

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

تمهيد:

إن العقار بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة عنصرا ضروريا لتنظيم المساحات وتحقيق التماسك الإجتماعي والإنعاش الإقتصادي والتنمية البشرية، نظرا لإرتباطه بعدة معايير و لضرورة فهمه لابد من التطرق لعدة مصطلحات مرتبطة به من بينها الصناعة و الملكية العقارية و الإستثمار وغيرها، و بالرجوع إلى العقار الإقتصادي الذي لطالما إرتبط ذكره بالإستثمار فإستغلاله يتطلب العملية الإستثمارية ويهدف ترقية الإستثمار في العقار الصناعي لابد من توفيره، و لهذا لجأت الدولة إلى إنشاء مساحات خاصة تتمثل في حافظة العقار الصناعي لإنجاز المشاريع الإستثمارية ويتعلق الأمر بإنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط و مناطق التوسع الإقتصادي، و المناطق المطلوب ترقيتها بالإضافة إلى المناطق الحرة و غيرها، لكن لا يخفى علينا أن هاته الحافظة المعتبرة لابد من تسييرها بشكل محكم و هذا ما سعت له الدولة بوضع إطار مؤسساتي لتسييرها و متابعتها فتعاقبت مهمة التسيير من مؤسسة إلى أخرى.

(أ) مفاهيم عامة:

1. مفهوم المدينة: يختلف تعريف المدينة من مكان إلى آخر و من وجهة نظر إلى أخرى بينما يتفق الجميع على أنها مستوطنة حضرية ذات كثافة سكانية معينة.

نظرا للتطور الدائم في الجانب الإقتصادي و الإجتماعي والثقافي، يصعب تحديد تعريف دقيق للمدينة و لتقريب المعنى إستندنا إلى العناصر التالية:

أ/ حسب إحصاء عدد السكان: تعتبر مدينة كل تجمع من الناس على رقعة جغرافية معينة، تضمن كثافة سكانية محددة، و يختلف هذا المعيار الإحصائي لعدد السكان من دولة إلى أخرى.

ب/ حسب الوظيفة: المدينة هي ذلك التجمع السكاني الذي يشتمل على أهم الوظائف العمرانية.

ت/ حسب التشريع: "كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية و إقتصادية و إجتماعية و ثقافية " و يتضح أن المشرع تطرق إلى الوظائف الإقتصادية التي تعني المؤسسات الإقتصادية¹.

و قد صنفت المدن إلى مدن متوسطة بحيث يكون عدد سكانها ما بين "50000 و 100000 نسمة" و مدن صغيرة بحيث يكون عدد سكانها ما بين "20000 و 50000 نسمة"²

أما في مجال علم الإجتماع الحضري: فعرفوا المدينة على أساس حجم عدد السكان، فمصطلح مدينة يطلق على الوحدات العمرانية التي يفوق عدد سكانها عشرين ألف *20000* نسمة كتميز لها على الوحدات العمرانية الريفية³.

2. مفهوم العقار: إن العقار ثروة لا تزول لأنه يعد القاعدة الأساسية في الحياة الإجتماعية و الإقتصادية،

لذا يحوز إهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه و ترقيته، وتصنف الأشياء المادية بحكم وظيفة ثباتها أو قابليتها للتنقل إلى عقارات و منقولات، و يعني:

العقار لغة: كل ماله أصل و قرار كالأرض و المنزل، و يعرف بأنه: " الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف"⁴.

العقارات هي: الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل⁵.

¹ - الجريدة الرسمية العدد 80 المؤرخة في 2006/12/11، المادة 03 من القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 2006/02/20.

² - المادة 04 من القانون التوجيهي للمدينة، المرجع سابق.

³ - فتيحة طول، رسالة ماجستير بعنوان السياسة الحضرية و مشكلاتها الإجتماعية في المناطق الصحراوية، تخصص علوم إجتماعية، جامعة بسكرة سنة 2005، ص 3.

⁴ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر سنة 2000 ص 5.

⁵ - محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية و الأموال و الحقوق حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر سنة 2005 ص 37.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

كما عرفه المشرع: الأرض هي المثال المناسب للعقار، نظرا لاستقرارها و ثباتها بحيزها ، و إذا جاز نقل أجزاء منها، فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها أو انتزاع بعض أتربتها أو صخورها. و في المادة 01/683 من الأمر 75/58 تتضمن القانون المدني بأنه " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول¹. "

3. مفهوم الملكية العقارية: تختلف الملكية العقارية بين العامة أو الخاصة و يتضح هذا جليا من خلال القوانين التي تنظم الملكية العقارية و هذا نظرا لوجود وضعيات تتميز بالتضارب و عدم التجانس و الإستقرار.

عرفها المشرع: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها"²

يتبين مما سبق أن الملكية العقارية الخاصة هي سلطة مباشرة يقررها القانون لشخص معين على عقاره باعتبارها أنها تمنح لصاحبها سلطات الاستعمال و الاستغلال و التصرف لكن مع مراعاة القيود التشريعية و التنظيمية التي تشكل الإطار القانوني الذي لا يمكن تجاوزه لممارسة حقوق الملكية .

4. الصناعة: الصناعة مصطلح يكاد يرادف القطاع الاقتصادي في الإصطلاح الحديث³ و لكنه اليوم يشمل تقديم أي خدمة أو منتج مقابل ربح و لطالما كانت الصناعة من مؤشرات تطور و إزدهار الدول. هي عبارة عن ممارسة لنشاط بشري بهدف تحويل مادة أو أكثر إلى مادة أخرى جديدة تمتاز بخصائص يقصد بالصناعة وحدة النشاط داخل القطاع الصناعي، و لذلك فهي تضم كل الوحدات الإنتاجية التي تقوم بإنتاج سلع متقاربة أو تستخدم نفس المادة الخام أو نفس طريقة الصنع⁴.

معينة و قد تخضع لشروط خاصة عند إنتاجها من أجل سيولة تسويقها أو من أجل أداء وظيفي معين لها. يمكن تعريفها "بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة، هي نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية⁵"، وهي تعتبر ركيزة هامة من ركائز التنمية في الاقتصاد كأحد أهم قطاعات تنويع الإنتاج المحلي و تغطية إحتياجات الأسواق المحلية من المنتجات المحلية، وكذا توفير فرص عمل.

¹ - الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 2008/04/23، المادة 40 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المؤرخ في 2008/02/25.

² - الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18، المادة 27 من القانون 25/90 المعدل و المتمم المتضمن قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 1990/11/18.

³ - وائل وجيه رضا البظ، "محددات إنشاء المدن و المناطق الصناعية في محافظة نابلس و إنعكاسها على البيئة و المجتمع و التعليم الصناعي"، أطروحة لنيل شهادة ماجستير، تخصص التخطيط الحضري و الإقليمي، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، 2004 ص 10.

⁴ - أحمد سعيد بالمخرمة، إقتصاديات الصناعة، دار زهران للنشر و التوزيع، جدة السعودية سنة 1994.

⁵ - خوادجية سميحة حنان، النظام النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتورا في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2015 ص 33.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

5.العقار الصناعي: قد وردت عدة تسميات في شأن العقار الصناعي فسمي "بالعقار الموجه للاستثمار وبالعقار الاقتصادي" لكنه لم يعرف في القوانين، وأغلب الدراسات والأبحاث إكتفت بتعداد أصناف العقارات الصناعية وتعريف كل منها، ولعل ذلك يرجع إما لوضوح تعريفه أو بساطته لإرتباطه بمفهوم العقار أو لصعوبة إيجاد تعريف للعقار الصناعي يمكنه أن ينطبق على كل أصنافه وأنواعه فكانت تعاريفه مستخلصة من الجمع بين تعريف العقار و الصناعة .

يعرف من وجهة نظر خبراء الجغرافيين: يمثل المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية ويتطلب اختيار الموقع الجغرافي مرحلتين أساسيتين يمكن تلخيصهما في:

- توطين عام يتمثل في تحديد أو اختيار المساحة الجغرافية (الجهة، البلدية) التي سينجز فيها المشروع الصناعي.

- توطين خاص يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي ستتجز فيه المنشأة الصناعية¹.

