الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

الحماية القانونية للعقار الصناعي بالجـــزائـــــر

من تقديم الطالب:

- أحمد قيط

تحت إشراف الأستاذة:

– د. نوال جديلي

أعضاء اللجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
نصيرة بلحاج	المدية	رئيـــــــــسا
نوال جديلي	المدية	مشرفا ومقررا
نسيمة بوخديمي	المدية	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2018 – 2019

شكر وتقدير

الشكر أولا وأخيراً لله عز وجل الذي وفقني وقدرني على إنجاز

هذا العمل المتواضع

كما نتوجه بالشكر إلى الأستاذة القديرة "د. نوال جديلي" التي لم تبخل علينا

بالنصائح والإرشادات من خلال إشرافها على عملي خطوة بخطوة وبكل جدية

وتفاني.

شكراً لأعضاء لجنة المناقشة والذين بالرغم من انشغالاتهم المتعلقة بأداء مهام

تبليغ الرسالة العلمية، إلا أنهم أبو إلا أن يشاركوا في مناقشة هذا العمل

يدفعهم إلى ذلك هدف نبيل وهو تطوير مجالات المعرفة العلمية.

ونشكر في الأخير كل من قدم لنا يد المساعدة، سواء من قريب أو بعيد

فالحمد لله الذي تتم بنعمته الصالحات.

إهـــداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين

أهدي هذا العمل إلى:

من ربتني وأنارت دربي وأعانتني بالصلوات

والدعوات إلى أغلى إنسان في هذا الوجود أمي الحبيبة.

إلى من عمل بكد في سبيلي وعلمني معنى الكفاح

وأوصلني إلى ما أنى عليه اليوم، أبي الكريم حفظه الله.

إلى كل الأساتذة الذين وقفوا معنا بكد بغية

إتمام هذا العمل، ونخص بالذكر الأستاذة الفاضلة

"د. نوال جديلي"

إلى كل أفراد أسرتي، سندي في الدنيا

إلى كل الأصدقاء والأحباب دون استثناء

وفي الأخير أرجو من الله تعالى أن يجعل علمنا هذا

نفعاً يستفيد

منه جميع الطلبة

أحمد

مقدمة

تحتاج الدولة ومرافقها العمومية لأداء مهامها و تقديم خدماتها المتمحورة أساس حول تحقيق المنفعة العامة إلي وسائل بشرية و أكثر من ذلك تحتاج الدولة إلى وسائل مادية و هي الأموال اللازمة لإدارة نشاطها ، فالمال هو العصب الأساسي و المحرك لأي نشاط سواء أكان عاما أو خاصا و الإدارة العامة تحتاج إلى أراضي تقيم عليها مبانيها و هياكلها العامة ، تحتاج إلى أثاث، لوازم تتطلبها المرافق العامة إضافة إلى حاجتها إلى النقود لصرف رواتب الموظفين إقتناء لوازمها .

فالدولة تحتاج إلى أملاك بنوعها عقارات ومنقولات ومما أن هذه الأملاك توظفها لصالح العام لإشباع الحاجات العامة، كان لابد على الدولة توليها عناية خاصة عن طريق توفير الحماية القانونية تفوق حماية أموال الأفراد لتحقيق النفع العام والمساواة بين جميع المرتفقين.

كما أن موضوع العقار الصناعي يحتل مكانا بارزا في الدراسات القانونية ولاسيما في العصر الحديث لكون هذا الأخير يشكل عصبا أساسيا لذلك أولته التشريعات الداخلية لسائر الدول أهمية وأولوية خاصة.

لاريب في أن موضوع العقار الصناعي ، يحتل مكانا بارزا في الدراسات القانونية، ولاسيما في العصر الحديث لكون هذا الاخير بشكل عصب كل نشاط إداري لذلك أو أولته التشريعات الداخلية لسائر الدول إلى أهمية و أولوية خاصة .

فالعقار الصناعي هو جزء من العقار الإقتصادي وهو تلك الأراضي أو المساحات العقارية المخصصة لإستقبال المشاريع الصناعية أو الخدماتية أو هو العقارات الموجهة للإستثمار و إستعاب وحدات الإنتاج ثروة أو خدمات أخرى فإن العقار الصناعي هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية الصناعة .

فالأملاك الوطنية تشمل على مجموع الأملاك المنقولة والعقارية إلى تملكها الدولة أو جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة فهي ينقسم إلى نوعين من الأملاك وهما الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة.

تخضع الأملاك الوطنية العمومية لمبدأ عدم قابليتها للتصرف، ولا للتقادم ولا للحجز هذا عكس الأملاك الوطنية الخاصة التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية مثلها مثل الأملاك الوطنية التابعة للخواص . على هذا الأساس فالعقار الصناعي هو جزء من الأملاك الوطنية الخاصة لهذا سوف

ستنصب الدراسة حول العقار الصناعي العمومي التابع للأملاك الخاصة للدول و إستبعد العقار الصناعي التابع للخواص أو الأفراد الذي يخضع لقوانين خاصة.

وتجدر الإشارة أن العقار الصناعي يجب أن يكون محدد في مخططات التهيئة العمرانية لأن لهذه المخططات علاقة بالسوق العقارية تتمثل في تعيين المناطق المبرمجة للتعمير خلال فترات زمنية محددة كما تبين المواقع المخصصة لتوطين البرامج الصناعية وإستقبال المشاريع الإستثمارية من خلال تزويد السوق العقارية بما تحتاجه من مساحات عقارية لتغطية الطلب بالإضافة إلى ذلك فهي تشكل الإطار المرجعي الذي تمارس الدولة فيه سياستها العقارية عن طريق عقلية إستعمال الأراضي بإتخاذ إجراءات محفزة في مجال دعم برامج التنمية المتكاملة إحداث أنشطة و توسيعها وتحولها ، واستقبال الأنشطة المنقولة من مواقعها و بالمقابل تتخذ إجراءات ردعية اقتصادية و جبائيه لغرض تفادي تمركز الأنشطة أو إقامة بعض النشاطات التي لا تتماشى مع خصوصيات بعض المناطق .

وفي هذا الصدد فإن القانون 90-25 منح لأدوات التهيئة و التعمير مهمة الضبط وذلك بتحقيق التوازن بين مختلف الأراضي و أنماط البناء و الأنشطة المتنوعة تهيئ و تعيد شروط تنظيم سوق العقار الذي يبقى مرتبطا ارتباطا وثيقا بهذه الأدوات.

فالوعاء العقاري للعقار الصناعي يتشكل من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية والمناطق الصناعية بالإضافة إلى 03 مناطق النشاط .

كما تم وضع حافظة عقارية مهمة لإنعاش العقار الصناعي و المتمثلة في الأصول المتبقية أي العقارات الناتجة عن حل المؤسسات العمومية المستقلة و الغير المستقلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية في حالة نشاط والأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

وهذه الحافظة العقارية أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتم توجيهها لاستيعاب مشاريع استثمارية ، ومجموع هذه الامكانات العقارية تشكل في مجموعها العقاري الصناعي هذا العقار الذي يعرف مجموعة من النصوص التنظيمية و القانونية .

وبخصوص الأسباب و الدوافع التي أدت إلى اختيار هذا الموضوع تعود إلى كون العقار الصناعي أصبح يشكل أحد الرهانات الكبرى المرتبطة بتحقيق المشاريع الوطنية و الأجنبية و انشغال مطروح على عدة مستويات خاصة بعد فتح المجال للاستثمار الخاص لا سيما منذ مطلع سنة 2000.

- قلة البحوث العلمية التي تتناول البحث و الدراسة الشاملة للموضوع العقار الصناعي .

- انعدام إطار تنظيمي عام شامل لهذا الموضوع فهو منظم بنصوص قانونية مبعثرة الأمر الذي جلب اهتمامنا إلى لم وجمع هذه النصوص القانونية في إطار منظم و شامل يعالج جميع الجوانب المتعلقة بهذا العقار .

محاولة وضع حد لحالة الغموض و اللبس الذي يسود مجال العقار الصناعي، مما يسهل للمستثمرين و الباحثين عنه مهمة الحصول عليه .

قلة المراجع والبحوث العلمية ومحدودية المعلومات في موضوع حماية العقار الصناعي، فإنه تم دراسة هذا الموضوع بالتركيز على تحليل النصوص التشريعية والتنظيمية وهو ما جاري العل به في الميدان وكذلك الإعتماد على المناشير والتعليمات الصادرة من الجهات المختصة لاسيما وزارة المالية، المديرية العامة لأملاك الدولة، وزارة الصناعة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

و حتى نتمكن من دراسة الموضوع ، إرتأينا إلى طرح الاشكالية التالية :

- "هل و فق المشرع الجزائري من خلال الأطر القانونية السارية المعمول بهاو المرتبطة بالعقار الصناعي في توفير الحماية اللازمة لهذا العقار ؟" .
- و قد يتخلل التعرض لبعض الموضوعات ضمن مسار لأفكار معينة فيما يخص نشأة و بلورة الأنظمة للعقار الصناعي عبر مختلف مراحل الاستثمار و هكذا تم دراسة الاشكالية ضمن فصلين.
- تناولنا في الفصل الأول ماهية العقار الصناعي بحيث تناولنا مفهوم العقار الصناعي في المبحث الأول و تحديد نطاق العقار الصناعي في المبحث الثاني و في الفصل الثاني تطرقنا الي الحماية القانونية للعقار في الجزائر في المبحث الاول و الحماية المؤسساتية العقار الصناعي في المبحث الثاني.

الفصل الأول

ماهية العقار الصناعي

تمهيد:

على اعتبار أن العقار الصناعي يشكل الركيزة الأساسية للتنمية الإقتصادية ، والاجتماعية ، باعتباره التوجه الحاسم للنهوض بالاقتصاد الوطني ، في الظرف الراهن وذلك عن طريق الاستثمار فيه، ونظرا لتوجه الجزائر نحو الانفتاح على العالم ، و تطبيق النظام الرأسمالي بغية تطوير اقتصادها ، فإنها سعت إلى جلب الأموال و الثروات، وذلك ما يتأتى إلا عن طريق تطوير منظومتها القانونية ، وإيجاد طرق جديدة للاستثمار و جلب الأموال .

سوف نتطرق من خلال هذا الفصل إلى مفهوم العقار الصناعي في المبحث الأول، بحيث نسلط الضوء على تعريفه و خصائصه و نميز عقار صناعي عن غيره من عقارات وسنتناول في هذا الفصل أيضا نطاق العقار الصناعي في المبحث الثاني من خلال تحديد حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة و حافظة العقار الصناعي في المناطق الخاصة .

يحتل العقار الصناعي مكانة هامة في النظام القانوني و الاقتصادي الجزائري ، باعتباره وسيلة اقتصادية تستخدم بهدف جذب الاستثمارات الأجنبية و تحفيز الاستثمارات المحلية بما يعود للدولة بفوائد من جوانب متعددة ، و قد ارتبط ظهور العقار الصناعي بتوسع حركة الاستثمار و توسع أنشطته و تعد أشكاله بتطور التجارة الدولية و خاصة بعد التحولات التي شهدها العالم في هذه العقود الأخيرة .

تتم دراسة هذا الفصل من خلال مبحثين، بحيث سنقوم بدراسة مفهوم العقار الصناعي و في المبحث الأول وتحديد نطاق العقار الصناعي في المبحث الثاني.

المبحث الأول

مفهوم العقار الصناعي

من اجل دراسة مفهوم العقار الصناعي وجب علينا اولا من تحديد تعريف العقار الصناعي وتبيان نطاق الجغرافي او المكاني و التميز العقار الصناعي عن غيره من العقارات بما ان دراستنا تر تكز على التنظيم القانوني لحماية العقار الصناعي في الجزائر فان هدا المبحث يعتبر كتقديم لكل ما يليه من عناصر عليه سنتطرق لتعريف العقار الصناعي و خصائصه في المطلب الأول وفي المطلب الثاني نقوم بتميزه عن غيره من العقارات عقار فلاحي سكني سياحي.

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي وخصائصه

اهتم العديد من الباحثين بموضوع العقار الصناعي، كونه الفضاء الذي يستقر فيه مجمل الاستثمارات، لذا كان من الضروري البحث فيه بتعريفه و تبيان خصائصه.

من خلال هذا المطلب سنقوم بتعريف العقار الصناعي في الفرع الأول و خصائص العقار الصناعي في الفرع الثاني

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي

إن التعريف بالعقار الصناعي لابد أن يكون بشقيه اللغوي و الاصطلاحي ، فبالنسبة للتعريف اللغوي فالإشكال غير مطروح لأن القواميس اللغوية تعرف الكلمتين على إنفصال العقار والصناعة ، أما التعريف الاصطلاحي فالمشرع كعادته لم يعرف العقار الصناعي.

ومن خلال هذا الفرع سنقوم بتعريف العقار الصناعي لغويا (أولا) و تعريفه اصطلاحا (ثانيا).[1]

أولا: التعريف اللغوي

سنعرف الكلمتين على الترتيب كلمة عقار ثم كلمة الصناعة.

