

## معهد الحقوق

قسم القانون العام - تخصص قانون إداري

# مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

-ل.م.د- تحت عنوان

النظام القانوني للعقار الصنعائي

من إعداد الطالبين: تحت إشراف:

د. محمد لعلوي

خشعي ياسين

زوقار فتيحة

### لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العلمية	إسم و لقب الأستاذ
رئيسا	أستاذ محاضر قسم أ	د. لعيفاو بصبرينة
مقررا ومشرفا	أستاذ محاضر قسم أ	د. محمد لعلوي
مناقشا	أستاذ محاضر قسم ب	د. بوزبان نعيمة



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique  
المركز الجامعي صالحى أحمد بالنعامة  
Centre Universitaire Salhi Ahmed de Naâma

النعامة فى: 2025/06/12

معهد الحقوق

الإذن بالإيداع

أنا الممضى أسفله الأستاذ (ة)

.....أجلوى.....محمد.....

الرتبة: .....أستاذ محاضر.....أ.....الجامعة: المركز الجامعي.....صالحى أحمد بالنعامة

المعهد: .....الحقوق والعلوم السياسية.....القسم: الحقوق.....

المشرف على مذكرة الماستر للطالب (ة)

.....حيتى.....ياسين.....بنو قمار.....مستجيبة.....

تحت عنوان: .....النظام الانتخابي.....للحقار.....النهضاتي.....

المقدمة لنيل شهادة الماستر في

.....الحقوق.....

التخصص: .....قانون اداري.....

خلال الموسم الجامعي: .....2024 / 2025.....

أشهد أن الطالب (ة) قد أتم (ت) تحرير المذكرة، وأخذ (ت) بعين الاعتبار مجمل التوجيهات المقدمة له (ها) ، وعليه نوافق على طباعة العمل المذكور وفق المعهود في مذكرات والرسائل الجامعية ثم تقديمه للإدارة.

توقيع المشرف (ة)

الدكتور اجلوى محمد

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ ﴾

(سورة المجادلة: 11)

وَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ:

"مَنْ سَلَكَ طَرِيقًا يَلْتَمِسُ فِيهِ عِلْمًا، سَهَّلَ اللَّهُ لَهُ بِهِ طَرِيقًا إِلَى الْجَنَّةِ"

( رواه مسلم )

العلم نورٌ يُضيء دروب الحياة، ويرفع أقدار أصحابه، وهو سبيل الهداية والرشاد. لقد حثّ ديننا الحنيف على طلب العلم وجعله فريضة، وميّز العلماء ورفع شأنهم

"لَا يَزَالُ الْمُرءُ عَالِمًا مَا دَامَ فِي طَلَبِ الْعِلْمِ، فَإِذَا ظَنَّ أَنَّهُ قَدْ عَلِمَ فَقَدْ بَدَأَ جَهْلُهُ."

(الإمام عبد الله بن المبارك رحمه الله)

## كلمة شكر وعرfan

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والذي وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع. يقتضي الواجب منا أن نعتز بالفضل لأهله، وأن نُسدي الشكر لمن يستحقه. لذا، نتقدم بخالص عبارات الشكر والتقدير لكل من مدّ لنا يد العون، سواءً بمشورة سديدة أو بتوجيه حكيم خلال مسيرتنا.

ونخص بالشكر الجزيل، وعظيم الامتنان، وصادق العرفان، الأستاذ الفاضل الدكتور لعلوي محمد، لقد تفضّل مشكوراً بقبول الإشراف على هذه المذكرة الموسومة بـ "النظام القانوني للعقار الصناعي" فكان لنا نعم المرشد والموجه. لقد أغدق علينا من علمه الغزير، وقوّم ما اعوجّج من فهمنا، ولم يبخل بنصائحه القيمة وتوجيهاته السديدة التي أنارت لنا الدرب حتى بلغنا هذه الخاتمة. نسأل الله العليّ القدير أن يجزيه عنا خير الجزاء، وأن يبارك في علمه وعمله وعمره، وأن يجعل هذا العطاء في ميزان حسناته.

كما لا يفوتنا أن نتوجه بالشكر إلى كل من ساهم، ولو بكلمة طيبة أو دعاء صادق، في إنجاز هذا العمل. كما يمتدّ شكرنا إلى أعضاء لجنة المناقشة الأفاضل الذين سيثرون هذا العمل بملاحظاتهم القيمة.

ولا ننسى أن نتوجه بالشكر إلى كل أساتذتنا الأجلاء في قسم القانون الإداري، وإلى إدارة الجامعة وكلية الحقوق على ما وفّروه لنا من بيئة علمية مناسبة.

والشكر موصول أيضاً إلى الأهل والأصدقاء الذين كانوا لنا سنداً وعاوناً بدعواتهم وتشجيعهم الدائم.

ختاماً، نسأل الله تعالى أن يكون هذا الجهد المتواضع لبنةً نافعة في صرح المعرفة القانونية، وأن يتقبّله منا بقبول حسن، إنه وليّ ذلك والقادر عليه.

# الإهداء

إلى كل من زرع في حب العلم والمعرفة، إلى من علموني أن الطريق إلى النجاح ليس سهلاً، لكنه ممتع وملهم، إلى الذين أضاءوا لي الدروب في كل مرحلة من مراحل هذا البحث، إلى من كانوا وما زالوا مصدر إلهام لي في كل خطوة. إلى من جعلوا من الصعب سهلاً، ومن المستحيل حقيقةً. إلى والديّ، أساس لا يتزعزع، وحب لا يعرف حدوداً، إلى زوجتي، التي كانت سكناً لأحلامي، وقلباً يسمع ما لا يُقال. إلى أطفالي، براءتي التي تذكّرني دوماً أنّ الجمال يستحقّ السعي.

إلى أصدقائي، وإخوتي، ومن مدّوا يداً أو قلباً،

إلى نفسي التي رفضت أن تنكسر..

أهدي هذا العمل، وبعض الحروف لا تكفي

ياسين خشعي

# الإهداء

إلى أمي الحبيبة، نبض الدعاء ودفء الحنان، التي كانت دومًا نوري في العتمة.  
إلى ابني الغالي، سندي الحقيقي ورفيقي في مسيرتي، الذي منحني القوة والأمل في كل خطوة  
إلى ابنتي العزيزة، بهجة روحي، وزوجي العزيز، شريك دربي ودعمي الدائم  
إلى زملائي الذين كانوا أكثر من مجرد زملاء عمل ، بل إخوة في طريق العلم والعطاء  
...وإلى كل من آمن بي، و دعمني و ساندني بكلمة أو دعاء، او بموقف  
أهدي هذا العمل عربون وفاء و امتنان ، راجية من الله أن يكتب له القبول والتوفيق، و يجعل ما  
أنجزته ثمرة ترضي من أحب، و تسهم في رد جزء من جميلكم الذي لا يرد

.فتيحة زوقار

## قائمة المختصرات

- ص : صفحة

- ج ر: جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

- AAPI: Agence Algérienne de Promotion de l'Investissement.

# مقدمة

شهد العالم خلال العقود الأخيرة تحولات جوهرية في منطق التنمية، حيث لم تعد الاقتصادات الوطنية تُبنى على مورد طبيعي واحد، بل بات تنوع القاعدة الإنتاجية ضرورة ملحة لضمان الاستقرار والاستدامة. وقد دفعت الأزمات الاقتصادية والمالية المتعاقبة الكثير من الدول إلى مراجعة نماذجها التنموية التقليدية، والانفتاح على خيارات أكثر مرونة وفاعلية، يأتي في مقدمتها الاستثمار الصناعي، باعتباره محركاً حيوياً للنمو، ومصدراً أساسياً لخلق الثروة ومناصب الشغل، فضلاً عن كونه أداة استراتيجية لتحقيق الاندماج في الاقتصاد العالمي.

وفي هذا السياق، لم تكن الجزائر بمنأى عن هذه الديناميكيات، فقد عرفت منذ منتصف ثمانينيات القرن الماضي بداية تحوّل تدريجي من اقتصاد موجّه قائم على هيمنة الدولة إلى اقتصاد السوق، تحت ضغط تداعيات الأزمة النفطية لسنة 1986 والانهيار المتسارع للنموذج الاشتراكي على المستوى الدولي. وقد أفضى هذا التحول إلى مراجعة جذرية للدور الاقتصادي للدولة، والانفتاح على المبادرة الفردية، مما استتبع حتمية تعديل الإطار القانوني والمؤسسي بما يتلاءم مع المناخ الجديد للاستثمار.

ومع مرور السنوات، أصبح من الواضح أن استمرار الاعتماد شبه الكلي على قطاع المحروقات يمثل نقطة هشاشة هيكلية في الاقتصاد الوطني، مما فرض على صانع القرار انتهاج سياسات أكثر تنوعاً، تستند إلى تشجيع القطاعات المنتجة ذات القيمة المضافة العالية، وفي مقدمتها القطاع الصناعي. هذا الأخير لم يُنظر إليه كمجرد قطاع اقتصادي فحسب، بل كقاطرة استراتيجية تُمكن من فكّ الارتباط التدريجي عن الريع البترولي، وتؤسس لاقتصاد وطني متوازن ومندمج.

ولئن كان نجاح الاستثمار الصناعي رهيناً بجملة من العوامل المتكاملة، كتحفيز مناخ الأعمال، وتوفير التمويل، وتطوير البنى التحتية، فإن العامل العقاري يبقى في صلب الإشكالية الاستثمارية، حيث يُشكّل العقار الصناعي القاعدة المادية لأي مشروع منتج، والعنصر الأول الذي يركز عليه القرار الاستثماري.

## مقدمة

لذا برزت الحاجة إلى تأطيره بمنظومة قانونية واضحة وفعّالة، تضمن وضوح العلاقة بين المستثمر والدولة، وتُوفّر الحماية القانونية اللازمة، وتُحقّق الاستغلال الأمثل للأراضي ذات الطابع الصناعي.

وفي مواجهة تعقيدات الواقع ومتطلبات التنمية، حرص المشرع الجزائري على إعادة بناء المنظومة القانونية المرتبطة بال عقار الصناعي، من خلال آليات تشريعية وتنظيمية متجددة، تُواكب المستجدات الاقتصادية، وتُحقّق التوازن بين متطلبات التنمية وحماية الأملاك العقارية العامة، وهو ما تعكسه بوضوح النصوص القانونية الجديدة الصادرة مؤخراً، والتي مثّلت مرحلة جديدة في تكريس الشفافية، وتحسين آليات التخصيص والاستغلال.

تكتسب دراسة النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري قيمة متعددة الأوجه تتضح في الجوانب التالية:

من منظور اقتصادي، يُعدّ العقار الصناعي دعامة رئيسية لتحقيق التنمية وتنوع مصادر الدخل الوطني بدلاً عن الاعتماد على قطاع المحروقات، فهو يوفر الأرضية اللازمة لإقامة المشاريع الاستثمارية الصناعية.

أما من الناحية القانونية، تتناول الدراسة مسار التطور التشريعي الذي شهده هذا النظام في الجزائر، مع تحليل لمدى كفاءة النصوص القانونية المنظمة له في إيجاد توازن بين صون الملكية العقارية العامة وتحفيز الاستثمار.

وعلى الصعيد العملي، تساعد هذه الدراسة في تشخيص التحديات والمعوقات التي تعترض المستثمرين عند سعيهم للحصول على العقار الصناعي، وتقديم مقترحات وحلول عملية لتذليل هذه الصعوبات.

كما تسلط الدراسة الضوء على الهيكل المؤسسي المسؤول عن إدارة وتنظيم العقار الصناعي، مع تقييم لمدى فعاليته في بلوغ الأهداف المنشودة. فيما يتعلق بالاستثمار، تبرز الدراسة أثر النظام القانوني للعقار الصناعي في تهيئة بيئة استثمارية جاذبة وتشجيع المستثمرين، سواء كانوا محليين أم أجنب.

واخيراً تُثري هذه الدراسة من الناحية الأكاديمية المكتبة القانونية الجزائرية بأبحاث متخصصة في مجال العقار الصناعي، لا سيما في ضوء التحديثات التشريعية الأخيرة المتمثلة في القانونين 17-23 و 18-22. ينطلق اختيار دراسة الإطار القانوني المُنظَّم للعقار الصناعي ضمن التشريع الجزائري من مجموعة من الدوافع الشخصية والعوامل الموضوعية التي يمكن تفصيلها كما يلي:

ينبع هذا الاختيار في المقام الأول من اهتمامي الأكاديمي، فتخصصي في القانون الإداري وتعمُّقي في دراسة الأبعاد القانونية المتعددة للعمل الإداري قاداني لاستكشاف مجال العقار الصناعي، باعتباره محوراً أساسياً يتقاطع مع السياسات العامة للدولة. وقد لاحظتُ أيضاً قلة الدراسات المتخصصة التي تتناول هذا الموضوع بشكل معمق، لا سيما في ضوء المستجدات التشريعية الأخيرة، مما شكل دافعاً قوياً لسد هذه الثغرة البحثية.

يُضاف إلى ذلك، مثلت الصعوبة الفكرية المتمثلة في تعقيد النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الصناعي وتحديات تصنيفها وتحليلها، حافزاً لمعالجة هذا الموضوع بمنهجية واضحة تُسهِّل فهمه وتطبيقه.

كما أن التوجه الاستراتيجي للدولة نحو تحفيز الاستثمار في القطاع الصناعي جعل من دراسة العقار الصناعي مساهمةً في فهم الأدوات القانونية الداعمة لهذا التوجه، وهو ما ينسجم مع اهتماماتي البحثية. ولا يمكن إغفال دور الأستاذ المشرف وتشجيعه، الذي أكد على الأهمية الكبيرة لهذا الموضوع من الناحيتين النظرية والتطبيقية، مما عزز لديّ العزم على المضي قدماً في هذا البحث من منظور القانون الإداري. وأخيراً، تتجسد الدوافع الذاتية في الرغبة الصادقة بالإسهام في المعرفة العلمية عبر تقديم دراسة تُسلِّط الضوء على الإشكاليات القانونية للعقار الصناعي، وتُمهِّد الطريق لمزيد من الأبحاث المستقبلية في هذا الحقل.

تتمثل المبررات الموضوعية لاختيار هذا البحث في التطور التشريعي المتسارع الذي يشهده مجال العقار الصناعي، حيث صدرت مؤخراً نصوص قانونية جديدة تستدعي الدراسة والتحليل لتقييم مدى

فعاليتها في تلبية متطلبات التنمية الصناعية. كما يُعدُّ التوجه الاستراتيجي للدولة نحو تشجيع الاستثمار الصناعي، وبخاصة في قطاعي المحروقات والصناعات التحويلية، دافعاً موضوعياً جوهرياً، مما يجعل هذه الدراسة متوافقة مع احتياجات المرحلة التنموية الراهنة.

فضلاً عن ذلك، تبرز الحاجة العلمية والعملية المُلحَّة لمثل هذه الدراسات لسد النقص في المكتبة القانونية، وتوفير مرجع علمي يُعين على تطوير التشريعات ويُيسِّر الإجراءات للمستثمرين.

إن هذه الدوافع مجتمعةً، تجعل من دراسة هذا الموضوع إسهاماً علمياً يهدف إلى مواكبة التطورات التشريعية وخدمة الأهداف التنموية التي تسعى الدولة إلى تحقيقها في قطاع العقار الصناعي

في ضوء التحولات الاقتصادية العميقة التي تشهدها الجزائر، والانتقال الملحوظ من نظام الاقتصاد الموجه نحو تبني آليات اقتصاد السوق، وفي ظل المستجدات التشريعية الأخيرة التي أعادت تنظيم

شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع لأملك الدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، بالإضافة إلى التحديثات التي طرأت على الإطار العام للاستثمار، تبرز إشكالية جوهرية تتمحور حول: إلى أي مدى وفق

المشرع الجزائري في بناء نظام قانوني للعقار الصناعي بما يكرّس فعالية استغلاله ويوفّر بيئة قانونية جاذبة للاستثمار الصناعي؟

ولإحاطة بجوانب هذه الإشكالية، سنحاول الإجابة على مجموعة من التساؤلات الفرعية، هي:

. كيف تبلورت ماهية العقار الصناعي وتطور تنظيمه القانوني في ظل التحولات الاقتصادية التي

عرفتها الجزائر؟

. ما هي مكونات الحافطة العقارية الصناعية ومن هي الجهات المكلفة بإدارتها؟

. ما هي السبل القانونية المعتمدة لاكتساب العقار الصناعي، وكيف يتم تطهيره قبل استغلاله؟

تستدعي معالجة إشكالية البحث هذه اعتماد منهج تحليلي معمق يقوم على دراسة النصوص القانونية السارية المنظمة للعقار الصناعي في الجزائر، وتحليل مضمونها وأبعادها المختلفة. سيركز التحليل بشكل خاص على التطورات التشريعية الحديثة والنصوص التنظيمية المرتبطة بها، نظراً لملاءمته لطبيعة الموضوع الذي يتطلب تفسير النصوص القانونية واستجلاء أبعادها. كما سيتم الاستعانة بالمنهج التاريخي لتتبع مسار التطور التشريعي الذي عرفه مجال العقار الصناعي في الجزائر عبر مختلف المراحل.

واجهت عملية البحث العلمي في موضوع العقار الصناعي بالجزائر جملة من التحديات والعقبات التي أثرت على مسار جمع المادة العلمية وتحليلها، تمثلت أبرز هذه الصعوبات في ندرة المصادر الأكاديمية المتخصصة التي تتناول العقار الصناعي بشكل معمق، لا سيما من الزاوية القانونية الإدارية، الأمر الذي تطلب جهداً مضاعفاً في التنقيب عن المراجع الدقيقة وذات الصلة. كما لوحظ أن غالبية الدراسات المتاحة تميل إلى التركيز على الجانب العقاري بشكل عام، دون الخوض في التفاصيل والخصوصيات القانونية التي تميز العقار الموجه للاستثمار الصناعي، مما حدّ من إمكانية الاستفادة المباشرة منها في بناء الإطار النظري للبحث.

إضافة إلى ذلك، شكلت تشنت الإطار التشريعي المنظم للعقار الصناعي تحدياً إضافياً، حيث تتوزع الأحكام ذات الصلة بين نصوص قانونية متعددة تشمل قوانين الاستثمار، والتشريع العقاري العام، والنصوص التنظيمية الخاصة بتهيئة وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وقد أفضى هذا التشنت إلى صعوبة ملموسة في عملية حصر النصوص وتحليلها بشكل متكامل، فضلاً عن تعقيد مهمة التوفيق بين هذه الأحكام وصياغتها ضمن رؤية نظرية موحدة، خاصة بالنظر إلى تعدد مصادرها وتباين الأهداف التي تسعى لتحقيقها.