العقار الصناعي من وجهة نظر الاقتصاديين: إرتبط مفهوم العقار الصناعي عند الإقتصاديين بمفهوم المال المخصص للإستثمار بحيث يتم الإنفاق على الأصول "الأراضي والمباني" خلال فترة زمنية محددة بقصد التنمية وزيادة رأس المال".

كما يعرف العقار الصناعي على أنه : تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة والمهيأة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الإستثماري² و هو أيضا: " ذلك الفضاء المخصص للأنشطة والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تميزا له عن العقار الفلاحي والعقار السكني"

وهناك تعريف آخر للعقار الصناعي بأنه: مجموعة العقارات الموجهة والمخصصة لإنجاز مشاريع صناعية أو إستثمارية " و عليه يدخل تحت نطاق هذا التعريف كل العقارات الموجهة لذلك الغرض بغض النظر عن صنفه سواء كان مملوك للدولة أو مملوك للخواص أو ملكا وقفا³.

ويعرف العقار الصناعي كذلك على أنه الحيز المكاني، أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الإستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، سواء كان مبنيا، أو غير مبنيا، مستغلا، أو غير مستغل⁴.

6.المناطق الصناعية: هي فضاءات ذات مساحة كبيرة نسبيا مجهزة وصالحة، موجهة إلى إنشاء وتأسيس نشاطات وأنشطة اقتصادية .

¹- خوادجية سميحة حنان، محاضرة في مقياس العقار الصناعي للسنة الجامعية 2015/2016، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1.

²- منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر سنة 2014 ص 11.

³- عياد وهاب، العقار السياحي، مذكرة تخرج المعهد الوطني للفضاء الجزائر، 2003 ص 4.

⁴- ميهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الإستثمار، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة بومرداس،

2009 ص 47.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

كما تعرف المناطق الصناعية على أنها تلك الفضاءات العقارية الإقتصادية المنشئة والمحددة النطاق من قبل الدولة لإحتواء مشاريع إستثمارية والتي ينبغي إنشاؤها خارج المحيط العمراني وهذا تقاديا للمخاطر التي يمكن أن تنجم عن الإستغلال الصناعي¹.

عرف خبراء منظمة الأمم المتحدة للتنمية و الصناعة المناطق الصناعية بأنها: "عبارة عن مساحة أرضية مهيئة ومخصصة لإقامة مشاريع صناعية ، تنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية ، و يشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية ، و يتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق ، و قنوات التوزيع، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاته"².

هي عبارة عن مساحة معينة من الأرض تقع ضمن النسيج الحضري للمدن و تخصص للصناعات المختلفة أي أنها عبارة عن تجمع صناعي منظم، وهي كذلك مواقع أدخلت عليها التحسينات لتشكل عاملا محفزا لإنشاء الصناعات بكل أنواعها و أحجامها³.

7.مناطق النشاطات و التخزين: عادة ما يرتبط تعريف أي مصطلح بالكلمات المشكلة له فمنطقة النشاطات و التخزين يتبادر إلى ذهن المستمع تعلقها بالتخزين من كلمة مخزن و هو المبنى المخصص لتخزين البضائع و كلمة النشاط و هو العمل الذي يقوم به الفرد.

يمكن تعريفها: على أنها فضاء ذو مساحة ذات حجم صغير، مجهزة وصالحة موجهة إلى إنشاء الصناعات الصغيرة والمتوسطة، فهي فضاء عقاري أقل حجما من المناطق الصناعية ويمارس فيه عادة نشاط إنتاج سلع أو خدمات أو تجارة وتم إنشاء هذه المناطق لإستيعاب مشاريع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، كما تعتبر مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية والوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين، والملاك الشاغرين⁴.

كما أنها " مساحات لترقية و تنمية نشاطات إقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية التي تقع في المناطق الصناعية"⁵

8.الإستثمار: يعتبر الإستثمار من المصطلحات المستعملة بكثرة، حيث أخذ تعريفه من الإقتصاديين الماليين في نهاية القرن 19 و بداية القرن 20 .

¹ – WWW.ANIREF.DZ

² – ساسي سليم، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء الجزائر، سنة 2009 ص15.

³ – نائل محمد إبراهيم مصبح، أهمية المناطق على النمو الإقتصادي داخل قطاع غزة، رسالة ماجستير كلية الإقتصاد و العلوم الإدارية، جامعة الأزهر غزة للدراسات العليا دفعة 2012، ص 18.

⁴ – تقرير وزارة المساهمات و ترقية الإستثمارات رقم 533 المؤرخة في ماي 2006.

⁵ – تقرير وزارة المساهمات و ترقية الإستثمارات رقم 07 المؤرخ في 07/01/2008.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

لغة: من الفعل استثمر استثماراً، عملية الاستفادة من الأموال الموظفة في مجال معين كتوظيفها في المجال العقاري، العمراني أو الفلاحي، بهدف تعزيز الإنتاج وزيادة رأس المال أو هو تكوين رأس المال واستخدامه بهدف تحقيق الربح بما يشتمل إنشاء نشاط إنتاجي أو توسيع طاقة إنتاجية قائمة، أو حيازة ملكية عقارية، أو إصدار أسهم أو شرائها من الآخرين¹.

و يقصد كذلك بالاستثمار " توظيف الأموال لتنشيط مشروع إقتصادي معين يرجع بالمنفعة المادية على أصحاب المشروع و يؤثر إيجابياً على الإقتصاد الوطني"²

9. عقد التنازل: التنازل كلمة يقصد بها التخلي سواء كان عمل أو شيء، و أول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية ثم تطور نوعاً ما في إطار الإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص. **إصطلاحاً:** التنازل هو عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة لأمالك الخاصة للدولة بئمن لا يقل عن قيمتها التجارية.

إن عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة و هي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية و شاملة، و بمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام، و يشترط في هذا التنازل أن تكون الأملاك العقارية المراد التنازل عنها غير مخصصة، أي أملاك متوفرة أو بعبارة أخرى أن لا تكون موضوعة في تصرف و خدمة وزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

10. عقد الإمتياز: يمنح الامتياز من قبل الإدارة العمومية المختصة ، التي يسمح لصاحب الامتياز بالحلول محل الدولة في استغلال مرفق عام و يتخذ شكل عقد مرفق بدفتر شروط.

عرفه الأستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه: "عقد إداري يتولى الملتزم - فرد كان أو شركة - بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام إقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد المتفق عليها بسير المرافق العامة فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز"³ كما عرفه **المشرع الجزائري:** "منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع إستثماري"⁴.

كما يعرف بأنه عقد امتياز المرافق العامة هو عقد بمقتضاه يسلم شخص معنوي عام لشخص آخر مسؤولية تسيير نشاط مرفق عام، و كثيراً من الأحيان مقاول خاص، مقابل أجر¹، حيث فتحت الدولة للخواص المجال المجال للإستثمار في الإنتاج و الخدمات، و بذلك يساهم في دعم التنمية الاقتصادية.

¹- د. جرجس، معجم المصطلحات الفقهية و القانوني، الشركة العالمية للكتاب، بيروت لبنان، الطبعة الأولى سنة 1996 ص 43.

²- مقالة تنوع وسائل الإستثمار العقاري، جريدة العربية المؤرخة في 2016/05/21.

³- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر سنة 1991 ص 108.

⁴- الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 2009/5/6، المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط و

(أ) العقار والعقار الصناعي:

1. العقار:

1.1. أنواع العقارات:

توجد ثلاثة أنواع من العقارات، عقارات بطبيعتها وعقارات تبعا لموضوعها وعقارات بالتخصيص نتناولها وفق ما يلي:

أ/ العقارات بطبيعتها:

هي الأشياء المادية التي لها وضعية ثابتة غير متنقلة² فتشمل الأراضي، المباني، الأشجار... الخ، بالنسبة للأرض لا فرق في أن تكون معدة للزراعة أو للبناء أو أرضا حجرية أو رملية، وتشمل الأرض الأبنية المشيدة فوقها. وتعد الأشياء الثابتة والمستقرة على الأرض أو في باطنها عقارات دون النظر إلى مالكيها، فهذا لا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكيها غير مالك الأرض المقامة عليه، فالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة تعتبر عقارات بطبيعتها لأنها مستقرة و ثابتة في الأرض³.