[1] عبد الحميد جلاجل التنظيم القانوني للعقار الصناعي و دوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون اقتصادي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الدكتور الطاهر موسى سعيدة ، سنة جامعية 2015/2014 ، ص 02

العقـار

معنى العقار في معجم اللغة العربية عقار مفرد عقارات و هو كل ملك ثابت لـه أصـل غير منقول كالأرض و البيت باع بعض عقاراته- صادرت الدولة أمواله و عقاراته – ماله دار و لا عقار، لا يملك شيئا عقار جزء كل ملك خالص الملكية بأن دخل سنوي يسمى ربعا .[1] و نعرف على أنه كل ماله أصل و قرار علـى الأرض و الدار و العقار جمعه عقارات إذن تتجلـى المفهوم اللغوي للعقار كونه قيمة مادية غير قابلة للانتقال متصلة بالأرض ، و قد يكون هذا الأخير حسب التعريف اللغوي دائما عقارا أصليا مرتبطا بالأرض ، أو العقار بالتخصيص تخدم العقار الأصلي .[2]

الصناعي

هي كلمـة مشتقة من صنع يصنع تصنيعا و يقصد بهـا تحويل الشـيء من حالتـه الأصلية (خام، مادة أولية) إلى حالة أخرى .

ثانيا: التعريف الاصطلاحي

قد وردت عدة تسميات في شأن العقار الصناعي فسمي بالعقار الموجة للاستثمار و بالعقار الاقتصادي .

و لا يوجد تعريف شامل و خلص للعقار الصناعي سواء علـى المستوى التشريعي أو علـى مستوى الفقه ، فبالرجوع إلى كل النصوص التشريعية و التنظيمية التـي أصـدرها المشرع الجزائري في خصـوص العقار الصـناعي ، نجد أنـه لم يورد لـه تعريفـا خاصـا بل اهتم فقط بتنظيم قواعده و أحكامه وهذا راجع إلى أن وظيفته المشرع هي اصدار القوانين و ليس وضع التعريفات .

وعليه يبقى على الفقه دور التعريف

غير أن الفقه لم يجمع علـى تعريف محدد وواضح للعقار الصـناعي رغم وجود تعريفات للعقار فقد عرف الفقيه عبد الرزاق أحمد السنهوري العقار علـى أنـه الشـيء الثابت المستقر بحيزه ، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع و من تم لا يمكن نقلـه دون تلـف و الأرض هي مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها .

[1] المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، مكتبة الشروق الدولية، لبنان، سنة 2004. ص 408 .
[2] موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الاستثمار، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق بودواو جامعـة بـومرداس، الجزائـر سـنة 2009، عـن موقـع http :www .sndl.coenst.dz تـم اطـلاع يـوم 2018/04/12.

وهناك من يعرف العقار الصناعي على انه تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة او الخاصة و المهيأة لأن تكون موطن المنشأ أو المصنع أو المشرع الإستثماري و يعرف: ذلك على أنه ذلك الفضاء المخصص لأنشطة و الذي يسمى عند متخصصين القطاع بالعقار الصناعي تميزا له عن العقار الفلاحي السكني [1].

ثالثا: التعريف القانوني : لا يوجد تعريف خاص شامل بالعقار سواء على مستوى التشريع المركزي إلا ما ذكر في المواد 03 ،20 ، 21 من قانون التوجيه العقاري 90 / 25 .

كما هو مذكور من قانون التوجيه العقاري 90-25 في الباب الأول: الأملاك العقارية القسم السادس الأراضي العامرة من الأراضي القابلة للتعمير المادة 20 "هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع من البنايات في مجالاتها القضائية وفي مشتملات تجهيزاتها و أنشطها و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة لكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع البنايات كما ورد تعريف ضمن في المادة 21 من القسم السادس والباب الأول من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري "هي كل القطع الأرضية المخصص للتعمير في أجال معينة توسطه أدوات التهيئة والتعمير[2]".

يمكن تعريف العقار الصناعي على أنه هو مختلف الأراضي التي وجهت إلى للإستثمار وكل ما إتصل بها و ما رصد خدمتها بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها ومزاد على حاجتها من الأصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها و إنتاجها[3] .

ويعرف العقار الصناعي أيضا على أنه مجموعة الأراضي وكل ما إتصل بها إتصال قرار وثبات وما رصد خدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية (Actifs Residuels) التابعة للمؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجه بإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو إستخدام مواد شبه مصنعة [4].

---

[1] أسماء منصور، عقد امتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014ص 11، عن موقع:
تم الإطلاع عليه يوم: 2019/05/12 على الساعة 14:30 www.sndl.cerist.dz

[2] أنظر المادة 20 من قانون 90-25 المؤرخ في 19 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، العدد 49.

[3] حنان خوداجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة الدكتورة، تخفيض قانون خاص، عليه الحقوق، جامعة قسنطينة 01، السنة الجامعية 2014/ 2015، ص 22 .

[4] حنان شتوان ، بن ديدوش قماري نضيرة ، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الإقتصاد مجلة دفاتر سياسية و القانون العدد 15 سنة 2016 ، الصفحة 683 _ 684 .

ويعرف أيضا العقار الصناعي على أنه الحيز المادي او الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الإستثمارات ذات الطبيعة الإقتصادية سواء كان مبنيا أو غير مبني مستغل أو مستغل يضاف إليه العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الإقتصادية .[1]

وما تجدر الإشارة إليه أننا أحيانا تحد إستخدام مصطلح العقار الإقتصادي بدلا من مصطلح عقار صناعي وهو مصطلح الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 07-119[2].

إلا أن العقار الصناعي الذي لا يتم منحه إلا بموجب عقد الإمتياز و ليس بالتنازل يجعل مالك العقار بالتحقيق لا يملك الأرض المقام عليها العقار و بالتالي تنعدم صفة إيجاد مالك الرقعة .

وبما أن العقار بالتخصيص يرصد خدمات هذه المنشآت و ليست خدمة الأرض فإنه ولذلك تجتمع صفة مالك الرقعة لكل من العقار بالتخصيص و المنشآت في آن واحد في يد المستثمر [3] .

وما أزال هذا الإشكال هو نص المادة (13) من الأمر رقم 08-04 إذ أن هذه المادة جعلت المستثمر مالك المنشأ المقامة عليها الإستثمار .[4]

الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي.

إن العقار الصناعي مثله مثل بقية العقارات بتميز لمجموعة من الخصائص سنتناولها في هذا الفرع ومن أهمها:

العقار الصناعي حيث النشأة لأنه ظهر بعد الإستقلال وقد تنظم بصفة متميزة لتامشى مع السياسة الإيدولوجية الإقتصادية المتبعة في النظام الإشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية ، ولقد كانت أول عملية لتنظيم هذا النوع من العقارات في بداية التسعينات .

لقد كان المشرع قد أتاح هذا العقار حسب المناطق شروط قانونية و إدارية تختلف بإختلاف المنطقة و النشاطات الإستثمارية المراد إنجازها .

---

[1] د/محمد بوشوشة ، د م عيسى بولخوخ ، إمتيازات العقار الصناعي الممنوحة للإستثمار في الجزائر ، مجلة الإقتصاد الصناعي العدد 12 ، جوان 2017 ، باتنة ، ص 61 .

[2] أنظر المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 1989/07 المؤرخ في 2007/04/23 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانون الأساسي الجريدة الرسيمة العدد 27 ، المؤرخ في 25 أفريل 2007 المعدل والمتمم .

[3] حنان خوادجية ، المرجع السابق ص20 ، 21 .

[4] أنظر المادة (13) من الأمر رقم 04/08 ، المؤرخ في 09/01/ 2008 ، المتضمن تحديد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، المؤرخة في 2008/09/03 .

ويمكن إستغلال العقار الصناعي من طرف الأشخاص المعنوية من خلال منحهم عقد إستغلال المنطقة المتمثل في عقد الإمتياز شرط أن تلتزم المستغل بالشروط القانونية و الإدارية المحددة في دفتر الشروط ويرتبط العقار الصناعي بالإستثمار الذي يرتكز على فكرة الإستغلال دون التملك .

ولقد تميزت عقود الإستثمار في العقارالصناعي بطابع العقد الإداري والتي جاءت بقصد حماية العقارات العمومية والخزينة العمومية، إلا أن هذه العقود تميزت بعدة ثغرات قانونية و عدم الوضوح في بعض الأحيان من حيث التطبيق مثلا[1].

المطلب الثاني: تميز العقار الصناعي عن مختلف العقارات المشابهة له:

لفهم العقار الصناعي أكثر لابد من تميزه مما شابهه من العقارات بحيث سنتناول في هذا المطلب تميز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي في (الفرع الأول) وتميز العقار الصناعي عن السكني في (الفرع الثاني) و تميز العقار الصناعي عن العقار السياحي.

الفرع الاول التميز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي

وتخضع العقار الصناعي للأمر رقم 01-03 [2] وإلى الأمر رقم 08-04 سالف الذكر وهذا دون التعرض إلى كل النصوص القانونية التي تنظم العقار الصناعي التي تم إلغائها.

أما العقار الفلاحي فيرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية أو التي تكون مخصصة للزراعة سواء كانت محل استغلال أولا، وتعدد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه سواء كانت في السهول ، أو الجبال أو في الصحراء [3].

وقد عرفت المادة 04 منا القانون 90-25 المتعلق بالتوجه العقاري للأراضي الفلاحية بانها كل ارض تنتج بتدخل الانسان سنويا او خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر او الحيوان او يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا او بعد تحويله اما العقار الصناعي فهي اراضي ثم تخصيصها لإنجاز مشروع استثمار صناعي انتاجي او خدماتي والعقار الفلاحي ينظمه القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 المتضمن تحديد شروط استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 2010/12/23، المحدد لكيفيات الحاصلة للدولة أو كذلك القانون رقم 08-16، المؤرخ في 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، وكذا القانون

[1] مخلوف بوجردة العقار الصناعي ، الطبعة الثانية دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2006 ص 110 .

[2] الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 2001/02/17 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 47 ، المؤرخة في :2001/08/22 .

[3] محفوظ موهوبي، المرجع السابق ، ص 47 .

رقم 83-18 المؤرخ في 1988/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، وهذا دون التطرق لكل النصوص الخاصة المتعلقة به.

تنظيم العقار الفلاحي في الجزائر امتاز بخصوصية هامة وهي أن الجزء الكبير من الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بمقارنة مع الملكية الخاصة، حيث أن سياسية الاستثمار.

كما عرفت الجزائر نهضة تنموية سنوات السبعينات من القرن الماضي حيث كانت تنتهج الإقتصاد الإشتراكي الذي يوصف بأنه إقتصاد الإشتراكي الذي يوصف بأنه إقتصاد مخطط والدولة تلعب فيه دور المتعامل الإقتصادي و أنشأت الدولة الجزائرية مؤسسات إقتصادية تماشيا مع النهج الإشتراكي وركزت على الإستثمار العمومي الصناعي حيث اكتبت قاعدة صناعية التي يمكن إعتبارها تجربة ومكتسب هام والحد من التبعية الأجنبية وامنحت البطالة غير أنه ظهر سوء التسيير الإهمال .

وكما ان الإستثمار الأجنبي في العقار الصناعي كان مفتوحا للمستثمرين الأجانب و الخواص ولم تفوق بينهم تماشيا مع تخيلها عن النهج الإشتراكي و إقرارها إقتصاد السوق بموجب دستور 23 فبراير 1989 و بتجهيزات كبيرة لأن المواد منه تشجيع جلب رؤوس الأموال الأجنبية خاصة منه الإستثمار المباشر بما تحقيقه كقيمة مضافة للإقتصاد الوطني طبقا للمادة الأولى من الأمر رقم 01-03 سالف الذكر بحيث يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق عل الإستثمارات الوطنية و الأجنبية .

إذ جاء الأمر 01-03 السالف الذكر لتحديد النظام المطبق على الإستثمارات الوطنية والأجنبية، خاصة منه أو ما كان مصحوبا بالتكنولوجيا الحديثة كذلك جاء في الأمر مبدأ ضمانة معاملة الأجانب بنفس معاملة الجزائريين طبيعيين أو معنويين كانوا. أما الإستثمار الأجنبي في العقار الفلاحي مستبعد كليا، فلا يمكن للأجنبي سواء لوحده أو بالشراكة مع الجزائري أن يستثمر في العقار الفلاحي حتى ولو كانت شركة جزائرية ويملك لأجنبي أسهم فيها حيث نصت المادة 04 من القانون 10-03 السالف الذكر عن أن الإمتياز يمنح لشخصين من جنسية أجنبية .

الفرع الثاني: تميز العقار الصناعي عن العقار السكني

لقد تطرق القانون رقم 87-03[1] المتعلق بالتهيئة العمرانية والقانون 86-03[2]، المتعلق بالترقية العقارية الذي أعتبر بمثابة قفزة نوعية في مجال تعبئة الإستثمار الخاص في ميدان الترقية

[1] قانون 03/87 ، المتعلق بالتهيئة العمرانية ، المؤرخ في 27 جانفي 1987 عدد05 تاريخ الصدور 1987/01/28

[2] قانون 86/ 03 المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في 04مارس 1986.

العقارية ، لكن هذا القانون و لأسباب طرفية وإقتصادية أظهر محدوديته وعم نجاعته، لذلك تم إلغائه بموجب المرسوم التشريعي 93-03 [1] المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري.

وما يتميز به النظام القانوني لتسيير العقار السكني هو وجود نظام هجين في التسيير اين تختلط فيه الوظيفة الإقتصادية بالوظيفة الإجتماعية التي تقوم بها الدولة، حيث تقوم هذه الأخيرة كل مرة بإجراء إستثنائي فيما يتعلق بالتنازل والغرض منه إشراك الأفراد في إكتساب بعض عقارات وتحديد فيما يخص التنازل في الأملاك الوطنية العقارية الخاصة ذات الطابع السكني والمهني والتجاري والحرفي، والذي أخذ به بداية في القانون رقم 81-01[2]، المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن أملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية الذي ألغى بموجب القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 2000/11/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ثم صدر مرسوم نظم عمليات التنازل وهو المرسوم رقم 03-269 [3] .المؤرخ في 07 أوت 2003 المتضمن شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والديوان الترقية، والترقية العقارية الموضوعة في حيز الإستغلال قبل يناير عام 2004 أي صدر القانون رقم 04-11 المتعلق بقانون الترقية العقارية.