ومما زاد من تعقيد المهمة البحثية، غياب تعريف تشريعي دقيق وموحد لمفهوم "العقار الصناعي" في المنظومة القانونية الجزائرية، مما استلزم بذل جهد تأصيلي لضبط الإطار المفاهيمي للموضوع، وتداخلت الأبعاد القانونية بشكل وثيق مع العوامل الاقتصادية والإدارية، مما فرض ضرورة تبني مقاربة متعددة

## مقدمة

التخصصات لفهم الظاهرة من مختلف جوانبها، كما أن استخدام النصوص القانونية لمصطلحات فنية وتقنية متخصصة استدعى جهداً تفسيرياً إضافياً لضمان الفهم الدقيق لمقاصد المشرع. ورغم جسامه هذه التحديات، إلا أنها شكلت في المقابل حافزاً لتعميق البحث وأبرزت الأهمية العلمية والحاجة الملحة لمزيد من الدراسات الأكاديمية المتخصصة في هذا المجال الحيوي. انطلاقاً من ذلك، قمنا بتقسيم دراستنا إلى فصلين أساسيين: خُص الفصل الأول لدراسة الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي، بينما تناول الفصل الثاني آليات الاستثمار في العقار الصناعي.

# الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقار الصناعي

يكتسي تنظيم العقار الصناعي أهمية خاصة ضمن السياسة العقارية، بالنظر إلى تعدد أبعاده القانونية والتنظيمية، وتداخل الجهات المتدخلة في تسييره وتخصيصه لفائدة الاستثمار. ويهدف هذا الفصل إلى ضبط الإطار المفاهيمي لهذا النمط من العقار، من خلال التطرق إلى ماهيته وتمييزه عن غيره من الأشكال العقارية، وكذا تسليط الضوء على مكونات حافظته الأساسية.

وهو ما سيتم تناوله من خلال مبحثين حيث سنتناول دراسة ماهية العقار الصناعي في (المبحث الأول)، في حين نعالج مكونات حافظته في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي

يحتل العقار الصناعي مكانة محورية ضمن المنظومة العقارية ذات الطابع الاقتصادي، نظرًا لارتباطه الوثيق بالأنشطة الإنتاجية وتحقيق أهداف التنمية الصناعية. غير أن تحديد طبيعته القانونية يقتضي العودة إلى ضبط مفهومه ضمن المنظومة العقارية العامة، خاصة في ظل تداخل بعض التصنيفات العقارية ذات الصلة.

سنعمل في هذا المبحث على تناول مفهوم العقار الصناعي في (المطلب الأول)، ثم التطرق إلى تطوره التاريخي في (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي

يُعتبر تحديد مفهوم العقار الصناعي خطوة أساسية لفهم خصوصيته ضمن المنظومة العقارية ذات الطابع الاقتصادي، وذلك لما ينفرد به من خصائص تميّزه عن غيره من العقارات.

وعليه، سيتم التطرق إلى عناصر هذا المفهوم من خلال الوقوف على دلالة كل من مصطلحي "العقار" و"الصناعة" في (الفرع الأول)، ثم التمييز بين العقار الصناعي وبعض الأنظمة العقارية المشابهة في (الفرع الثاني)،

## الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي

يُعد العقار الصناعي من المفاهيم المركبة التي تتكوّن من عنصرين أساسيين هما "العقار" و"الصناعة"، مما يستدعي لفهمه بدقة التطرق إلى تعريف كل عنصر على حدة، تمهيدًا للوصول إلى تعريف جامع يراعي طبيعته القانونية الخاصة.

## أولاً: تعريف العقار

يُعدّ تحديد مفهوم 'العقار' بدقة نقطة انطلاق جوهرية لفهم طبيعته القانونية والأحكام المنظمة له.

## 1. التعريف اللغوي:

أشار "الصحاح للجوهري" (الجزء الثاني، الصفحة 754) إلى أن "العَقَارُ" بفتح العين هو الأرض والضياع والنخيل. وهذا يعني أنه يشمل الممتلكات الثابتة غير المنقولة.

كما ذكر الخليل بن أحمد الفراهيدي، أن "العَقَار" هو ضيعة الرجل، وجمعها "العَقَارَات". والضيعة تشير إلى الملك الثابت كالأرض وما عليها.<sup>1</sup>

## 2. التعريف الاصطلاحي:

في الاصطلاح القانوني، يضع المشرع الجزائري تعريفاً محدداً للعقار ضمن المادة 683 من القانون المدني، حيث ينص على أن "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، فهو عقار. وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول. غير أنّ المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصداً لخدمة هذا العقار أو استغلاله، يعتبر عقاراً بالتخصيص."<sup>2</sup>، وهو تعريف يستند إلى معيار الثبات والاستقرار في المكان.

ومن منظور الفقه القانوني، يقدم الفقيه عبد الرزاق السنهوري تعريفاً ينسجم مع هذا الطرح بقوله: "الشيء المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع، وبالتالي فإن نقله دون تلف أمر غير ممكن، وتعد الأرض المثال الأوضح للعقار، لثباتها واستقرارها في موضعها، إذا

<sup>1</sup> أبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا. معجم مقاييس اللغة. دار الفكر. لبنان. الجزء الرابع، سنة 1978 ص 95  
<sup>2</sup> المادة 683 من القانون رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، (ج ر عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 ص 990).

جاز نقل أجزاء منها فيكون بتفتيت سطحها أو نزع الأتربة والصخور، وكذلك المباني والأشجار والأغراس، فهي لا تنقل إلا إذا فُككت أو اقتُلعت، ما يفقدها طبيعتها الأصلية.<sup>1</sup>

وبالرجوع إلى ما تقدم، يتضح أن العقار، في الإطار القانوني، هو كل مال ثابت لا يمكن نقله من مكانه دون أن يلحقه تلف أو تغيير يمس جوهره. ويُدرج ضمن فئة العقارات أيضاً ما يُعرف بـ"العقار بالتخصيص"، وهو في حقيقته منقول، إلا أن تخصيصه لخدمة عقار أصلي يضيف عليه صفة العقار، كما هو الحال بالنسبة للألات المثبتة داخل منشأة صناعية تُستغل بصفة دائمة في النشاط الإنتاجي، فتكوّن مع المبنى وحدة اقتصادية متكاملة لا يمكن فصلها دون الإضرار بالوظيفة العامة للعقار.

وتجدر الإشارة إلى أن بعض التطورات التقنية الحديثة مكّنت، في حالات نادرة، من نقل بعض الأبنية دون تهديمها كلياً، غير أن هذه الصور تبقى شاذة عن الأصل، ولا تؤثر على المفهوم القانوني المستقر للعقار في ضوء القواعد العامة.

### ثانياً : تعريف الصناعة

من أجل الإحاطة بهذا المصطلح، لا غنى عن تحليل معناه لغوياً واصطلاحياً، وذلك لتوضيح أبعاده وتجلي دلالاته في مختلف السياقات.

#### 1. التعريف اللغوي:

الصناعة هي حرفة الصانع كل فن يمارسه الإنسان فيمهر فيه و يصبح حرفة له.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بوعافية أحمد و ماندي مبارك- النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر- مذكرة لنيل شهادة الماستر- شعبة حقوق تخصص قانون عقاري- جامعة ابن خلدون تيارت- الملحقة الجامعية السوقر- الجزائر 2021/2022- ص 08.

<sup>2</sup> علي بن هادية، وآخرون، القاموس المدرسي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، الطبعة السابعة، سنة 1991، ص 309

## 2. التعريف الإصطلاحي:

تعرف الصناعة باعتبارها ركيزة أساسية في بناء الإقتصاد الوطني و إحدى أهم دعائم التنمية المستدامة على أنها "عملية تحويل المواد الأولية أو المواد نصف المصنعة إلى منتجات قابلة للاستهلاك أو الاستخدام، باستخدام تقنيات و أساليب علمية و منهجية دقيقة". كما تعد وسيلة لتطويع الطبيعة توفير السلع و الخدمات من خلال الإعتماد على المعرفة التكنولوجية و الخبرة الفنية.

## ثالثا: تعريف العقار الصناعي كمصطلح مركب

وبعد التعرف على مفهومي العقار والصناعة كلٌّ على حدة، تبرز الحاجة إلى الجمع بينهما ضمن إطار اصطلاحي موحد يسمح بضبط طبيعة العقار الصناعي باعتباره مزيجًا من الخصوصيات العقارية والوظيفية. وسنعرض فيما يلي أبرز التعاريف التي تناولت هذا المصطلح المركب، سواء على الصعيد التشريعي أو الفقهي.

## 1- التعريف التشريعي للعقار الصناعي

لم يُفردِ المشرع الجزائري العقار الصناعي بنص تشريعي خاص يُعرِّفه بشكل مباشر أو مستقل، بل اكتفى بإدراجه ضمن فئة "العقار الاقتصادي"، الذي يُعد إطارًا عامًا يشمل إلى جانب العقار الصناعي كل من العقار السياحي والحضري. وقد ورد تعريف العقار الاقتصادي في المادة 4 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، على أنه:

"كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك عقاري آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار."<sup>1</sup> وبالاستناد إلى هذا الإطار، يُفهم العقار الصناعي على أنه:

<sup>1</sup> المادة 4 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، المصدر السابق، ص 5.

"كل قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة، تم تهيئتها ضمن مناطق صناعية أو مناطق نشاطات، وتُخصَّص لإقامة مشاريع استثمارية ذات طابع صناعي، وذلك وفقاً لشروط يحددها القانون. ولا يمكن استغلال هذا العقار إلا ضمن الأراضي التي تم تخصيصها قانوناً لهذا الغرض، مع استبعاد بعض الأراضي ذات الطابع الفلاحي أو الأثري أو البيئي، كما نصت على ذلك المادة 3 من نفس القانون."

وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ليؤكد هذا التوجه، من خلال استحداث الوكالة الوطنية للعقار الصناعي<sup>1</sup>، المكلفة بتهيئة هذا النوع من العقارات، مما يدل على وجود تنظيم إداري خاص بالعقار الصناعي، وإن لم يصدر بشأنه قانون مستقل

## 2. التعريف الفقهي للعقار الصناعي:

في ظل غياب تعريف صريح للعقار الصناعي في المنظومة التشريعية الجزائرية، سعى الفقه إلى تقديم تصورات توضيحية لطبيعته القانونية. ويُعتبر العقار الصناعي من وجهة نظر فقهاء القانون، كل عقار مخصص لاستقبال منشآت صناعية مجهزة، سواء كان مبنياً أو غير مبني، مستغلاً أو غير مستغل، ويقع عادة داخل مناطق النشاطات أو المناطق الصناعية، سواء في النطاق العمراني أو خارجه، وقد يكون مملوفاً للدولة أو للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، طالما أنه معد لاستعمالات صناعية أو إنتاجية.

أما في مجال التهيئة والتعمير، فيُنظر إلى العقار الصناعي باعتباره وحدة عمرانية مهيأة لاستقبال منشآت صناعية أو مرافق مرتبطة بها، لاسيما تلك التي قد تشكل خطراً على الصحة أو تسبب إزعاجاً أو تمسّ بالأمن العام. وانطلاقاً من هذه الخصوصية، أقرّ المشرع ضرورة توطين هذا النوع من النشاطات

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق ل 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، (ج ر عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2023، ص 24).

داخل مناطق صناعية محددة، ومهياًة بموجب أدوات الهيئة العمرانية، وذلك بهدف حماية الصحة العامة وضمان التوازن في التوسع العمراني.

### الفرع الثاني : التمييز بين العقار الصناعي والعقارات المشابهة له

وفقاً لأحكام القانون رقم 17-23، يُعدّ العقار الصناعي جزءاً من العقار الاقتصادي الذي يشمل أيضاً العقار السياحي والعقار الحضري، وذلك باعتبارها أصنافاً موجهة للاستثمار. ونظراً لما قد يثيره هذا التداخل من لبس، تبرز الحاجة إلى التمييز بين العقار الصناعي والعقارات المشابهة له.

#### أولاً. التمييز بين العقار الصناعي والعقار السياحي:

في ظل غياب تعريف دقيق ومُفصّل للعقار الصناعي والعقار السياحي ضمن النصوص التشريعية، أرسى المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 17-23 إطاراً موحداً لمنح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه للاستثمار، سواء كان ذا طابع صناعي أو سياحي، حيث أسند مهمة منحه حصرياً إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، عبر نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد إنجاز المشروع ودخوله حيز النشاط، وفقاً لما يحدده دفتر الأعباء<sup>1</sup>، وقد حدّد المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مكونات العقار الاقتصادي، التي تشمل ضمن عناصره، الأراضي المهياة الواقعة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، إضافة إلى تلك الواقعة في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية<sup>2</sup>، مما يعكس إدماج كلا النوعين ضمن إطار قانوني عام. غير أن هذا الإطار المشترك لا يُلغي خصوصية كل نوع من حيث الطبيعة القانونية والهدف وطبيعة الاستغلال وآليات المنح والإشراف المؤسساتي. إذ يركز العقار الصناعي على الأملاك الخاصة للدولة باعتبارها الوعاء الرئيسي للمشاريع الإنتاجية، بينما يمتد العقار السياحي، وفقاً

<sup>1</sup> المادة 6 و7 و13 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، المصدر السابق، ص 6 و7.

<sup>2</sup> المادة 2 من نفس المصدر.

للقانون 03-03<sup>1</sup>، ليشمل إلى جانب الأملاك الخاصة، الأملاك العامة للدولة والجماعات المحلية وحتى أملاك الخواص، مما يستدعي إخضاع بعض مكوناته لنظم قانونية خاصة، لا سيما عند تعلق الأمر بالشواطئ أو المواقع المصنفة. كما أن الغرض من كل نوع يختلف، فالعقار الصناعي يُخصص لإقامة منشآت إنتاجية صناعية تخلق القيمة المضافة وتسهم في تنويع الاقتصاد، في حين يُوجّه العقار السياحي لإنشاء مرافق فندقية وترفيهية تستغل المؤهلات الطبيعية والثقافية بما يتماشى ومتطلبات التنمية المستدامة. أما من حيث الاستغلال، فيتميّز العقار الصناعي بكثافة في البناء والتجهيز، مع التقيد بالضوابط البيئية، مقابل استغلال متوازن في العقار السياحي يُراعي انسجام المشروع مع المحيط الطبيعي والعمراني. وبخصوص آليات المنح، فبينما يُمنح العقاران التابعان للأملاك الخاصة للدولة بنظام الامتياز وفق أحكام القانون 23-17 والمرسوم التنفيذي 23-487، فإن العقار السياحي الواقع ضمن الأملاك العامة للدولة يخضع لرخص شغل مؤقتة أو امتيازات غير قابلة للتحويل إلى تنازل. ويُعزز هذا التمايز أيضاً من خلال الطابع المؤسسي، حيث تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهام منح العقار الاقتصادي بكافة أنواعه، ضمن منطق الشباك الوحيد اللامركزي، إسناد مهام التهيئة للوكالات المتخصصة، الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بالنسبة للعقار الصناعي<sup>2</sup>، ووكالة الوطنية للعقار السياحي بالنسبة للعقار السياحي<sup>3</sup>، وذلك في إطار تنسيق قطاعي يراعي خصوصية كل مجال.

## ثانياً. التمييز بين العقار الصناعي والعقار الحضري:

يُعد إبراز التمايز بين العقار الاقتصادي ذي الطابع الصناعي ونظيره الحضري خطوة أساسية نحو

تحقيق تخصيص أنجع للأوعية العقارية، بما يراعي طبيعة كل نوع من أنواع الاستثمار، ويسهم في تحقيق

<sup>1</sup> القانون رقم 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق ل 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، (ج.ر عدد 11 المؤرخة في 19 فيفري 2003، ص 14).

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص 24.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها و سيرها، (ج ر عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2023، ص 30).

التكامل المنشود بين التنمية الصناعية والتنمية الحضرية المستدامة. وإذ تم التطرق سابقاً إلى خصائص العقار الصناعي، فإن التركيز سينصب في هذا المحور على خصائص العقار الحضري الاقتصادي، مع الإشارة المقارنة إلى العقار الصناعي عند الاقتضاء لتوضيح الفروقات الجوهرية.

وفي هذا السياق، نصّ المرسوم التنفيذي رقم 23-490 في المادة 5 منه أن "العقار الحضري يشمل مجموع الأراضي المعرّرة أو القابلة للتعمير التي تغطيها أداة تعمير، وتمثل حدودها الفاصل مع الأراضي الريفية"، في حين يُقصد بالعقار الحضري الاقتصادي كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة، يقع ضمن قطاعات معرّرة أو مبرمجة للتعمير كما تحددها أدوات التهيئة والتعمير، وقابل لاستقبال مشروع استثماري في إطار القانون المتعلق بالاستثمار"<sup>1</sup>.

يتضح من هذا التعريف أن العقار الحضري يمثل الإطار العام الذي يضم ضمنه العقار الحضري الاقتصادي كجزء مخصص لاحتضان الاستثمارات، شرط أن تكون هذه الأخيرة مندمجة في النسيج العمراني وتتماشى مع خصوصياته.

ويتموقع العقار الحضري الاقتصادي داخل المساحات الحضرية الخاضعة لأدوات التهيئة والتعمير مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ويخضع بدقة لأحكام القانون 90-29<sup>2</sup>.

كما يُعنى أساساً باستقبال مشاريع ذات طابع اقتصادي لا تتعارض مع البيئة الحضرية،

كالصناعات النظيفة، وخدمات التكنولوجيا، والمجمعات التجارية والعقارية، وغيرها من الأنشطة التي لا تتطلب عزلاً وظيفياً عن المحيط السكاني. وبخلاف العقار الصناعي الذي يتطلب تهيئة خاصة من حيث البنى التحتية المرتبطة بالنشاط الإنتاجي المكثف، فإن العقار الحضري الاقتصادي يخضع لمعايير معمارية

<sup>1</sup> المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 مرسوم تنفيذي رقم 23-490 مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيورها، (ج ر عدد 85 مؤرخة في 30 ديسمبر 2023، ص 35).

<sup>2</sup> القانون رقم 90-29 قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير (ج ر عدد 52 المؤرخة في 2 ديسمبر 1990 ص 1652).

وعمرانية تهدف إلى ضمان انسجامه مع الطابع الجمالي والمعيشي للمدينة، مع التقليل من الإزعاج وتوفير تكامل وظيفي ضمن المحيط الحضري.

كما تختلف الجهة المكلفة بتسيير كل من العقارين، إذ تُناط بتهيئة وتطوير العقار الحضري

الاقتصادي الوكالة الوطنية للعقار الحضري، الموضوعة تحت وصاية وزارة السكن والعمران<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : التطور التشريعي للعقار الصناعي في الجزائر

شهد النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر تطورات متلاحقة، تماشياً مع التحولات

الاقتصادية الكبرى التي عرفتها الدولة. وسنتناول هذا التطور عبر ثلاث مراحل.