و تعد المباني عقارات بطبيعتها فتشمل جميع المنشآت المقامة عليها سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن و المصانع و الجسور و الآبار لأنها مثبتة في الأرض و تتخذ حيزا مستقرا و ثابتا فيها⁴.

ب/العقارات بحسب موضوعها:

عرفتها المادة 684 من القانون المدني الجزائري على أن: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار". فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق و حق الاستعمال، و الحقوق العينية التبعية الأخرى كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، و حق الامتياز، تعد كلها عقار كون موضوعها عقارا، فإذا كان موضوعها منقولا فتعد منقولا⁵.

ج/العقارات بالتخصيص:

إن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته منح له صفة العقار نظرا لاستغلاله و تخصيصه من قبل مالكيه لخدمة عقاره. ورد في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريف هذا النوع من

¹ -Barthélemy mercadal, le droit des affaires en France, ajour au 1^{er} aout 2000, éditions Francis paris, France.

² - MICHEL MULLER, droit civil, parcours juridiques, France, édition foucher, 2007, p70.

³ - زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، لبنان، بيروت، سنة 1985، ص46.

⁴ - محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1985، ص 207.

⁵ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هوما، الجزائر سنة 2000، ص8.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

العقار : " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمته هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص " ، فالمشروع جسد شمولاً أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته و استغلاله لمنع أي عرقلة تعطل منفعة العقار.

2.1. مكونات العقار:

يمكن القول بان العقار الحضري هو الواقع ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية والذي تستعمله الدولة مباشرة أو بواسطة مصلحة عمومية تلبية لإحتياجات المواطنين والمؤسسات ويتكون من:
أ/المباني: يمكن أن تشمل العقارات الحضرية مجموعة المباني العمومية المتواجدة بها في الإدارات والمصالح و باقي هيئات الدولة.

ب/التجهيزات العمومية: هي مجموع المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال محطات و مراكز مخصصة.

ج/السكنات الاجتماعية: المساكن الفردية والجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية بدعم من الخزينة¹.

3.1. أهمية العقار:

أ/الأهمية الاجتماعية: تكمن في الإرتباط العضوي للملكية العقارية للوضعية الاجتماعية للأفراد.
ب/الأهمية الاقتصادية: الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد و لذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديماً و حديثاً بهذا المورد و جعلته أساساً في تقدمها و رفيتها فيقدر تنظيم و توجيه الإستثمار العقاري يمكن التحكم في الإتساعات الاقتصادية بمختلف أشكالها "صناعية، فلاحية، عمرانية "

ج/الأهمية العمرانية: إن القيام بأي مشروع و عملية تمييز لمدينة أو حتى بناء، تستلزم توفير المجال الذي سيقام عليه بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى و مقاييس التهيئة و التعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.

4.1. مراحل تنظيم العقار الصناعي في الجزائر:

تعتبر مشكلة العقار أهم المعضلات المطروحة على مستوى الإستثمار في الجزائر، ونتيجة ما خلفته السياسات الاقتصادية والمخططات التنموية الماضية من هياكل ومنشآت ضخمة بقيت غير مستغلة، وانتهت في الأخير إلى الإهلاك أو السرقة، والسبب في ذلك يعود إلى تداخل هذه السياسات في بعضها البعض من جهة (فمن مؤسسات عمومية إلى شركات قابضة إلى...)، وعدم مرونة المنظومة التشريعية وعدم استجابتها مع متطلبات الواقع . فآلية الوصول إلى العقار أصبحت من أهم المعضلات المطروحة على مستوى

¹ - شريف محمد الأمين، محاضرة العقار الحضري بين التسيير الإداري و التوجهات الجديدة، مقياس تسيير المدن، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد خيضر بسكرة سنة 2016.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

الاستثمار في الجزائر، ، ولا غرابة أن نجد نسبة كبيرة من العقارات الصناعية في وضع غير قانوني. لهذا سنتطرق إلى مرور تنظيم العقار الصناعي في الجزائر وقد مر بمرحلتين:

*المرحلة الأولى:

كان التعامل في العقار محصورا على الدولة فقط، خاصة بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية البلدية، والذي منح للبلديات الإحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة، فكانت كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية، وكان الهدف من ذلك هو تطوير البلديات بتوفير تجهيزات عمومية وإجتماعية، ومكافحة المضاربة في العقارات والحفاظ على الأراضي الفلاحية، وتنظيم الإستثمارات العمومية والخاصة¹، وكان أول تنظيم قانوني حقيقي لما أصبح يسمى بالمناطق الصناعية في سنة 1973 من خلال الأمر 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتضمن إحداث لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية²، لكن مع مرور الزمن أصبحت هذه المناطق غير صالحة لتحقيق التطلعات، لاسيما بعد فشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في تسيير وإستيعاب مشاكل العقار الصناعي وهو ما أدى بالسلطات العمومية المعنية إلى محاولة إيجاد آلية قانونية لتنظيم أحسن لهذه المواقع وإستغلالها إستغلالا إقتصاديا رشيدا³.

*المرحلة الثانية:

وكمرحلة ثانية لتنظيم العقار الصناعي فقد تم في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/17 المتضمن ترقية الإستثمار، تقسيمه إلى نوعين من المناطق، مناطق خاصة وأخرى حرة⁴، وقد أتى القانون المتضمن تطوير الإستثمار والصادر بالأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 بنوع جديد من المناطق هي "المناطق التي يتطلب ترميمها مساهمة من الدولة، وقد ترك تحديد وتنظيم إستغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها لصلاحيات هيئة جديدة تسمى المجلس الوطني للإستثمار، الذي يقوم بتحديد وتنظيمها على ضوء مخطط تهيئة الإقليم⁵.

¹ - Chabane Benakezouh, Le droit des reserve fonciers, OPU,1990,P 16.

² - و صدر بمقتضى ذلك المرسوم التنفيذي 84/55 المؤرخ في 03/03/1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، والمرسوم 84/56 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، والقرار الوزاري المشترك في 1984/03/05 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارتها.

³ - القرار رقم 15 المتضمن إنشاء أربع شركات تسيير مساهمات الدولة تتولى تسيير المناطق الصناعية محل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، صدر في 2003/07/21 عن مجلس مساهمات الدولة في دورته 16.

⁴ - وقد تمّ تقسيم المناطق الخاصة إلى مناطق مطلوب ترميمها (Z.A.P) ومناطق التوسع الإقتصادي (Z.E.E) غير أن هذا النوع من المناطق لم يعرف إلى حد الآن أي وجود واقعي، وذلك لعدم صدور التنظيمات المرتبطة به. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هوم، الجزائر، ط1، 2006، ص59.

⁵ -Mohamed BEN LAKHAL: Fiscalité et investissement, artisanat, promotion immobilière, tourisme, ENAL, 1987.

2.حافطة العقار الصناعي:

إعتمدت السلطات العمومية بداية على إنشاء مناطق مهياة خصيصا تتوزع بين المناطق الصناعية المنظمة بموجب المرسوم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الإحتياطات العقارية المنظم بموجب الأمر 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، حيث خصصت حافطة من هذا العقار تابعة للأملك الوطنية في المناطق الخاصة لانجاز مشاريع استثمارية، و نظمت قوانين بهذا الشأن للقضاء على التناقضات الكبيرة بين مناطق البلاد، وتنمية المناطق التي تفتقر لمشاريع ذات الطابع الصناعي والتجاري أو الحرفي. وبذلك يمكن تصنيف حافطة العقار الصناعي إلى أربعة أصناف، حافطة العقار الصناعي في المناطق المهية و حافطة العقار الصناعي في المناطق الخاصة و كذلك وحافطة من العقار الصناعي منظمة في المناطق الحرة، وحافطة عقار المؤسسات العمومية الإقتصادية دون إهمال العقار الموجه للإستثمار في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.

