

جامعة أدرار



كلية : الحقوق والعلوم السياسية

قسم : الحقوق

## تسيير العقار الصناعي في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون عقاري

تحت إشراف :

الدكتور وناس يحي

من إعداد الطالبين :

عقومة محمد

رابح أحمد

### لجنة المناقشة

رئيساً	جامعة أدرار	أستاذ محاضر	الدكتور مسعودي يوسف
مشرفاً ومقرراً	جامعة أدرار	أستاذ محاضر	الدكتور وناس يحي
عضواً مناقشاً	جامعة أدرار	أستاذ مساعد	الأستاذ علي محمد

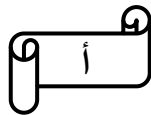
السنة الجامعية : 2012 - 2013

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

"قل اللهم مالك الملك توتي الملك من تشاء وتنزع الملك ممن تشاء وتعز من تشاء وتقل من تشاء بيدك الخير انك على كل

شيء قدير"

آل عمران الآية 26.



# كلمة شكر

نحمد الله عز وجل ونشكره أن أنعم علينا بإتمام هذا البحث زيادة في العلم و المعرفة ، و من لا يشكر الله فلن يجد له نصيراً.

و بعد ذلك نشكر الأستاذ الدكتور: وناس يحيى على ما تفضل علينا به

من التقييم و النصح و التوجيه و الإثراء و التشجيع

زاده الله علما و بركة في عمره و أولاده

آمين يا رب العالمين.

كما نشكر الأساتذة الأفاضل - كل باسمه - بجامعة ادراة على العطاء الجزيل

و ما جادوا و تكرموا به علينا من العلم و المعارف

في هذا المستوى لنيل الدرجة الرفيعة و المقام المحمود

ونوجّه شكرنا الخاص إلى الدكتورين : بربارة و بن حمية

على صبرهم معنا و تكبّدهم مشرقة السفر

لأجل أن نعم نحن بما جادت به قريحتهم في مجال القانون العقاري

و هذا يفرض علينا تقديم لهم جميل الشكر و التقدير و العرفان بمساهماتهم الكريمة

في تطوير معارفنا و تنوير أفكارنا ، و نحیی فيهم نضج أفكارهم و انتقاداتهم السديدة

مقتدين بقول الرسول صلى الله عليه وسلم :

" تعلموا العلم ، و تعلموا له السكينة و الوقاءر ، و تواضعوا لمن تعلمون منه و لمن تعلمونه ، و لا تكونوا جبابرة العلماء "

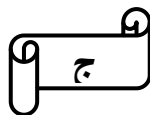
## [ABBREVIATION ] معاني الكلمات المختصرة

أولا : باللغة العربية :

ج . ر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ثانيا : باللغة الفرنسية :

ANDI	- Agence Nationale de Développement de l'Investissement
ANIREF	- Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière
CADAT	- Caisse Algérienne D'aménagement de Territoire
CNERU	- Centre National d'Etudes et de Réalisation en Urbanisme
CNI	- Conseil National de l'Investissement
EGZI	- Etablissement du Gestion des Zones Industrielles
GU	- Guichet Unique
DBO	- Demande Biologie d'Oxygène
ONOCIP	- Office National de Suivi et de Coordination des Investissements Privés
PAC	- Plan d'Aménagement de Commune ( Communal )
PAW	- Plan d'Aménagement de Wilaya
PDAU	- Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
POS	- Plan d'Occupation des Sols
SNAT	- Schéma National d'Aménagement du Territoire
SRAT	- Schéma Régional d'Aménagement du Territoire
ZAP	- Zones à Promouvoir
ZEE	- Zones d'Expansion Economique
ZF	- Zones Franches



ZS - Zones Spécifiques

ثالثاً : باللغة الانجليزية :

ICRG - International Country Risk Guide

PRS - Political Risk Service

ملخص لموضوع:

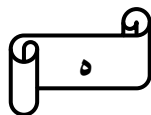
## تسيير العقار الصناعي في التشريع الجزائري

صبَّ اهتمام الدول وتنوع حول العقار بصفة عامة و تباينت السياسات و التوجّهات المنتهجة في تسييره و تنظيمه ، الأمر الذي جعل مسألة تسيير العقار الصناعي - المادة الخام - إحدى آليات الدخول إلى اقتصاد السوق الحر، لاعتباره دعامة أساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة و الوسيلة المثلى لبلوغ ذروة سنام المشاريع الاستثمارية ذات البنية الإستراتيجية التنموية المتكاملة .