نتطرق إلى العقار الصناعي في ظل النظام الاشتراكي (الفرع الأول)، و إلى وضعه في ظل نظام

اقتصاد السوق (الفرع الثاني)، ثم نعالج ما استجد بعد التعديل الدستوري لسنة 2020 في (الفرع

الثالث).

#### الفرع الأول: العقار الصناعي في ظل النظام الاشتراكي (1973 – 1989):

تميزت هذه المرحلة بانفراد الدولة بتسيير العقار وتوجيهه حصرياً لخدمة الاستثمار العمومي،

انسجاماً مع التوجه الاشتراكي الذي اختارته الجزائر عقب الاستقلال، والذي اقتضى بناء قطاع عام قوي

مسنود بتخطيط مركزي محكم. وقد تجسد هذا التوجه من خلال عدة نصوص تشريعية وتنظيمية، شكلت

أبرز محطات الإطار القانوني للعقار الصناعي آنذاك.

كانت البداية بالأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية، الذي

حوّل البلديات صلاحية إنشاء مناطق نشاطات تهدف إلى دعم التنمية المحلية وتوفير العقار اللازم

للاستثمار<sup>2</sup>. وقد دَعَم هذا التوجه المرسوم رقم 75-103 المؤرخ في 27 أوت 1975، حيث ألزم البلديات

بإدراج مساحات مخصصة للنشاطات الصناعية ضمن المخططات العمرانية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص35.

<sup>2</sup> الأمر رقم 74-26 يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات. ملغى. ممضي في 20 فبراير 1974 ج ر مؤرخة في 05 مارس 1974، عدد

19 الصفحة 291

<sup>3</sup> مرسوم رقم 75-103 يتضمن تطبيق الأمر رقم 74-26 ممضي في 27 غشت 1975 (ج ر عدد 70 مؤرخة في 02 سبتمبر 1975، ص 922).

ثم جاءت مرحلة تشجيع الاستثمار الوطني الخاص، فصدر في هذا السياق القانون المؤرخ في 21 أفريل 1982، الذي سمح للمستثمرين الخواص المعتمدين بالحصول على أراضي عن طريق عقود التنازل، تلاه القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 (قانون المالية لسنة 1985) الذي نظم إجراءات إعداد هذه العقود<sup>1</sup>. كما شكل المرسوم رقم 86-05 المؤرخ في 07 جانفي 1986 محطة تنظيمية مفصلية، إذ حدد شروط وكيفيات بيع الأراضي التابعة للدولة لإنجاز مشاريع خاصة معتمدة، مع اعتبار عقد التنازل عقدًا إداريًا مشروطًا بتنفيذ المشروع في الآجال المحددة وتحت رقابة "الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة عدم الإنجاز"<sup>2</sup>.

في ذات السياق، ظهرت عدة مؤسسات متخصصة في التهيئة والتسيير بعد حل الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم، من أبرزها المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني المنشأ بموجب المرسوم رقم 80-276 المؤرخ في 25 نوفمبر 1980، المكلف بإعداد الدراسات المتعلقة بالمناطق الصناعية<sup>3</sup>، والوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية المحدثة بموجب المرسوم رقم 80-277 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980، المكلفة بإعداد المخططات وتصنيف المناطق المخصصة للنشاطات<sup>4</sup>. كما أنشئ المركز الوطني للدراسات والبحوث التطبيقية في التعمير بموجب المرسوم رقم 83-155 المؤرخ في 5 مارس 1983، حيث تمتع بالاستقلالية المالية لكنه بقي محدودًا إقليميًا، ما انعكس على فاعلية التهيئة الميدانية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> قانون رقم 84-21 يتضمن قانون المالية لسنة 1985 ممضي في 24 ديسمبر 1984 (ج ر عدد 72 مؤرخة في 8 ربيع الثاني 1405 الموافق 31 ديسمبر 1984، ص 2540).

<sup>2</sup> مرسوم رقم 86 - 05 مؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1406 الموافق 7 يناير سنة 1986 يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كيفيات هذا البيع (ج ر عدد 01 المؤرخة في 8 يناير 1986 ص 12).

<sup>3</sup> مرسوم رقم 80 . 276 مؤرخ في 14 محرم عام 1401 الموافق 22 نوفمبر 1980 يتضمن احداث المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني (ج ر عدد 48 مؤرخة في 25 نوفمبر 1980 ص 1735).

<sup>4</sup> مرسوم رقم 80 . 277 مؤرخ في 14 محرم عام 1401 الموافق 22 نوفمبر سنة 1980 يتضمن احداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ج ر عدد 48 مؤرخة في 25 نوفمبر 1980 ص 1739).

<sup>5</sup> مرسوم رقم 83 - 155 مؤرخ في 20 جمادى الاولى عام 1403 الموافق 5 مارس سنة 1983 يتضمن انشاء المركز الوطني للدراسات والابحاث التطبيقية في التعمير (ج ر عدد 10 مؤرخة في 8 مارس 1983 ص 650).

ولتنظيم العلاقة بين مهام التهيئة والتسيير، صدر المرسوم رقم 84-55، متبوعًا بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984، الذي أرفق بدفتر شروط نموذجي لتسيير المناطق الصناعية<sup>1</sup>، غير أن التطبيق العملي كشف عن تداخل في المهام. وفي إطار التسيير، أنشئت مؤسسة تسيير المناطق الصناعية بموجب المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 3 مارس 1984، بهدف الإشراف على 33 منطقة صناعية<sup>2</sup>، إلا أن خضوعها للسلطة التنفيذية المحلية حدّ من فعاليتها.

رغم وفرة النصوص، كشفت الممارسة عن صعوبات هيكلية تمثلت في تعقيد الإجراءات الشكلية، وصعوبة تحويل قرارات التخصيص إلى عقود موثقة، وغياب تسوية قانونية نهائية لبعض الأوضاع، لا سيما مع خصوصية المؤسسات العمومية. كما أن تعدد النصوص دون وجود حلول انتقالية واضحة ساهم في ترسيخ حالة من عدم الاستقرار القانوني، انعكست سلبيًا على وضوح منظومة العقار الصناعي ونجاعة استغلاله.

### الفرع الثاني: العقار الصناعي في ظل نظام اقتصاد السوق (1989 – 2020):

تمثل الفترة الممتدة من اعتماد دستور 1989 وبداية التحول نحو اقتصاد السوق، إلى غاية عام 2020، مرحلة محورية في تطور الإطار القانوني والتنظيمي للعقار الصناعي في الجزائر. وقد اتسمت هذه المرحلة بتذبذب بين الانفتاح والتقييد، انعكست آثاره مباشرة على أدوات تسيير العقار الصناعي ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية.

جاء أول تحول تشريعي بإصدار القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، والذي وضع قواعد جديدة لتسيير الأملاك العقارية، فاتحًا المجال لإنشاء مناطق صناعية

<sup>1</sup> مرسوم رقم 84 - 55 مؤرخ في 30 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 3 مارس سنة 1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية (ج ر عدد 10 مؤرخة في 3 جمادى الثانية 1404 الموافق 06 مارس 1984 ص 311).

<sup>2</sup> مرسوم رقم 84 - 56 مؤرخ في 30 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 3 مارس سنة 1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية (ج ر عدد 10 مؤرخة في 06 مارس 1984 ص 291).

خاصة من قبل الخواص<sup>1</sup>. كما ساهم المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 في دعم هذه الديناميكية من خلال إنشاء الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، التي أوكلت لها مهمة توفير الأوعية العقارية وتسييرها لفائدة مختلف المشاريع الاقتصادية<sup>2</sup>.

ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 ليشكل اللبنة الأولى في تنظيم العقار الصناعي ضمن منطق الاستثمار، حيث وضع آليات تسوية الأوضاع العقارية السابقة من خلال التنازل أو الامتياز، بحسب حالة الإنجاز الفعلي للمشاريع. وقد أرسى هذا المرسوم أسسًا جديدة لعقود الامتياز كبديل للتنازل في حالات عدم إتمام الإنجاز، مع إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل بعد استكمال المشروع (المواد 5 إلى 12). كما أسس لعقود إدارية تُستخدم لتأطير العلاقة بين الدولة والمستثمر<sup>3</sup>، ما مهد لمرحلة جديدة في التعامل مع العقار الصناعي، كما تم إنشاء وكالة ترقية الاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، والتي سعت لتحفيز القطاع الخاص على الاستثمار في العقار الصناعي<sup>4</sup>.

واستمرارًا لمسار الإصلاح، تم إصدار الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أغسطس 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، والذي شكل نقلة نوعية في السياسة الاستثمارية، إذ وسّع من مفهوم الاستثمار ليشمل الخصوصية وتوسيع النشاطات، مع منح مزايا وتحفيزات جديدة، وتبسيط الإجراءات الإدارية، وتعزيز حماية

<sup>1</sup> قانون رقم 90 - 25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري (ج ر عدد 49 مؤرخة في 18 نوفمبر 1990 ص 1560).

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 90 - 405 مؤرخ في 5 جمادى الثانية عام 1411 الموافق 22 ديسمبر سنة 1990 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك (ج ر عدد 56 مؤرخة في 26 ديسمبر 1990. ص 1803).

<sup>3</sup> مرسوم تشريعي رقم 93 - 12 مؤرخ في 19 ربيع الثاني 1414 الموافق 5 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار (ج ر عدد 64 مؤرخة في 10 أكتوبر 1993 ص 3).

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 94 - 319 مؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 الموافق 17 أكتوبر سنة 1994، يتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها (ج ر عدد 67 مؤرخة في 19 أكتوبر 1994 ص 3).

حقوق المستثمرين<sup>1</sup>. وقد خضع هذا الإطار لتعديل مهم بموجب الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 يوليو 2006، الذي عزز من جاذبية السوق الوطنية أمام الاستثمارات الخاصة والعمومية على حد سواء، ما أدى إلى تحريك سوق العقار الصناعي وإعادة بعث ديناميكية الاستثمار<sup>2</sup>. كما تم إصدار الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أغسطس 2006 المحدد لشروط و كيفية منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، في محاولة لاطفاء المزيد من الشفافية و الفعالية في تسيير العقار الصناعي<sup>3</sup>.

ضمن هذا المسار الإصلاحي، تم كذلك إنشاء الوكالات المتخصصة لتسيير الاستثمار، مثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001<sup>4</sup>، ثم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، والتي كُلفت بتنظيم السوق العقارية وضمان التوازن بين العرض والطلب في مجال العقار الصناعي<sup>5</sup>. لكن بداية من سنة 2008، ونتيجة لتقلبات السياق الاقتصادي العالمي، اتجهت الدولة نحو سياسة أكثر تحفظاً، ضمن ما سُمي بـ"الوطنية الاقتصادية"، حيث ظهرت مؤشرات للحماية، مثل فرض قاعدة الشراكة 49/51 في المشاريع ذات الطابع الأجنبي، واشتراط استخدام التمويل المحلي، وتقليص

<sup>1</sup> الأمر رقم 03-01 مؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار (ج ر عدد 47 المؤرخة في 22 غشت 2001 ص 4).

<sup>2</sup> الأمر رقم 06 - 08 مؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق 15 يوليو سنة 2006، يعدل ويتمم الأمر رقم 03-01 المؤرخ في أول جمادى الثانية 1422 الموافق 20 غشت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار (ج ر عدد 47 المؤرخة في 19 يوليو 2006 ص 17).

<sup>3</sup> الأمر رقم 06 - 11 مؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ج ر عدد 53 المؤرخة في 30 غشت 2006 ص 4).

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 01 - 282 مؤرخ في 6 رجب عام 1422 الموافق 24 سبتمبر سنة 2001، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها و سيرها (ج ر عدد 55 المؤرخة في 26 سبتمبر 2001 ص 7).

<sup>5</sup> مرسوم تنفيذي رقم 07 - 119 مؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي (ج ر عدد 27 المؤرخة في 25 أبريل 2007 ص 3).

حصة الأجانب في الشركات العمومية<sup>1</sup>، فضلاً عن اشتراط موافقة المجلس الوطني للاستثمار على المشاريع الكبرى للاستفادة من الامتيازات<sup>2</sup>.

في نفس الاتجاه، اهتمت الدولة بتنظيم عمليات التنازل والامتياز العقاري، فصدرت توجيهات صريحة من مجلس مساهمات الدولة سنة 2010، والمجلس الوطني للاستثمار سنة 2012، لضبط عمليات تحويل الامتياز إلى تنازل، والتقليل من الاستغلال غير المشروع للعقار الصناعي، ومنع المضاربة.

وفي محاولة لضبط منح العقار الصناعي بشكل أكثر شفافية، تم إصدار الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة<sup>3</sup>. وتوالت التعديلات عبر قوانين المالية اللاحقة، منها:

القانون 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 (قانون المالية التكميلي لسنة 2011) الذي خفف الشروط المفروضة على المستثمرين<sup>4</sup>، القانون 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 (قانون المالية لسنة 2013) الذي ألغى بعض القيود مثل شرط موافقة الوزير<sup>5</sup>، القانون 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 (قانون المالية لسنة 2015) الذي دعم سلطة الولاية في منح العقار الصناعي<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> المادة 58 من القانون 01-09 المؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 (ج ر عدد 44 المؤرخة في 26 يوليو 2009، ص 19).

<sup>2</sup> المادة 12 من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار. ج ر عدد 27 مؤرخة في 19 صفر 1422 الموافق 13 مايو 2001 ص 4

<sup>3</sup> الأمر رقم 08 - 04 مؤرخ في أول رمضان 1429 الموافق أول سبتمبر 2008، المصدر السابق .

<sup>4</sup> قانون رقم 11 - 11 مؤرخ في 16 شعبان عام 1432 الموافق 18 يوليو سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (ج ر عدد 40 المؤرخة في 20 يوليو 2011 ص 4).

<sup>5</sup> القانون رقم 12-12 المؤرخ في 12 صفر 1434 الموافق 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 (ج ر عدد 72 مؤرخة في 30 ديسمبر 2012 ص 3)

<sup>6</sup> القانون رقم 10-14 المؤرخ في 8 ربيع الأول 1436 الموافق 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 (ج ر عدد 78 المؤرخة في 31 ديسمبر 2014 ص 3).

## الفرع الثالث: تنظيم العقار الصناعي بعد دستور 2020

نظراً للأهمية الاستراتيجية التي يمثلها العقار الصناعي في دفع عجلة التنمية، سعت الدولة الجزائرية إلى إصلاح منظومتها القانونية من خلال إصدار مجموعة من التشريعات التي تهدف إلى تنظيم العقار الصناعي وضمان استغلاله الأمثل. فقد كشفت التجارب السابقة عن ثغرات كبيرة، تمثلت في تعدد الجهات المتدخلة، ضعف التنسيق، والتحايل من قبل بعض المستثمرين، ما أدى إلى ندرة العقار وتفاقم البيروقراطية.

أمام هذا الواقع، تم إدخال تعديلات جوهرية بعد سنة 2020، بداية من دستور 2020 الذي كرس مبدأ أولوية القانون في تنظيم الاستثمار، مروراً بالقانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار<sup>1</sup>، ووصولاً إلى القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي نظم شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>2</sup>. وقد دعمت هذه الإصلاحات بجملة من النصوص التطبيقية الهامة، على غرار المراسيم التنفيذية 486-23، 487-23، و488-23 لسنة 2023<sup>3</sup>، التي حددت طبيعة العقار الاقتصادي، شروط الامتياز، وأنشأت الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

كما شملت الإصلاحات تحديثاً في الأطر التنظيمية، تمثل في توسيع صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وإطلاق منصات رقمية لتسهيل المعاملات، ما عزز الشفافية وسرعة الإجراءات. وفي السياق ذاته، تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-296 المؤرخ في 1 سبتمبر 2022<sup>4</sup>، الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، متبوعاً بالمرسوم التنفيذي رقم 24-111 المعدل

<sup>1</sup> - القانون رقم 18-22 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1443 الموافق ل 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار (ج ر عدد 50 المؤرخة في 28 يوليو 2022، ص 5).

<sup>2</sup> - القانون رقم 17-23 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، المصدر السابق، ص 5.

<sup>3</sup> - المراسيم التنفيذية رقم 486-23، 487-23، 488-23، المؤرخة في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق ل 28 ديسمبر 2023 (ج ر عدد 85 المؤرخة في 3 ديسمبر 2023).

<sup>4</sup> المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 7 صفر 1444 الموافق 4 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها (ج ر عدد 60 المؤرخة في 18 سبتمبر 2022، ص 4).

والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 22-298<sup>1</sup>، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2024<sup>2</sup>، الذي يحدد التنظيم الداخلي للوكالة.

وقد انعكست هذه التعديلات بشكل إيجابي على العقار الصناعي من خلال توفير بيئة استثمارية محفزة، تقليص العراقيل الإدارية، وترسيخ الأمن القانوني بما يسهم في استقطاب الاستثمارات الوطنية والأجنبية.

---

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 24-111 المؤرخ في 3 رمضان 1445 الموافق 13 مارس 2024 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 مارس 2024 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها (ج ر عدد 19 المؤرخة في 18 مارس 2024، ص 6).

<sup>2</sup>القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 4 رمضان 1445 الموافق 14 مارس 2024 يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، (ج ر عدد 19 المؤرخة في 18 مارس 2024، ص 10)

## المبحث الثاني : حافظة العقار الصناعي

تشكل حافظة العقار الصناعي أداة استراتيجية محورية في تدير العقارات الموجهة للأنشطة الصناعية، إذ تساهم في ضمان تسيير عقلائي وفعال لهذا المورد الحيوي، سواء من حيث التخطيط، التهيئة أو الاستغلال. وتكمن أهمية هذه الحافظة في قدرتها على توفير عقارات صناعية ملائمة لاحتياجات المستثمرين، ضمن إطار قانوني وتنظيمي واضح، يراعي أولويات التنمية الاقتصادية والصناعية للدولة. وفي هذا السياق، سنعالج في هذا المبحث مكونات حافظة العقار الصناعي.

حيث نخصص الدراسة للمناطق الصناعية المهيأة باعتبارها الشكل النموذجي والمخطط للعقار الصناعي في (المطلب الأول)، فيما نتناول العقارات غير المستغلة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، نظراً لما تمثله من رصيد عقاري هام يمكن توظيفه في خدمة الاستثمار الوطني (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: المناطق المهيأة

تعدّ المناطق المهيأة من الآليات الجوهرية التي اعتمدها المشرع الجزائري لضبط استغلال العقار الصناعي وتحفيز الاستثمار، وقد شهدت تطوراً تشريعياً ملحوظاً مع صدور القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار، ثم القانون 17-23 الذي أدرج مصطلح "الأراضي المهيأة" ضمن المنظومة القانونية للعقار الاقتصادي. وقد تعزز هذا الإطار بمراسيم تنفيذية أهمها: المرسوم 486-23 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي. الذيصنّف المناطق المهيأة التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمتعلقة بالعقار الصناعي إلى ثلاث أصناف.