1.2.المناطق المهية:

1.1.2.المناطق الصناعية: إن أول ظهور لهذه المناطق سنة 1973 وذلك بصدور المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28/02/1973: المتعلق بإنشاء لجنة الإستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، فحددت شروط إيجاد 77منطقة صناعية على إقليم البلديات و الولايات عبر كامل التراب الوطني. قد اعتبرت هاته المناطق القلب النابض للصناعة الجزائرية في تلك الحقبة من الزمن، تم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 84-55: المؤرخ في: 03 مارس 1984 والمتضمن إدارة المناطق الصناعية غير أن هاته الأخيرة بدت فيها النقائص جليا في عدم تهيئة هذه المساحات التي تبقى بعيدة عن المواصفات وأدنى المقاييس المطلوبة خاصة ما يتعلق بقنوات المياه الصالحة للشرب وتصريف المياه والكهرباء والطرق، والأهم من ذلك أنه تحويل وجهة العديد من هذه القطع الأرضية لصالح إنجاز سكنات وعقارات تجارية¹، فالمناطق الصناعية التي تم إنشاؤها وتسييرها بمقتضى منشور وزاري صدر عام 1975 كانت تخضع لإجراءات محددة وواضحة بقيت نظريا فقط وبعيدة عن التجسيد بصورة سليمة في الميدان. كما خصصت الحكومة غلafa ماليا قدر ب 50 ألف مليار سنتيم لبعث و تنشيط الإنجاز التدريجي للمناطق الصناعية الخمسين الجديدة، المقرر إنجازها ب 39 ولاية منها 20 ألف مليار سنتيم لربطها بشبكات المياه و الكهرباء و الغاز فيما فصل الجهاز التنفيذي في منحها للمتعاملين الإقتصاديين بحق الإمتياز الغير قابل للتنازل بأمل إتمام التهيئة في أواخر سنة 2018 كحد أقصى².

¹ - ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة تخرج ، المعهد الوطني للقضاء ، الجزائر، 2009 ص

² - [https:// WWW.echoroukonline.com](https://WWW.echoroukonline.com).

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

2.1.2. مناطق النشاط: مناطق النشاط هي تلك المناطق التي تم إنشاؤها بموجب قرارات إتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بتكوين الإحتياجات العقارية لصالح البلديات¹ حيث تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقديرياً: 7500 هكتار. و أسندت مهمة تسيير مناطق النشاطات في أول الأمر إلى البلديات بمقتضى الأمر رقم: 74-26 المتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات ثم أحيلت إلى الوكالة العقارية الوطنية و الوكالات العقارية المحلية. تؤكد التقارير الوزارية، أن مناطق النشاط تعيش فوضى كبيرة من حيث الإنشاء إذ أن الولايات والبلديات و حتى هيئات أخرى كديوان ترقية السكن العائلي كانت تتخذ قرار الإنشاء دون استشارة الهيئات المركزية² كما تفتقر هذه المناطق في غالب الأحيان للمنشآت الملائمة والتهيئة الضرورية، لأنها لم تكن محل دراسات جدية وموضوعية.

2.2. المناطق الخاصة: ظهر نظام المناطق الخاصة أول مرة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93: المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار، حيث تم منح امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، إذ يتبين أن جزء مهم من العقار الصناعي نظم في مناطق خاصة عبارة عن أراضي تابعة للمجموعة الوطنية لإنتاج مشاريع استثمارية في مناطق تعرف تأخرًا في التنمية و تنقسم إلى شكلين رئيسيين هما مناطق الواجب ترقيتها، مناطق التوسع الإقتصادي:

1.2.2. المناطق الواجب ترقيتها ZAP: كانت تسمى بالمناطق المحرومة في ظل القانون 11-82 المتعلق بالإستثمار الخاص، ووفقا للمرسوم 321/91 المؤرخ في 14/03/1991 فإن المشرع أدمج مفهوم المناطق المحرومة، مناطق الجنوب، مناطق معزولة في مفهوم واحد هو "المناطق الواجب ترقيتها"، وقد ورد تحديد قائمة البلديات الواجب ترقيتها بموجب المعلق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 أكتوبر 1991 ب: 671 بلدية موزعة على 48 ولاية .

عُرفت هذه المناطق في المخطط الخماسي الأول بأنها: مناطق محرومة تحتاج لمساعدتها على الاستغلال الواسع للموارد الإنتاجية المحلية الاحتمالية³.

وحسب تقرير المركز الوطني لدراسات السكان والتنمية تمثل المناطق المطلوب ترقيتها إقليم ظلّ لأسباب مختلفة على هامش التنمية، أو هو الفضاء الذي لم يتأثر بمختلف المخططات التنموية المتعاقبة إلا بصفة جزئية¹.

¹ - حسب المادة 10 من الأمر 74-26 المؤرخ في ، 20/02/1974 تُخصص الأراضي الداخلة في المنطقة العمرانية و المدمجة ضمن الإحتياجات العقارية للبلدية مهما كانت طبيعتها القانونية كأساس لاستثمارات الدولة و الجماعات العمومية.

² - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة، برنامج إعادة تأهيل و عصنة المناطق صناعية ومناطق النشاط، الإشكالية، الحوصلة و الأفاق، ماي، 2000 ص30.

³ - محمد بلقاسم حسن بهلول، الاستثمار و إشكالية توازن الجهوي (مثال الجزائر)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1990، ص416.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

و في تعريف آخر، تمثل المناطق المطلوب ترقيتها: "وحدات ترابية تحتاج إلى التنمية"²

*كيفية تحديد المناطق المطلوب ترقيتها:

المناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها و تراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، وبعد إستشارة السلطات المحلية، وعلى أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية، والمادية، والإجتماعية، الإقتصادية و المالية للبلديات الواجب ترقيتها³، و تكون هاته المعايير كآآتي:

- مميزات ديموغرافية: تأخذ بعين الاعتبار في الدراسة، إجمالي عدد السكان المقيمين في البلدية، السكان الريفيون، تحديد نسبة البطالة و حجمها.

- مميزات إجتماعية، اقتصادية: و درجة التجهيز، تتمثل في تبيان معدلات معينة كنسبة التمدن، نسبة الكهرباء الريفية، نسبة التجهيز لجلب مياه الشرب، نسبة الاستجابة للتغطية الصحية، نسبة شغل كل مسكن.

- مميزات مادية: تتعلق بالموقع الجغرافي، و تنحصر أساسا في الجنوب، السهول، الهضاب العليا، المناطق الجبلية، بالإضافة إلى المناطق الحدودية (Zone Frontière).

- مميزات مالية: تتمثل أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية، ونسبة الاستثمارات بالدينار لكل ألف ساكن في الولاية⁴.

إن مجموع هذه المميزات يسمح بتصنيف المعايير إلى قسمين: معايير عامة تأخذ بعين الاعتبار مستوى التطور الإقتصادي و الإجتماعي في كل بلدية، ومعايير خاصة تطبق حسب خاصية المنطقة (عمرانية أو ريفية)⁵.

2.2.2. مناطق التوسع الإقتصادي ZEE: لقد نص على هذه المناطق المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بتطوير الإستثمار الملغى بموجب الأمر رقم 01-03 و يقصد بمناطق التوسع الإقتصادي أو الأراضي الجيوإقتصادية و التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الإقتصادي والإجتماعي متكاملة، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية أو الهياكل القاعدية، والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها ، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها⁶ و يلاحظ أن هذه المفاهيم و المعايير المذكورة أعلاه، أنها جاءت واسعة و غامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معه صياغتها

¹ -Centre Nationale d'études et d'analyse pour la population et le Développement, Détermination et Classification des Zones à promouvoir, Rapport Final, Novembre 2003, P04

² - الجليلي عجة، كتاب الكامل في القانون الجزائري للإستثمار - الأنشطة العادية و قطاع المحروقات، دار الخلدونية، سنة 2006، ص 605.

³ - بوجردة مخلوف، كتاب العقار الصناعي، دار هومة للنشر سنة 2006، ص 20.

⁴ - حسب المرسوم التنفيذي 91-321 المؤرخ في 14/03/1991 المتضمن كفيات تحديد المناطق المطلوب ترقيتها.

⁵ -Centre National d'études et D'Analyse pour la population et le Développement, Détermination et Classification des Zones à promouvoir, P15 et 19.

⁶ - حسب المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بتطوير الإستثمار الملغى بموجب الأمر رقم 01-03.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

لإنشاء منطقة ما كمنطقة للتوسع الاقتصادي، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على الميدان إلى غاية الوقت الحاضر¹.

***كيفية تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي:** التي تكون على أساس نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الإعتبار المعايير التالية:

-المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية و المنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الإستثمارات، و ذلك بتحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط.

