292
الفرع الثاني: آثار انقضاء عقد الإمتياز على العقار الإقتصادي.....ص 292
أولا– التعويض.....ص 293
ثانيا– مصير العقارات المبنية بعد انقضاء عقد الإمتياز.....ص 293
ثالثا –مصير الرهون والإمتيازات .....ص 295
01– حقوق الإمتياز.....ص 295.
02ــ الرهن الرسمي لدى هيئات القرض .....ص 296
الفصل الثاني :الإستثناءات الواردة على قاعدة الإستغلال عن طريق الإمتياز.....ص 298
المبحث الأول: كيفية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي استصلحها المستفيدون.....ص 299
المطلب الأول:شروط كسب الملكية في إطار القانون 18/83.....ص300
الفرع الأول: شروط متعلقة بالعقار .....ص 301
أولا– مجال تطبيق القانون 18/183.....ص 301

ثانيا- تحديد مواقع الأراضي الصحراوية موضوع الإستصلاح.....ص 302
أ-بمبادرة من الجماعات المحلية .....ص 302.
ب ــ بمبادرة المترشحين للقيام يعملية الإستصلاح .....ص 303.
الفرع الثاني :شروط متعلقة بالمستصلح .....ص 303
المطلب الثاني: إجراءات اكتساب الأراضي الصحراوية.....ص 303
الفرع الأول: المرحلة السابقة للتعاقد.....ص 304
الفرع الثاني: المرحلة التعاقدية .....ص 305
الفرع الثالث: رفع الشرط الفاسخ.....ص 305
الفرع الرابع :إشكالات أثارتهاعملية كسب ملكية الأراضي الصحراوية في إطار القانون 18/83.....ص 307
أولا – الحالات التي توجد بها قرارات تنازل بشرط فاسخ و قام أصحابها بالإستصلاح الفعلي لتلك الأراضي و مع ذلك لم تكرس بعقود تنازل.....ص 307.
ثانيا- في حال ما إذا كانت الأراضي الممنوحة مدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية خلافا لأحكام المادة 02 من القانون 18/83، و قام أصحابها بالإستثمارفيها.....ص 307
المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن كسب الملكية في إطار القانون 18/83 .....ص 310
الفرع الأول: حقوق و التزامات المستصلح.....ص 310
أولا- حقوق المستثمر .....ص 310
ثانيا- التزامات المستثمر .....ص 311
الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عقد التنازل.....ص 311
أولا- في حال عدم إنجاز المشروع الإستصلاحي خلال 05 سنوات دون وجود أي قوة قاهرة.ص 311
ثانيا- إذا كانت المعاينة بعد مرور الفترة القانونية المحددة بـــ 05 سنوات و في غياب القوة القاهرة.....ص 312
ثالثا-الأراضي التي تم تحويل طابعها الفلاحي .....ص 312
رابعا- في حال إدماجها في قطاع التعمير ص.312
خامسا- قد يستنفد المستصلح مدة الخمس سنوات و مع ذلك لم يتمكن من استصلاح إلا جزء معين من المساحة المقرر استصلاحها .....ص 312
المبحث الثاني: كيفية استغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية.....ص 313
المطلب الأول :إستغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية عن طريق الرخص...ص 313

الفرع الأول : رخصة الوقوف.....ص.314
أولا- شروط منح رخصة الوقوف.....ص 315
ثانيا- إنقضاء رخصة الوقوف .....ص 316
الفرع الثاني: رخصة الطريق .....ص 316
أولا- شروط منح رخصة الطريق.....ص 317.
ثانيا- إنقضاء رخصة الطريق.....ص 317.
الفرع الثالث: أحكام خاصة باستغلال غابات الإستجمام .....ص 318
أولا- مجال تطبيق القانون 12/84.....ص 318
أ- الغابات.....ص 318
ب -أراضي ذات طابع غابي.....ص 318
ج- تكوينات غابية أخرى.....ص 318
ثانيا- شروط استغلال غابات الإستجمام.....ص 319
ثالثا- إجراءات منح رخصة استغلال غابات الإستجمام.....ص 319
رابعا- آثار رخصة استغلال غابات الإستجمام .....ص 320
خامسا- نهاية رخصة استغلال غابات الإستجمام.....ص 321
المطلب الثاني:استغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية عن طريق الامتياز.....ص 321
الفرع الأول: أحكام الإمتياز في قانون الأملاك الوطنية.....ص 322
أولا- تعريف عقد الإمتياز في قانون الأملاك الوطنية.....ص 322
ثانيا- آثار عقد الإمتياز في قانون الأملاك الوطنية.....ص 323
أ- حقوق و التزامات الطرفين.....ص 323
1-حقوق المستثمر.....ص 323
2-إلتزامات المستثمر.....ص 324
ب- انقضاء عقد الإمتياز.....ص 325
الفرع الثاني: أحكام خاصة ببعض الأملاك الوطنية العمومية.....ص325
أ- شروط استغلال الشاطئ.....ص 326
ب- آثار عقد إمتياز استغلال الشواطئ .....ص 327
ج-إنقضاء عقد الإمتياز على الشاطئ.....ص 327
ثانيا - استغلال المنابع الحموية.....ص 328