و لأجل بلوغ تنمية قطاعية على كافة الأصعدة ، سارعت الجزائر عبر الحكومات المتعاقبة إلى تنظيم مجال العقار الصناعي - الاقتصادي - بوضع إطار تصوري لإنشاء مناطق صناعية تركز على تخطيط أنظمة مخططات عمرانية و توجيهات أدوات التهيئة العمرانية و الإقليمية على حد سواء لتحقيق تنمية مستدامة عبر كافة الأقاليم .

لذا انتهجت الدولة الجزائرية سياسة الانفتاح الاقتصادي لفتح أبواب الاستثمار على مصراعيه بشقيه المحلي و الأجنبي بتبني آليات ديناميكية جديدة تعمل على تسيير المناطق الصناعية الخاصة منها و الحرة وفق هيكلية و تأطير مؤسساتي منظم ومتين ، ناهيك عن الحوافز و الضمانات الممنوحة في إطار الاستثمار كمفهوم جديد لاستغلال العقار الصناعي نظير إرساء قواعد منح الامتيازات أو التنازل عن الأوعية العقارية تحت شعار " تشجيع الاستثمار و استغلال الثروات الوطنية و جلب رؤوس الأموال الأجنبية "، و هذا بالموازاة مع المحافظة على البيئة و المجال العمراني بالسهر على تقييم الأخطار الصناعية و مكافحة التلوث النابع عن المواقع الصناعية - العدالة البيئية - بتفنيده ضرورة دراسة مدى التأثير على البيئة قبيل الشروع في انجاز المشاريع الاستثمارية ، و تحميل المسؤول عن التلوث الصناعي عواقب مخلفات و آثار استغلال المنشأة المصنفة بإقرار الحماية القانونية و اتخاذ التدابير الوقائية اللازمة للحيلولة دون حدوث مخاطر أو كوارث بيئية تذكر .

**الكلمات المفتاحية :** مسألة تسيير العقار الصناعي ، إطار تصوري للعقار الاقتصادي ، انفتاح اقتصادي على الاستثمار ، تقييم الأخطار الصناعية ، العدالة البيئية ، مسؤولية التلوث الصناعي ، قانون تسيير و إدارة المناطق الصناعية .



مقدمة

## مقدمة

اختلفت اهتمامات الدول حول العقار بصفة عامة و تباينت السياسات المنتهجة في تسييره و تنظيمه و أصبح الشغل الشاغل لمعظم الأجناس البشرية لا سيما دول المناطق الإستراتيجية ، و لهذا فان العقارات بمختلف أنواعها سواء كانت صناعية أو فلاحية أو سياحية ..تساهم و بأهمية كبرى في تسيير آليات حركية السوق العقارية بقواعد موضوعية تنظيمية و إجراءات قانونية شكلية تضبط وتيرة سيرها .

تمثل مسألة العقار الصناعي إحدى آليات و ميكانيزمات الدخول إلى اقتصاد السوق لاعتباره الحلقة الجوهرية لتشجيع التنمية الاقتصادية و الوسيلة المثلى لجلب الاستثمار، و يعتبر ملف العقار الصناعي أو ما يصطلح " العقار الاقتصادي " الذي عُرف على انه مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير، و كذا العقارات الموجهة للاستثمار و التي من شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات .

يعد العقار الاقتصادي احد الملفات الشائكة و المتشعبة لتضارب المصالح نتيجة تجاذب قوى متصارعة على ريعه الذي يمثل عصب الاقتصاد ، بينما تعمل أطراف أخرى على إخضاعه لإجراءات و ضوابط تتوفر على حد أدنى من قواعد الموضوعية والوضوح و الشفافية .