- الإعتدال في إنشاء هذه المناطق على المقترحات النابعة من الأشغال التحضيرية، أو من عناصر الصيغ النهائية للخطة الوطنية و الجهوية في إطار التهيئة العمرانية².

3.2. المناطق الحرة و المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:

1.3.2. المناطق الحرة: المناطق الحرة حقيقة اقتصادية يظهر أثرها في الاقتصاد العالمي اليوم، حيث أن

العديد من الدول عرفت هذا النوع من التجارب و هي في تزايد مستمر.

و لقد إقترحت لجنة الإحصاء التابعة لمنظمة الأمم المتحدة تعريفا للمناطق الحرة حيث جاء فيه:"المنطقة الحرة هي مجال جغرافي حدوده ثابتة ومدخله مراقب من طرف مصلحة الجمارك، حيث يمكن للسلع القادمة من الخارج عبور الحدود الجمركية دون الخضوع للحدود أو للمراقبة، ما عدا تلك التي يمنع دخولها من طرف القانون، ثم تستطيع لاحقا الخروج دون أن تخضع لحقوق أو مراقبة الصادرات إن السلع من مختلف الأنواع توجه إلى الخارج باستثناء تلك التي يمنع خروجها من طرف القانون³.

وقد عرفت المناطق الحرة في الأمر 02-03 المؤرخ في 19 يوليو 2003: بأنها" أرض أو مساحة جغرافية من إقليم الدولة، تخضع لسيادتها الكاملة، يتم تحديدها ماديا و تعزل عن بقية إقليم الدولة، بحيث يجري تنظيم أنشطة ذات طابع صناعي تجاري أو خدماتي بقواعد قانونية إجرائية واستثنائية⁴ جذب الاستثمارات المحلية و الأجنبية إليها، حيث أنشأت أول منطقة حرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم -106 97 المؤرخ في 03 أفريل 1997 ، (المنطقة الحرة بلارة بولاية جيجل ZONE FRANCHE DE BELARA) (ZONE FRANCHE DE BELLARA)، و تمثلت هاته المنطقة في المنطقة الحرة الأولى و الوحيدة لكن لم يجد الأمر طريقا إلى أر الواقع، فقد تم إلغاء منطقة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-01 وتم

¹- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للنشر سنة 2006.

²- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94/321 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها.

³- بلعوزين علي و مداني احمد، دور المناطق الحرة كحافز لجلب الاستثمار الأجنبي المباشر، دراسة حالة المنطقة الحرة "بلارة"، أعمال الملتقى الدولي آثار و انعكاسات اتفاق الشراكة على الاقتصاد الجزائري، المنعقد أيام 13 و 14 نوفمبر 2006، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، الجزائر، عن موقع <http://www.droit-dz.com/forum> : ص45.

⁴- المادة 11 من الأمر 03-02 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بالمناطق الحرة.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

تحويلها إلى منطقة صناعية و بعدها تم إلغاء الأمر رقم 03-02 :بموجب القانون رقم 06-10 :المؤرخ في 24 جوان 2006¹.

2.3.2. المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:

ظهر هذا النوع الجديد من المناطق في إطار الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، حيث إن تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية، وطبيعة العقارات الواقعة عليها، قد ترك لصلاحيات هيئة عمومية تسمى "المجلس الوطني للاستثمار" حيث يقوم المجلس بفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليها في الأمر المذكور أعلاه، و في هذا يرى الأستاذ بوجردة مخلوف في مؤلفه "العقار الصناعي" أن المجلس الوطني للاستثمار مخول كذلك لتحديد نظام استغلال لهذه المناطق".

كما جعل المشرع من مستويات مساهمة الدولة في التهيئة و التحضير القاعدي للاستثمار المعيار الأساسي في تحديد المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة التي تستفيد من النظام الاستثنائي للاستثمار، و تتسم هذه المناطق بأنها تعرف تخلفا، مما يتطلب دعم الدولة لإعادة هيكلة وتنشيط قواعدها للإنتاج و الخدمات²، و إندرك تخلفها في التنمية.

4.2. المؤسسات العمومية الاقتصادية: نتعرض لكل من العقار الصناعي المستغل من المؤسسة العمومية الاقتصادية، و كذا العقار الصناعي المتبقي والفائض للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

1.4.2. العقار الصناعي المستغل من المؤسسة العمومية الاقتصادية:

يشكل وحدة متجانسة مع نشاط المؤسسة وهو من ممتلكات المؤسسة العمومية الاقتصادية وهو قابل للتنازل و التصرف بإعتباره عقارا صناعيا، و هذا ما نص عليه المشرع موضحا: "تعد الأملاك التابعة للممتلكات الخاصة بالمؤسسة العمومية الاقتصادية، قابلة للبيع والتحويل و الحجز حسب قواعد المعمول بها في الميدان التجاري، باستثناء أملاك التخصيص و أجزاء من الأملاك العمومية التي تستغل عن طريق الانتفاع، تحدد كليات تطبيق أحكام هذه المادة عند الاقتضاء عن طريق التنظيم"³.

و إذا توجهنا إلى المؤسسة العمومية الاقتصادية فهي عجلة الاقتصاد الوطني، والأمر الذي دفع بالمشرع إلى الإتجاه نحوى فكرة الإستقلال المالي للمؤسسة العمومية، وهذا نظرا للظروف والتحولات الاقتصادية التي عرفها العالم بصفة عامة والجزائر بصفة خاصة، فأصدر المشرع عدة قوانين تصب كلها في هذا المفهوم،

¹ - الجريدة الرسمية عدد رقم 42 :بتاريخ 25 جوان 2006، القانون رقم 06-10: المؤرخ في 24 جوان 2006، يتضمن إلغاء الأمر رقم 03-02 : المؤرخ في 19 جوان 2003 و المتعلق بالمناطق الحرة، .

² - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة التهيئة العمرانية و البيئة و السياحة، المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية SNAT -خلاصة- ص71.

³ - حسب ما نصت عليه المادة 24 من المرسوم التشريعي 08-94 المؤرخ في 26/05/1994 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994 المعدلة لأحكام المادة 20 من القانون 01-88 المؤرخ في 19/01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

كأحكام القانون التجاري فيما يتعلق بتصفية المؤسسات العمومية ثم إدخالها في مفهوم الخوصصة التي تعني " كل صفقة تتجسد فيها نقل الملكية إضافة إلى خوصصة التسيير¹ و بمعنى أوضح الخوصصة هي تحويل الدولة حقوق ملكية المؤسسة العمومية إلى القطاع الخاص وهو ما يجعل حق الملكية عنصرا أساسيا في تعريفها²، ويعد قانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، هو النواة الأولى لهذه الأفكار السابقة الذكر.

2.4.2. العقار الصناعي المتبقي والفائض للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

خضعت المؤسسات العمومية إلى عدة تعديلات، مما زاد في تدهور الحالة الاقتصادية و المالية لها وأثر بصفة مباشرة على العقار الصناعي التابع لها، لأنه نادرا ما تم تحويل حق ملكية³ التراث العقاري لهذه المؤسسات خلال مختلف مراحل الإصلاحات الاقتصادية، حيث أثارت الإصلاحات أمرين:

- الأمر الأول شيوع ظاهرة حل المؤسسات العمومية خاصة بعد فشل إجراءات التطهير المالي، الذي كلف الخزينة العمومية أموالا طائلة⁴.

-و الأمر الثاني حافظة عقارية معتبرة تتكون من منشآت شاغرة و قطع أرضية متوفرة مساحتها شاسعة في الغالب تابعة لمؤسسات تم حلها أو في حالة نشاط⁵، وإزاء ذلك سنت السلطات العمومية تدابير جذرية، في سبيل إعادة تفعيلها كمفهوم آخر للعقار الصناعي تلبية لطلبات الحصول على قطع أرضية. ويقصد بالأصول العقارية المتبقية حسب المشرع الجزائري : كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة⁶.

كما يمكن شرح الأصول الفائضة بأنها العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي بقيت قائمة في حالة نشاط أي المؤسسات التي لم يتم خوصصتها أو تصفيتها، حيث تعد الأصول الفائضة عقارات غير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، بمعنى أنها زائدة عن حاجات ومتطلبات المؤسسة وقد عملت

¹ - الأمر 04/ 01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وسيرها وخصصتها.