الفرع الثالث تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

إن الإهتمام بالعقار السياحي بدأ مع الإنفتاح الإقتصادي، أين ازدادت قيمة العقار السياحي حديثا، بحيث أنه كان سابقا غير مؤطر بالنظر لعدم الإهتمام بالمجال السياحي كمصدر هام للإقتصاد الوطني ووقد عرف المشرع العقاري العقار السياحي في المادة 20 من القانون 03-03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالمناطق التوسيع والمواقع السياحية [4]

ويجب الإشارة إلى أن الإستثمار الأجنبي في العقار الصناعي محفز وبإمتيازات مختلفة ، كذلك الأمر بالنسبة للعقار السياحي إذ يمنح بصيغة الإمتياز بالتراضي لقرار من الوالي بعد أخذ الموافقة من قبل الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون قطعة الأرض تابعة للعقار السياحي القابل للبناء و م افقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر الشروط .وبالتالي فأكثر نوع عقاري يتقارب مع العقار الصناعي هو العقار السياحي خاصة بعد صدور الأمر رقم 04/08 وإلغائه لأحكام القانون رقم 03/03 فأصبح العقار السياحي يمنح بإمتياز بعد أن كان يباع أو يؤجر[5]

---

[1] المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري . المؤرخ في 03/01 . 1993 .

[2] قانون رقم 01/81 المؤرخ في 07فيفري 1981 المتضمن التنازل عن أملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية والتسيير العقاري و المؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية .

[3] مرسوم تنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 المعدل جاء تطبيقا للمادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 والمادة 209 من قانون المالية سنة 2002 .

[4] مرسوم تنفيذي رقم 04/11 المؤرخ في 04 صفر عام 1432 الموافق لـ 09 جانفي سنة 2011 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 454/04 المؤرخ في 17 شوال 1423 الموافق 21ديسمبر سن 2002 والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة التجارة ج رسمية رقم 03_2011

[5] عبد الحميد جلاجل ، مرجع سابق ، ص 10 .

المبحث الثاني

تحديد نطاق العقار الصناعي.

تزخر الجزائر بتنوع مواردها وثرواتها مما يجعلها محلا جاذبا للإستثمار الصناعي غير أن هذا غير كافي بتحقيق تنمية صناعية شاملة مدرة بفوائدها مالم توطن المشاريع الصناعية على ترابها خاصة وأن الجزائر تتمتع بالمساحة الشاسعة و الموقع الإستراتيجي [1] ويهدف تنظيم الإستثمار و تأطيره بطريقة تساعد في تنمية ثم إنشاء مواقع عقارية موجه خصيصا للإستغلال نشاطات صناعية تتماشى مع حاجات المتعاملين والمستثمرين ذلك بتحديد أوعية عقارية مهيأة تتوفر على مختلف الشبكات التي من شأنها الحفاظ على عناصر البيئة .

تتم دراسة هذا المبحث من خلال مطلبين ، بحيث سنتناول حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة في المطلب الأول حافظة العقار الصناعي في المناطق الخاصة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة

تتوفر الجزائر على حضيرة هامة من المناطق الصناعية ومناطق النشاط ، أنشأ معظمها خلال الفترة التي كانت تتمتع بها البلاد بوفرة مالية .

ومن خلال هذا المطلب ستقوم بتحديد الإطار القانوني و التنظيمي المناطق الصناعية في الفرع الاولو الإطار القانوني و التنظيمي لمناطق النشاط في الفرع الثاني :

الفرع الأول: الإطار القانوني و التنظيمي للمناطق الصناعية

في غياب تعريف المناطق الصناعية من طرف المشرع الجزائري إعتبرها قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري "هي كل قطعة أرض تشغلها تجمع من البنايات في مجالاتها القضائية ومشتملاتها تجهيزاتها و أنشطتها و لو كانت القطعة الأرضية غير مزودة لكل المرافق المبنية والغير المبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع نباتات[2] سنتناول في هذا الفرع نشأة المناطق الصناعية أولا ثم نتناول إجراءات إنشاء بالمناطق الصناعية ثانيا.

[1] غنية سطوطح، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحي فارس ، المدية 2014 /2015 ص 19 .
[2] أنظم المادة 20 للقانون 90 /25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري .ج الرسمية عدد 49

أولا: نشأة المناطق الصناعية:

في إطار المرسوم التشريعي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإحداث لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية[1] الذي يعتب الإطار الأول لمحاولة تنظيم وتوفير العقار لصالح المستثمرين، تم تحديد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على إقليم البلديات و الولايات عبر كامل التراب الوطني ، لقد إعتبرت هذه المناطق القلب النابض للصناعة الجزائرية في تلك الحقبة من الزمن[2]، وبعد مرور 10 سنوات صدرت المراسيم المطبقة لهذا القانون و هي المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المؤرخ في 1984/03/03 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها[3]، ويقصد بإدارة المناطق الصناعية وتهيئتها كمرحلة أولى ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثابتة، أما من الناحية القانونية فإن الإدارة تعني التهيئة والتسيير معا[4]، أما بالنسبة لنشأة المناطق الصناعية الجديدة الموكل تهيئتها وتسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فقد صدر بشأنها المرسوم التنفيذي رقم 12-176 المؤرخ في 11 أفريل 2012، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعمليات المتعلقة بإنجاز المناطق الصناعية في بعض الولايات[5].

ثانيا : اجراءات انشاء المناطق الصناعية .

يسبق قرار انشاء المناطق الصناعية دراسة تمهيدية تتناول أهم العوامل التي يجب أن تتظافر تتمثل في الموقع ، حجم المناطق الصناعية ، نوع الصناعات المراد توطينها ها ، دراسة مدى تأثيرها على البيئة وقبل الاصلاحات الاقتصادية (أي قبل دستور 1989 و التوجه نحو اقتصاد السوق) ، لا توجد أحكام صريحة وواضحة تحدد صلاحيات في مجال الانشاء مناطق صناعية باستثناء المنشور الوزاري الصادر عن وزارة الأشغال العمومية المؤرخ في 30 أفريل 1975 ثم التعليمة الوزارية المشتركة الصادرة في 30 أفريل 1975 ، اللذان يمثلان المرجعان الوحيدان المباشران المنظمان لمسعى إنشاء مناطق صناعية حيث كان تخذ قرار إنشاء المناطق الصناعية من قبل وزير الأشغال العمومية و البناء .

---

[1] الجريدة الرسمية عدد 20 المؤرخة في 29 فيفري 1973

[2] صوالحي كريمة ، ثلجون فاطمة الزهراء ،عقود إستغلال العقار الصناعي و المنازعات المتعلقة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصيص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية 2012 / 2013 ص 3

[3] الجريدة الرسمية، العدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1984 .

[4] مخلوف بوحردة ، العقار الصناعي ، دار هومة ، الجزائر ، 2006 ، الطبعة الثانية ، ص 12 .

[5] الجريدة الرسمية ، العدد 23 ، المؤرخة في 22 نوفمبر 2012 .

كوصاية على وكالة التهيئة و الترفيه الوحدةCADAT في ذلك العهد بناء على ملف مقدم من الوالي المختص إقليميا[1].

ولا يتخذ قرار إنشاء مناطق صناعية إلا بعد أخذ رأي اللجنة الإستشارية لتهيئة المناطق الصناعية المحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 45/73 السابق الذكر ، مقرها لدى وزارة الأشغال العمومية ، وتضم اللجنة تحت رئاسة وزير الأشغال العمومية و البناء أعضاء دائمين من الوزارات وأعضاء غير دائمين يحضرون اجتماعات اللجنة المخصصة للمناطق الصناعية الدائرة في دائرة اختصاصهم .[2]

أما عن اصلاحات اللجنة، فحسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 45/73 السابق الذكر هي مكلفة بجمع المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية على مستوى التراب الوطني وصياغة الآراء وتقديم كل الاقتراحات والمساعدات المفيدة للوزارة المكلفة بالبناء والأشغال العمومية بهدف ترقية المناطق الصناعية في أحسن الظروف .

واختيار الموقع آنذاك، كثير ما غلب عليه الطابع الارتجالي، وتسبب في كثير من الأحيان لاستهلاك أخصب للأراضي الفلاحية كما أن الطابع المركزي الذي كان للجنة حال دون تأدية مهامها على أكمل وجه، كذلك أكدت الدراسات الجاري انجازها أن بعض المناطق الصناعية المعتبرة رسميا مليئة يوجد فيها قطع أرضية ممنوحة لكنها غير مشغولة، إما لأنها تمثل جزء لا تتجزأ من ممتلكات المؤسسة التي تم حلها أو في طريق التصفية أو أن مالكها لا ينوي شغلها مستقبلا كما أن هذه المناطق تفتقر في غالب الأحيان للمنشآت الملائمة .

وبسبب هذه الصعوبات قررت الحكومة منذ بداية الثمانينات تعميد إنشاء مناطق صناعية جديدة وبالتالي أحكام هذا المنشور لم يعد لها مفعول، اقترحت وزارة الصناعة سابقا أن تتخذ قرار إنشاء مناطق جديدة على أساس عمل استثماري بين القطاعات المعنية بالجوانب المرتبطة بالهيئة العمرانية والبيئة الصناعية و الداخلية و المالية داخل نظرة متناسقة و متوازنة مع الإقليم .

[1] حنان خوادجية ، المرجع السابق ، ص 53 .
[2] انظر المادة 03 من التشريعي رقم 45/73 المتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية رقم الجريدة 20 المؤرخة في 29 فيفري 1973 .

بناءا على المعطيات السابقة لإزالة مصاعب الاستثمار بما فيها المرتبطة بالعقار أنشأ بالمشرع بموجب المادة 18 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 2001/08/20المتعلق بتطوير استثمار المعدل والمتمم [1]

المجلس الوطني للاستثمار CNI موضوع تحت تصرف الحكومة الذي يتولى رئاسته [2] ومن مهامه السهر على متابعة الاستثمار و الترقية و تطوي و يمكن للمجلس الوطني للاستثمار أن يقترح كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه[3]، وبما فيها انشاء مناطق صناعية حديثة على أن يتولى الوزير المكلف بالصناعات والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار بعد موافقة مجلس الحكومة ضمان متابعة تنفيذ قرارات المجلس .[4]

كما أقر المجلس الوطني للاستثمار الموافقة على مشروع إنشاء مناطق صناعية بموجب القرار رقم 02 الدورة 05، المؤرخ في 06 مارس 2011، كما صدر قرار رقم 13 المؤرخ في 19 أفريل 2011 بدعم قرار سابق بقائمة تحتوي على إنشاء 36 منطقة صناعية ليرتفع العدد حسب التصريحات إلى 42 منطقة صناعية موزعة على كامل أنحا التراب الوطني وأعلن في حيثيات القرار أن إنشاء المناطق الصناعية هو مشروع من أجل المنفعة العامة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-176 .[5]

الفرع الثاني: الإطار القانوني والتنظيمي لمناطق النشاط

إن مناطق النشاط ليست وليدة المشروع الجزائري بل هي تجربة دولية سابقة ولعل المشروع الجزائري لم يعطيها تعرفا محدد[6]، إذ تعتبر مناطق النشاطات مساحات مهيئة مسبقا مخصصة لترفيه وتنمية النشاطات الإقتصادية الصغيرة والمتوسطة بما فيها الصناعية إلى جانب

[1] انظر المادة 18 من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/ 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 20 أوت 2001 .
[2] انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 2006/10/09 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار ، الجريدة الرسمية ، العدد 64 المؤرخة في 11 أكتوبر 2006 .
[3] انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 2006/10/09 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار .
[4] انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 355/06 ، المرجع السابق .
[5] حنان خوادجية ، المرجع السابق، ص 45 .
[6] كريمة شايب باشا ، المرجع السابق ، ص 29 .

نشاطات تابعة لقطاع الخدمات وغالبا ما تكون ضمن النسيج العمراني عكس المناطق الصناعية التي تحتوي على وحدات ومركبات صناعية الأصل فيما تكون خارج المحيط العمراني .[1]

ستناول في هذا الفرع نشأة مناطق النشاط أولا ثم نتناول اجراءات انشاء مناطق النشاط ثانيا.