سنتناول عبر هذا المطلب ضمن ثلاثة فروع و هي: المناطق الصناعية في (الفرع الأول)، و مناطق

النشاطات في (الفرع الثاني)، ثم سنتطرق الى الحضائر التكنولوجية في (الفرع الثالث).

## الفرع الأول: المناطق الصناعية:

تعتبر المناطق الصناعية أحد أهم أدوات الدولة في تهيئة العقار العمومي لاستقطاب المشاريع الاستثمارية الكبرى، ورغم الدور البارز الذي تؤديه هذه الفضاءات لم يخصصها المشرع الجزائري بتعريف

دقيق و مباشر، غير ان بعض القطاعات الوزارية ذات العلاقة سعت إلى سد هذا الفراغ القانوني من خلال تقارير رسمية<sup>1</sup>، و التي يستشف من التعريف التي قدمتها هذه الأخيرة أن المناطق الصناعية هي فضاءات عقارية مهيأة خصيصاً لاستقبال المشاريع الصناعية، حيث تنشأ بناء على قرار إداري يصدر عن السلطة العمومية المركزية، غالباً وزارة الصناعة، و ذلك وفقاً لمخططات عمرانية معتمدة و تهيأ هذه المناطق لتستطاب لمطالبات المستثمرين من حيث توفر البنية التحتية الأساسية كشبكات الطرق، الطاقة، والمياه، إلى جانب قربها من المرافق العمومية الضرورية<sup>2</sup>.

وقد عرفت هذه المناطق تطيراً قانونياً متدرجاً يعكس تطور سياسة الدولة في مجال الاستثمار الصناعي، بدءاً من المرسوم التنفيذي رقم 45-73 السالف الذكر، ثم تطور إطارها القانوني عبر المرسوم التنفيذي رقم 55-84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، مروراً بعدة مراسيم متعلقة بمنح الامتياز والاستغلال، وصولاً إلى القانون 17-23، الذي وضع إطاراً قانونياً شاملاً وحديثاً لتسيير وإنشاء واستغلال هذه المناطق. ويعكس هذا التطور التشريعي إرادة الدولة في تحديث المنظومة القانونية للعقار الصناعي وتكييفها مع مستجدات التنمية الاقتصادية الوطنية.

تنشأ المناطق الصناعية بموجب قرار صادر عن السلطات العمومية المركزية. و بمقتضى المرسوم 45-73 فإن إنشاءها يكون بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية على مستوى وزارة الأشغال العمومية و برئاسة الوزير و عضوية ممثلين على بعض القطاعات الوزارية<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: مناطق النشاطات

لم يحظَ مصطلح مناطق النشاطات بتأصيل قانوني دقيق ضمن التشريع العقاري الجزائري، حيث خلت النصوص الأساسية، كالأمر رقم 26-74 المتعلق بتسيير الأملاك الوطنية، والقانون رقم 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري، من أي تعريف صريح لهذا النوع من الفضاءات الاقتصادية. و يبدو أن المشرع

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة قسنطينة 1، الجزائر سنة 2014/2015، ص 50.

<sup>2</sup> بن حمادة حنان، "ضمانات تفعيل الاستثمار الصناعي من خلال العقار الصناعي في ظل القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار" - مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية- مجلد 11، عدد 2/2024 - ص 916

<sup>3</sup> محمودي عبد العزيز- استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري- بيت الأفكار- الطبعة الأولى، الجزائر سنة 2019، ص 34.

ترك تحديد معالمها للواقع العملي وللقواعد العامة في القانون الاقتصادي، باعتبار أن هذا الأخير يعنى بتنظيم النشاطات الإنتاجية والخدماتية وتحديد أدوات دعم الاستثمار المحلي<sup>1</sup>.

وفي ظل هذا الفراغ، اتجهت بعض الهيئات العمومية، لا سيما وزارة المساهمات وترقية الاستثمار، إلى تقديم تعريفات إجرائية لمناطق النشاطات، تُبرز وظيفتها الاقتصادية باعتبارها فضاءات مهياة لاستيعاب مشاريع ذات طابع محلي أو خدماتي. وقد وُصفت في بعض التقارير الرسمية على أنها أدوات للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، تُسند ملكيتها أو تسييرها إلى الجماعات المحلية أو وكالات تسيير العقار الحضري، وهي بذلك تختلف عن المناطق الصناعية الموجهة أساسًا للنشاطات التحويلية الثقيلة<sup>2</sup>.

وتُعرف مناطق النشاطات كذلك بكونها وحدات عقارية مهياة ذات مساحات محدودة، يتم إنشاؤها غالبًا بمبادرات محلية، في إطار السياسات اللامركزية الرامية إلى توزيع الاستثمار بشكل متوازن عبر مختلف المناطق. وتستند هذه المناطق في وجودها القانوني إلى أدوات التهيئة والتعمير<sup>3</sup>.

ويلاحظ أن عملية تسيير هذه الفضاءات مرت بمرحلتين: أولاً، أوكلت للبلديات في إطار الصلاحيات المحلية، ثم أُحيلت لاحقًا إلى الوكالات العقارية الوطنية أو الولائية، مثل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، التي تتولى تنظيمها وضمان جاهزيتها للاستثمار. وتُعد هذه المناطق من بين أهم الأدوات الداعمة للنسيج الاقتصادي المحلي، إذ تساهم في احتضان المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وتوفير بيئة مناسبة لممارسة النشاطات الاقتصادية القابلة للتكيف مع الخصوصيات المجالية لكل منطقة.

ويتميز الإطار القانوني لكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات من حيث طبيعة النصوص المنظمة وجهات الإنشاء. إذ تُنشأ المناطق الصناعية غالبًا بموجب نصوص تنظيمية صادرة عن السلطات

<sup>1</sup> سي محمد النوي- النظام القانوني للعقار الصناعي، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي - أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه- كلية الشريعة والاقتصاد ، قسم الشريعة والقانون ، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية ، قسنطينة ، الجزائر ، سنة 2023/2024، ص 52.

<sup>2</sup> خربوش ميليندا، عباد منال- العقار الإقتصادي كألية لإنعاش الإستثمار في ظل القانون 17-23 مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق- تخصص قانون أعمال- جامعة البويرة الجزائر- 2023/2024- ص 45

<sup>3</sup> محمودي عبد العزيز- استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري- مرجع سابق- ص 40

المركزية، كما هو الحال في المرسوم التنفيذي رقم 12-176، في حين تبادر البلديات عادةً إلى إنشاء مناطق النشاطات، اعتماداً على الاحتياطات العقارية المخولة لها بموجب الأمر 26-74، وذلك في إطار دعم الاستثمار المحلي. كما ساهمت وكالات تسيير العقار الحضري في اقتراح هذه الفضاءات استناداً إلى قانون التوجيه العقاري.

من حيث الموقع والمساحة، فإن مناطق النشاطات تُنشأ في محيط النسيج العمراني ولا تتجاوز مساحتها عادةً 100 هكتار، ما يجعلها مناسبة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة. أما المناطق الصناعية، فتُقام في مواقع أوسع وأكثر بُعداً عن الكتلة السكنية، وتُخصص لمشاريع كبرى تحتاج إلى تجهيزات خاصة، مما يعكس دورها في دعم الاستثمارات الاستراتيجية<sup>1</sup>.

هذا التمايز في الخلفية القانونية يتجلى بوضوح من خلال الترسنة التشريعية التي نظمت المناطق الصناعية، والتي تضم نصوصاً متتابعة بداية من المرسوم رقم 45-73، مروراً بالقانون 11-06، إلى غاية المرسوم التنفيذي 23-488 الذي أنشأ الوكالة الوطنية للعقار الصناعي. في المقابل، لا تزال مناطق النشاطات تخضع لتنظيم متواضع يقتصر على بعض المواد المتفرقة، ما يكشف عن فجوة واضحة في التأطير القانوني بين النمطين العقاريين

### الفرع الثالث : الحضائر التكنولوجية

تُعد الحضائر التكنولوجية أحد المكونات الأساسية لحافظة العقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة، وهي مناطق مهيأة بصفة خاصة لاستقبال الاستثمارات ذات الطابع التكنولوجي والابتكاري. وقد أدرجها المشرع ضمن أصناف العقار الصناعي صراحةً، إلى جانب المناطق الصناعية ومناطق النشاطات،

<sup>1</sup> عبد العزيز-استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري- مرجع سابق- ص 33

وذلك بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، التي أسندت للوكالة الوطنية للعقار الصناعي مهمة تهيئة وتسيير هذه الفضاءات على غرار باقي أصناف العقار الصناعي<sup>1</sup>.

وتتميز الحظائر التكنولوجية بكونها فضاءات موجهة خصيصاً لاحتضان المؤسسات الناشئة والمشاريع ذات القيمة المضافة العالية في مجالات متعددة، من بينها تكنولوجيا الإعلام والاتصال، الذكاء الاصطناعي، الطاقات المتجددة، والتكنولوجيا الحيوية. كما تتيح هذه الحظائر بيئة محفزة على الابتكار، بفضل ما توفره من بنى تحتية متطورة وخدمات داعمة تشمل المرافقة، الاستشارة، وخدمات الاتصال، إلى جانب فضاءات العمل والمخابر المشتركة.

وتكمن الأهمية الاستراتيجية لهذه الفضاءات في قدرتها على خلق تفاعل فعال بين الجامعة، ومراكز البحث، والمؤسسات الاقتصادية، بما يضمن ترجمة المعرفة العلمية إلى تطبيقات صناعية ملموسة. ومن هذا المنطلق، فإن الحظائر التكنولوجية تُعد جزءاً لا يتجزأ من الجهود المبذولة لتطوير العقار الصناعي وتوجيهه نحو دعم الاقتصاد المعرفي وتنويع مصادر النمو.

### المطلب الثاني: العقارات غير المستغلة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تُعدّ العقارات غير المستغلة من بين أهم الإشكاليات التي تعيق النجاعة الاقتصادية للعقار الصناعي في الجزائر، لا سيما تلك التي تعود ملكيتها إلى المؤسسات العمومية الاقتصادية. فعلى الرغم من أهمية هذه الأصول في دعم الاستثمار وتحقيق التنمية، إلا أن جزءاً معتبراً منها يبقى خارج الدورة الاقتصادية، إما بسبب انتهاء النشاط أو ضعف الجدوى الاقتصادية.

وعليه سيتم التطرق إلى الأصول العقارية المتبقية في (الفرع الأول)، بينما نتناول الأصول العقارية الفائضة في (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> المادة 6 من مرسوم تنفيذي رقم 23-488 مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيورها. (ج ر عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2023 ص 25).

## الفرع الأول : الأصول العقارية المتبقية

تشكل الأصول العقارية المتبقية فئة خاصة من الأملاك العقارية التي تعود ملكيتها للمؤسسات العمومية الاقتصادية، سواء كانت ذات طابع مستقل أو غير مستقل، وتم تصفيتها أو حلها. وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 09-153 في مادته الثانية على هذا المفهوم، مبيِّناً أن هذه الأملاك تُعدّ "متبقية" لأنها لم تُدرج ضمن صفقات الخصخصة أو التنازل التي طالت المؤسسة الأصلية.

وغالبًا ما يُكتشف وجود هذه الأصول بعد الانتهاء من عملية الخصخصة، حين يطالب المالك الجديد أو المتنازل له بها، باعتبارها جزءًا من ممتلكات المؤسسة التي لم يُصرَّح بها خلال إجراءات نقل الملكية. ومن هنا، جاءت تسميتها بالأصول "المتبقية"، لأنها تنكشف لاحقًا، بعد أن تكون عملية التفويت قد اكتملت قانونًا وتنظيميًا، ما يطرح إشكالات قانونية تتعلق بمدى مشروعية المطالبة بها وآليات إعادة إدماجها ضمن حافظة الأملاك العقارية للدولة أو التصرف فيها، وعندما تُحل مؤسسة عمومية اقتصادية، سواء لانقضاء الغرض الذي أنشئت من أجله أو لعدم تأدية الغرض و الهدف الذي أنشئت من أجله، أو نتيجة عجزها المالي المؤدي إلى إعلان إفلاسها<sup>1</sup>، تُفتح مسألة تصفية ممتلكاتها، بما في ذلك الأوعية العقارية التي وُضعت تحت تصرفها لمزاولة نشاطها. وفي هذا السياق، يُعيَّن مصفِّ يتكفل بجرد الأملاك وتحديد وضعيتها، تمهيدًا لإنهاء التزامات المؤسسة المنحلة<sup>2</sup>.

وتعد العقارات الصناعية من بين أهم الأصول التي تستوجب تسوية قانونية، إذ تصبح هذه الأملاك، بعد توقف المؤسسة، غير مستغلة ومجمدة، ما قد يؤدي إلى تعطيل فرص الاستثمار وإهدار الموارد

<sup>1</sup> المادة 34 من القانون رقم 01-88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المعدل و المتمم، (ج ر عدد 02 الصادرة في 13 جانفي 1988. ص30)

<sup>2</sup> - المادة 36 و 37 من القانون رقم 01-88 المصدر السابق.

العقارية. ولتفادي هذه الإشكالية، تبني المشرع آلية قانونية تهدف إلى استرجاع هذه الأوعية ودمجها من جديد ضمن الحافظة العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

وتُنقذ عملية الاسترجاع بإعداد محضر تسليم بين المصقّي ومديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وذلك بعد إخطارها بالوضعية القانونية والمادية للعقار. وبمجرد استكمال هذه الإجراءات، يُعاد توجيه العقار المعني نحو الاستثمار، من خلال منحه بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وفقاً لما جاء في أحكام القانون 11-01 المنظم للتنازل عن أراضي الأملاك الخاصة للدولة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : الأصول العقارية الفائضة

قد يترتب عن تقليص أو إعادة هيكلة نشاط بعض المؤسسات العمومية الاقتصادية ظهور أوعية عقارية لم تعد تدخل ضمن احتياجاتها الفعلية، فتصبح بذلك شاغرة ودون أي توظيف استثماري فعّال. وحرصاً من المشرع على تفادي تعطيل هذه الأصول العقارية، وضع آلية قانونية تسمح باسترجاع هذه الأملاك ودمجها من جديد ضمن رصيد الدولة العقاري المخصص للنشاط الاقتصادي.<sup>2</sup>

وقد أسندت هذه المهمة إلى لجنة ولائية خاصة نصّ عليها المرسوم التنفيذي رقم 84-01، تتشكل من ممثلين عن مختلف القطاعات الحيوية ذات الصلة، وتترأسها السلطة التنفيذية المحلية (الوالي أو من ينوب عنه)، إلى جانب ممثلي أملاك الدولة، الصناعة، الطاقة، التعمير، النقل، السياحة، الفلاحة، الأشغال العمومية، المسح العقاري والحفظ العقاري، إضافة إلى ممثل عن الشباك الوحيد اللامركزي للاستثمار، وممثل عن المؤسسة المعنية، مع إمكانية الاستعانة بخبراء أو جهات إضافية عند الحاجة.<sup>3</sup>

تتكفل هذه اللجنة بإجراء جرد شامل للأوعية العقارية غير المستغلة، وتحديد طبيعة العلاقة القانونية التي تربط المؤسسة بها، سواء كانت تضع اليد عليها في إطار الانتفاع أو بموجب عقد ملكية.

<sup>1</sup> المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 486-23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص.6.

<sup>2</sup> المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 486-23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص.6.

<sup>3</sup> - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 486-23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص.7.

وعقب استكمال عملية الجرد، يُعدّ محضر مفصل يُرسل إلى وزير الصناعة مرفقاً بكامل الوثائق القانونية والتقنية، تمهيداً لعرضه على مجلس مساهمات الدولة.<sup>1</sup>

يتولى هذا الأخير البتّ في العقارات المقترحة للاسترجاع، ويُعد قائمة نهائية تُبلّغ لاحقاً إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. ويُراعى في عملية الدمج أن تتم دون مقابل مالي، مراعاةً لكون العقارات موضوع الاسترجاع كانت مملوكة أصلاً للدولة<sup>2</sup>. وتُكلّف مديرية أملاك الدولة، استناداً إلى هذه القائمة، باتخاذ الإجراءات الإدارية اللازمة، إما عبر محضر استلام في حالة الانتفاع، أو من خلال تحرير عقد تحويل ملكية إذا كانت المؤسسة المعنية تملك العقار محل الاسترجاع.

وبعد استكمال جميع الإجراءات، تُسجل هذه العقارات رسمياً ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وتُخضع لعملية تهيئة وإعداد تقني، يُنجز على ضوءها جرد دقيق يتضمن كل البيانات اللازمة حول طبيعة العقار وموقعه ومساحته واستعماله المحتمل. ويُحال هذا الجرد إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من أجل إدراجه ضمن بنك المعطيات الخاص بالعقار الاقتصادي المتاح للاستغلال، تمهيداً لمنحه في إطار نظام الامتياز.<sup>3</sup>

ويتجلى الفرق بين الأصول العقارية الفائضة والأصول العقارية المتبقية من خلال ظروف تواجد كل منها في الحياة العقارية للمؤسسة. فالعقارات الفائضة غالباً ما تكون مخصصة أصلاً للمؤسسة عند إنشائها كاحتياطي للاستغلال المستقبلي، غير أن الحاجة الفعلية لاستعمالها لم تتحقق، إما بسبب محدودية النشاط، أو بسبب الحاجة للتوسع في مناطق أخرى أكثر ملاءمة، أو لعدم ملاءمة طبيعتها مع نشاط المؤسسة.

<sup>1</sup> المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص.7.  
<sup>2</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص.7.  
<sup>3</sup> المادة 9 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص.7.

أما الأصول المتبقية، فهي تلك العقارات التي لم تُدرج ضمن عمليات التنازل أثناء تنفيذ برنامج الخصصة، وبقيت بذلك خارج نطاق الصفقات المنجزة، ليتم التعامل معها لاحقاً على نحو مستقل. وقد دفعت قابلية هذه الأصول للاستغلال من طرف المستثمرين، خاصة تلك الواقعة داخل مناطق مهيأة، إلى تنامي الطلب بشأنها بهدف توظيفها في مشاريع ذات طابع خاص.