² - « La Privatisation Consiste dans son Acception Traditionnelle Restrictive à Transférer les Droits de propriété détenus par L' Etat sur les Entreprises Publique au Secteur Privé » : Nacer Eddine Sadi, la privatisation des entreprises publique en Algérie, 2eme édition , office des publications universitaires, 2006, P 133.

³ - « Le Transfert de Propriété aux cours des différents restauration n'a eu lieu qu'en de rare occasions, ce qui conduit Aujourd'hui la plupart des entreprise à ne pas pouvoir justifier de leurs Patrimoines Foncier » voir :République Algérienne Démocratique et Populaire, Conseil National Economique et social, op cit , P 69.

⁴ - الجيلالي عجة، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية، مرجع سابق، ص 245.

⁵ - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة ص 18.

⁶ - حسب مفهوم المادة 2 من المرسوم التنفيذي 153-09 المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، و تسييرها.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

الدولة منذ مدة على استرجاعها وطرحها في السوق العقارية بحيث كانت أولى المبادرات للقيام بذلك ما تضمنه نص المادة: 85 من قانون المالية لسنة 2005¹.

3. المصالح المتدخلة في تسيير العقار الصناعي:

و يمكن تقسيم هذه المؤسسات إلى مؤسسات لها اختصاص الوطني وأخر تنشط محليا على مستوى الولاية، وإن كانت تتفاوت من حيث الصلاحيات الموكلة لكل واحدة منها، فإنها تشترك في هدف واحد وهو تفعيل أحسن الوسائل و الطرق لاستغلال العقار الصناعي في دعم المشاريع الاستثمارية مع ضرورة تامين هذا الملك العقاري الوطني الهام².

3.1. الهيئات الوطنية و المؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي:

من أجل ضمان التسيير الحسن للعقار الصناعي الموجه للإستثمار أوجد المشرع الجزائري مجموعة من الهيئات والأجهزة المركزية تتكفل بتسييره وتنظيمه و نتطرق لهذه الهيئات و المؤسسات التي تتميز إما : باختصاصها الوطني أو باختصاص جهوي على أكثر من ولاية.

3.1.1. مجلس الوزراء و المجلس الوطني للإستثمار:

يتم تسيير العقار الصناعي من قبل أعلى هيئة سياسية بالدولة و هو مجلس الوزراء و كذا المجلس الوطني للإستثمار.

يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المكون من الوزراء المشكلين للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي.

ويترأس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقا للصلاحيات المحددة له في الدستور ويفصل المجلس في جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية ومن بين تلك الملفات والقضايا منح الإمتياز على أراضي التابعة لأمالك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية³ ويكون الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على إقتراح من المجلس الوطني للاستثمار⁴.

يعتبر المجلس الوطني للإستثمار من أجهزة الإستثمار التي تم إنشاؤها بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار يرأسه رئيس الحكومة⁵ و بحسب التعديلات القانونية أصبح ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية بترقية الإستثمارات مجلس و طني للإستثمار و يوضع تحت سلطة و رئاسة رئيس الحكومة⁶.

¹ - المادة: 85 من القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر، 2004 المتضمن قانون المالية لسنة، 2005.

² - خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، شعبة القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 1، 2014، ص 118.

³ - خوادجية حنان سميحة، المرجع نفسه ص 132.

⁴ - حسب المادة 06 من الأمر 04-08.

⁵ - حسب المواد من 18 إلى 20 بموجب الأمر رقم 01-03.

⁶ - الأمر 06-08 المتعلق بتطوير الإستثمار الذي عدل الأمر 01-03

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

*مهام المجلس الوطني للاستثمار: تتمثل مجمل مهام المجلس الوطني للاستثمار بكونه:

- يقترح إستراتيجية تطوير الإستثمار و أولوياته.
- يدرس البرنامج الوطن لترقية الإستثمار ويوافق عليه و يحدد الأهداف في مجال تطوير الإستثمار.
- يقترح ملائمة التدابير التحفيزية للإستثمار مع التطورات الملحوظة.
- يدرس مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني ويوافق عليها.
- يضبط قائمة النفقات التي يمكن إقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الإستثمار وترقيته.
- يقترح على الحكومة كل التدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الإستثمار و تشجيعه.
- يحث على إنشاء وتطوير مؤسسات و أدوات مالية ملائمة لتمويل الإستثمار ويشجع على ذلك و يعالج كل مسألة أخر متعلقة بالإستثمار.¹

2.1.3. الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ANIREF:

تعرف بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي تتميز بعدة فروع إقليمية عبر ولايات العالم، و تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤثر محوري في تسيير و إدارة العقار الصناعي على اعتبارها الهيئة التي منحها القانون مهمة تسيير الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار²، هيئة حكومية أنشأت في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، وضعت تحت وصاية الوزارة المكلفة بالصناعة وترقية الاستثمار ومقرها بمدينة الجزائر ويمكن إنشاء هيكل محلية للوكالة عبر كامل التراب الوطني "فروع إقليمية عبر ولايات الوطن"³.

*تتلخص مهامها كما يلي:

- تطوير المبادلات مع المؤسسات و المنظمات المماثلة و المرتبطة بنشاطها.
- مؤهلة بصفة مباشرة أو غير مباشرة في تسيير الأملاك الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية و في مناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الإقتصادي.
- إنجاز بيانات ذات طابع صناعي و تجاري.

¹ - جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي و دوره في تشجيع الإستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة د.الطاهر مولاي -سعيدة- كلية الحقوق و العلوم السياسية، سنة 2015.

² - حسب قانونها الأساسي المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي.

³ - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

-إبراز توجهات السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.

- تثمين حافظتها العقارية و ترقيتها في إطار ترقية الاستثمار و ذلك من خلال تسييرها¹.

3.1.3. المركز الوطني للدراسات و الأبحاث المتكاملة للبناء CNEDRIB:

كان يسمى سابقا بالصندوق الوطني للتهيئة العمرانية² CADAT ثم تمت إعادة هيكلته ليصبح المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني CNURU، و هو يعتبر مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي تخضع لمبادئ ميثاق التنظيم الاشتراكي لمؤسسات و أحكام الأمر رقم 74/71 المؤرخ في 16/11/1971 كما يقوم المركز بجميع العمليات الصناعية أو التجارية المرتبطة بأنشطته و التي تقوم بتسهيل تطويره، ليتطور بعدها و يصبح المركز الوطني للدراسات و الابحاث المتكاملة للبناء سنة 1982 بموجب جعل المعهد الوطني للدراسات و الأبحاث المتعلقة بالبناء INERBA مركزا وطنيا تتمثل مهمته الرئيسية في مباشرة كل الأشغال العلمية و التقنية المتصلة بضبط التقنيات و تطويرها و التحكم فيها من أجل تنمية إنتاج قطاع البناء و على هذا الأساس يتولى المركز الوطني للدراسات و الابحاث المتكاملة للبناء بعدة مهام مكملة للمهام السابقة للمركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني.

* و تتمثل مهامه فيما يلي:

-المبادرة بدراسة و بحث و ضبط مواد البناء و المركبات و الأدوات و أنظمة البناء التي تتكيف مع الإطار الإقتصادي.

-جمع مجمل المعلومات التقنية الإقتصادية المتعلقة بمختلف المركبات و المواد المستعملة في البناء و دراستها.

- إبداء آراء تقنية فيما يخص المواد و مركبات البناء.

- مساعدة المؤسسات في تطويرها و تجديدها.

- مساعدة أصحاب المشاريع في التحديد الموضوعي للمتطلبات³.

-إنجاز مناطق يمكن تجديدها أو هيكلتها كالمناطق السياحية والصناعية.

-الاتصال بالمصالح المختصة بتطوير المناطق العمرانية من أجل تنفيذ المخططات.

-جمع كل المصادر المتعلقة بتطوير تقنيات الدراسات الحضرية و طرقها.

¹- الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخ سنة 2007، المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية

للساواة و الضبط العقاري " المواد من 1 إلى 10 " ص 4/3.

²- بموجب المقرر رقم 011/56 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 12/04/1956.

³-وزارة السكن و العمران والمدينة WWW.cnerib.edu.dz

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

-اقتراح أسس تقنية و تنظيمية تطبق في المجال العمراني بالإضافة إلى اقتراح بحوث أو دراسات تؤدي إلى تحسين الأنشطة في المجال العمراني¹.