أولا: نشأة مناطق النشاط:

أنشأت مناطق النشاطات بموجب قرارات اتخذت في اطر تطبيق الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات[2]، وقد تم انشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر بـ 7500 هكتار .[3]

وهذا ما مكن الجماعات المحلية من وضع فضاءات موجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية الصناعية قصد تحقيق التنمية الاقتصادية على مستوى الوطن بكل بلديتها، وقد صدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 76-29 المؤرخ في 1976/02/07 المتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية للبلدية .[4]

وفي عام 1982 تأكدت رغبة المشرع في تنظيم القطاع الخاص وتوجيهه لتحقيق الأهداف المحددة في المخطط الوطني والاستفادة من بعض التشجيعات بموجب القانون رقم 82-11 المؤرخ في 1982/08/21 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني[5]، الذي كان موجها لمشاريع الاستثمار في مجالات النشاط ذات النفع الاقتصادي والاجتماعي التي تندرج في إطار الأهداف الأولية و المجالات المحددة في مخطط التنمية الوطنية[6]، ثم صدر القانون رقم 82-13 المؤرخ في 1982/08/28 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد وسيرها المعدل والمتمم[7]، وتطبيقا لها القانون أعطى الحق لشريك الأجنبي في التعويض في حالة التأميم لشمل الأراضي التي تم التنازل عنها له في إطار المرسوم التنفيذي رقم 86-05 المؤرخ في 1986/01/07، المحدد لشروط بيع

[1] سمير بليل، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ،البليدة ، جوان 2012، ص 16.
[2] الجريدة الرسمية العدد 19، المؤرخة في 1974/03/05.
[3] سليم ساسي ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ،مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر 2009، ص 23 .
[4] الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 27 فيفري 1976.
[5] الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 24 فيفري 1982.
[6] محمد و علي عيبوط ، الاستثمارات الاجنبية في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الطبعة الثانية ، الجزائر 2014 ، ص 38.
[7] الجريدة الرسمية ، العدد 35 ، المؤرخة في 31 أوت 1982 .

الأراضي العقارية التي تملكها الدولة للدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما تحدد كيفيات البيع[1] وذلك بطريقة غير مباشرة لأن التأميم يكون لأسهم الشريك الأجنبي، و أسهمه تتمثل في قيمتها العقارية طبقا لما سبق، لأن التنازل مان بطلب الشريك ولصالحه.[2]

ثم ظهر فيها بعد فكرة العقار الصناعي لمفهوم الأصول العقارية في إطار القانون رقم 88-01 المؤرخ في 1988/01/12 ، المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية[3]، جاء هذا القانون في أواخر النظام الإشتراكي، إذ أنه دل على اتجاه المشرع نحو فكرة الاستقلال المالي للمؤسسات العمومية بعد أن كانت الدولة هي التي تتحمل مديونيتها، مما أثر سلبا على ناجعة الإقتصاد الوطني.

يعد تخلي الدولة عن النهج الاشتراكي وتماشيا مع اقرارها اقتصاد السوق بموجب دستور 23 فبراير 1989، حيث وضعت قانون الاستثمار الجديد سنة 1993 الأول في ظل اقتصاد السوق الذي أقر منح الامتياز مع إمكانية التنازل وبقى الأمر هكذا حتى سنة 2007، حيث عدل القانون وكرس عقد الامتياز مع إمكانية التنازل لكن هذه الفترة استغلها مستثمرين وهميين همه الوحيد الحصول على العقار لأغراض ليس لها صلة بالمشروع الاستثماري .

ثانيا : اجراءات انشاء مناطق النشاط :

جل مناطق النشاط أنشأت قبل دخول اقتصاد السوق، بقرار من الوالي ومداولة من المجلس الشعبي البلدي ، بدون أن توجد نصوص تشريعية وتنظيمية واضحة وكانت البلدية هي من تقوم بإنشاء مناطق النشاط معتمدة على مخططات التعمير، وفي حالة غيابها تستند على المساحات المؤقتة للتعمير المحددة من طرف المجلس الشعبي البلدي وباستشارة لجنة تقنية وهذا بموجب المرسوم التنفيذي 82-306 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 82-02 المؤرخ في 09 أكتوبر 1992 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء.[4]

كما أن التقارير الصادرة عن المناطق النشاط تعيش فوضى من حيث الإنشاء، كما أن الولايات والبلديات وحتى مصالح أخرى كديوان ترقية السكن كانت تتخذ قرار الإنشاء دون استشارة

[1] المرسوم التنفيذي رقم 05/86 المؤرخ في 1986/01/07 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة .
[2] محمد بيجاد ولد بابا علي ، مرجع سابق ، ص 13 .
[3] الجريدة الرسمية ، العدد 02 ، المؤرخة في 13 جانفي 1988.
[4] حنان خوادجية ، مرجع سابق ، ص 62 .

الهيئات المركزية، كما أن هذه المناطق في غالبها تفتقر للمنشآت اللائمة والتهيئة الضرورية، لأنها لم تكن محل دراسات جدية وموضوعية وهو ما يتجسد في منطقة النشاط بوتليلس، طفراوي، ولاية وهران، حيث تم انجازها على أراضي مستنقعه.

إن قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 أسند مهمة تسيير مناطق النشاط لمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين حضريين[1]، ومن خلال قراءتنا للفقرة 10 من المادة 02 من قانون رقم 10-20 المؤرخ في جانفي 2010 المتضمن تنظيم لجنة مساعدة على الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها[2]، نجد اللجنة التي تظم نسبة تمثيلية مهمة من الإدارة يمكنها اقتراح انشاء مناطق نشاط جديدة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به.[3]

كما تنص المادة 111من قانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 يوليو 2011 المتعلق بقانون البلدية على مايلي :

" يبادر المجلس الشعبي البلدي بكل عملية ويتخذ كل إجراء من شأنه التحفيز وبعث تنمية نشاطات اقتصادية تتماشى مع طاقات البلدية ومخططها التنموي، لهذا الغرض يتخذ المجلس الشعبي البلدي كافة التدابير التي من شأنها تشجيع الاستثمار وترقية "، وتنص المادة 109 من قانون رقم 11-10 على أنه "تخضع إقامة أي مشروع استثمار أو تجهيز على إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي".

ويتبينن خلال هاتين المادتين أن إنشاء المناطق باقي بمبادرة محلية زائد مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي مصادق عليه و لقرار الوالي ، و تحددها عملية انشائها أدوات التهيئة و التعمير المنظمة بموجب قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .[4]

[1] حنان خوادجية، مرجع سابق ، ص 63
[2] الجريدة الرسمية ، العدد 04 ، المؤرخة في 17 جانفي 2010 .
[3] انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن تنظيم لجنة مساعدة الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها، الجريدة الرسمية ، العدد04 .
[4] حنان خوادجية، نفس مرجع، ص 65.

المطلب الثاني: حافظة العقار الصناعي في المناطق الخاصة والمناطق الحرة:

عرفت المناطق الخاصة والمناطق الحرة تنظيما في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12[1]، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الاستثمارات، والمراسيم التنفيذية المتعلقة به ظن وقد صدر هذا المرسوم في ظل أحلك الظروف التي مرت بها البلاد من جراء المديونية الخارجية وعدم القدرة على الفاء بالالتزامات الدولية، وكذا الظروف الداخلية التي شهدتها من جراء الاضطرابات السياسية اذا كانت سببا في تفشي البطالة وتدني الحالة الاجتماعية لدى المواطنين.[2]

سنتناول من خلال هذا المطلب المناطق الخاصة في الفرع الأول والمناطق الحرة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المناطق الخاصة

تعد المناطق الخاصة ثاني تنظيم للعقار الصناعي في الجزائر ظهرت أر المرسوم التشريعي رقم 12/93 السابق الذكر، حيث قام هذا الأخير بمنح امتيازات إقتصادية وقانونية وجمركية أحيانا بهدف التحفيز على الاستثمار في مثل هذه المناطق، فمن خلال المادة 20 من المرسوم التشريعي السابق الذكر نجد أن المشرع الجزائري قد نظم العقار الصناعي في هذه المناطق في شكل نوعين أساسيين وهما المناطق المطلوب ترقيتها ، ومناطق التوسع الاقتصادي .[3]

أولا: المناطق المطلوب ترقيتها

لم تنشأ المناطق الصناعية لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 ، السابق الذكر وإنما أدمجها ضمن المناطق الخاصة، وعرفت المناطق المطلوب ترقيتها في القوانين السابقة باسم المناطق المحرومة وكان يقصد بها المناطق التي تعاني تخلفا واضحا في الهياكل الأساسية الاقتصادية منها والاجتماعية [4] لعدة أسباب منها التركيز الصناعي في المناطق الحضرية الذي شهدته

[1] المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الإستثمارات، الجريدة الرسمية، العدد 64 .
[2] كريمة شايب ، مرجع سابق ، ص 36 .
[3] مريم موساوي ، النظام القانوني للعقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم الانسانية ، جامعة لونيس علي ، البليدة ، 2015/2014 ، ص 15 .
[4] حمزة فسيح ، مرجع سابق ، ص 22 .

سنوات الستينات والسبعينات فجلبت الأقطاب الصناعية الأيدي العاملة من المناطق الريفية وسجلت هذه المناطق نقائص في ميادين الاستثمار وتأخر المشاريع المبرمجة فيها[1].

وتحقيقا لشروط التنمية المتوازنة في الجزائر، وقصد خلق شروط موضوعية لسياسة إنمائية، حفز المشرع الجزائري الاستثمار في المناطق المطلوب ترقيتها، وقد أهمل قانون ترقية الاستثمار تعريف المناطق المطلوب ترقيتها، حيث ترك هذه المسألة إلى قانون التهيئة العمرانية، وتبرز هذه الإحالة بشكل ضمني بالنظر إلى المرجعيات المعتمدة من طرف قانون ترقية الاستثمار الذي ربط هذا النص بالقانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية[2]، ثم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 1991/09/14، المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 سابق الذكر[3]، والرجوع إلى هذا القانون تبين لنا أن هذه المناطق تتكون من بلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية، وبهذه الصفة يمكن للدولة أن تقدم مساعدتها للبلديات المطلوب ترقيتها عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب شغل.[4]

تعد المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-321 السابق الذكر، على أن المناطق الواجب ترقيتها هي مناطق تتكون من بلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء، بقرار مشترك الصادر عن السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية وهذا بعد أخذ رأي السلطات المحلية التي تعكس الضوابط الديموغرافية، المادية، الاجتماعية، الاقتصادية، والمالية للبلديات المذكورة[5]، وهذه المعايير تمثل في :

-المميزات الديموغرافية وتأخذ بعين الإعتبار عدد السكان المقيمين بالولاية، السكان الريفيون وتحديد نسبة البطالة وحجمها.

-المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي وتنحصر أساسا في الجنوب، السهول، الهضاب العليا، والمناطق الجبلية، بالإضافة إلى المناطق الحدودية.

[1] عثمان فكار، التوظيف الصناعي في الريف الجزائري وأثاره الاجتماعية، مذكرة ماجيستير، معهد علم الاجتماع، جامعة الجزائر 1985-1986، ص 54، نقلا عن غنية سطوطح، مرجع سابق، ص 67.
[2] حنان خوادجية ، مرجع سابق ، ص 72 .
[3] انظر المادة 51 من القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
[4] مخلوف بوجردة ، مرجع سابق ، ص 19-20 .
[5] انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 321/91، المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها .

-المميزات الاقتصادية و الاجتماعية أو درجة التجهيز و تتمثل في تبيان المعدلات المعينة كنسبة تمدرس ونسبة كهرباء الريفية، نسبة التجهيز كلي مياه الشرب، نسبة الاستجابة للتغطية الصحية، ونسبة شغل كل مساكن .

-المميزات المالية: تتمثل أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية، نسبة الاستثمارات لكل المساكن في الولاية.

ومن خلال المرسومين 12/93و 321/91 السابق الذكر، نستنتج أن المشرع الجزائري قد استغنى عن المفاهيم السابقة والمذكورة في كثير من قوانين المالية ومثلها قانون المالية لعام 1984 و1986 و1987 و1988 و1989[1]، حيث أدمج كل من المفاهيم المناطق التالية: المناطق المحرومة ، مناطق الجنوب، مناطق أقصى الجنوب، المناطق المعزولة والمناطق الواجب تنميتها في مفهوم واحد وهو المناطق المطلوب ترقيتها.[2]

وبهذا الدور يمكن للدولة أن تقوم بتقديم المساعدات للبلديات المطلوب ترقيتها بواسطة نشاطات تخلق مناصب شغل، ومن خلال مايلي خاصة:

1- تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كموقع لاستقبال الاستثمارات.
2- مساعدة البلدية في إنجاز منشآت أساسية لإنتاج كمشاريع استثمارية صناعية.
3- مساعدة الدولة في التكفل بالأشغال القاعدية المرتبطة بشبكات جلب مياه الشرب والتطهير.

وتطبيقا للمرسوم التنفيذي 91-321 السابق الذكر والقرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 1991/10/29 تم تحديد و ضبط قائمة محددة بدقة تتضمن مجموع البلديات الواجب ترقيتها، وبموجب القانون 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 المتضمن تهيئة الاقليم و تنمية المستدامة.[3]

تم إعادة تنظيم المناطق الواجب ترقيتها حيث ذكرت المادة 18 من القانون رقم 01-20 السابق الذكر المناطق الواجب ترقيتها :

- الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية م بعدم كافته يسحبها الصناعي والخدماتي.

[1] مريم موساوي ، مرجع سابق ، ص 16 .
[2] المرجع ذاته ، ص 17 .
[3] الجريدة الرسمية، العدد 77 المؤرخة في 2001/12/15.

- الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.
- المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعة كبرى أو أحياء سكنية متدهورة وباختلال التوازن الحاد من السكن والشغل.
- كل إقليم أخر يتطلب أعمال ترقوية خاصة من طرف الدولة .