تُصنّف العقارات في الجزائر إلى عقارات سكنية ( الشقق ، المنازل ) و عقارات تجارية ( محلات البيع المراكز التجارية ) و عقارات زراعية و فلاحية ، و كذا عقارات الإدارات العمومية و الحكومية إضافة إلى العقارات الصناعية ، و بهدف معالجة إشكالية العقار الصناعي من حيث التنظيم و الاستغلال و الإدارة و التسيير المحكم انتهجت الحكومة الجزائرية خلال السنوات الفارطة سياسة تنموية متكاملة ، حيث احتل القطاع الصناعي أولويات الخطط التنموية و البرامج الاقتصادية التي منها إقامة مشروعات أو مناطق صناعية نوعية تخصصية تساهم في التهيئة الحضرية <sup>1</sup> تركز على ما يتوفر في بلادنا من ثروات باطنية و موارد طبيعية وفق توجيهات أدوات التهيئة العمرانية و مخططات تهيئة الإقليم لتحقيق تنمية مستدامة .

---

1 - التهيئة الحضرية : " تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء الاجتماعي الفيزيائي من اجل ضمان تنظيميه و سيره الحسن و كذا تنميته كإعادة الاعتبار ، التجديد ، إعادة الهيكلة ، التوسع العمراني . و يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً يضم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ، و تعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة و التخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه و مراقبة التوسع الحضري ، فهي مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع و تنظيم السكنات ، الأوعية العقارية ، الأنشطة ، البنايات ، التجهيزات و وسائل الاتصال على امتداد المجال .



يعتبر في الحقيقة العقار الصناعي في الجزائر المادة الخام التي تسيل لعاب الكثيرين و لفت انتباه الغافلين و تهافت الطامعين ، حيث انه منذ حقبة الاستقلال ظل تنظيمه يحظى بالاهتمام على صعيد كل البرامج الاقتصادية و الحكومات المتعاقبة ، فكان أول تنظيم حقيقي للعقار الاقتصادي سنة 1973 عن طريق ما يسمى ب: " المناطق الصناعية " و التي تعد الإطار التنظيمي الأول للعقار الصناعي .

و لغرض انتهاج سياسة الانفتاح الاقتصادي التي تبنتها الجزائر سنة 1990 كسياسة اقتصادية جديدة قائمة على أنقاض تلك التي كانت سائدة من قبل حيث قيّدت السياسة السابقة استثمار رؤوس الأموال الأجنبية و المحلية على حد سواء و بشكل كبير لمدة من الزمن ، ناهيك أن سياسة الانفتاح الاقتصادي تقوم أساسا على تشجيع الاستثمار الخاص و استغلال الثروات الوطنية لجلب رؤوس الأموال ، و هذا من خلال توفير الضمانات و الحوافز و منح الامتيازات المختلفة و تهيئة الإقليم و المناخ المناسب لها عن طريق إطلاق الحرية و العنان للقطاع الخاص في مزاوله نشاطه و إعادة الاعتبار لآليات السوق كأداة رئيسية في ضبط النشاطات الاقتصادية ، و كل هذا مرهون بنهج الدولة في معاملة رؤوس الأموال الوافدة على إقليمها أو ما يعرف في قاموس الاستثمار بـ : " السياسة الاستثمارية في الدولة " ، إذ انه بالإضافة إلى توظيف رؤوس الأموال في الاستثمار لا بد من وجود تشريعات نوعية تعالج الموضوعات الهامة المتصلة به و تؤثر فيه بصفة مباشرة منها: تشريع النقد و تنظيم تعامل البنوك ، تشريعات الملكية العقارية و تنظيم تسيير العقار الصناعي باستغلاله و اتخاذه كموقع عقاري أو وعاء عقاري للاستثمار .