4.1.3.وكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ANDI:

أنشأ المشرع بموجب نص المادة السادسة من الأمر: 03/01 وكالة وطنية لتطوير الاستثمار حلت محل وكالة ترقية الاستثمار APSI التي خضعت آنذاك لوصاية وزير المساهمة و تنسيق الإصلاحات التي أنشأت بدورها حسب المرسوم التشريعي 93/12 المؤرخ سنة 1993.

تصنف الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ضمن المرافق العامة ذات الطابع الوطني وذلك لارتباطها بشخص معنوي عام هو الدولة، تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي مقرها يقع في مدينة الجزائر، كما لها هياكل غير مركزية على المستوى المحلي.

*و تتمثل مهامه فيما يلي:

- ضمان ترقية الإستثمارات وتطويرها ومتابعتها.
- إستقبال المستثمرين المقيمين وغير المقيمين وإعلامهم ومساعدتهم.
- منح المزايا المرتبطة بالإستثمار.
- التأكد من إحترام الإلتزامات التي تعهد بها المستثمرون².
- إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية.
- ضمان تسييرالحافطة العقارية الموجهة للإستثمار.
- تجميع كل معلومات المفيدة لفائدة بنك المعطيات العقارية المؤسس على مستو الوزارة المكلفة بترقية الإستثمار.

-تمثيل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الإقتصادي³.

5.1.3.مديرية الصناعة والمناجم: تم إنشائها وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-15 المؤرخ سنة 2015

المتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة و المناجم ومهامها و تنظيميها.

*مهامها:

- تجميع المعلومات وتحليلها بالإضافة إلى نشرها حول الأنشطة الصناعية.
- القيام بمساعدة المؤسسات المتعلقة بالقطاع الصناعي لتحقيق التنافس في مجال الصناعة.

¹-الجريدة الرسمية العدد 48/17، المرسوم التنفيذي رقم 276/80 المؤرخ في 1980/11/22 يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني، المواد 01-02، ص 23.

²- الجريدة الرسمية عدد رقم 47 بتاريخ 22 أوت 2001، المادة 21 من الأمر: 01-03، يتعلق بتطوير الاستثمار، معدل ومتمم، مؤرخ في: 20 أوت 2011.

³- الجريدة الرسمية عدد 64 بتاريخ: 11 أكتوبر 2006، المادة 05: من المرسوم التنفيذي رقم: 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها وسيرها.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

- إقتراح مجموعة من العمليات تهدف إلى تطوير النسيج الصناعي و ترقية الاستثمارات.
- السهر على مراقبة المطابقة للمواد الصناعية.
- تطبيق و احترام جميع قواعد الأمن الصناعي المرتبطة بالأنشطة الصناعية.
- تبادر إلى المساهمة في جميع العمليات التي تهدف إلى التقليل من أخطار التلوث الصناعي.
- تعمل على ترقية و تطوير الجوانب الاقتصادية للولاية¹.

2.3. الهياكل المحلية على مستوى الولاية المسيرة للعقار الصناعي:

على المستوى المحلي مهمة إدارة وتسيير العقار أوكلت أيضا إلى هيئات ومؤسسات تعتبر المتصل المباشر بالعقار الصناعي على رأسها والي الولاية.

1.2.3. الوالي:

يمثل الوالي في التنظيم الإداري الجزائري جهازا لعدم التركيز إذ يعمل بإسم السلطة المركزية و يتخذ القرارات بإسم الوزراء وهو بذلك حلقة وصل بين السلطة المركزية و اللامركزية مما يجعل من دوره ذا أهمية بالغة لإمتزاجه بين السلطتين معا و بذلك هو يد السلطة المركزية على السلطة المحلية².

***مهامه:**

- تسيير حافظة العقار الصناعي فيما يخص الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية والأراضي الفائضة المسترجعة من المؤسسات العمومية الاقتصادية.
- كمثل للدولة على مستو الولاية، فإنه يتأسس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار³.
- يعتبر المخول قانونيا بالتراخيص بمنح الإمتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار ممضى من طرفه⁴.

2.2.3. اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار و ضبط العقار CALPIREF:

يتأسس هذه اللجنة الوالي أو ممثل عنه و تضم جميع القطاعات المعنية، حيث يكلف مدير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الإستثمار، تحت سلطة الوالي، بأمانة لجنة المساعدة على تحديد

¹- الجريدة الرسمية ، العدد 12 المؤرخ سنة 2009، المرسوم التنفيذي رقم 86/09 المؤرخ في 17/02/2009 المتضمن إنشاء مديريات الولاية للصناعة و ترقية الاستثمارات و تنظيمها و سيرها، المواد 3-4-5-6 ، ص 06.

²-مذكرة لنيل شهادة دكتورا ،خوارجية حنان ، المرجع السابق، ص132.

³- المادة: 03 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 افريل 2007، يحدد شروط و كفاءات تسيير الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية

⁴- المادة 05 :من الأمر 06-11 وكذلك الأمر: 08-04 الذي ألغى الأمر 06-11.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

الموقع وضبط العقار وترقية الإستثمار¹، التي تملك بنك معلومات مكون من مجموعة معطيات مستخرجة من طرف مصالح أملاك الدولة و الصناعة و الأجهزة المكلفة بالعقار، بدراسة و إقتراح منح الإمتياز بالتراضي و بالدينار الرمزي للمتر مربع.

***مهامها:**

من مهامها كما هي محددة في المادة :

-إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية.

-تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.

- المساهمة في ضبط و الإستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار و إستعماله العقلاني.

-إقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

- ضمان متابعة إقامة و إنجاز المشاريع الاستثمارية و تقييمها.

-مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي المناسبة لإقامة المشاريع الاستثمارية.

-تحديد إستراتيجية الإستثمارعلى مستوى الولاية.

-إقتراح كل طلب إمتياز محتمل يمنح بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار عن طريق الوزير المكلف

بترقية الاستثمارات.

-مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهيئة و مجهزة تكون

موجهة لإستقبال الإستثمارات.

-وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين، بكل الوسائل².

*غير أن المشرع طبقا للمادة 48: من الأمر رقم 01-15 : المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 و التي تعدل المادة 05: من الأمر رقم 04-08 تم التخلي عن هذه اللجنة وصدرت في هذا الشأن التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 :المؤرخة في 06 أوت 2015المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ الأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

3.2.3. مؤسسة تسيير المناطق الصناعية EGZI:

هي مؤسسة تتولى مهمة تسيير و تنظيم المنطقة الصناعية بتلقي العقارات و إكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخواص.

***مهامها:**

¹ - المادة 05: من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 : المؤرخ في 12 يناير، 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية

الإستثمار وضبط العقار و تشكيلها و سيرها.

² - المادة 05: المرجع نفسه.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

-إعادة التنازل على العقار الصناعي بواسطة عقود توثيقية و مشهرة لصالح المستثمرين في إطار المعاملات التجارية البحتة، أو في إطار التجهيزات الإستثمارية.

- بأعمال الترميم للهياكل الخارجية وشبكات الربط للمنشآت الملحقة بها عندما تكون المنطقة بحاجة إلى ذلك

- القيام بأشغال التموين والكهرباء والغاز بالتنسيق مع المؤسسة المتخصصة والمعنية¹.

*لكن قرر مجلس مساهمات الدولة بموجب لائحة رقم 2003/08 المؤرخة في 30 أكتوبر 2003 التحويل القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية (EGZI) إلى شركات تسيير العقاري (SGI)، يتحدد توزيعها الإقليمي من قبل وزارة المساهمة و ترقية الاستثمارات حسب أهمية المناطق الصناعية، يرافقها في ذلك شركات تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية التي تتولى بدورها مرافقة التحويل القانوني لمؤسسات تسيير مناطق صناعية (EGZI) إلى شركات أسهم تسمى بشركات تسيير العقاري (SGI)، وبالإضافة إلى تسيير الأجزاء المشاعة للمناطق الصناعية، لها إختصاصات أخرى أضافتها لائحة مجلس مساهمات الدولة².