وأضافت نفس المادة أن تحديد هذه المناطق وتصنيفها والاجراءات النوعية الخاصة بها تتم عن طريق تنظيم، وإلى غاية اصدار هذا الاصدار بقيت هذه المناطق خاضعة لأحكام النصوص التطبيقية السابقة وهي المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-321 السابق الذكر.[1]

وبموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار الذي ألغى المرسوم التشريعي 93-12 السابق الذكر تم تغيير تسمية هذه المناطق ووضعها القانوني.[2]

ثانيا: مناطق التوسيع الاقتصادي

ظهرت مناطق التوسيع الاقتصادي لأول مرة في المرسوم التشريعي رقم 93-12 السابق الذكر، كفضاء ثاني ضمن المناطق الخاصة وفقا للمادة 20 من نفس المرسوم، حيث لم يسبق لها الوجود ضمن قانون التهيئة العمرانية.[3]

وتعرف مناطق التوسيع الاقتصادي من خلال مكوناتها حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-321 السابق الذكر، والتي تنص على ما يلي :"تتكون مناطق التوسع الاقتصادي من الفضاءات الجيواقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي أو متكاملة وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها ورفع شأنها أو كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها" وهذا تختلف المناطق الواجب ترقيتها عن المناطق التوسيع الاقتصادي من خلال الهياكل القاعدية الموجودة بها التي يجب تثمينها واستغلالها في مختلف الأنشطة الاقتصادية لاسيما الصناعية منها.[4]

[1] انظر المادة 67 من القانون رقم 20/01 ، المتضمن تهيئة الإقليم وتنمية المستدامة .
[2] مريم موساوي ، مرجع سابق ، ص 17.
[3] الجيلالي عجة، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة، 605، 2006.
[4] سمير بليل، المرجع السابق، ص 30.

ونلاحظ أن المفاهيم و المعايير المذكورة أعلاه جاءت واسعة و غامضة في بعض الحالات إلى جر يصعب معه صياغتها لإنشاء منطقة لمنطقة لتوسيع الاقتصادي ، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على أرض الميدان إلى غالب الوقت الحاضر .[1]

وصدور الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، ألغيت أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق ترقية الاستثمار، ولذلك ألغيت الأحكام المتعلقة بمناطق التوسع الاقتصادي[2].

الفرع الثاني: المناطق الحرة

عرفت المحكمة الدائمة للعدل الدولي في قرارها مؤرخ في جويلية 1930 المناطق الحارة على أنها "إقليم لا يحتوي على أية حماية جمركية ويكون مفتوحا أمام المنافسة الدولية "[3]، وأول ظهور لهذه المناطق كان في المرسوم التشريعي رقم 93-12 السابق الذكر ولتنظيمها جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-321، اذ يقصد بها مساحات محددة إقليميا وإداريا تمارس فيها أنشطة صناعية أو خدماتية أو تجارية، وتخضع للنظام الجبائي الخاص بها ويسمح بتشجيع الاستثمار وتستحدث هذه المناطق لموجب مرسوم تنفيذي ويكون بناءا على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، وتدخل جميع الأملاك العقارية متمثلة في الأراضي والمباني داخل المناطق الحرة ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة[4]، كما يمكن أن تشمل المنطقة الحرة على المطار أو ميناء أو تقع بالقرب من الميناء أو المطار، وقد أنشئت هذه المناطق لتشجيع حيث أن نشاطات الانتاج في المنطقة تكون موجهة نحو التصدير فتتسنى إجراءاتها الإدارية بالبساطة و السهولة وذلك بتمكين المستثمرين من إقامة مشاريعهم كتزويد المنطقة بالمياه والكهرباء، وكل ما هو ضروري لممارسة النشاط الاستثماري مثل البنوك وقاعات الاجتماعات...إلخ[5].

ويتم تسييرها من قبل مستغل الذي هو الشخص المعنوي العام وتمول من قبل الدولة، وقد يكون شخص معنوي خاص، بنوك مثلا ويقع مسؤولية مستغل المحافظة على البيئة وحمايتها داخل

[1] مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 22.
[2] غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 74.
[3] الجيلالي عجة، الرجع السابق، ص 600.
[4] انظر المادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن المناطق الحرة ، الجريدة الرسمية العدد 67 ، المؤرخة في 1994/10/19 .
[5] حمزة قنيع، مرجع سابق، ص 39 .

المنطقة وفي مداخلها، المستغل مقابلا على ما يقدمه من إنجاز المنقولات والعقارات وأيضا على ما تقدمه من خدمات.[1]

تجدر الإشارة إلى أنه في أرض الواقع لم تظهر للوجود مناطق حرة ماعدا المنطقة الحرة لبلارة بولاية جيجل التي تم إلغائها بموجب القانون رقم 06-10[2]، المؤرخ في 2006/07/19 المتضمن بإلغاء الأمر 03-02، المتعلق بالمناطق الحرة، وحولت إلى منطقة صناعية وهذا بسبب عدم تحقيقها للأهداف المسطرة لها، واستبعدت كليا من النظام القانوني الجزائري وهذا على عكس ماهو موجود في البلدان المتقدمة .

من خلال ما تم دراسته في هذا الفصل نستنتج أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا محددا للعقار الصناعي ، بل ترك هذا الأمر للفقهاء ، إذ يعتبر العقار الصناعي من أهم اهتمامات المستثمرين والدولة على حد سواء ، بحيث يتميز هذا الأخير بخصائص كثيرة و متنوعة ، ومن أجل فهمه أكثر قمنا بتمييز عن باقي العقارات المشابهة له و المتمثلة في العقار الفلاحي و العقار السياحي و بالرغم من أنهما تختلفان من جانب النصوص القانونية إلا أن هدفها واحد و هو تطوير و ترقية الإستثمار من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني .

المشرع وجهه لخدمته و النهوض به مناطق واسعة تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة و المتمثلة في كل من المناطق الصناعية و مناطق النشاط ، و المناطق الخاصة و المناطق الحرة و ذلك من أجل تنظيم الاستثمار و تأطيره بطرقة تساعد على تنمية ، وتجدر الإشارة إلى أنه لم تبقى من حافظة العقار الصناعي المذكورة أعلاه إلى المناطق الصناعية و مناطق النشاط .

[1] انظر المادة، 08،06،04 من المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتضمن المناطق الحرة .
[2] قانون رقم 06-10 ، المؤرخ في 19.07.2006 المتضمن إلغاء الأمر رقم 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة .

الفصل الثاني

الحماية القانونية للعقار الصناعي

تمهيد

ان استغلال العقار الصناعي ومناطقه يستوجب من الإدارة و المستثمر على حد سواء الاحترام عدة شروط منصوص عليها في عدة نصوص سواء كانت هذه النصوص عامة أو خاصة ولقد وضع المشرع الجزائري حماية الأملاك الوطنية الخاصة ومن بينها العقار الصناعي حتى لا يكون هناك إعتداء عليها ، و أي نزاع حول هذه الأملاك تنظر فيه الجهة المختصة و يقصد بالحماية مجموعة تدابير أو أدوات أو رسائل التي تهدف إلى الحماية هذه الأملاك و ذلك بتوفير الضمانات الازمة للحماية من كل اعتداء أو تعرض من طرق الغير سواء كانوا أفراد أو إدارة أملاك الوطنية تخضع لحماية خاصة نظرا لأهميته الكبرى التي تحتلها باعتبارها ركيزة في قيامها بوظائفها .

عليه قسمنا الفصل الي مبحثين تناولنا في المبحث الاول الحماية القانونية للعقار في الجزائر والمبحث الثاني نتطرق الى الحماية المؤسساتية للعقار الصناعية.

المبحث الأول

الحماية القانونية للعقار الصناعي في الجزائر

بعد دراستنا للنصوص القانونية الخاصة بالعقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار، نجد أن المشرع الجزائري قيد وضع نصوص القانونية لحماية العقار الصناعي وعلى رأسها قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية وضع مؤسسات وهيئات حكومية مركزية وغير مركزية لحماية والحفاظ على العقار الصناعي، وصيانة والشهر على سير وتنظيم منشآت الدولة ومن خلال هذا البحث سنحاول تحديد الحماية القانونية للعقار الصناعي بموجب قانون 90-30 المطلب الأول، ومن خلال المطلب الثاني تبين الحماية القانونية للعقار الصناعي بموجب نصوص خاصة.

المطلب الأول : حماية قانونية للعقار الصناعي بموجب قانون 90-30

بموجب قانون 30/90 لقد نص المشرع الجزائري في قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية على قواعد و أحكام و تدابير من أجل حماية الأملاك الوطنية ومن بينها العقار الصناعي.

الفرع الأول: الحماية الإدارية

و تتمثل في مجموع الاجراءات التي تلتزم بها الإدارة و تستهدف حماية الأملاك الوطنية سواء ضد تصرفات أعوان الإدارة أو ضد تصرفات الأشخاص الآخرين و أهمها :

-الجرد : كل الأملاك الوطنية مهما يكن حائزها تخضع للجرد حيث نصت المادة 08 من قانون30/90 [1] المعدل و المتمم إذ بتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي و تقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة و هياكلها و الجماعات الإقليمية و يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية و التنظيمية المعمول بها ، بهدف ضمان حماية الأملاك الوطنية و الحرص على استعمالها وفق الأهداف المسطرة .

و يتعين على المصالح المستفيدة من الأملاك الوطنية أن تقوم بتسييرها وفق التنظيم وأن تقوم بتسجيلها وفق للأحكام المنصوص عليها [2]

[1] المادة 08 من قانون 30/90 التعلق بالأملاك الوطنية المؤرخ في 01 ديسمبر 1990.
[2] أنظر إعادة 23 من القانون 30/90 المعدل والمتمم

الرقابة : حيث جاء في نص المادة 24 من قانون 30/90 المعدل والمتمم يتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون، والسلطة الوطنية مع رقابة الإستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها و غرض تخصيصها.

الصيانة : تلتزم المصالح الإدارية المعين بصيانة الأملاك الوطنية التي تسيرها و الحفاظ عليه كي تؤدي المهام مخصصة لها وذلك من خلال القيام و الإصلاحات والتجديدات اللازمة على هذه الأملاك طبقا للمادة 27 من القانون 90-30 أما فيما يخص الوقاية والحماية الأمنية فيتمثل في حملة التدابير التي من شأنها أن تساهم في وقاية المؤسسة والمحافظة عليها و الدفاع عنها بإستعمال القوة عند الاقتضاء بما في ذلك بإستعمال السلاح ضد الأخطار كيف ما كان نوعها لاسيما الأعمال العدوانية والتخريب و التحطيم [1]

الفرع الثاني: الحماية المدنية

نصت المادة 689 من القانون المدني على أنه لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم في حين جاءت المادة 4 من القانون 90-30 المعدل والمتمم للأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا الحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتخضع لأحكام هذا القانون مع المراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى ومن خلال هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد أقر خضوع الأملاك الوطنية الخاصة لقاعدتين هما عدم القابلية للحجز والتقادم شأنها في ذلك شأن الأملاك العمومية غير أنه أجاز التصرف فيها وفق الأحكام قانون الأملاك الوطنية ومراعاة للنصوص التشريعية الأخرى فلا يجوز للإدارة القيام بأي تصرف ناقل للملكية إلا بإحترام القوانين المنصوص عليه وذلك تحت طائلة البطلان المطلق للتصرف .

الفرع الثالث: الحماية الجزائية

تتجلى حماية المشرع الجزائري للأملاك الوطنية من خلال تجريم الإعتداءات التي من شأنها الاضرار بهذه الأملاك، وذلك من خلال النصوص القانونية التي تحمل الطابع الجزائي، ونذكر قانون العقوبات لاسيما المادة 119 مكرر، التي تنص "يعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر إلى ثلاث (03) سنوات وبغرامة مالية 50,000 إلى 200,000 دج، كل موظف عمومي في مفهوم المادة 02 من القانون 06-01 المؤرخ في 20 فبراير 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته

[1] أحمد باشا حماية الملكية العقارية ، الطبعة 10 الجزائر ، دار هومة للطباعة و النشر 2014

وتسبب بإهماله الواضح في السرقة أو الاختلاس أو التلف أو ضياع أموال عمومية أو خاصة أو أشياء تقوم مهامها أو وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة وضعت تحت تصرف يده سواء بحكم وظيفته أو بسببها ، كذلك نصت المادة 386 من نفس القانون على معاقبة أفعال التعدي على أملاك العقارية و التي من ضمنها الأملاك الوطنية[1]، حيث أن المادة 136 من قانون الأملاك الوطنية أحالت في المعاقبة على المساس بالأملاك الوطنية إلى قانون العقوبات و بالتالي فإن أي فعل مضر بالأملاك العقارية تؤدي إلى معاقبة مرتكبيه دون أن ننسى بعض النصوص الخاصة والتي جاءت بعقوبات جد صارمة لحماية المال العام فقد نص قانون الثورة الزراعية 73-71 الصادر في نوفمبر 1973 قبل إلغاءه في مادته 27 على معاقبة أعمال التخريب الموصفة والتي تهدف إلى عرقلة أجهزة الإقتصاد الوطني كذلك جاءت المادة 137 من القانون 90-30 المعدلة بالمادة 39 من القانون 08-14 على مايلي، وعلاوة على ذلك تبقى سارية المفعول الأحكام الجزائية المنصوص عليها في القوانين التي تحكم تنظيم وسير المصالح العمومية والمؤسسات و الهيئات التي ستعاقب المساس بالأملاك التي تتكون منها الأملاك الوطنية في مفهوم هذا القانون .

المطلب الثاني: حماية قانونية للعقار الصناعي بموجب نصوص خاصة

تعددت أنواع المناطق الموجهة للاستثمار و تعددت معها النصوص القانونية التي تحكمها وجاءت في مجالها بشروط و قواعد واجبة الاحترام و ذلك ما تشير إليه مع تقسيمها حسب المنطقة التي تحكمها.