أ – تعريف المنابع الحموية .....ص 328
ب– شروط استغلال المنبع الحموي.....ص 328
ج– آثار عقد الإمتياز على المنابع الحموية.....ص 329
1–إلتزامات صاحب الإمتياز.....ص 329
2– حقوق صاحب الإمتياز.....ص 330
د – إنقضاء عقد الإمتياز على المنابع الحموية.....ص 330
المبحث الثالث : كيفية استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية.....ص 331
المطلب الأول: الأجهزة المكلفة بتسيير و إدارة العقار الوقفي.....ص.333
الفرع الأول: الأجهزة المكلفة بالعقار الوقفس على المستوى المركزي.....ص.333
أولا –وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف.....ص 333
أ– مهام وزير الشؤون الدينية و الأوقاف.....ص.333
ب– الإدارة المركزية.....ص 334
ثانيا– لجنة الأوقاف.....ص 335
ثالثا: الديوان الوطني للأوقاف .....ص 336
أ– إنشاء الديوان.....ص 336
ب –التنظيم و الإدارة .....ص 336
1–مجلس الإدارة.....ص 336
2–المدير العام.....ص 337
3–الهيئة الشرعية.....ص 337
ج– مهام الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة.....ص 338
1 – مهام الخدمة العمومية.....ص 338
2– مهام النشاط التجاري.....ص 338
الفرع الثاني: الأجهزة المكلفة بالعقار الوقفي على المستوى المحلي .....ص 338
أولا مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف.....ص 338
ثانيا– وكيل الأوقاف.....ص 339
ثالثا –ناظر الوقف.....ص 340
المطلب الثاني : طرق استغلال العقار الوقفي.....ص 340
الفرع الأول: طرق استغلال العقار الفلاحي الوقفي.....ص 340
أولا– استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق عقد الإيجار .....ص 340

أ- مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة و مجال تطبيقه.....ص 341
ب- أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....ص 342 .
01- الأركان الموضوعية.....ص 342
01-01التراضي.....ص 342
01-02- المحل.....ص 343
01-03- السبب في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....ص 344
02- الأركان الشكلية.....ص 344
ج- طرق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.....ص 344
01- تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني.....ص 344
02 -تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق التراضي .....ص 345
د-إجراءات الحصول على عقد الإيجار.....ص 345.
01-الحالات عادية .....ص 345.
02 - الحالات خاصة .....ص 345
02-01-نظام الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة .....ص 346
02-02-في حال اكتشاف أن المستثمرة الفلاحية عبارة عن وقف .....ص 346
ه - إنقضاء عقد الإيجار.....ص 347
01 الفسخ الإتفاقي .....ص 347
02- الفسخ بقوة القانون.....ص 347
03- الفسخ الفضائي:.....ص 347
ثانيا- عقود الإستثمار في إطار القانون 01/07:.....ص 347
أ-عقد المزارعة :.....ص 348
01- مفهوم عقد المزارعة.....ص 349
02- تكييف عقد المزارعة:.....ص 349
03- أحكام عقد المزارعة .....ص 350
03-01- أركان عقد المزارعة .....ص 350
01-03-01 التراضي : .....ص 350
02-03-01-المحل والسبب.....ص 351
03-03-01-الشكلية.....ص 351
04-03-01- المدة في عقد المزارعة:.....ص 351

03-02-آثار عقد المزارعة.....ص 352.
03-03-إنقضاء عقد المزارعة .....ص 352
ب- عقد المساقاة .....ص 353
01- تعريف عقد المساقاة .....ص 353
02- أحكام عقد المساقاة .....ص 354
02-01-أركان عقد المساقاة.....ص 354
02-02-آثار عقد المساقاة .....ص 354
02-03-إنقضاء عقد المساقاة .....ص 354
ج - عقد الحكر.....ص 355
01- مفهوم عقد الحكر.....ص..355
02- أحكام عقد الحكر :.....ص 355
02-01-أركان عقد الحكر:.....ص 355
01-02-01-التراضي:.....ص 355.
02-02-01-المحل :.....ص 356
03-02-01-السبب :.....ص 356
02-02- آثار عقد الحكر:.....ص 356
02-03-انقضاء عقد الحكر:.....ص 357
الفرع الثاني: طرق استغلال العقار الوقفي الموجه إنجاز المشاريع الإستثمارية.....ص 357
أولا- نطاق تطبيق المرسوم213/18:.....ص 358
أ- النطاق الشخصي.....ص 358
ب- مجال تطبيق المرسوم التنفيذي 213/18.....ص 358.
ثانيا-إجراءات منح العقار الوقفي العام الموجه لإنجاز مشاريع استثماري.....ص 358
أ- عن طريق تقديم العروض .....ص 359
ب-عن طريق التراضي.....ص 360
ثالثا-الآثار المترتبة عن عقد استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية:.....ص 360
أ-إلتزامات المستثمر للعقار الوقفي: .....ص 360
ب- حقوق المستثمر.....ص 361
رابعا-انقضاء العقد الإداري على العقار الوقفي الموجه للاستثمار.....ص 362

خلاصة الباب الثاني: .....ص 363
خاتـــــــمة.....ص 366
مراجع.....ص 375
فهرس.....ص 409