## الفصل الثاني:

آليات الإستثمار في العقار الصناعي

يعد توفير أوعية عقارية مناسبة من حيث الطبيعة القانونية، والموقع الجغرافي، والمساحة، شرطاً أساسياً لتجسيد المشاريع الاستثمارية على أرض الواقع، بما يتوافق مع خصوصية النشاط الاقتصادي المراد إنشاؤه. وقد أدركت السلطات العمومية أن نجاح سياسة الاستثمار يرتبط ارتباطاً مباشراً بوضوح الإطار القانوني المنظم لكيفيات اكتساب العقار الصناعي واستغلاله، ما استوجب التدخل لتقنين هذه المسألة عبر وضع آليات دقيقة تضمن تخصيص العقار بطريقة مدروسة، تحقق النجاعة الاقتصادية وتُجنّب هذا المورد الحيوي مظاهر الهدر وسوء التسيير. وفي هذا السياق، جاء القانون رقم 17-23 المتعلق بالعقار الموجّه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرفقاً بجملة من المراسيم التطبيقية، ليؤسس لنظام قانوني متكامل يضبط شروط وإجراءات منح العقار الاقتصادي، ويُحدّد بدقة الجهات المخولة قانوناً بالتصرف فيه، كما رسم معالم العلاقة القانونية بين المستثمرين والإدارة المسؤولة عن تسيير العقار.

وانطلاقاً من الأهمية البالغة لهذا الإطار في دعم التنمية الاقتصادية وتعزيز جاذبية الاستثمار المنتج، سيتم التطرق إلى مسألة توفير الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي، مع إبراز الشروط والإجراءات القانونية المعتمدة في (المبحث الأول)، في حين نعالج عقد الإمتياز كآلية لاستغلال الأوعية العقارية الإستثمارية الصناعية في (المبحث الثاني).

### المبحث الأول : توفير الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي

في إطار سعيها لتحقيق التنمية الاقتصادية وتحفيز الاستثمار، أولت الدولة الجزائرية أهمية خاصة لتوفير العقار الصناعي باعتباره أحد الركائز الأساسية في إنجاح المشاريع الاستثمارية، كونه يشكل الدعامة المادية لأي نشاط إنتاجي. ولهذا الغرض، تبنت المشرع الجزائري جملة من الآليات القانونية والإدارية الكفيلة بتعبئة العقار وتخصيصه بما يتماشى مع متطلبات التنمية الصناعية، ويضمن تسييره بطريقة عقلانية وفعالة.

وبناءً على ذلك، سنتناول في هذا المبحث الآليات المعتمدة لتوفير العقار الصناعي في (المطلب الأول)، بينما نخصص الدراسة للنظام المؤسسي المؤطر لعملية تسيير هذا النوع من الأوعية العقارية في (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول : آليات توفير الأوعية العقارية الصناعية

تتمثل أولى خطوات تعبئة العقار الصناعي في تحديد كيفية اكتسابه من قبل الدولة، قصد تخصيصه لاحقاً لفائدة المستثمرين. وتشمل هذه المرحلة عدة وسائل قانونية تُوظف لتوسيع الحافزة العقارية القابلة للاستغلال الصناعي. ومن بين هذه الوسائل، تبرز آليات الاكتساب والشفعة بوصفهما أدوات قانونية رئيسية تتيح للإدارة تعبئة العقار وتوجيهه نحو الاستثمار.

وعليه، سنعالج آلية اكتساب العقار الصناعي (الفرع الأول)، في حين سنتناول نظام الشفعة باعتباره وسيلة إضافية لضبط وتنظيم السوق العقارية الصناعية في (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: إكتساب العقار الصناعي

خول المشرع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لاكتساب العقار الصناعي في الإقتناء من الخواص<sup>1</sup> عن طريق إبرام عقد بيع مع المالك الأصلي للعقار، ويخضع هذا العقد، من حيث المبدأ لأحكام البيع المنصوص عليها في القانون المدني، لاسيما في المواد من 351 إلى 394. غير أن الطبيعة الخاصة لهذا البيع، باعتباره متعلقًا بعقار صناعي موجه لإنجاز مشاريع استثمارية، تفرض خضوعه لأحكام تنظيمية خاصة، في مقدمتها المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي، إلى جانب النصوص القانونية المكتملة الأخرى ذات الصلة.

ويُحرر عقد البيع المتعلق بالعقار الصناعي من طرف مديرية أملاك الدولة، باعتبارها موثّق الدولة، وذلك في شكل عقد إداري، تطبيقًا لأحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486<sup>2</sup> ، ويُعد هذا التوثيق إجراءً جوهريًا يعكس إرادة المشرع في إحاطة التصرفات المتعلقة بالعقار الاقتصادي بالضمانات الرسمية اللازمة، حمايةً للمال العام وتحقيقًا للأهداف الاستثمارية.

و عليه فإن بيع العقار الصناعي الخاص لفائدة الدولة يتم وفق إجراءات خاصة تنظمها مجموعة من النصوص القانونية، سيتم عرضها تبعا لطبيعتها الخاصة.

## أولاً: تحديد العقار محل الإقتناء و ضمان التمويل اللازم

تُعد عملية تحديد العقار الصناعي المراد اقتناؤه من أولى الخطوات الإجرائية التي تقوم بها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ضمن المسار العادي لاكتساب العقار الصناعي. وتكتسي هذه المرحلة أهمية

<sup>1</sup> المادة 8 من القانون رقم 23-17 مرجع سابق المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، المصدر السابق، ص.6. والمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص.8.

<sup>2</sup> المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص.8.

بالغة، لكونها تُحدد نطاق تدخل الدولة وتُوجه الغرض من عملية الاكتساب بما يخدم أهداف الاستثمار والتنمية الاقتصادية.

ويتم حصر الوعاء العقاري المستهدف بالاستناد إلى أدوات التخطيط العمراني والتنظيم الإقليمي، وعلى رأسها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يمكن أن يتم التعرف على العقار عن طريق نصوص تنظيمية خاصة، كالمراسيم التنفيذية التي تُعلن عن المنفعة العمومية لإنشاء مناطق صناعية، أو من خلال قرارات ولائية أو وزارية تُنشئ بها مناطق نشاطات محددة، ويُناط هذا العمل بالوكالة الوطنية للعقار الصناعي باعتبارها الجهة التقنية المختصة في تحديد هذه المناطق وضبط طبيعتها القانونية وموقعها الجغرافي<sup>1</sup>.

بموازاة ذلك، لا يمكن مباشرة إجراءات الاقتناء قبل تقييم العقار ماليًا، ولهذا الغرض تُراسل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميًا، التي تُحيل الملف إلى مديرية تقييم الأملاك الوطنية التابعة لها لتحديد القيمة الحقيقية للعقار، وذلك تنفيذًا لأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>2</sup>.

ولا يُعتد بهذا التقييم وحده، بل يُشترط أيضًا - وفقًا للمادة 16 من ذات المرسوم - أن تتوفر الاعتمادات المالية المسبقة لتغطية تكلفة عملية الاقتناء، إذ لا يجوز قانونًا إبرام عقد الشراء مع المالك الأصلي إلا في حال وجود التمويل اللازم<sup>2</sup>، وهو ما يعكس التزام الإدارة بمبدأ تخصيص الاعتماد المسبق لضمان نجاعة العملية وتفادي تعطيلها

<sup>1</sup> نورين حسام، "طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري، مخبر السيادة و العولمة"، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحيى فارس بالمدينة، الجزائر، *مجلة الحقوق والحريات*، المجلد 12، العدد 2، السنة 2024، من ص 226 الى ص 260.

<sup>2</sup> المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص 8.

## ثانياً: تحرير العقد وشهره على مستوى المحافظة العقارية

عقب تحديد العقار محل الاقتناء وتقييم قيمته المالية من قبل المصالح المختصة، تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عرض الشراء على مالك العقار، ويُقترح عليه المقابل المالي الذي سبق تحديده من طرف مديرية أملاك الدولة. وفي حال قبول الطرفين إبرام عقد البيع وفق الشروط المحددة، تُحال الوثائق الضرورية إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً قصد إعداد العقد النهائي وتحريره ضمن الصيغة الرسمية المعتمدة، تنفيذاً لما نصت عليه المادتان 14 و15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486<sup>1</sup> وبمجرد تحرير العقد، يخضع لإجراء الإشهار العقاري، كونه يشكل مرحلة جوهرية لتثبيت التصرف القانوني الواقع على العقار. فقد أوجب المشرع الجزائري بموجب المادة 793 من القانون المدني إخضاع جميع التصرفات المتعلقة بالعقارات إلى عملية الشهر لدى المحافظة العقارية، وذلك حتى تُرتب آثارها تجاه أطراف العقد والغير<sup>2</sup>.

وفي السياق ذاته، كرس الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، هذا المبدأ، حين نص في المادتين 15 و16 منه على أن الحقوق العينية العقارية لا تُكتسب ولا يُعتد بها قانوناً إلا من تاريخ قيدها في السجلات العقارية<sup>3</sup>، مما يجعل الشهر العقاري عنصراً حاسماً في إتمام عملية اقتناء العقار الصناعي من طرف الدولة.

. و تجدر الإشارة إلى أنه في حال تعذر حصول الدولة على العقار الصناعي عن طريق التفاوض أو الاقتناء الرضائي مع الخواص، فإن المشرع أقر وسيلة استثنائية تُمكن الإدارة من اكتساب العقار وهي نزع الملكية للمنفعة العامة، باعتباره إجراءً يخضع لقواعد صارمة نصّ عليها القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ويُشترط في اللجوء إلى هذا الإجراء أن تكون الإدارة

<sup>1</sup> المواد 14 و15 من نفس المرسوم التنفيذي

<sup>2</sup> المادة 793 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> المادتان 15 و16 من امر رقم 75 - 74 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (ج ر عدد 92 المؤرخة في 14 ذو القعدة 1395 الموافق 24 يونيو 1975 ص 679).

قد استنفدت سبل التفاوض ولم تتمكن من الحصول على العقار بالطرق الودية، وأن يكون نزع الملكية مبرراً بوجود منفعة عامة واضحة، ناتجة عن عمليات مبرمجة في إطار أدوات التهيئة والتعمير أو مشاريع عمومية ذات طابع هيكلي، كإنجاز منشآت وتجهيزات كبرى.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : الشفعة

تُعد الشفعة من بين الوسائل القانونية التي تمكّن الدولة من استرجاع العقارات ذات الأهمية الاقتصادية، عن طريق حلولها محل المشتري الأصلي في صفقة بيع عقار تتوفر فيه شروط معينة. وقد عرّف المشرع الشفعة بشكل عام في المادة 794 من القانون المدني بأنها "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار"، غير أن هذا التعريف يشمل الشفعة بصورها كافة، ولا يقتصر على ما هو مرتبط بالجهات الإدارية.<sup>2</sup>

ونظراً لغياب تعريف تشريعي خاص بالشفعة الإدارية في النصوص القانونية التي تنظم الأملاك الوطنية والعقار الاقتصادي، مثل القانون 30-90 أو القانون 17-23 أو المرسوم التنفيذي رقم 486-23، تدخل الفقه لسد هذا الفراغ، مبرراً أنها تمثل الإجراء الذي يخول للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري حق التقدّم لشراء العقار بدلاً من المشتري، ضمن ضوابط قانونية محددة.<sup>3</sup>

وحسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 486-23 و المادة 2 من المرسوم الرئاسي رقم 111-24 المعدل و المتمم المرسوم التنفيذي رقم 298-22 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و

<sup>1</sup> المادة 2 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 أفريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، (ج ر عدد 21 الصادرة في 08 ماي 1991، ص 693).

<sup>2</sup> المادة 794 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> أوكيد نبيل، "الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة"، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تندوف، الجزائر العدد 1، 2021، ص 6.

سيرها فينصب حق الشفعة على العقارات ذات الملكية الخاصة القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية<sup>1</sup>. على أن تكون هذه العقارات واقعة داخل المناطق المهيأة لذلك، على غرار المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات<sup>2</sup>.

وتُعد هذه الآلية وسيلة لضبط السوق العقارية، والحد من المضاربة، وتوفير العقار اللازم لتشجيع الاستثمار، دون اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية المعقدة.

#### أولاً- الصفة في ممارسة الشفعة:

منح المشرع الجزائري الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صفة الشفيع في ميدان العقار الاقتصادي، وهو ما يتجلى من خلال المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486<sup>3</sup>. وكذا المادة 4 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المعدل والمتمم، الذي يحدّد تنظيم هذه الوكالة وسيرها<sup>4</sup>. وتباشر الوكالة هذا الحق باسم الدولة، في نطاق اختصاصها القانوني، ويهدف تكوين رصيد عقاري موجه للاستثمار. ويُعد تمكينها من هذه الصفة وسيلة فعالة لضبط آليات التصرف في العقار الصناعي، بما يخدم أهداف التنمية ويكرّس حسن توجيه العقار بما يتماشى والمصلحة العامة.

<sup>1</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص8.

<sup>2</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486. المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص8.

<sup>3</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص7.

<sup>4</sup> المادة 4 مكرر مرسوم تنفيذي رقم 01 - 84 مؤرخ في 11 محرم عام 1422 الموافق 5 أبريل سنة 2001، يحدد تصنيف رؤساء مصالحة الأمانة العامة للمجلس القضائي وشروط الالتحاق بها وكيفية التعيين فيها (ج رعد 20 المؤرخة في 08 أبريل 2001 ص 12).

## ثانيا - إعداز البائع والمشتري:

بموجب المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، تتلقى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إخطارًا من الموثق بشأن التصرفات القانونية التي تشمل العقار الاقتصادي. وعقب هذا الإخطار، تبادر الوكالة إلى توجيه إعداز رسمي للبائع والمشتري، تعلنهما فيه بنيتها في ممارسة حق الشفعة. ويُحرر هذا الإعداز في شكل عقد رسمي، طبقًا لما نصّت عليه المواد 799، 800 و801 من القانون المدني، ويتضمّن بيانات الطرفين، شروط البيع، الثمن المقترح، وتحديدًا دقيقًا للعقار محل الشفعة، مع إلزام الطرفين بالرد خلال أجل 14 يومًا من تاريخ الإعداز<sup>1</sup>.

## ثالثا- ايداع المبالغ المالية و ابرام العقد النهائي:

بعد إعداز البائع والمشتري، تلتزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإيداع المبلغ المقترح أمام الموثق خلال ثلاثين يومًا من تاريخ الإعداز المرسل، شريطة توفر الغلاف المالي مسبقًا، كما تفرضه المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486<sup>2</sup>. أما العقد النهائي الذي يُكرّس انتقال العقار فيُبرم من قبل مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميًا، بموجب عقد إداري، يدمج العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وفقًا للمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486<sup>3</sup>. ويثبت حق الدولة في الشفعة بقوة القانون بمجرد إعلانها عن رغبتها، دون الحاجة إلى رفع دعوى قضائية، خلافًا لما يقرره القانون المدني بالنسبة للأشخاص العاديين<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص8، والمواد 799، 800، 801 من القانون المدني.

<sup>2</sup> المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص8.

<sup>3</sup> المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص8.

<sup>4</sup> نورين حسام الدين، "طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 241.

## المطلب الثاني : النظام المؤسسي لضبط تسير العقار الصناعي

لضمان حسن استغلال العقار الصناعي وتفادي الاختلالات التي عرفها هذا القطاع، تم إرساء نظام مؤسسي متعدد الأبعاد يتكفل بضبطه وتسييره وفق رؤية استراتيجية متكاملة. ويضم هذا النظام عدة فواعل حكومية تتقاطع أدوارها وتتكامل في ما بينها.

وعليه سنتناول المجلس الوطني للاستثمار في (الفرع الأول) ، والوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في (الفرع الثاني) ، ثم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار

يُعدُّ المجلس الوطني للاستثمار في الجزائر من بين أبرز الهيئات الحكومية المخصصة لتنسيق السياسة العامة في مجال الاستثمار، وقد تم تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-297 ، الذي جاء تطبيقاً لأحكام القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار<sup>1</sup>، ويهدف هذا المرسوم إلى تحديد تشكيلة المجلس وآليات سيره، في إطار إصلاح مؤسسي يهدف إلى تعزيز الحوكمة الاقتصادية وتطوير بيئة استثمارية جاذبة وفعالة.

وقد نصّت المادة 3 من هذا المرسوم على أن المجلس يتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مشاركين، يمثلون مختلف القطاعات الوزارية والهيئات ذات الصلة، وذلك وفق مقاربة حكومية مندمجة تعكس الطابع الأفقي لصنع القرار في مجال الاستثمار، ويضم الأعضاء الدائمون في تشكيلة المجلس وزراء: الداخلية والجماعات المحلية، المالية، الطاقة والمناجم، الصناعة، الاستثمار، التجارة وترقية الصادرات، السياحة والصناعة التقليدية، العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي، البيئة، والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، تعكس هذه التشكيلة الشاملة حرص الدولة على إشراك القطاعات الاستراتيجية كافة لضمان التنسيق المحكم في السياسات العمومية، والحد من تداخل الصلاحيات، مما يعكس رؤية أفقية تشاركية تضمن تكامل الأدوار المؤسسية في ميدان الاستثمار<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 22-297 ماضي في 11 صفر 1444 الموافق 08 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره. ج ر عدد 60 المؤرخة في 18 سبتمبر 2022، ص5..

<sup>2</sup> المادة 3 من المرسوم التنفيذي 22-297 ، ماضي في 11 صفر 1444 الموافق 08 سبتمبر 2022، ص5.

ويُوضع المجلس تحت سلطة الوزير الأول أو رئيس الحكومة، حسب الحالة، فيما يُشارك في اجتماعاته، عند الاقتضاء، الوزراء المعنيون بجدول الأعمال. كما يحضر بصفة ملاحظ كل من رئيس مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومديرها العام، ويجوز للمجلس الاستعانة بمختصين وخبراء حسب الضرورة<sup>1</sup>.

أما من حيث التنظيم الداخلي، فقد أُسندت الأمانة الدائمة للمجلس إلى الوزير المكلف بالاستثمار، الذي يتولى مهام ضبط جدول الأعمال، وتبليغ الآراء والتوصيات للإدارات المعنية، إضافة إلى تزويد المجلس بالمعلومات والتقارير ذات الصلة، ويجتمع المجلس مرة واحدة على الأقل كل سداسي، ويمكن دعوته للاجتماع كلما دعت الحاجة، على أن تُرفع نتائج أشغاله وتوصياته إلى رئيس الجمهورية<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

عرف المرسوم التنفيذي رقم 22-298 الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأنها "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول، ويحدد مقرها في مدينة الجزائر"<sup>3</sup>.