الفرع الأول: المناطق الصناعية

نجد أن هناك التزامات تقع على عاتق كل من المستثمر و الإدارة المانحة للامتياز ، ففي ما يخص المستثمر فهو ملزم بدفع تكاليف التهيئة و الصيانة ، وذلك بالقيام بكل الأعمال المتعلقة بربط القطعة الأرضية التي تحصل عليها في إطار الإمتياز ، لقنوات المياه و اتخاذ ما هو ضروري لصرف المياه المستعملة ، أو معالجة مياهه الصناعية ، كما يمكنه القيام بأعمال التهيئة (توصيل المياه والكهرباء، الغاز ، السكة الحديدية والتفرعات الخاصة بها ، إذا كانت المنطقة الموصلة لسكة حديدية رئيسية.) مع تحمله المسؤولية الناتجة عن الأضرار اللاحقة به شخصيا ، أو من تحت رقابة عند القيام بأشغال التهيئة، وعليه في كل مرة أخذ برأي الهيئة المكلفة بالتهيئة [2]، كما يستوجب عليه احترام و الحفاظ على الجانب الجمال و العمراني للمنطقة ، و ذلك بعدم رمي النفايات في غير الأماكن

[1] انظر المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري .
[2] شايب باشا كريمة ، المرجع السابق ، ص 132.

المخصصة لها ، كذا التفريعات وإن كانت في مناطق غير مشغولة أو مشغولة بصفة مؤقتة ، و يجب أيضا على المستثمر الحفاظ على مظاهر ونظافة المنطقة ، و ترك المساحات الخضراء ، كما أنه ملزم بالحفاظ على الصحة العمومية، والزراعة من خلال اتخاذ جميع الاجراءات الضرورية للوقاية ، أو مواجهة ما ينتج عنها من أضرار سواء وقعت بالفعل أو كانت محتملات الناتج عن أدخنته و تسريبات غازية ونفايات صلبة و اتخاذ ماهو مناسب للحد من مستوى الضجيج .[1]

أما ما يقع على عاتق الإدارة المانحة لحق الاستغلال من التزامات فتتمثل أساس في صيانة الشبكات الرئيسية المشتركة بين مختلف المستثمرين ، كشبكات الكهرباء الأساسية ، و الطرقات الداخلية أو الرابطة بالمنطقة وما خارجها ، و إقامة قنوات التزويد الرئيسية بالمياه ، ومخططات التصفية والتطهير الرئيسية ، و أيضا تمويل المنطقة بالكهرباء و الغاز ، و القيام بكل الأعمال الصيانة الضرورية، ونستثني حالة تمرير سكة الحديدية لأن الجهة المختصة هي مؤسسة السكك الحديدية وليست الهيئة المسيرة .[2]

وحماية ومراقبة المنطقة، أي مراقبة مدى احترام قواعد النظافة وأماكن رمي النفايات، ومراقبة كل داخل و خارج من المنطقة و اتخاذ ماهو مناسب للوقاية ، ومراقبة وصيانة الأجهزة المكلفة بحماية المنطقة من الحرائق و ذلك بشكل متكرر ومستمر[3].

الفرع الثاني: المناطق الحرة

نستخلص هذه الشروط بالرجوع الى المرسوم التنفيذي 94-320 و دفتر الشروط النموذجي المتعلق بشروط الاستغلال المنطقة الحرة الملحق به [4] ، ففي ما يتعلق بالمستثمر بأنه ملتزم بالمحافظة على المنطقة و مشتملاتها و عقاراتها و ذلك بتحمل كافة المصاريف الضرورية مع تحمل مسؤولية فسادها في فترة الامتياز ، وقد استثنيت حالة القوة القاهرة من المسؤولية المستمرة لصاحب الامتياز .

[1] فسيخ حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 2005 ، ص 45 .
[2] انظر المواد20،17،16،15،14،13،102 ، دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 ، المتضمن إدارة المناطق الصناعية ، ج،ر،ج،ج،د،ش ،عدد 10،الصادر في 06مارس 1984 .
[3] انظر المواد 22،21،08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم رقم 84-55 المرجع نفسه .
[4] بالمرسم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، المتضمن شروط تعيين و ضبط وتسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الإستثمارج،ر،ج،ج،د،ش ، عدد 67 الصادرة في أكتوبر 1994 .

و ايضا القيام بالتامين على الاخطار والحوادث التي تكون سببا فيه او من تحت الرقابة كما انه ملزم بإتمام الاشغال وتنفيذ المشروع عليه في دفاتر الشروط و الآجال المحددة إلا تدخلت الإدارة لإتمام الاشغال على نفقته، وأكثر من ذلك المستثمر ملزم بتقديم تقرير سنوي عن أعماله ومدى تطابق نشاطه البرنامج الاستثماري بالتزام باتخاذ الاحتياطات الضرورية عند نقله لأي بضاعة أو مواد خطيرة داخل المنطقة .

وعلى المستغل المستفيد من الامتياز القيام بكل أعمال التهيئة و الصيانة و توفير الخدمات للمتعاملين داخل المنطقة و ماهو ضروري لممارسة مهامهم و توفير بطاقات لكل داخل وخارج من المنطقة و الذي لا يتم إلا تحت رقابة، وهؤلاء المتعاملين لايمارسون نشاطهم في المنطقة إلا بعد الحصول على رخصة التمركز مقدمة للمستثمر المستغل (أي صاحب الإمتياز) [1]، والإدارة المانحة للامتياز ملزمة هي الأخرى بالقيام بكل أنواع التهيئة و ربط المنطقة بمنشآت أساسية كالطرق وتزويدها بالغاز و الكهرباء و الماء ، الهاتف كذا شبكة صرف المياه و كل ماهو ضروري لضمان الراحة للمستثمرين وحسن ممارسة مهامهم [2] ، احترام الضمانات الممنوحة من مستثمرين بحيث يجب على الإدارة إصدارها مشروع جديد يقلص أو يعفى أو حتى يقيد من الإمتيازات و الكفاءات الممنوحة سابقا للمستثمر في إطار قانون الاستثتثمار، وعدم تطبيق هذا القانون على مستثمر الذي أنجز مشروعه و بدأ في استغلال و ذلك سعيا من الدولة إلى تحقيق الاستقرار التشريعي من جهة و عدم المساس بالضمانات والامتيازات الممنوحة للمستثمر من جهة أخرى ، كما تمنع على الإدارة جعل عقار محل مشروع استثماري.

منجز موضوع تسخير أو مصادرة الا في حالات خاصة منصوص عليها قانونا ، ويستوجب على الدولة في هذه الحالة دفع تعويض مناسب .[3]

الفرع الثالث: المناطق الخاصة

على خلاف ما قام به المشرع فيما يخص الصناعية و الحرة أين حدد الشروط الواجب احترامها من خلال المرسوم رقم 84-55 و المرسوم التنفيذي رقم 94-320 و دفتر الشروط الملحقين بهما فإنه فما يخص المناطق الخاصة لم يفصل كثيرا في المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، ويمكن استخلاص

[1] انظر المورد16،12،11،05 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 320/94 ، المرجع السابق .
[2] انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94.320 المرجع نفسه .
[3] فسيخ حمزة ، المرجع السابق ، ص 51،52.

واجبات المستثمر في الواجبة بإنجاز مهام وتنفيذ المشروع الاستثماري ووفق الشرط المطلوبة والمنصوصة عليها في دفتر الشروط وفي الآجال القانونية وفي حالة اكتشاف لأية أشياء (ثمينة ،أثرية، تحف، كنوز، مناجم أو نقود) تبلغ إدارة الدولة لأنها المالكة الحقيقية كما ينص عليه القانون خلال تنفيذ مشروعه بأن المستثمر المستغل ملزم باحترام القواعد الخاصة و حماية البيئة و الحفاظ على الطابع الجمالي والعمراني للمنطقة [1] ، ولا يبدأ في نشاطه إلا بعد حصوله على تصريح بالاستثمار من الوكالة الوطنية لدعم وترقية الاستثمار .

وفي الأخير نشير إلى أن المستثمر الأجنبي يخضع لأحكام اتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية ودولته سواء كان شخص طبيعيا أو معنويا[2]، إضافة إلى كل الموانع التي يقع على الإدارة والتي تمت الإشارة إليها سابقا من احترام الضمانات الممنوحة للمستثمر، ومنع التسخير والنزوع من أجل المنفعة العامة عند إتمام تنفيذ المشروع والالغاءات و المرجعات التي قد تطرأ في المستقبل والتي يجب على الدولة احترمها في المناطق الخاصة على غرار المناطق الصناعية و الحرة غير أنها غير موجودة على أرض الواقع بل هي مذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة .

[1] انظر المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 (ملغى).
[2] الشايب باشا كريمة ، المرجع السابق ص 135.

المبحث الثاني

الحماية المؤسساتية للعقار الصناعي

لا يخفى عنا أن أي خطأ في تسيير المحافظة العقارية للعقار الموجه للاستثمار يعود على الدولة بأضرار كبيرة لمس باقتصادها خاصة مع تراكمها وتسلسلها لتفادي ذلك قام المشرع برصد المؤسسات وهيئات عدة تقوم بتسيير و تهيئة و حماية المناطق العقار الصناعي و ذلك ما سنشرحه من خلال هذا المبحث يضم الهيئات المركزية في المطلب الأول و الهيئات اللامركزية في المطلب الثاني .

المطلب الأول: الهيئات المركزية.

تتدخل الكثير من المؤسسات في تسيير العقار الصناعي و حمايته على المستوى المركزي وتظهر ذلك من خلال القوانين المختلفة التي جاء بها المشرع و تتمثل هذه المؤسسات فيما يلي :

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

لقد تم إنشاء الوكالة الوطنية و الضبط العقاري كهيئة مركزية عمومية ذات طابع صناعي تتمتع بالشخصية و المعنوية واستغلال المالي ، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المتضمن تنظيمها و تسييرها و تحديد القانون الأساسي لها المعدل و المتمم [1] في سنة 2012 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 المدعمة لمديريات محلية تتمثل وضعيتها في تنفيذ وظائف الوكالة على المستوى المحلي خاضعة لرقابة الوزير المكلف بالاستثمار .

و قد أوكل إليها المشرع عدة مهام اذا يمكن أن تتولى مهمة التسيير و ترقية الوسائط و الضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة المتواجدة في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات أو في كل مكان يتواجد فيه العقار الإقتصادي [2].

- تسيير الاملاك الزائدة عن الحاجة المؤسسات العمومية و الاقتصادية وما تبق منها بعد حلها.

[1] انظر المادة 01 من المرجع التنفيذي رقم 07-119 ، المرجع السابق .
[2] انظر المادة 12و 03 من المرسوم التنفيذي 12.126 المؤرخ في 19 مارس 2012 ، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوسائط و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي ،ج،ر،ج،ج،د،ش عدد 17 الصادرة في 25 مارس 2012

- تولى مهام الوسائط العقارية بالسعي إلى التقريب وجهات نظر المالكين للعقار الموجه للاستثمار[1] و المستثمرين يهدف لإنجاز مشاريعهم .

-إن الوكالة الوطنية للوسائط والضبط العقاري تتمتع بصفة المرقي العقاري، ولذلك لها القدرة في تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي ثم تقوم بتهيئتها بإنجاز بنايات ذات طابع تجاري و صناعي ومكاتب وأيضا ذات طابع حرفي بما هو ضروري وكذا تقوم بتسييرها .[2]

يقوم بتسيير الوكالة مجلس إدارة يديرها مدير عام ، و تجتمع في الحالات العادية 3 مرات في السنة بناءا على طلب من رئيسها، كما يجتمع في حالات استثنائية من رئيس أو من المدير العام للوكالة أو بناء على اقتراح ثلثي أعضائها، وفي حالة عدم حضور 3/2 من أعضائها فلا تصح المداولة.[3]

تعد الوكالة عن كل سنة ميزانية السنة الموالية والتي تشمل على الحصيلة وحسابات نتائج المحاسب و تقديره و أيضا برنامج المادي و المالي لإنجازات في مجال العقار الصناعي[4].

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

لقد جاءت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لتحل محل الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار بموجب الأمر رقم 01-03 وتعتبر مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي.[5]

لها طابع إداري الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 06-356 مقر هذه الوكالة الجزائر العاصمة و لها هياكل غير مركزية على مستوى المحلي.[6]

وحدد كل من الأمر 01-03 كذلك المرسوم التنفيذي رقم 06-356 صلاحياتها التي يمكن تلخيصها في:

[1] معيفى لعزيز المرجع السابق ص 134
[2] انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 113/12 ، المرجع السابق .
[3] انظر المادة 09 من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق للمرسوم التنفيذي 119/07 المرجع السابق .
[4] أنظر المادة 21 من الأمر 1و 3 المرجع السابق.
[5] انظر المادة 16 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 ، المرجع السابق .
[6] انظر المادة02 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار و تنظيمها وتسييرها ج،ر،ج،ج،د،ش عدد 64 الصادر في 11أكتوبر 2006 .

تجسيد المشاريع الإستثمارية وضمان ترقية وتطوير الاستثمارات من خلال استقبال المستثمرين وأعلامهم ومنحهم للمزايا المرتبطة بالاستثمار مع مراقبة مدى تنفيذهم التزاماتهم إضافة إلى تسيير صندوق دعم الاستثمار [1].