إن من أهم العقبات التي تواجه تسيير العقار الصناعي كآلية لترقية الاستثمار " إشكالية الحصول على الوعاء العقاري " أو بعبارة أخرى الحصول على القطعة الأرضية التابعة لأمالك الدولة العامة أو الخاصة المهيأة لأن تكون موقع المشروع الاستثماري أي فضاء مخصص للأنشطة الصناعية ، و لدى انصبّ اهتمام الدولة الجزائرية في إطار التنمية الاقتصادية بهدف دفع عجلة السوق العقارية بالجزائر على تنظيم المواقع الصناعية المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية و بدل جهد مضني لتوفيرها من اجل تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين و الخواص الوطنيين منهم و الأجنبيات قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية . و تطبيقا لذلك تمّ اقتراح صيغة جديدة لتطوير النسيج الحضري<sup>1</sup> و تنظيم الأراضي التي تدخل في إطار الأملاك الوطنية تتناسب مع الاتجاه الجديد لإرساء قواعد اقتصاد السوق ، فظهرت " المناطق الخاصة " و " المناطق الحرة " كنمط مغاير لتسيير المناطق الصناعية و التي تكفلت بتسييرها مؤسسات و أجهزة إدارية نظمتها نصوص قانونية و تنظيمية ، نذكر منها مؤسسة تسيير

---

1 - النسيج الحضري : " عبارة عن نظام مكوّن من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق ، الفضاء المبني ، الفضاء الحر الموقع و التجاوب بين هذه العناصر يُعرف بخصائص الفضاء الحضري الذي يعرف تحولات ثابتة و راجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن " .

المناطق الصناعية و الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري إضافة إلى المركز الوطني للدراسات و الأبحاث العمرانية ...

و بالرغم من تطور العقار الاقتصادي في شكل المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات الاقتصادية المختلفة ، إلا أنه نظراً لوجود اختلالات في تسيير هذه المناطق أدى إلى بروز مشكلة العقار الصناعي و آليات الوصول إليه و تسوية ملكيته ، لذا أمست هذه الإشكاليات أهم المعضلات المطروحة على مستوى ترقية و تطوير النشاط الصناعي في الجزائر حتى أصبح التعامل في العقار مصدر مضاربات و مساومات لا تنتهي أدت إلى نشوء نزاعات إدارية و قضائية ، الأمر الذي جعل العقار الصناعي ينحرف عن مساره الأصلي مما أعاق عجلة التنمية الاقتصادية و تباطأ وتيرة الدخول إلى اقتصاد السوق .

و لعرض مختلف آليات و ميكانيزمات تسيير العقار الاقتصادي المرتبط مفهومه بتسيير المناطق الصناعية ينبغي ضبط الأطر المرتبطة بفكرة " تسيير العقار الصناعي " و مضمونها ، و كذا العناصر المكونة لها من مخططات تنظيمية على كافة المستويات سواء منها الوطني أو الجهوي أو المحلي التي ما فتئ المشرع أن ادخر جهداً في تنظيمها بصفة متميزة تتماشى و النظام السياسي السائد في الدولة وفق السياسة الموجهة و الايديولوجية الاقتصادية المتبعة في ذلك ، و لعل كانت البداية في السبعينات التي كان يسود فيها النظام الاشتراكي ، حيث ظهرت فكرة تقسيم العقار إلى مناطق كالمناطق المنشأة عام 1973 في إطار القانون رقم 45-73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية إلا أنه ظهر فيما بعد مشكل طبيعة عقد الملكية بهذه المناطق و كيفية تسييره و حمايته .

تفرض المعالجة القانونية لموضوع تسيير المواقع الصناعية منهجية محكمة في توظيف مختلف المراحل و المحطات التي مر بها العقار الصناعي من الظهور لأول وهلة في ظل النظام الاشتراكي إلى حقبة الدخول في اقتصاد السوق ، وضرورة تفعيل نظام تسيير المناطق الصناعية كآلية و أداة تحفيزية لاستقطاب الاستثمار في المجال الصناعي و الذي يعد أحد الركائز الأساسية للاقتصاد الوطني لكونه المحرك الرئيسي لباقي القطاعات الاقتصادية الوطنية و الخدماتية نظراً للدور الذي يلعبه قطاع الصناعة في تنمية المجال المبني<sup>1</sup> و تنشيط سوق العمل بجملة من التدابير و السياسات الرامية إلى إقامة العديد من المناطق الصناعية عبر التراب الوطني " كمنطقة برج بوعريريج و منطقة بلارة بولاية جيجل .... " تبرز أهمية موضوع " تسيير العقار الصناعي " كون التسيير العقلاني للعقار الصناعي شرط و أداة تحكّم إلى حد بعيد في تحقيق سياسة فعّالة في جذب الاستثمارات و تحريك دواليب التنمية الاقتصادية لمختلف بلدان العالم ، و هذا ما استدعانا إلى طرُق باب هذا الموضوع و الحرّص في نفوسنا كشف خباياه كون العقار الصناعي في بلادنا وما تحيط به من إشكاليات معقدة و متداخلة في كثير من الأحوال بحاجة إلى الدراسة و التحليل بصرامة و حزم لإيجاد الفواصل النهائية بين مطرقة التنظيم و سندان القواعد