ويُلاحظ أن هذا التعريف لا يختلف كثيراً عن النصوص السابقة كالقانون رقم 16-09 والمرسوم التنفيذي رقم 06-356، غير أن أبرز ما يميزه هو تعديل الجهة الوصية، حيث انتقلت من الوزير المكلف بالاستثمارات إلى الوزير الأول مباشرة. ويُعد هذا التغيير ذا دلالة بالغة، إذ يعكس حرص الدولة على إعطاء قطاع الاستثمار أولوية قصوى من خلال رفع مستوى الإشراف عليه إلى أعلى هرم السلطة التنفيذية، ما قد يُسهم في تعزيز فعالية الوكالة واستقلاليتها، وتسريع اتخاذ القرارات المتعلقة بالاستثمار، الأمر الذي يُرتقب أن يكون له أثر إيجابي على تحسين مناخ الأعمال واستقطاب الاستثمارات<sup>4</sup>.

وتجسيداَ للرؤية الجديدة التي تبنتها الدولة في سبيل عصرنه الإدارة وتبسيط المسار الاستثماري، تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، استناداً إلى المادة 23 من القانون رقم 22-18، تسيير منصة رقمية موجهة للمستثمرين. وتُعد هذه المنصة إحدى أهم الأدوات الرقمية الحديثة التي تسمح بمرافقة المشاريع

<sup>1</sup> المادة 3 من نفس المرسوم

<sup>2</sup> المادة 4 من المرسوم التنفيذي 22-297، ممضي في 11 صفر 1444 الموافق 08 سبتمبر 2022 ص 6.

<sup>3</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق 08 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها، ج ر عدد 60 المؤرخة في 18 سبتمبر 2022، ص 6.

<sup>4</sup> مشتي أمال و أمقرانرضية، "العقار الصناعي والاستثمار في التشريع الجزائري"، *مجلة صوت القانون*، المجلد التاسع، العدد 02 سنة 2023، ص 396-420.

الاستثمارية منذ تسجيلها إلى غاية دخولها مرحلة الاستغلال<sup>1</sup>، مع تمكين المستثمر من متابعة ملفه عن بعد، والاطلاع على جميع المعلومات المتعلقة بالعقار الموجه للاستثمار، كما تهدف هذه المنصة إلى تبسيط الإجراءات، تحسين شفافية المعالجة، وتنسيق جهود مختلف الهيئات الإدارية عبر واجهة إلكترونية موحدة، مما يعكس توجه الجزائر نحو رقمنة القطاع وتحسين مناخ الأعمال لجذب الاستثمارات الوطنية والأجنبية<sup>2</sup>.  
وقد منح القانون رقم 17-23 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، صلاحيات موسّعة وحصرية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال إدارة واستغلال العقار الصناعي، تجسيداً لرؤية الدولة في ترشيد تسيير العقار الاقتصادي وتجاوز العراقيل البيروقراطية. فقد أصبحت الوكالة الجهة الوحيدة المختصة بضبط وتنظيم منح العقار الصناعي، مما ألغى تعدد المتدخلين وساهم في توحيد المسار الإداري وتبسيط الإجراءات. كما تم تمكينها من آليات تقنية لمعالجة إشكالية ندرة العقار الصناعي، من خلال إعادة تأهيل الأوعية العقارية غير المستغلة وتطهيرها، بما يسمح باسترجاعها وتوجيهها نحو مشاريع استثمارية ذات جدوى اقتصادية.

إضافة إلى ذلك، حُوت الوكالة صلاحية مباشرة إجراءات تطهير العقار الصناعي في حال الإخلال بالالتزامات التعاقدية من طرف المستثمرين، وكذا إمكانية اكتساب عقارات الخواص باسم الدولة عند الاقتضاء، ما يمنحها دوراً فعالاً في تعبئة العقار الاستثماري.

### الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تُعد الوكالة الوطنية للعقار الصناعي هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع لوصاية الوزير المكلف بالصناعة<sup>3</sup>. وقد جاء إنشاؤها كخطوة مؤسسية تهدف إلى إرساء نمط حديث في تسيير العقار الصناعي، من خلال تركيز الوظائف التقنية والتنظيمية في جهاز متخصص يتكفل بمرافقة سياسة الدولة في مجال ترقية الاستثمار الصناعي.

<sup>1</sup> المادة 23 من القانون رقم 18-22 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1443 الموافق ل 24 يوليو 2022، المصدر السابق، ص8.

<sup>2</sup> المنصة الرقمية للمستثمر [https://invest.gov.dz/about/digital\\_platform](https://invest.gov.dz/about/digital_platform) 2025/05/20 على الساعة 00:30

<sup>3</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق ل 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، (ج ر عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2023، ص 25).

تُعهد إلى الوكالة مهام تتمثل أساساً في تهيئة العقار الصناعي وربطه داخلياً بالطرق والشبكات المختلفة، والتنسيق مع القطاعات المعنية لضمان الربط الخارجي بهذه الشبكات، إضافة إلى إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط القائمة. كما تتولى تسيير واستغلال المساحات المشتركة والملحقات التابعة لها، ومراقبتها وصيانتها دورياً، مع العمل على حماية العقار الصناعي والمحافظة عليه من التعديات أو الاستغلال غير المشروع.

وتضطلع الوكالة كذلك بوظائف تنظيمية وتوثيقية من خلال مسك وتحيين البطاقة الوطنية الخاصة بالعقار الصناعي، وتوثيق المعطيات المتعلقة بالمتعاملين الاقتصاديين المواطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>1</sup>. وبهذا، تبرز الوكالة كفاعل محوري في تنفيذ السياسات العمومية المرتبطة بتنمية العقار الصناعي، خاصة من خلال تكامل مهامها مع الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار (AAPI)، حيث تتولى هذه الأخيرة منح العقار، في حين تضطلع الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بالجوانب العملية المتعلقة بالتهيئة والصيانة

#### المبحث الثاني: عقد الامتياز كآلية الإستغلال الاوعية العقارية الاستثمارية الصناعية

يُعد عقد الامتياز أحد الأدوات القانونية الجوهرية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتمكين المستثمرين من الانتفاع بالعقار الاقتصادي دون نقل ملكيته، وذلك ضمن إطار قانوني منظم ومحفز للإستثمار. وقد عرف هذا النظام تطوراً تشريعياً ملحوظاً من خلال سلسلة من النصوص، بدءاً بالأمر رقم 11-06، مروراً بالقانون رقم 04-08 والمرسوم التنفيذي رقم 152-09، وصولاً إلى القانون رقم 17-23 والمرسوم التنفيذي رقم 487-23، اللذين كرسا نهجاً أكثر مرونة وفعالية في منح الامتياز العقاري الموجه للإستثمار.

وبناءً عليه، سنتناول مفهوم عقد الامتياز في (المطلب الأول)، على أن نعالج آثاره القانونية

في (المطلب الثاني).

<sup>1</sup> المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 488-23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص 25.

## المطلب الأول : مفهوم عقد الإمتياز

في سياق تطوير آليات تسيير العقار الصناعي، أقرّ المشرع الجزائري نظام عقد الامتياز العقاري كصيغة قانونية حديثة تتيح منح حق استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين، بهدف إنجاز مشاريع استثمارية ضمن شروط محددة. وقد جاء هذا النظام ليحل محل صيغ قانونية سابقة، وعلى رأسها التنازل، في إطار إصلاحات تشريعية تهدف إلى تعزيز الشفافية والفعالية في تسيير العقار الاقتصادي. وبالنظر إلى أهمية هذا العقد.

سيتم في هذا المطلب تناول تعريف عقد الامتياز في (الفرع الأول)، وإبراز إجراءات منحه وفق ما تقرره النصوص القانونية والتنظيمية السارية في (الفرع الثاني).

## الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز

وبالرغم من عدم تقديم تعريف صريح لعقد الامتياز ضمن النصوص التشريعية الأساسية كالقانون رقم 17-23، إلا أن تمهيد دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152-09 قدّمت تعريفاً دقيقاً له، من خلال ديباجة لنموذج دفتر الشروط حيث نصت على أن: «منح الامتياز هو الاتفاق الذي تُحوّل من خلاله الدولة ولمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد استيعاب مشروع استثماري»<sup>1</sup>.

وبناءً على هذا التعريف، يتبيّن أن عقد الامتياز هو عقد إداري يمنح حق الانتفاع دون نقل الملكية، ويهدف إلى تشجيع الاستثمار عبر تمكين المستفيد من استغلال العقار لمدة محددة، ضمن شروط موضوعية وقيود قانونية تحددها دفا تر الشروط.

<sup>1</sup> تمهيد دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152-09 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، (ج ر عدد 27 الصادرة في 06-05-2009 ص18).

ويتميز عقد الامتياز بطبيعة ادارية، بالنظر الى أحد أطرافه هو الإدارة المانحة و التي تبرم العقد بوصفتها سلطة عامة تملك امتيازات السلطة العامة، لا كمجرد طرف تعاقدية. وهذا يمنحه خصوصية تختلف عن العقود المدنية أو التجارية، حيث يخضع لأحكام القانون العام، ويتضمن شروطا غير مألوفة في عقود القانون الخاص، منها ما يتعلق بتقييد حق التصرف أو تحديد آجال الإنجاز والرقابة المستمرة على التنفيذ. و بالتالي فإن عقد الامتياز ليس مجرد علاقة تعاقدية بسيطة بل هو إطار قانوني يحمل طابعا مؤسستيا يعكس إرادة الدولة في ضبط المجال العقاري الإقتصادي وفق منظور استثماري محكوم بضوابط.

من خلال تعريف عقد الامتياز و تبيان الطبيعة القانونية له يمكن استخلاص جملة من الخصائص القانونية والإدارية التي تميّزه عن غيره من عقود التصرف في العقار، باعتباره من العقود الإدارية المرتبطة بغاية استثمارية محضة. ومن أبرز هذه الخصائص:

\* عقد الامتياز هو عقد إداري، يتم إبرامه بين الدولة (أو إحدى هيئاتها) كشخص معنوي عام، والمستثمر كشخص طبيعي أو معنوي من الخواص، ويتجلى الطابع الإداري لهذا العقد في كون الدولة تتصرف بصفتها سلطة عامة، ما يمنحه طبيعة خاصة تميّزه عن عقود القانون الخاص.

\* عقد الامتياز هو عقد مؤقت، إذ لا يترتب عليه نقل الملكية، بل يمنح فقط حق الانتفاع بالعقار لمدة محددة قانونًا، وغالبًا ما تكون قابلة للتجديد وفقًا لشروط دفتر الشروط، وهو ما أكدته المادة 31 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152، والتي تنص على أن الامتياز «يحوّل من خلاله الانتفاع من أرضية... ولمدة معينة»<sup>1</sup>.

\* عقد الامتياز يقرر حقًا عينيًا عقاريًا من طبيعة خاصة، إذ لا ينقل ملكية العقار ولكنه يمنح للمستفيد إمكانية استغلاله ضمن حدود ما يسمح به دفتر الشروط، في إطار تحقيق المشروع الاستثماري المعني.

<sup>1</sup> المادة 31 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152، المصدر السابق .

\* موضوع عقد الامتياز هو العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة، ما يميّزه عن بعض صور الاستغلال الأخرى التي قد ترد على أملاك عمومية أو ممتلكات خاصة أخرى.

\* عقد الامتياز يتضمن شروطاً استثنائية وغير مألوفة في عقود القانون الخاص، سواء من حيث آليات المراقبة والتتبع، أو من حيث جزاءات الإخلال بالالتزامات، مما يعكس البعد التنظيمي والدور التوجيهي للإدارة في حماية المال العام وتحقيق التنمية الاقتصادية.

### الفرع الثاني : إجراءات منح عقد الامتياز

يخضع منح الامتياز في هذا الإطار لإجراءات قانونية محددة، إذ يبدأ المستثمر من خلالها بتقديم طلب عبر المنصات الإلكترونية الخاصة بالاستثمار<sup>1</sup>، حيث يتم استقبال وتقييم الطلبات وفقاً لآلية تقييم شفافة<sup>2</sup>. ثم يعقب ذلك عملية استدعاء للمستثمر من خلال الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل<sup>3</sup>.

وتهدف هذه الإجراءات إلى تسريع وتبسيط عملية منح العقار الصناعي مع ضمان التزام المستثمر بشروط الاستغلال الأمثل للعقار. ومن جهة أخرى، تتولى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي تنسيق وتسهيل الإجراءات المتعلقة بتخصيص الأراضي للمستثمرين، وقد تم إنشاء هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 488-23، الذي يتضمن اختصاصات واضحة تهدف إلى حماية العقار الصناعي وضمان استدامته في إطار السياسة الاقتصادية الوطنية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 12 من القانون 17-23 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، المصدر السابق، ص 7. و المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 487-23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص 10.

<sup>2</sup> المادة 13 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، المصدر السابق، ص 7. و المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 487-23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص 11.

<sup>3</sup> المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 487-23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص 11.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 488-23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص 24.

و يتم منح الامتياز في إطار العقار الاقتصادي بموجب قرار تصدره الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، وذلك بعد انقضاء آجال الطعون القانونية المقررة. وبناءً على هذا القرار، تتولى مصالح أملاك الدولة إعداد عقود الامتياز بطلب من الوكالة المذكورة<sup>1</sup>. وتُحدد مدة الامتياز في ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد<sup>2</sup>، ما يتيح هامشاً زمنياً ملائماً لتحقيق الأهداف الاستثمارية المرجوة. أما تحويل الامتياز إلى تنازل، فيخضع لجملة من الشروط، من أبرزها الإنجاز الفعلي للمشروع وفقاً لما هو محدد في دفتر الأعباء، ودخوله فعلياً مرحلة الاستغلال، فضلاً عن حصول المستثمر على شهادة المطابقة من الجهة الإدارية المختصة<sup>3</sup>. ويجدر التنويه بأن الاستفادة من هذا الامتياز لا تقتصر على فئة معينة، إذ يمكن منحه لكل شخص طبيعي أو معنوي، سواء كان وطنياً أو أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم، شريطة حمله لمشروع استثماري حقيقي<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني : الآثار القانونية لعقد الامتياز

يمثل عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي إطاراً قانونياً متكاملًا يؤسس لعلاقة تعاقدية بين الدولة والمستثمر، تقوم على مبدأ التخصيص المؤقت للعقار لأغراض استثمارية محددة. ولا يقتصر أثر هذا العقد على مجرد تمكين المستثمر من استغلال العقار، بل يتجاوز ذلك ليرتّب مجموعة من الحقوق التي تكفل له شروطاً مناسبة لإنجاز مشروعه، إلى جانب التزامات تفرض عليه احترام الضوابط القانونية والتقنية ذات الصلة بحسن استغلال العقار. ويجسد هذا التوازن بين الحقوق والواجبات فلسفة تشريعية تهدف إلى ضمان الفعالية في تخصيص العقار، وربط ذلك بمردودية اقتصادية ملموسة. ومن هذا المنطلق، سنعالج الآثار القانونية التي يترتبها عقد الامتياز في (الفرع الأول)، من خلال بيان حقوق المستثمر في الفرع الأول، ثم الالتزامات المترتبة عليه في (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> المادة 14 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، المصدر السابق، ص 7.

<sup>2</sup> المادة 14 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، المصدر السابق، ص 7، و المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 487-23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص 10.

<sup>3</sup> المادة 17 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، المصدر السابق، ص 8، و المرسوم التنفيذي رقم 487-23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص 9.

<sup>4</sup> المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 487-23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص 10.

## الفرع الأول: حقوق المستثمر

يعد تنظيم حقوق المستثمرين في العقار الصناعي أساساً لضمان بيئة استثمارية مستقرة وجاذبة في الجزائر، ويُشكل القانون 18-22 إطاراً حديثاً يهدف إلى تبسيط الإجراءات وتقديم ضمانات وتحفيزات واضحة. يتناول هذا الفرع حقوق المستثمر.

## أولاً: الحق في الحصول على رخصة البناء

يمثل الترخيص بالبناء خطوة إجرائية جوهرية في مسار تجسيد المشروع الاستثماري، إذ لا يمكن الشروع في إنجاز الأشغال دون الحصول على هذه الوثيقة الإدارية التي تصدر عن السلطات المؤهلة قانوناً. ويُعد منح هذه الرخصة تأكيداً رسمياً على مطابقة المشروع لمتطلبات التعمير والتنظيم العمراني. كما أن لحظة استلامها تُعد النقطة المرجعية لاحتساب آجال الإنجاز المقررة ضمن الجدول الزمني للاستثمار.

إن أي تأخر في إصدار هذه الرخصة لا يترتب عليه فقط تعطيل مباشر لانطلاق الورشات، بل قد يُخلّ أيضاً بالتزامات المستثمر المالية والتعاقدية، ويؤثر على مصداقية المشروع أمام الأطراف المتعاملة معه. ولهذا السبب، كان من الضروري توفير آليات فعالة لضمان تسريع معالجة الطلبات والرد عليها ضمن آجال معقولة.

في هذا الإطار، تلعب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من خلال الشباك الوحيد، دور الوسيط المركزي بين المستثمر والإدارة، حيث تعمل على ضمان سلاسة الإجراءات، من توفير المعلومات الأولية إلى مرافقة المستثمر في الجوانب التقنية والإدارية، بما فيها متابعة طلب رخصة البناء.

وقد كرس المشرع هذا التوجه بشكل صريح، حيث نصت المادة 14 الفقرة 5 من القانون رقم 23-

17 على أن الحق في الحصول على رخصة البناء يُعد من الحقوق الملازمة للصفة الاستثمارية للمشروع، بما

يعكس إرادة الدولة في إزالة العراقيل البيروقراطية. كما جاء المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ليعزز هذا الحق، إذ ورد في المادة 13 منه أن منح الامتياز على العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة يترتب عنه مباشرة تمكين صاحبه من طلب والحصول على رخصة البناء دون عراقيل إضافية.

### ثانيا: الحق في الحيابة الفعلية للعقار محل الامتياز

يُعد تمكين المستثمر من حيابة العقار محل الامتياز فور تحرير العقد من الحقوق الأساسية التي كرسها المشرع لدعم نجاعة وفعالية المشاريع الاستثمارية. وفي هذا السياق، نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 على أن "تُجسد عملية حيابة الملك العقاري من طرف المستفيد من الامتياز بعده مصالح الشباك الوحيد التابعة للوكالة فور تسليم عقد الامتياز"، وهو ما يُفهم منه أن انتقال الحيابة يتم بشكل فوري وبمجرد إبرام العقد، تحت إشراف الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار<sup>1</sup>. غير أن هذه الحيابة لا ترقى إلى مرتبة التملك القانوني للعقار، بل تُعد مجرد تمكين فعلي يخول للمستثمر الانتفاع بالعقار واستغلاله وفقاً للغرض الاستثماري المصرح به، أما اكتساب الملكية النهائية فيبقى مرهوناً بتحقيق الشروط المنصوص عليها قانوناً لتحويل الامتياز إلى تنازل نهائي، كما هو منصوص عليه في مواد لاحقة من نفس المرسوم.