وكما وردت مهام أخرى تعديل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017 معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها و تسييرها المتمثلة في :

-جمع معالجة و نشر المعلومات المرتبطة بالمؤسسة و الاستثمار لفائدة المستثمرين.

-تسجيل الاستثمارات و متابعة المشاريع و اعداد إحصائيات الإنجاز و تحليلها .

-تسهيل بالتعاون مع الإدارات المعنية الترتيبات للمستثمرين و تبسيط إجراءات و تشكيلات إنشاء المؤسسات و شروط استغلالها و إنجاز مشاريع لهذا الصدد في تحسين مناخ الاستثمار في كل جوانبه .

-تسيير المزايا طبق الأحكام المواد 16 و35 و36 ومن القانون رقم 16 -09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المذكور أعلاه و المتعلق بالمشاريع المصرح بها قبل تاريخ نشر هذا القانون .[2]

-يسير الوكالة الوطنية مجلس الإدارة يرأسه ممثل السلطة الوطنية و يسيرها المدير العام [3].

-بمساعدة الأمين العام يجتمع المجلس في دورة عادية مرتين في السنة و ذلك بناءا على استدعاء من رئيسه كما يمكن له أن يجتمع في دورة غير عادية بناءا على اقتراح ثلاثي 3/2 من اعضائه .[4]

الفرع الثالث: المجلس الوطني للاستثمار

ينشأ لدى وزير مكلف بترقية الاستثمارات و يوضع تحت سلطة و رئاسة رئيس الحكومة.[5]
ويكلف المجلس بعدة مهمات تتمثل في :

[1] انظر المادة 21 من الأمر 01و 03 المرجع السابق .
[2] انظر المادة 03من قانون رقم 12/5 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتعلق بالمياه ج،ر،ج،ج،د،ش عدد 60 الصادر في 04 ديسمبر 2005 .
[3] انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المجرع السابق .
[4] انظر المادة رقم 05 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المرجع السابق
[5] انظر المادة 18من الأمر رقم01-03 المرجع السابق .

يقترح استراتيجية تطوير الاستثمار و أولياتها .

- درس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار و مقاييس تحديد المشاريع ذات الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني الذي يوافق عليه .
- يدرس اقتراحات المزايا و التعديلات الموجودة وقائمة السلم المستثناة و مدى ملائمة التدابير التحضيرية مع التطورات الملحوظة .
- تقترح على الحكومة التدابير الضرورية لدعم الاستثمار و السعي إلى إنشاء مؤسسات وأدوات لتمويل وتشجيع الاستثمار .
- تقديم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار، و تضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص بدعم الاستثمار و الترقية .
- يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار .[1]
- يجتمع المجلس مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل و يمكن استدعاءه عند الحاجة بناءا على طلب من رئيسه أو بطلب من أحد من أعضائه، فتتوج كل أعماله بقرارات وأراء وكذا توصيات .[2]

الفرع الرابع: إدارة أملاك الدولة ومجلس الوزراء

أولا: إدارة أملاك الدولة

لقد نصت المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط و كيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية خاصة التابعة للدولة أن الوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 02 و03 من المادة 120 من القانون رقم 90-30 بأن الوزير المكلف بالمالية له صلاحيات التصرف باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، حيث يقوم الوزير بتفويض للمدير الولائي لأملاك الدولة على مستوى الولاية ولإدارة و تسيير تلك الأملاك و ذلك من أجل إعداد العقود الخاصة مع إضفاء صيغة شكلية فيه، و فيما يخص العقار الصناعي من خلال الرجوع إلى نص المادة 10 من الأمر رقم 08-04 المتعلق بعقد الامتياز فنجد أنه يكرس عقد الامتياز المذكور في نص المادة رقم 04 بعقد إداري تعقده إدارة أملاك الدولة إذ أنه وما يجدر الإشارة إليه أن مدير أملاك الدولة يعتبر موثق الدولة .

[1] انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيلته و تنظيمه و تسييره ج،ر،ج،ج،د،ش العدد 64 الصادرة في 11 أكتوبر 2006.
[2] انظر المورد 05 و 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 من المرجع السابق .

فتتولى مديرية أملاك الدولة بإعداد عقد منح الامتياز بالتراضي مرفقا بدفتر الشروط، ويتميز بحق الرقابة أيضا على أملاك وطنية بالإضافة إلى المهام التالي:

- تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات الثابتة لأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها.
- القيام بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ الأصلية وذات الصلة بها.
- السهر على تسيير المنتظم لمنشآت أملاك الدولة في ولايتها.
- القيام بدراسة الطلبات المتعلقة لعمليات أملاك الدولة، ومتابعتها للقضايا المتنازع فيها.

ثانيا: مجلس الوزراء.

يتمثل مجلس الوزراء أساسا في مجال العقار الصناعي حسب نص المادة 06 عن الأمر رقم 08-04 في منح الامتياز عن طريق التراضي، وبعد أن يكون المجلس الوطني للاستثمار قد قام باقتراحه وذلك فيما يخص المشاريع ذات قيمة وطنية و تساهم في تطوير وتنمية الاقتصاد الوطني بصفة عامة والمناطق المعزولة بصفة خاصة من حيث جلب التكنولوجيا وتوفير مناطق الشغل، علاوة على ذلك فإن مجلس الوزراء له صلاحية تخفيض مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية بموجب قرار كما أنه يقوم باقتراح تخفيض إضافي قدره 3/1[1] من قيمة المشروع .

الفرع الخامس: مجلس الحكومة والوزارات المختلفة

أولا: مجلس الحكومة

قامت الدولة الجزائرية بإعداد برامج مختلفة ومتنوعة من أجل تأهيل المناطق الصناعية ودعم البرامج الاقتصادية من خلال القرارات التي أصدرها مجلس الحكومة التي استفادت بموجبها 49 منطقة من برامج سالفة الذكر عبر كامل التراب الوطني و ذلك في الفترة الممتدة ما بين 2001 إلى غاية 2006 على غرار مناطق الجنوب التي تستفيد من برامج خاصة . [2]

[1] عماني خديجة ، بوراس حليم،آليات تستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، معهد العلوم القانونية و الإداري جامعة تسمسيلت 2016، ص 44 .
[2] حواوجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 132.

ثانيا: الوزارات المختلفة

تعددت واختلفت الوزارات التي تدخل ضمن اختصاصاتها تسيير العقار الصناعي فنجد الصناعة التي تحتفظ بسجل يضم جميع المناطق الصناعية ووزارات المساهمة في ترقية الاستثمار التي تقوم بتقديم اقتراحات فيما يخص العقار الصناعي وزارة الصناعة و المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار التي جاءت محل وزارة الصناعة و ترقية الاستثمارات و التي كانت مهمتها استشارية فيما يخص العقار الصناعي .[1]

أما أهم الوزارات فكانت وزارة المالية لكونها تمثل مديرية أملاك الدولة فيما يخص أملاك الدولة الخاصة و منها الموجهة الاستثمار.[2]

المطلب الثاني: الهيئات اللامركزية.

على المستوى المحلي تتواجد ثلاثة أنواع من المؤسسات تقوم بضبط العقار الصناعي من أجل السير الحسن لها و التقليل من الاجراءات الإدارية و الصعبة ومن بينها :

الفرع الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار و تشكيلها و تسييرها المعدل بموجب مرسوم تنفيذي رقم 10-20 حيث نصت المادة الأولى منه على احترام الأمر رقم 06-11 وغايته إنشاء لجنة[3] يتولى تسييرها المدير المكلف بالصناعة و ترقية الاستثمارات تحت وصاية الوالي فتتشكل اللجنة من أعضاء الواردة في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 و يمكن أن يستعين بأي عضو يمكنه مساعدته أو أداء مهامه .[4]

يمارس مهامها على مستوى الولاية و ذلك بتحديد استراتيجية الاستثمار و انشاء البنك حول القرض العقاري ، مساعدة المستثمرين في تحديد الأراضي المناسبة للاستثمار ، و تشجيع المبادرات

[1] بوراس حليمة، عماني خديجة، المرجع السابق ، ص 46 -48 .
[2] انظر المادة 120 من القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 .المتضمن قانون الأملاك الونية ، ج،ر،ج،د،ش العدد 52 الصادرة 1990 معدل ومتمم .
[3] انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 13 أفريل 2007 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد المقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلها و تسييرها ج،ر،ج،د،ش العدد 27 الصادرة في 05 أفريل 2007 .
[4] انظر المادة 03 و 05 من المرسوم رقم 10 و 20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيله و تنظيمه و تسييره ج-ر-ج-ج-د-ش العدد 4 الصادرة في 17 جانفي 2004

المتعلقة بالترقية العقارية لتهيئة و تجهيز أراضي تكون موجهة للاستثمار و جعل امكانيات المتعلقة بالاستثمار في متناول المستثمرين مع ضبط و تسيير الراشد للعقار الموجه للاستثمار مع مراقبة شروط سير السوق العقارية المحلية و متابعة انجاز المشاريع الاستثمارية و تقييمها كما أنها تقترح انشاء مناطق صناعية ومناطق نشاط جديدة .

وتجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر كلما دعت الضرورة الى ذلك و يفصل في طلباتها 30 يوم أو يلزم كل مرشح من الاستفادة من منح الامتياز أو التنازل بإيداع طلب إلى اللجنة[1].

الفرع الثاني: الشباك الوحيد:

يعتبر الهيكل المحلي للوكالة الوطنية لتطوير عملية الاستثمار الجهة الوحيدة للتقليل من الاجراءات الإدارية حيث تم إنشاء الشباك الوحيد بموجب الأمر رقم 01-03 وذلك بنية توفير الخدمات الإدارية الضرورية لتحقيق الإستثمار الاجنبي موضوع التصريح، فتدخل ضمنها كل الإدارات و الهيئات المعنية بالمشروع الاستثماري وذلك لتجنب إضاعة الوقت والجهد والتنقل بين مختلف المرافق الإدارية.[2]

إذ نجد أن الفصل الثالث من الباب الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وتسييرها قد تناوله وذلك من خلال نصوص المادة 21 إلى 29 منه، والذي من خلاله نجد أنه يوجد عدة شبابيك وحيدة لامركزية على مستوى المحلي فتتمثل في الجزائر العاصمة- البليدة- وهران- قسنطينة- عنابة-ورقلة –أدرار...إلخ[3].

أنشأ هذا الشباك على مستوى الولاية يشمل على ممثلين مجلس الادارة التي تتدخل فيها أي على ممثلي المراكز الوطنية للسجل التجاري و الضرائب و أملاك الدولة و الجمارك و التعمير و تهيئة الاقليم و البيئة و العمل و مأموره المجلس الشعبي البلدي و لكل ممثل المذكور سابقا له مهمة خاصة مرتبطة بطبيعة الإدارة التي تمثلها، فهم مكلفين بالتدخل لدى المصالح المركزية و المحلية لإدارتهم أو هيئاتهم الأصلية لتذليل الصعوبات المحتملة التي يلاقيها المستثمرون .[4]

[1] انظر المادة 03 ة02 من المرسوم التنفيذي10-20 نفس المرجع .
[2] ديب كريمة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، فرع الدولة المؤسسات العمومية كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2015 ، ص 130.
[3] هدور منال، الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر ، مذكرة للتخرج من المدرسة الوطنية للإدارة ، البليدة 2006، ص 62 .
[4] انظر المادة 120 و 26من المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المرجع السابق .

أما عن المستثمر غير المقيم فهو بدوره يخضع لحماية قانونية خاصة من قبل الشباك الوحيد اللامركزي، حيث يكون هذا الأخير على اتصال مباشر مع المستثمر غير مقيم، ويجب أن يوافق المستثمر في تقديم الاعتماد، تصريح الابداع للاستثمار، وقرار منح الامتياز أيضا الأخذ بعين الاعتبار الملفات المدروسة من طرف أعضاء الشباك الوحيد، وضمان استكمالها بنجاح وذلك بمجرد ربطها بالإدارات ذات الصلة.[1]

الفرع الثالث: وكالة تسيير التنظيم العقاريين الحضاريين.

تعد هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لأن الحسابات التي تقوم بها تكون في شكل تجاري لكنها تقوم بمبادرة وحيازة الحقوق العقارية[2]، بما أنهيت مهام الوكالات المحلية المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 انتقلت كل المهام و التزامات للوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحاضرين بموجب مرسوم تنفيذي رقم 03-408 و يعود ذلك الاستعمال اللاعقلاني للمناطق النشاط أي عجز الجماعات المحلية للتجهيزات و سير الوضعية القانونية له، رغم ذلك جاء القانون رقم 90-25 للحد من تدخل الجماعات المحلية في العاملات العقارية لصالح الخواص.[3]

الفرع الرابع: الوالي:

يعتبر الوالي الممثل للحكومة و الوزراء على مستوى الولاية ويعتبر الوصل بين السلطة المركزية والولاية و هو يمثل الولاية امام القضاء، والوالي يتمثل دوره في منح التراخيص على عقد الامتياز بالتراضي بموجب قرار ذلك ما نصت عليه المادة 05 من الأمر رقم 08-04 باقتراح من اللجنة المساعدة و ترقية الاستثمار و الضبط العقاري ذلك لما يخص الأراضي التي تخرج من اختصاص الوكالة الوطنية للوساطة الضبط العقاري وأراضي العقار السياحي وأيضا الداخلة ضمن المدينة الجيدة لأن الترخيص يمنح من قبل الوزراء المتخصصين.[4]

---

[1] بحث حول آليات التشجيع على الاستمار في الجزائر ، على الموقع الالكتروني بمديرية الولائية للصناعة و المناجم بسكرة http://www.dipompi-biskra.com تاريخ الاطلاع 14 ماي 018 على الساعة 19:25.