4.2.3.الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين:

بموجب المرسومان التنفيذيان تحت رقم 03/86 و 2004/86 بتاريخ 1986/11/07 و يتعلقان على التوالي بإنشاء الوكالة العقارية الوطنية و الوكالات العقارية المحلية.

و عملا بنص المادة 73 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 و المتضمن التوجيه العقاري، صدر المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 و الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، بحيث يتعين على المجالس الشعبية البلدية و المجالس الشعبية الولائية وحدها أو بالتعاون فيما بينها لإنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية.

***مهامها:**

-حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية و تقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية التي هي بحوزتها.

-تنفيذ جميع العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري.

-تبادر بعمليات حيازة العقارات لحسابها الخاص و التنازل عنها.

-تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الإحتياجات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخططا التهيئة و التعمير

-تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عنها.

¹- إبراهيم سعيد، عيسات العربي، "مداخلة تحت عنوان مساهمة المناطق الصناعية في التخفيف من البطالة في الجزائر" ملقى دولي حول: إستراتيجية الحكومة في القضاء على البطالة و تحقيق التنمية المستدامة، ص6، جامعة المسيلة.

²- خوادجية سميحة حنان، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم شعبة: القانون الخاص قسم القانون العقاري بعنوان: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، جامعة قسنطينة1، 2014/2015.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

-السهر على إعداد دفاتر الشروط للتجزئات و المناطق الصناعية و مناطق النشاطات¹.

5.2.3. مديرية أملاك الدولة:

تعتبر إدارة أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي وقت دخوله الجزائر وبالضبط في سنة 1848 ومنذ ذلك التاريخ إلى يومنا هذا لا تزال إدارة أملاك الدولة قائمة وهذا نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في الحياة اليومية والعادية للفرد والمجتمع باعتبارها إدارة عامة حيث أنها هي الهيئة المكلفة بإدارة و حماية والمحافظة على أملاك الدولة وتسييرها بما فيها الموجهة للإستثمار.

*مهام إدارة أملاك الدولة:

-تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تتضمن حماية حقوق الدولة.

-السهر على نقادي كل تصرف من شأنه المساس بالأملاك الوطنية.

-مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة².

-إعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها³.

-إعداد العقود الإدارية المتضمنة منح الإمتياز على العقار الموجه للإستثمار، مرفقا بدفتر الشروط المحدد لبرنامج الاستثمار.

-بإتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة، عند إخلال المستفيد بالتزاماته⁴.

6.2.3. مديرية الحفظ العقاري:

أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة إدارية مستقلة عن إدارة أملاك الدولة في 02/03/1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.

*مهامها:

-إشهار جميع العمليات المتعلقة بالملكية العقارية.

-تنشيت الملكية العقارية لكل شخص.

-إعطاء المعلومات العقارية لطالبيها.

-تحصيل إيرادات مالية عن كل عملية إشهار وتسليم المعلومات.

-إعداد تقارير دورية وسوية للوزارة المعنية⁵.

¹- شريف محمد لمين، مرجع سابق.

²- مرجع سابق محاضرة الأستاذ شريف محمد لمين -بتصرف-

³- حسب ما نصت عليه المادة 183: من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

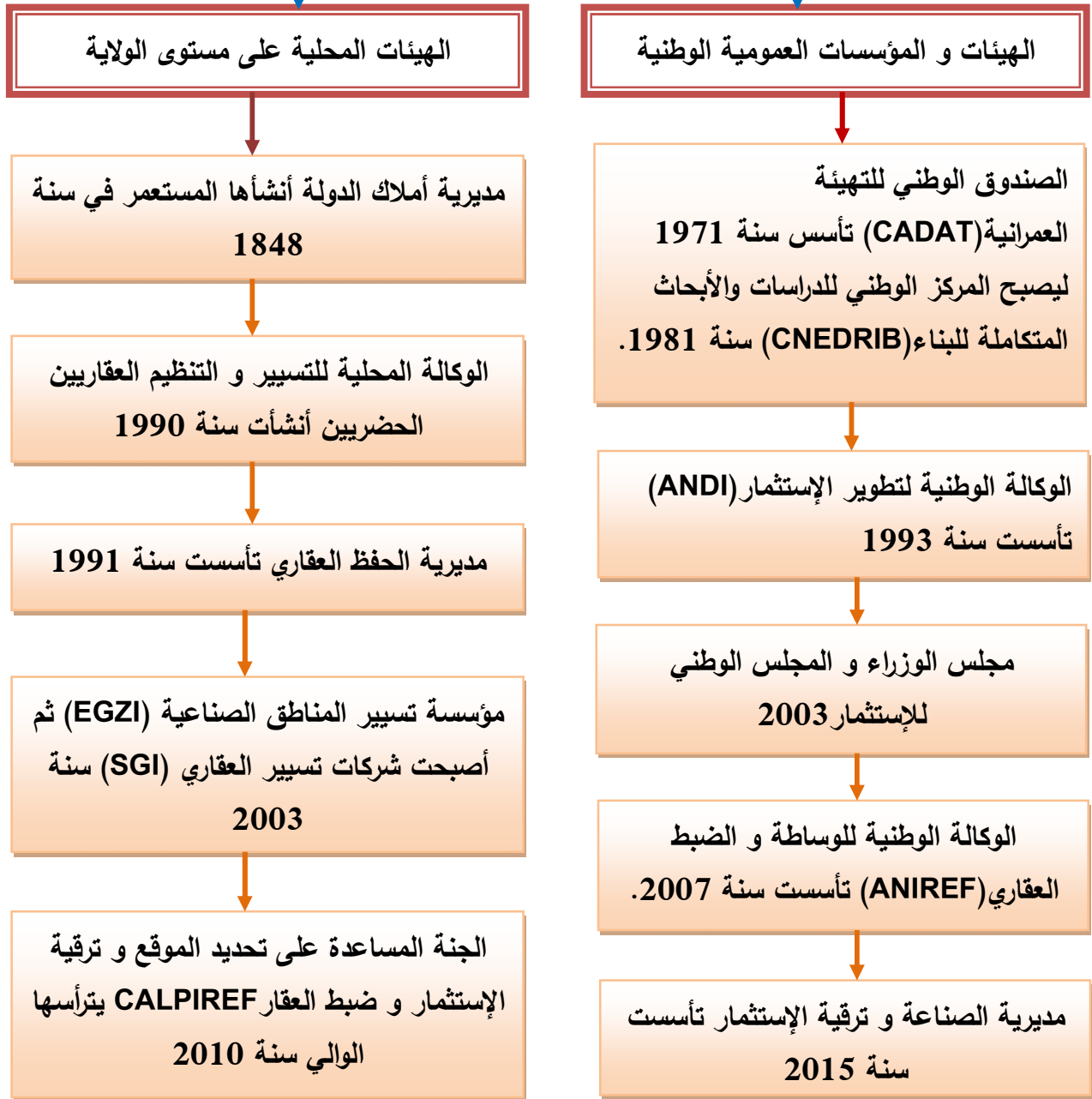
⁴- المادة 12 من الأمر رقم: 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

⁵- مرجع سابق محاضرة الأستاذ شريف محمد لمين.

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

الشكل رقم(01): المصالح المتدخلة في تسيير العقار الصناعي

الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي



المصدر: إنجاز الطالبة بالإعتماد على المراجع السابقة

الفصل الأول.....الإطار النظري للعقار الصناعي

خلاصة:

إن تدابير الاستثمار المتتالية فرضت على الدولة بعد تكوين حافظة عقارية معتبرة إنشاء مؤسسات ترافق المستثمر منها على الصعيد الوطني و أخرى على الصعيد المحلي و كلفتها بتسيير الوعاء العقاري العمومي الموجه للإستثمار، في حين أن هاته المبادرات تعكس جهود الدولة من أجل الارتقاء بالاقتصاد الوطني و تشجيع عملية الإستثمار، لكن مشكل العقار الصناعي ليس في وفرته بقدر مشكلة تسييره فالحافظة العقارية التي وفرتها الدولة تغطي كل متطلبات المستثمرين، لكن المشكل الذي بقي مطروح هو تعدد الأجهزة و الهيئات المسيرة التي تحاول التحكم في العقار الإقتصادي كل من وجهة نظره و هذا ما يخلق فوضى و بذلك نجد أنفسنا أمام تسيير غير محكم يخلق تجاوزات في إطار تنظيمه.