ويُشكل هذا التنظيم ضمانة إجرائية هامة، من شأنها إزالة العراقيل البيروقراطية وتمكين المستثمر من مباشرة الأشغال في آجال معقولة، دون انتظار طويل لتسلم العقار فعلياً، بما يعزز مصداقية بيئة الاستثمار ويترجم بوضوح إرادة الدولة في تحسين مناخ الأعمال.

<sup>1</sup>المادة 12 من المرسوم التنفيذي 23-487، المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص 11.

## ثالثا: الحق في تأسيس رهن على الحق العيني محل الامتياز

أقرّ المشرّع، في إطار دعم المشروع الاستثماري، لصاحب الامتياز العقاري حقًا صريحًا في ترتيب رهن على الحق العيني الممنوح له بموجب عقد الامتياز، وهو ما نصت عليه المادة 14 من القانون رقم 17-23<sup>1</sup>، مؤكدة أن هذا الحق يندرج ضمن التسهيلات القانونية التي تهدف إلى تمكين المستثمر من الاستفادة من ضمانات مالية تتيح له الحصول على مصادر تمويل متنوعة.

ويُعزز هذا التوجه ما ورد في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487<sup>2</sup>، التي أوضحت بأن الرهن لا يمتد إلى العقار نفسه – أي القطعة الأرضية التي لا تزال ملكًا خاصًا للدولة – بل يقتصر أثره على الحق العيني الناتج عن الامتياز. وبالتالي، فإن الدائن المرتهن لا يمكنه التنفيذ على الأرض موضوع الامتياز، وإنما فقط على الحقوق المرتبطة به، إلى حين تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي وفقًا للإجراءات المنصوص عليها في ذات المرسوم.

ويُعد هذا التنظيم دليلاً على رغبة السلطات العمومية في توفير توازن قانوني مدروس، يجمع بين حماية ملكية الدولة من جهة، وتوفير أدوات مالية مرنة للمستثمر من جهة أخرى، تُمكنه من تعبئة التمويلات الضرورية لإنجاح مشروعه.

## رابعاً: الحق في تحويل الامتياز إلى تنازل

يُخوّل للمستثمر، بعد الانتهاء من الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري محل عقد الامتياز، التقدم بطلب صريح إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل تحويل هذا العقد إلى تنازل نهائي عن العقار. ويتم هذا التحويل وفقًا لتقدير القيمة التجارية للوعاء العقاري كما كانت محددة في تاريخ منح الامتياز، مع خصم كافة المبالغ التي دفعها المستثمر خلال فترة الانتفاع. ويعكس هذا الحق رغبة المشرّع في تمكين

<sup>1</sup> المادة 14 فقرة 6 من القانون 17-23، المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، المصدر السابق، ص 7.

<sup>2</sup> المادة 13 من المرسوم 23-487، المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص 11.

المستثمر الجاد من تثبيت وضعه القانوني على العقار، متى أثبت التزامه بإنجاز المشروع ضمن الشروط المحددة<sup>1</sup>.

#### خامسا : حق المستثمر في الاستفادة من الامتيازات والإعفاءات

كرّس القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار بموجب المواد من 24 إلى 33 منه، جملة من الامتيازات والإعفاءات المالية والجبائية التي تهدف إلى خلق بيئة استثمارية محفزة ومستقرة، حيث يستفيد المستثمر من إعفاءات خلال مرحلتي إنجاز المشروع واستغلاله، لا سيما في القطاعات ذات الأولوية. ففي مرحلة الإنجاز، يُعفى المستثمر من الحقوق الجمركية والرسم على القيمة المضافة (TVA) على السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليًا، كما يُعفى من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري فيما يتعلق بالعقود التأسيسية، وعقود نقل الملكية، وعقود القرض المتعلقة بالمشروع. أما في مرحلة الاستغلال، فيُعفى من الضريبة على أرباح الشركات لمدة قد تصل إلى عشر سنوات بحسب طبيعة الاستثمار وموقعه، بالإضافة إلى الإعفاء من الرسم العقاري على الأملاك المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشروع.

ويُضاف إلى ذلك إعفاء شامل من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري المرتبط بعقود الامتياز أو التنازل على العقار محل الاستثمار، مما يُقلص من كلفة الوصول إلى العقار الصناعي. ويستفيد المستثمر أيضًا من التحفيزات المرتبطة بنظام الامتياز العقاري القابل للتحويل إلى تنازل لاحق، ما يمنحه استقرارًا قانونيًا واستدامة في استغلال العقار. وتمتد هذه الامتيازات لتشمل حتى الاستثمارات المهيكلة ذات الأثر الواسع على التنمية، والتي تُخضع لنظام خاص من التحفيزات تحدده اللجنة الوطنية لتقييم الاستثمار.

<sup>1</sup> المادتين 17 و20 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، المصدر السابق، ص.8.

إلى جانب الحقوق التي يتمتع بها المستثمر بموجب عقد الامتياز العقاري، فقد أقرّ المشرع الجزائري، من خلال القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، مجموعة من المبادئ العامة التي توطر بيئة الاستثمار، وفي صدارتها مبدأ حرية الاستثمار بما يضمن حق المبادرة دون قيود غير مبررة، ومبدأ الشفافية الذي يفرض وضوح الإجراءات وتكافؤ المعلومات، ومبدأ المساواة في المعاملة بين المستثمرين، سواء كانوا وطنيين أو أجانب، طبيعيين أو معنويين.

و استكمالا لهذه المبادئ، تم تكريس جملة من الضمانات القانونية التي تكفل للمستثمر حماية فعّالة أثناء مختلف مراحل المشروع، بدءًا من الإنشاء إلى غاية الاستغلال. ومن أبرز هذه الضمانات: ضمان الثبات التشريعي، الذي يحول دون تعديل النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للاستثمار بما يمس حقوق المستثمر أثناء تنفيذ مشروعه؛ والحماية من نزع الملكية التعسفي، حيث لا يُسمح بنزع ملكية العقار المستثمر فيه إلا بموجب قانون، ولضرورة تبررها المنفعة العامة، ووفق إجراءات صارمة ومراقبة قضائية. كما يتمتع المستثمر، لاسيما الأجنبي، بحق تحويل رؤوس الأموال والعائدات بكل حرية نحو الخارج، في إطار التنظيم المعمول به في مجال الصرف ومراقبة حركة رؤوس الأموال. ويضاف إلى ذلك حق الطعن في القرارات الإدارية الصادرة عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أمام اللجنة العليا للطعون، مما يعزز من الضمانات الإدارية.

علاوة على ذلك، أتاح المشرع للمستثمر إمكانية اللجوء إلى آليات بديلة لتسوية النزاعات، مثل المصالحة والوساطة والتحكيم، إلى جانب الحق في اللجوء إلى القضاء، سواء الإداري أو العادي، بحسب طبيعة النزاع المطروح.

وتمثل هذه الضمانات بمجموعها دعامة أساسية لتحسين مناخ الأعمال، وتكريس دولة القانون في مجال الاستثمار، بما يسمح بجذب الرساميل الوطنية والأجنبية وتحقيق استغلال فعّال للعقار الصناعي في إطار آمن ومتوازن.

### الفرع الثاني: إلتزامات المستثمر في العقار الصناعي

رغم ما يقرّره عقد الامتياز العقاري الصناعي من حقوق للمستثمر المستفيد، إلا أنه يرتّب في المقابل مجموعة من الإلتزامات القانونية التي تقع على عاتقه، بحكم صفته طرفاً في هذا العقد الإداري، في مواجهة الجهة المانحة للامتياز. وتُعد هذه الإلتزامات بمثابة واجبات تعاقدية يتحملها المستثمر بإرادته الحرة، في إطار ما يُعرف بـ"التنفيذ الاختياري للإلتزام"، والذي يُقصد به وفاء المدين بالإلتزامه طوعاً دون تدخل القضاء. وتمثل أهم هذه الإلتزامات فيما يلي:

#### أولاً: الإلتزام بإنجاز المشروع واستغلاله

يُعد هذا الإلتزام من الإلتزامات الجوهرية التي يقوم عليها عقد الامتياز، حيث يتعين على المستثمر الشروع في إنجاز مشروعه الاستثماري في أجل أقصاه ستة (6) أشهر من تاريخ حصوله على رخصة البناء، وذلك وفقاً لما ورد في المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487. كما يلتزم بإنهاء الأشغال واستغلال المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط، تحت طائلة سحب العقار

#### ثانياً- الإلتزام باحترام الآجال القانونية:

يُلزم المستثمر باحترام آجال تنفيذ المشروع المحددة في دفتر الشروط، بما في ذلك المدة الكلية للامتياز والمقدرة بثلاثة وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد، مع ضرورة الإلتزام بالآجال الجزئية المتعلقة بمرحلة الأشغال ومرحلة الاستغلال. ولا يمكن تمديد هذه الآجال إلا في حالات القوة القاهرة المبررة قانوناً<sup>1</sup> ثالثاً. الإلتزام بعدم تغيير وجهة العقار:

يُمنع المستثمر من تغيير النشاط المحدد في عقد الامتياز دون الحصول على ترخيص مسبق من الجهة المختصة، ويتعين عليه احترام الطابع الاقتصادي للمشروع كما تم التصريح به في الملف الاستثماري<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>المادة 15 و 19 من القانون 23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، المصدر السابق، ص.8.

## رابعاً- الالتزام بعدم التنازل أو التأجير من الباطن:

لا يجوز للمستفيد من الامتياز التنازل عن حقه أو تأجير العقار من الباطن أو إشراك أطراف أخرى في استغلال العقار، إلا بعد إنجاز المشروع، و فقط بإذن مسبق من السلطة المختصة<sup>2</sup>.

## خامساً - الالتزام بتقديم تقارير دورية:

يجب على المستثمر تقديم تقرير نصف سنوي إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يوضح نسبة تقدم الأشغال، وذلك ضمن الآجال المحددة في دفتر الشروط<sup>3</sup>.

## سادساً - الالتزام بإعلام الإدارة بالتعديلات الجوهرية:

في حال حدوث أي تغيير تقني أو مالي أو تنظيمي في المشروع، يتوجب على المستثمر إخطار الجهة المانحة فوراً، وذلك حرصاً على الشفافية وضمان التوافق المستمر بين المشروع والمخطط الاستثماري الأصلي<sup>4</sup>.

## سابعاً - الالتزام بإشعار بانتهاء الإنجاز وبداية الاستغلال:

يتعين على المستثمر إبلاغ الوكالة بدخوله مرحلة الاستغلال الفعلي للمشروع فور انتهاء الأشغال، حتى تتمكن الإدارة من ممارسة رقابتها وتحديد ما إذا كان الاستغلال متوافقاً مع شروط الامتياز.

## ثامناً - الالتزام بدفع الإتاوة السنوية:

يلتزم المستثمر بدفع إتاوة سنوية مقابل استغلال العقار محل الامتياز، وذلك ابتداءً من تاريخ دخول المشروع حيز الاستغلال، وفق ما تنص عليه المادتان 6 و 18 من دفتر الشروط النموذجي.

<sup>1</sup> المادة 15 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، المصدر السابق، ص8  
<sup>2</sup> المادة 19 من القانون 23-17، المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، المصدر السابق، ص 8، و المادة 7 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص11.  
<sup>3</sup> المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص11.  
<sup>4</sup> نفس المرجع

## تاسعا - الالتزام بحماية البيئة:

يتعين على المستثمر اتخاذ جميع التدابير الضرورية لحماية البيئة، سواء أثناء مرحلة البناء أو خلال استغلال المشروع، وذلك تماشيًا مع التشريع البيئي الساري<sup>1</sup>.

## عاشرا - الخضوع للارتفاقات والتقييدات العقارية:

يخضع المستثمر لكل الارتفاقات العقارية والقانونية التي تثقل العقار، سواء كانت ذات طابع إداري أو فني أو متعلقة بالتعمير أو بمخططات الهيئة، دون إمكانية المطالبة بالتعويض<sup>2</sup>.

## الحادي عشر - الخضوع لنظام الرقابة والمتابعة:

يمارس الجهاز الإداري رقابة دائمة على مدى التزام المستثمر بالشروط التعاقدية، وذلك من خلال التقارير الدورية، والزيارات الميدانية، والتدقيق في مدى الالتزام بالأجال وطبيعة النشاط. ويُعد تعطيل أعمال الرقابة أو الامتناع عن تقديم الوثائق المطلوبة خرقًا مبررًا لسحب العقار.

<sup>1</sup>المادة 15 من القانون 18-22 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1443 الموافق ل 24 يوليو 2022، المصدر السابق، ص7.

<sup>2</sup>المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487-23، المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المصدر السابق، ص18.

خاتمة

## خاتمة

لقد بيّنت هذه الدراسة أنّ النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر يشهد في السنوات الأخيرة تحوُّلاً عميقاً في الرؤية والآليات، يعكس توجّهًا رسميًا واضحًا نحو إعادة تنظيم هذا المورد الاستراتيجي بما يخدم أهداف التنمية الاقتصادية المستدامة. فالعقار الصناعي لم يعد يُنظر إليه كمجرد وعاء عقاري مادي، بل كعنصر فاعل في جذب الاستثمار وخلق الثروة ومناصب الشغل، خاصة في ظل سعي الدولة إلى تنويع اقتصادها وتقليص التبعية للمحروقات.

وقد شكّل صدور القانون رقم 17-23 والمراسيم التنفيذية المرافقة له، نقطة تحول رئيسية في تسيير العقار الصناعي، حيث تم الانتقال من نظام التنازل المباشر إلى اعتماد عقد الامتياز كآلية قانونية أساسية لاستغلال العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مع إمكانية التحويل إلى التنازل في حال احترام الشروط وإنجاز المشروع. كما تم تدعيم هذا الإطار بتوسيع صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، ومنحها الحق الحصري في منح العقار الصناعي، وتكريس الشفافية والرقمنة عبر المنصات الإلكترونية الموحّدة.

وقد بيّنت الدراسة أن هذه الإصلاحات جاءت لمعالجة اختلالات جوهرية كانت تعيق نجاعة العقار الصناعي، على غرار التعقيد الإداري، وتراكم الأوعية العقارية غير المستغلة، وتفشي المضاربة. ولهذا الغرض، تم اعتماد مقاربة جديدة تركز على تطهير شامل للعقار غير المستغل، وإعادة إدماجه في الدورة الاقتصادية من خلال مشاريع استثمارية فعلية وذات جدوى. وفي هذا الإطار، أقرّ المشرّع عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل كآلية قانونية رئيسية لاستغلال العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة، ما يسمح بضمان استغلال عقلائي ومرن للعقار، من خلال توازن دقيق بين الحفاظ على الملكية العامة وتمكين المستثمر من استقرار قانوني. ويترب عن هذا العقد حقوق معتبرة للمستثمر، كحق الانتفاع بالشروط المحددة، وإمكانية التملك بعد الإنجاز، في مقابل التزامات صارمة تتعلق بالاستغلال الفعلي، واحترام الآجال والمواصفات الواردة في دفتر الشروط.

## خاتمة

كما لم يغفل الإطار القانوني الجديد، لاسيما القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، عن تكريس مجموعة من الضمانات القانونية لحماية المستثمر، سواء على الصعيد الإداري من خلال مبدأ الشفافية في تخصيص العقار وضمان المساواة في المعاملة، أو على الصعيد المالي من خلال حرية تحويل رؤوس الأموال والأرباح. أما على المستوى القضائي، فقد كفل المشرع إمكانية اللجوء إلى مختلف آليات تسوية النزاعات، بما في ذلك الطرق الودية كالوساطة والصلح، أو عبر اللجنة العليا للطعون، فضلاً عن حرية اللجوء إلى القضاء الوطني، سواء الإداري أو العادي، حسب طبيعة النزاع، أو اختيار التحكيم الدولي كوسيلة بديلة، ما يعزز من مناخ الثقة ويطمئن المستثمرين المحليين والأجانب على حد سواء.

ورغم أهمية هذه الخطوات، إلا أن التطبيق الفعلي لا يزال يواجه جملة من التحديات المرتبطة بضعف التنسيق بين الهيئات، وببطء الإجراءات في بعض الحالات، ونقص البنية التحتية في عدد من المناطق الصناعية، مما يستدعي مواصلة الجهود الإصلاحية واستكمال ما تم تحقيقه.

وعليه، ومن خلال ما توصلت إليه الدراسة، يمكن اقتراح مجموعة من الاقتراحات العملية لتعزيز فعالية النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر:

1. تسريع وتيرة تطهير العقار الصناعي: من خلال تفعيل آليات المتابعة والمراقبة الدورية لاستعمال العقارات الممنوحة، واسترجاع غير المستغلة منها بسرعة وتخصيصها لمشاريع ذات جدوى.

2. تعزيز التنسيق بين مختلف الهيئات المعنية: عبر وضع آليات تعاون فعالة بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ومديريات أملاك الدولة والصناعة، لضمان انسجام وتكامل في معالجة الملفات وتسيير العقار.

3. تحسين البنية التحتية للمناطق الصناعية: عبر رصد ميزانيات كافية لتجهيز الأراضي الصناعية بشبكات الطرق، والكهرباء، والمياه، والاتصالات، لجعلها فعلاً قابلة للاستغلال.

4. استكمال مسار الرقمنة الشاملة: وتبسيط كل الإجراءات المتعلقة بمنح واستغلال العقار الصناعي عبر منصات رقمية موحدة، لتقليص آجال المعالجة وضمان الشفافية.