[2] خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 151 .

[3] المرسوم رقم 03-407 المؤرخ في 05نوفمبر 2003 ، يعدل و يتمم أحكام المرسوم التنفيذي 03 ى-405 المؤرخ في 22ديسمبر 1990 ، الذي يحدد قواعد أحداث وكالات محلية للتسيير العقاريين و الحضريين و تنظيم ذلك ج-ر-ج-ج-د-ش عدد 48 الصادر في 05نوفمبر 2003.

[4] ساسي سليم ، المرجع السابق ص 48-49 .

خاتمة

خاتمة :

في ختم هذه الدراسة وبعد تعرضنا الى المفاهيم العامة والتنظيم القانوني و المؤسس الذي يخضع له العقار الصناعي والذي راينا من خلاله ان المشرع الجزائري قد احاط العقار الصناعي بمنظومة قانونية معتبرة وهذا باعتبار العقار الصناعي من اهم ادوات تحفيز الاستثمار فقد رأينا أن المشرع الجزائري حدد توزيعه كما عهد تسييره و إدارته م حمايته إلى أجهزة المؤسسات من أجل الحفاظ عليه و محاربة ندرته و استغلاله أحسن استغلال وتسهيل عملية الحصول عليه.

كما أن الحماية القانونية التي منحها المشرع الجزائري للعقار الصناعي وإقراره بالإجراءات الادارية و المتمثلة في الجرد و الصيانة و الرقابة على استعمال الأملاك بما يتماشى والغرض الذي أنشأت من أجله ، كما أحاطها ، و قاعدة عدم جواز التصرف فيها و عدم قابليتها للحجز والتصرف .

ونظرا للأهمية التي يكتسيها هذا العقار الصناعي فالمشرع الجزائري أصدر في حقها عقوبات سواء المذكورة في قانون العقوبات أو القوانين الخاصة كالقانون الغابات و قانون المناجم فبهذه الحماية تضمن المشرع الجزائري استمرار العقار الصناعي في أداء مهامه .

وحسب رأينا فإن هذه الحماية تبقى ناقصة خاصة مع تزايد الاعتداءات على العقار الصناعي وعدم استغلاله استغلال صحيحا و توجيه إلى أغراض أخرى غير أغراض التي أنشأ من أجلها سبب عدم وجود رقابة و لا حساب، و النقص ليس في القوانين و انما في تطبيقها بعزم و تفعيلها و هذا ما يجعلنا نطرح بعض الاقتراحات :

- فرض رقابة صارمة عن طريق أجهزة متخصصة لمتابعة عملية جرد وصيانة العقار الصناعي والحرص على اتخاذ الاجراءات الكفيلة لتحقيق هذا الغرض.
- إعادة النظر في قانون العقار الصناعي والصارمة مع المستثمرين المخالفين لدفاتر الشروط الخاصة بالعقار الصناعي وتشديد العقوبات عليهم.
- تكوين عنصر بشري يقوم بالسهر على حماية العقار الصناعي ومحاربة الرشوة والفساد ومعاقبة الموظفين المتواطئين مع المستثمرين في استنزاف العقار الصناعي وتحويله عن غرضه.
- توعية المواطن بأهمية العقار الصناعي في تطوير البلاد وخلف مناصب الشغل عن طريق وسائل الإعلام المكتوبة و السمعية و البصرية ووسائل التواصل الاجتماعي.

- حماية الموظفين الذين يقومون بالتبليغ عن قضايا الفساد التي تنخر العقار الصناعي وحمايتهم اجتماعيا وجسديا.
- ونشر ثقافة التبليغ على الاعتداءات التي يتعرض لها أملاك الوطنية العمومية أو الخاصة .
- تذليل الصعوبات و العراقيل على المستثمرين الجادين و الحقيقين .
- مقاضاة جميع المفسدين مهما كانت مستوياتهم الاجتماعية.

وفي الأخير نقول بأن مسؤولية جماعة الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة لا تقع على عاتق الدولة بل هي مسؤولية الجميع حكومة – شعبا - موظفين - مستثمرين من أجل تحقيق أكثر فعالية على أرض الواقع .

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا: الكتب

1. المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، مكتبة الشروق الدولية، لبنان، سنة 2004
2. الجيلالي عجة، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة، 605، 2006.
3. مخلوف بوجردة العقار الصناعي ، الطبعة الثانية دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2006 الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 2001/02/17 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 47 ، المؤرخة في :2001/08/22 .
4. أحمد باشا حماية الملكية العقارية ، الطبعة 10 الجزائر ، دار هومة للطباعة و النشر 2014
5. محمد و علي عيبوط ، الاستثمارات الاجنبية في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الطبعة الثانية، الجزائر 2014
6. حنان شتوان ، بن ديدوش قماري نضيرة ، العقار الصناعي كألية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الإقتصاد مجلة دفاتر سياسية و القانون العدد 15 سنة 2016.
7. د/محمد بوشوشة ، د م عيسى بولخوخ ، إمتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر ، مجلة الإقتصاد الصناعي العدد 12 ، جوان 2017.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات

1. عثمان فكار، التوظيف الصناعي في الريف الجزائري وأثاره الاجتماعية، مذكرة ماجيستير، معهد علم الاجتماع، جامعة الجزائر 1985-1986
2. فسيخ حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 2005

3. هدور منال، الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر ، مذكرة للتخرج من المدرسة الوطنية للإدارة ، البليدة 2006

4. موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الاستثمار، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق بودواو جامعة بومرداس، الجزائر سنة 2009، عن موقع http :www .sndl.coenst.dz تم اطلاع يوم 2018/04/12.

5. سليم ساسي ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ،مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر 2009.

6. سهير بلبيل، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ،البليدة ، جوان 2012

7. صوالحي كريمة ، ثلجون فاطمة الزهراء ،عقود إستغلال العقار الصناعي و المنازعات المتعلقة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصيص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية 2012 / 2013.

8. منصور أسماء، عقد امتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014.

9. حنان خرداجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة الدكتورة، تخفيض قانون خاص، عليه الحقوق، جامعة قسنطينة 01، السنة الجامعية 2014/ 2015.

10. عبد الحميد جلاجل التنظيم القانوني للعقار الصناعي و دوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون اقتصادي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الدكتور الطاهر موسى سعيدة ، سنة جامعية 2015/2014.

11. مريم موساوي ، النظام القانوني للعقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم الانسانية ، جامعة لونيس علي ، البليدة ، 2015/2014

12. ديب كريمة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، فرع الدولة المؤسسات العمومية كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2015

13. عماني خديجة ، بوراس حليم،آليات تستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، معهد العلوم القانونية و الإداري جامعة تسمسيلت 2016.

النصوص القانونية:

أ. التشريعية

1. قانون رقم 81-01 المؤرخ في 07فيفري 1981 المتضمن التنازل عن أملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية والتسيير العقاري و المؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية .
2. القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 10 السنة الثالثة والعشرون، سنة 1986.
3. القانون رقم 87-03 ، المتعلق بالتهيئة العمرانية ، المؤرخ في 27 جانفي 1987 عدد05 تاريخ الصدور 1987/01/28.
4. قانون 90-25 المؤرخ في 19 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، العدد 49.
5. القانون رقم 30-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 .المتضمن قانون الأملاك الونية ، ج،ر،ج،ج،د،ش العدد 52 الصادرة 1990 معدل ومتمم .
6. قانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتعلق بالمياه ج،ر، ج،ج، د،ش عدد 60 الصادر في 04 ديسمبر 2005.
7. قانون رقم 06-10، المؤرخ في 19.07.2006 المتضمن إلغاء الأمر رقم 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة .
8. المرسوم الرئاسي رقم 03-407 المؤرخ في 05نوفمبر 2003 ، يعدل و يتمم أحكام المرسوم التنفيذي 0-405 المؤرخ في 22ديسمبر 1990 ، الذي يحدد قواعد أحداث وكالات محلية للتسيير العقاريين و الحضريين و تنظيم ذلك ج-ر-ج-ج-د-ش عدد 48 الصادر في 05نوفمبر 2003.

9. المرسوم التشريعي رقم 45/73 المتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية رقم الجريدة 20 المؤرخة في 29 فيفري 1973 .

10. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري . المؤرخ في 03/01 . 1993 .

11. المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الإستثمارات، الجريدة الرسمية، العدد 64 .

ب- النصوص التنظيمية

1. المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية ، ج،ر،ج،ج،د،ش ،عدد 10،الصادر في 06مارس 1984 .

2. المرسوم التنفيذي رقم 05/86 المؤرخ في 1986/01/07 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة .

3. المرسوم التنفيذي رقم 1989/07 المؤرخ في 2007/04/23 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانون الأساسي الجريدة الرسيمة العدد 27 ، المؤرخ في 25 أفريل 2007 المعدل والمتمم .

4. المرسم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، المتضمن شروط تعيين و ضبط وتسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الإستثمارج،ر،ج،ج،د،ش ، عدد 67 الصادرة في أكتوبر 1994 .

5. المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن المناطق الحرة ، الجريدة الرسمية العدد 67 ، المؤرخة في 1994/10/19 .

6. المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 المعدل جاء تطبيقا للمادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 والمادة 209 من قانون المالية سنة 2002 .

7. المرسوم رقم 10 و 20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيله و تنظيمه و تسييره ج-ر-ج-ج-د-ش العدد 4 الصادرة في 17 جانفي 2004.

8. المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته و تنظيمه و تسييره ج،ر،ج،ج،د،ش العدد 64 الصادرة في 11 أكتوبر 2006.

9. المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 13 أفريل 2007 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد المقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلها و تسييرها ج،ر،ج،ج،د،ش العدد 27 الصادرة في 05 أفريل 2007 .

10. المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن تنظيم لجنة مساعدة الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار و تشكيلتها و سيرها، الجريدة الرسمية ، العدد04 .

11. المرسوم التنفيذي رقم 04/11 المؤرخ في 04 صفر عام 1432 الموافق لـ 09 جانفي سنة 2011 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 454/04 المؤرخ في 17 شوال 1423 الموافق 21ديسمبر سن 2002 والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة التجارة ج رسمية رقم 03_2011 .

12. المرسوم التنفيذي 12.126 المؤرخ في 19 مارس 2012 ، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوسائط و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي ،ج،ر،ج،ج،د،ش عدد 17 الصادرة في 25 مارس 2012

13. الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 08/20/ 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 20 أوت 2001 .

14. الأمر رقم 04/08 ، المؤرخ في 09/01/ 2008 ، المتضمن تحديد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، المؤرخة في 2008/09/03 .

المناشير والتعليمات

1. المنشور الوزاري الصادر عن وزارة الأشغال العمومية المؤرخ في 30 أفريل 1975

2. التعليمة الوزارية المشتركة الصادرة 30 أفريل سنة 1976.

الفهرس

الفهرس

العنوان	الصفحة
شكر إهداء مقدمة.....	02
الفصل الأول **ماهية العقار الصناعي**	
تمهيد.....	06
المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي.....	07
المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي وخصائصه.....	07
الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي.....	07
الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي.....	10
المطلب الثاني: تميز العقار الصناعي عن مختلف العقارات المشابهة له.....	11
الفرع الاول التميز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي.....	11
الفرع الثاني: تميز العقار الصناعي عن العقار السكني.....	12
الفرع الثالث تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي.....	13
المبحث الثاني: تحديد نطاق العقار الصناعي.....	14
المطلب الأول: حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة.....	14
الفرع الأول: الإطار القانوني والتنظيمي للمناطق الصناعية.....	14
الفرع الثاني: الإطار القانوني والتنظيمي لمناطق النشاط.....	17
المطلب الثاني: حافظة العقار الصناعي في المناطق الخاصة والمناطق الحرة.....	21
الفرع الأول: المناطق الخاصة.....	21

الفرع الثاني: المناطق الحرة.....	25
الفصل الثاني **الحماية القانونية للعقار الصناعي**	
تمهيد.....	28
المبحث الأول: الحماية القانونية للعقار الصناعي في الجزائر.....	29
المطلب الأول: حماية قانونية للعقار الصناعي بموجب قانون 90-30.....	29
الفرع الأول: الحماية الإدارية.....	29
الفرع الثاني: الحماية المدنية.....	30
الفرع الثالث: الحماية الجزائية.....	30
المطلب الثاني: حماية قانونية للعقار الصناعي بموجب نصوص خاصة.....	31
الفرع الأول: المناطق الصناعية.....	31
الفرع الثاني: المناطق الحرة.....	32
الفرع الثالث: المناطق الخاصة	32
المبحث الثاني: الحماية المؤسساتية للعقار الصناعي.....	35
المطلب الأول: الهيئات المركزية.....	35
الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....	35
الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.....	36
الفرع الثالث: المجلس الوطني للاستثمار.....	37
الفرع الرابع: إدارة أملاك الدولة ومجلس الوزراء.....	38
الفرع الخامس: مجلس الحكومة والوزارات المختلفة.....	39
المطلب الثاني: الهيئات اللامركزية.....	40
الفرع الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.....	40

الفرع الثاني: الشباك الوحيد.....	41
الفرع الثالث: وكالة تسيير التنظيم العقاريين الحضاريين.....	42
الفرع الرابع: بقاء الوالي.....	42
الخاتمة.....	44
قائمة المراجع.....	47
الفهرس.....	53