1 - المجال المبني : " يُعبّر عن كل الكتل و الهياكل المبنية داخل المجال العمراني مهما كان طبيعتها و شكلها و وظيفتها .

التصورية و القانونية المطبقة في هذا المجال عن طريق تبسيط الإجراءات و توضيح العلاقات و تكامل الأدوار بين مختلف الهيئات المعنية بذلك في ظل غياب آليات رقابة فعّالة و عدم استقرار النصوص القانونية و انعدام الخيارات الإستراتيجية .

و لعل الإشكالية التي تطرح نفسها محور موضوع دراستنا بناء على سبق الحديث عنه هي

كالآتي:

\*- ما هي السياسة المنتهجة في تسيير العقار الصناعي في التشريع الجزائري ؟ و كيف تم تأطير المناطق الصناعية لبلوغ تنمية اقتصادية متوازنة ؟

و للإجابة عن هذه الإشكالية تطرح لدينا التساؤلات الفرعية أهمها:

- ما هي القواعد التصورية للمجال الصناعي العقاري ؟ و كيف تم تأطيرها ؟
- هل نجحت أنظمة المخططات التنموية في إنشاء المناطق الصناعية و تفعيل تسييرها ؟
- كيف يتم تسيير المناطق أو المواقع الصناعية ؟ و ما هي أنواعها ؟
- ما مدى تأثير تسيير العقار الاقتصادي على البيئة و المحيط العمراني ؟
- كيف تم تنظيم استغلال هذه المناطق الصناعية ؟ و ما هي الآثار المترتبة عن ذلك ؟
- ما دور القضاء كجهة مختصة في نزاعات تسيير العقار الصناعي من حيث الاستغلال و التأثير على البيئة ؟

وتجدر الإشارة بالملاحظة إلى انه و نظرا لقلّة المراجع المتخصصة في موضوع العقار الصناعي و ندرة التأليف فيه إضافة إلى محدودية المعلومات في مجال العقار الصناعي بالخصوص ، فانه سيتم التركيز و الاهتمام في دراسة موضوعنا حول تحليل النصوص التشريعية و التنظيمية زيادة على ما هو جاري به العمل في الميدان . و من هذا المنطلق سيتم دراسة الموضوع المختار من خلال تحديد الإطار التصوري و القانوني لتسيير المناطق الصناعية ( الفصل الأول ) ، و التطرق إلى الإطار التنظيمي لاستغلال العقار الصناعي و الآثار المترتبة عنه (الفصل الثاني) .

و ننهي في الأخير إلى خاتمة تمثل تقييم و استخلاص للوضع الحقيقي للعقار الصناعي ، و منه تقديم بعض التوصيات بهدف الوصول إلى أحسن تنظيم للمواقع الصناعية و أفضل تسيير عقلائي لها باعتبارها من أهم عوامل التطور الاقتصادي و تحقيق سياسة تنموية شاملة .