## خاتمة

5. توفير قاعدة بيانات وطنية محدثة: تحتوي على كافة المعلومات المتعلقة بال عقار الصناعي المتاح (الموقع، الوضعية القانونية، المساحة، التجهيزات)، متاحة للعموم والمستثمرين عبر الإنترنت.
  6. مراجعة دورية للإطار القانوني والتنظيمي: بما يضمن ملاءمته مع التغيرات الاقتصادية والاحتياجات المتجددة للمستثمرين، والحرص على التطبيق الفعلي للمقتضيات القانونية على أرض الواقع.
  7. تشجيع مساهمة القطاع الخاص: في تطوير وتهيئة المناطق الصناعية، من خلال وضع إطار قانوني مرن وحوافز مالية وضريبية واضحة.
  8. تعزيز آليات تسوية النزاعات العقارية: من خلال تكوين قضاة متخصصين، وتفعيل الوسائل البديلة كالمصالحة والوساطة والتحكيم، خاصة في ما يتعلق بالنزاعات ذات الطابع الاستثماري.
- تكثيف الجهود الترويجية للعقار الصناعي: من خلال حملات وطنية ودولية تُبرز مزايا العقار الصناعي في الجزائر والحوافز الممنوحة للمستثمرين، مع إشراك الجالية الجزائرية بالخارج والمستثمرين الأجانب.
- . في الختام، فإن النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رغم ما عرفه من تطور، لا يزال في طور البناء والتكريس العملي. ومواصلة الإصلاحات، مقرونة بإرادة سياسية حقيقية وفعالية مؤسسية، كفيلة بتحويل العقار الصناعي إلى أداة ناجعة لتحقيق إقلاع اقتصادي وتنموي شامل

قائمة المصادر

والمراجع

## أولا - المصادر:

### 1 : الدستور

مرسوم رئاسي رقم 89 - 18 مؤرخ في 22 رجب عام 1409 الموافق 28 فبراير سنة 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير سنة 1989، (ج ر عدد9 الصادرة في 1 مارس 1989 ص 234)

### 2 : القوانين

- القانون رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، (ج ر العدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 ص 990).
- قانون رقم 21-84 يتضمن قانون المالية لسنة 1985 ممضي في 24 ديسمبر 1984 (ج ر عدد 72 مؤرخة في 870 الثاني 1405 الموافق 31 ديسمبر 1984 ص 2540)
- القانون رقم 01-88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المعدل و المتمم، (ج ر عدد 02 الصادرة في 13 جانفي 1988 ص 30)
- قانون رقم 90 - 25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري. (ج ر عدد 49 مؤرخة في 01 جمادى الأولى 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 ص 1560)
- القانون رقم 29-90 قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير (ج ر عدد 52 المؤرخة في 2 ديسمبر 1990 ص 1652)
- القانون رقم 11-91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21 الصادرة في 08 ماي 1991.
- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق ل 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، (ج ر عدد 11 المؤرخة في 19 فيفري 2003 ص 14)
- القانون 01-09 المؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، (ج ر عدد 44 المؤرخة في 4 شعبان 1430 الموافق 26 يوليو 2009 ص 3)
- قانون رقم 11 - 11 مؤرخ في 16 شعبان عام 1432 الموافق 18 يوليو سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011. (ج ر عدد 40 المؤرخة في 18 شعبان 1432 الموافق ل 20 يوليو 2011 ص 4)

- القانون رقم 12-12 المؤرخ في 12 صفر 1434 الموافق 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013. (ج ر عدد 72 مؤرخة في 16 صفر 1434 الموافق 30 ديسمبر 2012 ص3)
- القانون رقم 10-14 المؤرخ في 8 ربيع الأول 1436 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015. (ج ر عدد 78 المؤرخة في 9 ربيع الأول 1436 الموافق 31 ديسمبر 2014. ص3)
- القانون رقم 18-22 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1443 الموافق 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار، (ج ر عدد 50 المؤرخة في 28 يوليو 2022، ص82)
- القانون رقم 17-23 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق ل 15 نوفمبر 2023، المحدد لشروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج ر عدد 73 المؤرخة في 16 نوفمبر 2023. ص5).
- الأمر رقم 26-74 يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات. ملغى.
- ممضي في 20 فبراير 1974 (ج ر عدد 19 مؤرخة في 05 مارس 1974 ص291).
- الأمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (ج ر عدد 92 المؤرخة في 14 ذو القعدة 1395 الموافق 24 يونيو 1975. ص1206).
- الأمر رقم 03-01 مؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار. (ج ر عدد 47 المؤرخة في 3 جمادى الثانية 1422 الموافق 22 غشت 2001. ص4)
- الأمر رقم 06 - 08 مؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق 15 يوليو سنة 2006 ، يعدل ويتمم الأمر رقم 03-01 المؤرخ في أول جمادى الثانية 1422 الموافق 20 غشت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار. (ج ر عدد 47 المؤرخة في 23 جمادى الثانية 1427 الموافق 19 يوليو 2006. ص17)
- الأمر رقم 06 - 11 مؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. (ج ر عدد 53 المؤرخة في 6 شعبان 1427 الموافق 30 غشت 2006، ص4)

- الأمر رقم 08 - 04 مؤرخ في أول رمضان 1429 الموافق أول سبتمبر 2008، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. (ج ر عدد 49 المؤرخة في 3 رمضان 1429 الموافق 3 سبتمبر 2008، ص3).

### - 3: المراسيم

- المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 7 صفر 1444 الموافق ل 4 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالإستثمارو سيرها، (ج ر عدد 60 المؤرخة في 18 سبتمبر 2022، ص4)

■ مرسوم تشريعي رقم 93 - 12 مؤرخ في 19 ربيع الثاني 1414 الموافق 5 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار.(ج ر عدد64، مؤرخة في 24 ربيع الثاني 1414 الموافق 10 أكتوبر 1993، ص3)

■ مرسوم رقم 75-103 يتضمن تطبيق الأمر رقم 74-26 ممضي في 27 غشت 1975 (ج ر عدد 70، مؤرخة في 02 سبتمبر 1975، ص922).

■ مرسوم رقم 80 - 276 مؤرخ في 14 محرم 1401 الموافق 22 نوفمبر 1980 يتضمن احداث المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني (ج ر عدد 48 مؤرخة في 17 محرم 1401 الموافق 25 نوفمبر 1980، ص1735).

■ مرسوم رقم 80 - 277 مؤرخ في 14 محرم عام 1401 الموافق 22 نوفمبر سنة 1980 يتضمن احداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ج ر عدد 48، مؤرخة في 17 محرم 1401 الموافق 25 نوفمبر 1980، ص1739).

■ مرسوم رقم 83 - 155 مؤرخ في 20 جمادى الأولى عام 1403 الموافق 5 مارس سنة 1983 يتضمن انشاء المركز الوطني للدراسات والابحاث التطبيقية في التعمير،(ج ر عدد 10 ، مؤرخة في 23 جمادى الأولى 1403 الموافق 8 مارس 1983، ص650)

■ مرسوم رقم 84 - 55 مؤرخ في 30 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 3 مارس سنة 1984 يتعلق بادارة المناطق الصناعية،(ج ر عدد 10، مؤرخة في 3 جمادى الثانية 1404 الموافق 06 مارس 1984، ص311).

■ مرسوم رقم 84 - 56 مؤرخ في 30 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 3 مارس سنة 1984 يتعلق بادارة المناطق الصناعية،(ج ر عدد 10، مؤرخة في 3 جمادى الثانية 1404 الموافق 06 مارس 1984 ص291)

■ مرسوم رقم 86 - 05 مؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1406 الموافق 7 يناير سنة 1986 يحدد شروط بيع الاراضى العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كيفيات هذا البيع،(ح ر عدد 01 ، المؤرخة في 8 يناير 1986 ص12)

■ مرسوم تنفيذي رقم 90 - 405 مؤرخ في 5 جمادى الثانية عام 1411 الموافق 22 ديسمبر سنة 1990 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية

- للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك. (ج ر عدد 56، مؤرخة في 09 جمادى الثانية 1411 الموافق 26 ديسمبر 1990، ص 1803).
- مرسوم تنفيذي رقم 94 - 319 مؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 الموافق 17 أكتوبر سنة 1994، يتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها، (ج ر عدد 67، مؤرخة في 14 جمادى الأولى 1415 الموافق 19 أكتوبر 1994، ص 3).
- مرسوم تنفيذي رقم 01 - 84 مؤرخ في 11 محرم 1422 الموافق 5 أبريل 2001، يحدد تصنيف رؤساء مصالح الأمانة العامة للمجلس القضائي وشروط الالتحاق بها وكيفية التعيين فيها، (ج ر عدد 20، المؤرخة في 08 أبريل 2001، ص 12).
- مرسوم تنفيذي رقم 01 - 282 مؤرخ في 6 رجب عام 1422 الموافق 24 سبتمبر سنة 2001، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، (ج ر عدد 55، المؤرخة في 8 رجب 1422 الموافق 26 سبتمبر 2001، ص 7).
- مرسوم تنفيذي رقم 07 - 119 مؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي، (ج ر عدد 27، المؤرخة في 7 ربيع الثاني 1428 الموافق 25 أبريل 2007، ص 3).
- بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج ر عدد 27، الصادرة في 06-05-2009، ص 4).
- مرسوم تنفيذي رقم 22-297 ماضي في 11 صفر 1444 الموافق 08 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره. (ج ر عدد 60 المؤرخة في 18 سبتمبر 2022، ص 5).
- المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق 08 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، (ج ر عدد 60، المؤرخة في 18 سبتمبر 2022، ص 6).
- المراسيم التنفيذية رقم 23-486، المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز (ج ر عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2023 ص 5).
- المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المؤرخة في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة

الموجه لانجاز مشاريع استثمارية (ج ر عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2023 ص 9)

■ المراسيم التنفيذية رقم 23-488، المؤرخة في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق ل 28 ديسمبر 2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، (ج ر عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2023 ص24).

■ المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، (ج ر عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2023، ص30).

■ المرسوم التنفيذي رقم 23-490 مرسوم تنفيذي رقم 23-490 مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، (ج ر عدد 85 مؤرخة في 30 ديسمبر 2023، ص35).

■ المرسوم التنفيذي رقم 24-111 المؤرخ في 3 رمضان 1445 الموافق 13 مارس 2024 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 مارس 2024 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، (ج ر عدد 19، المؤرخة في 18 مارس 2024، ص6).

#### 4 : القرارات الوزارية

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 4 رمضان 1445 الموافق 14 مارس 2024 يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، (ج ر عدد 19، المؤرخة في 18 مارس 2024، ص10).

#### ■ ثانيا. المراجع:

##### - أ : الكتب

- محمودي عبد العزيز- استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري-

بيت الأفكار – الطبعة الأولى ، الجزائر سنة 2019، ص 34.

- أبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا .معجم مقاييس اللغة .دارالفكر.لبنان سنة 1978 .

- علي بن هادية، وآخرون، القاموس المدرسي، المؤسسة الوطنية للكتاب،

الجزائر، الطبعة السابعة 1991.

- ب : الأعمال الجامعية

- 1 . المقالات

- بن حمادة حنان، " ضمانات تفعيل الاستثمار الصناعي من خلال العقار الصناعي في ظل القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار" - مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية - مجلد 11، عدد 2/2024 - ص 916.

- نورين حسام، " طرق تكوين حافزة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري"،  
مخبر السيادة و العولمة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحيى فارس  
بالمدينة، الجزائر، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 12، العدد 2، السنة  
2024، ص 226 الى ص 260.

- أوكيد نبيل، " الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة"،  
مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تندوف، الجزائر  
العدد 1، 2021، ص 6.

- مشتي أمال و أمقران راضية، " العقار الصناعي و الاستثمار في التشريع  
الجزائري"، مجلة صوت القانون، المجلد التاسع، العدد 02 سنة 2023، ص  
420-396

- 2 . رسائل الدكتوراه:

- خوادجية سميحة حنان ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة  
لنيل شهادة الدكتوراه ،كلية الحقوق ، قسم القانون الخاص ، تخصص قانون عقاري  
، جامعة قسنطينة 1 ، الجزائر ، السنة الجامعية 2014/2015.

- سي محمد النوي- النظام القانوني للعقار الصناعي – أطروحة لنيل شهادة  
الدكتوراه-كلية الشريعة وإقتصاد، قسم الشريعة والقانون ، تخصص  
شريعة وقانون ، جامعة الامير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة ،  
الجزائر ، السنة الجامعية 2023/2024.

- 3 . مذكرات الماستر:

- بوعافية أحمد، ماندي مبارك- النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر-  
مذكرة لنيل شهادة الماستر- شعبة حقوق تخصص قانون عقاري-جامعة ابن  
خلدون تيارت- الملحقة الجامعية السوقر- الجزائر 2022/2021- ص 08

- خريوشميليندا، عباد منال- العقار الإقتصادي كآلية لإنعاش الإستثمار في ظل القانون 17-23 مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق-تخصص قانون أعمال- جامعة البويرة-2023/2024- ص 45

- **ثالثا : مواقع الأنترنت**

- المنصة الرقمية للمستثمر [https://invest.gov.dz/about/digital\\_platform](https://invest.gov.dz/about/digital_platform)  
2025/05/20 على الساعة 00:30

# الفهرس

## الفهرس

الصفحة	العنوان
1	مقدمة
10	الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقار الصناعي
11	المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي
11	المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي
11	الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي
12	أولاً: تعريف العقار
12	1. التعريف اللغوي
12	2. التعريف الاصطلاحي
13	ثانياً : تعريف الصناعة
13	1. التعريف اللغوي
14	2. التعريف الإصطلاحي
14	ثالثاً: تعريف العقار الصناعي كمصطلح مركب
14	1. التعريف التشريعي للعقار الصناعي
15	2. التعريف الفقهي للعقار الصناعي
16	الفرع الثاني : التمييز بين العقار الصناعي والعقارات المشابهة له
16	أولاً . التمييز بين العقار الصناعي والعقار السياحي
17	ثانياً . التمييز بين العقار الصناعي والعقار الحضري
19	المطلب الثاني : التطور التشريعي للعقار الصناعي في الجزائر
19	الفرع الأول: العقار الصناعي في ظل النظام الاشتراكي (1973 – 1989)
21	الفرع الثاني: العقار الصناعي في ظل نظام اقتصاد السوق (1989 – 2020)
25	الفرع الثالث: تنظيم العقار الصناعي بعد دستور 2020
27	المبحث الثاني : حافطة العقار الصناعي
27	المطلب الأول المناطق المهيأة
27	الفرع الأول المناطق الصناعية
28	الفرع الثاني : مناطق النشاطات
30	الفرع الثالث: الحظائر التكنولوجية
31	المطلب الثاني : العقارات غير المستغلة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
32	الفرع الأول الاصول العقارية المتبقية
33	الفرع الثاني الأصول العقارية الفائضة

37	الفصل الثاني: آليات إستغلال العقار الصناعي
38	المبحث الأول : توفير الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي
38	المطلب الأول : آليات التوفير
39	الفرع الأول : الاكتساب
39	أولاً: تحديد العقار محل الاقتناء و ضمان التمويل اللازم
41	ثانياً: تحرير العقد وشهره على مستوى المحافظة العقارية
42	الفرع الثاني : الشفعة
43	أولاً- الصفة في ممارسة الشفعة
44	ثانيا - إعدار البائع والمشتري
44	ثالثا- ايداع المبالغ المالية و ابرام العقد النهائي
45	المطلب الثاني : النظام المؤسسي لضبط تسير العقار الصناعي
45	الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار
46	الفرع الثاني الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
47	الفرع الثالث الوكالة الوطنية للعقار الصناعي
48	المبحث الثاني عقد الامتياز كآلية الإستغلال الاوعية العقارية الاستثمارية الصناعية
49	المطلب الأول : مفهوم عقد الإمتياز
49	الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز
51	الفرع الثاني : إجراءات منح عقد الامتياز
52	المطلب الثاني : الآثار القانونية لعقد الامتياز
53	الفرع الأول : حقوق المستثمر
53	أولاً : الحق في الحصول على رخصة البناء
54	ثانيا : الحق في الحيازة الفعلية للعقار محل الامتياز
55	ثالثا : الحق في تأسيس رهن على الحق العيني محل الامتياز
55	رابعا: الحق في تحويل الامتياز إلى تنازل
56	خامسا : حق المستثمر في الاستفادة من الامتيازات والإعفاءات
58	الفرع الثاني : التزامات المستثمر في العقار الصناعي
58	أولاً: الالتزام بإنجاز المشروع واستغلاله
58	ثانيا- الالتزام باحترام الأجال القانونية
58	ثالثا. الالتزام بعدم تغيير وجهة العقار
59	رابعا - الالتزام بعدم التنازل أو التأجير من الباطن

## الفهرس

59	خامسا - الالتزام بتقديم تقارير دورية
59	سادسا - الالتزام بإعلام الإدارة بالتعديلات الجوهرية
59	سابعا - الالتزام بإشعار بانتهاء الإنجاز وبداية الاستغلال
59	ثامنا - الالتزام بدفع الإتاوة السنوية
60	تاسعا - الالتزام بحماية البيئة
60	عاشرا - الخضوع للارتفاقات والتقييدات العقارية
60	الحادي عشر - الخضوع لنظام الرقابة والمتابعة
61	خاتمة
64	المصادر والمراجع

# ملخص الدراسة

## ملخص الدراسة

يشكل العقار الصناعي في الجزائر ركيزة أساسية لجذب الاستثمارات وتحقيق التنمية الاقتصادية، مما دفع المشرع إلى إرساء إصلاحات قانونية وهيكلية شاملة، أبرزها القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، والقانون رقم 23-17 الخاص بمنح العقار الاقتصادي، إلى جانب نصوص تطبيقية داعمة. وقد كرس هذا الإطار القانوني حافظة عقارية متجددة تشمل المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات، والحظائر التكنولوجية، مع آليات تعبئة متعددة مثل الاقتناء من الخواص وحق الشفعة، ما يسمح بتوسيع العرض العقاري المخصص للاستثمار. كما تم التركيز على تطهير العقارات غير المستغلة واسترجاعها لتوجيهها نحو مشاريع فعلية، بهدف تعزيز فعالية السياسة العقارية وتحسين مناخ الاستثمار المنتج.

كما يلعب النظام المؤسسي دوراً محورياً في تسيير العقار الصناعي، من خلال إسناد مهام المنح والمتابعة إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المعتمدة على منصة رقمية موحدة لضمان الشفافية وتبسيط الإجراءات. وقد تم اعتماد عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل كآلية قانونية رئيسية، لحماية الملكية العمومية ومكافحة المضاربة، حيث يستفيد المستثمر من عدة حقوق، منها الترخيص بالاستغلال، وتحويل الامتياز إلى تنازل، والامتيازات الجبائية والجمركية، مقابل التزامه بشروط الاستغلال الفعلي ضمن الأجل المحددة. ويعكس هذا الإطار توجهاً استراتيجياً نحو بيئة استثمارية فعالة ومستقرة تسهم في تحقيق التنمية المستدامة.

### (abstract)

Industrial real estate in Algeria is a cornerstone for attracting investment and promoting economic growth. To this end, the legislator introduced key reforms, notably Law No. 22-18 on investment and Law No. 23-17 governing the allocation of economic land, supported by relevant regulations.

This legal framework created a dynamic land portfolio—comprising industrial zones, activity zones, and technology parks—expanded through mechanisms such as private acquisition and preemption. Unused public properties are being recovered and redirected toward productive projects to enhance land policy efficiency.

The Algerian Investment Promotion Agency oversees land allocation via a unified digital platform, ensuring transparency. The system relies on a concession contract by mutual agreement, convertible into ownership, balancing public land protection with investor incentives. Investors benefit from legal guarantees but must meet usage and timeline conditions. This reflects a strategic move toward a stable and investment-friendly environment...