## الفصل الأول

الإطار التصوري و القانوني

لتسيير العقار الصناعي

## الفصل الأول

### الإطار التصوري و القانوني لتسيير العقار الصناعي

تجسدت القواعد التصورية لإنشاء المناطق الصناعية في السياسة الوطنية و التوجيهات المنتهجة في تهيئة الأقاليم والتنمية المستدامة و مخططات التهيئة العمرانية التي تهدف إلى تنمية الإقليم الوطني بانسجام على أساس خصائص و مؤهلات كل فضاء جهوي من اجل بلوغ أهداف برامج سياسة الدولة في المجال العمراني بتهيئة أوعية عقارية و مناطق إستراتيجية لاستقبال مشاريع فلاحية أو سياحية أو صناعية ، و هذه الأخيرة أي المناطق الصناعية حددها المشرع بنصوص تنظيمية و قانونية لرسم الإطار القانوني والتنظيمي لآليات تسييرها ، و لدى سنتناول كمرحلة أولى القواعد التصورية أو الإطار التصوري لإنشاء المناطق الصناعية ( المبحث الأول ) ، و يلي جلاء و وضوح معالم المواقع الصناعية نقوم بتحديد الإطار القانوني لتسيير هذه المناطق الصناعية الخاصة و الحرة على حد سواء ( المبحث الثاني ) كمرحلة ثانية .

## المبحث الأول

### الإطار التصوري لإنشاء المناطق الصناعية

لتحقيق التوازن في التوزيع بين الأقاليم و المناطق لدعم الحماية للفضاءات العمرانية و الأقاليم الهشة  
ايكولوجيا و اقتصاديا و تميمها ، و إعادة توازن البنية الحضرية و الوطنية و الدولية للحواضر و المدن  
الكبرى بالتممين و التوظيف العقلاني للموارد الطبيعية و الباطنية و البشرية ، تقوم الدولة - السلطات  
العمومية - بالسهر على تنفيذ برامج و مخططات التهيئة<sup>1</sup> بشقيها الإقليمي و العمراني مع الأخذ بنظام  
التخطيط الخاص بالوقاية من المخاطر الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، و تعتبر  
الملكية العامة هي السمة الأكثر أهمية في النظام العقاري باستخدام مبدأ المنفعة العامة للحصول على  
الأراضي من أجل تطوير مشاريع إنشاء المناطق الصناعية و تطويرها وفق استراتيجيات العمل الايجابي  
في البلدان النامية<sup>2</sup> .

و على هذا الأساس سنتناول على التوالي كل من مخططات التهيئة الإقليمية " المخطط الوطني لتهيئة  
الإقليم في إطار التنمية المستدامة " ( المطلب الأول ) ، و مخططات التهيئة العمرانية " أدوات أو  
مخططات التهيئة و التعمير " ( المطلب الثاني ) ، و نظام التخطيط الخاص بالمخاطر الكبرى و الكوارث  
في إطار التنمية المستدامة ( المطلب الثالث ) .

---

<sup>1</sup> - التهيئة : يقصد بها مجموعة العوامل أو الأعمال المدروسة الرامية إلى إرساء نظام محكم و متناسق في تركيز السكان  
و الأنشطة الاقتصادية و الاجتماعية و البناءات و التجهيزات و وسائل الاتصال على امتداد رقعة من الأرض . و تتم التهيئة  
بإرادة السلطات العمومية أو بإيعاز منها ، و على مستويات مختلفة : على مستوى بلد إلى مستوى مدينة فحي سكني أو حتى  
على المستوى المحلي الداخلي كتهيئة مسكن أو إقليم أو جهة ...

2 - Haila Anne ، " Les institutions de régulation du domaine foncier à Singapour " ، Revue  
française d ' administration publique ، 2003/3 N° 107 p 423 ، 425 ، DOI:10.3917/rfap.107.0421.

## المطلب الأول

### المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة

إن من بين أدوات التهيئة الإقليمية<sup>1</sup> " المخطط الوطني لتهيئة الإقليم " كآلية لتحقيق التنمية المتوازنة و المستدامة عبر مناطق التراب الوطني الذي تناولته أحكام القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة<sup>2</sup> ، و التي تحدد التوجيهات و الأدوات المتعلقة بتهيئة الإقليم التي من شأنها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة و مستدامة على أساس الاختيارات الإستراتيجية و السياسات التي تحقق ذلك مع إدراج أدوات تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة<sup>3</sup> .

لقد ظهرت فكرة التنمية المستدامة<sup>4</sup> منذ السبعينات ، و اختلفت الأسماء المعبرة عنها و التي تركز على الإدارة المثلى للموارد الطبيعية و التسيير العقلاني لها ، و هذا بالحصول على الحد الأقصى من منافع التنمية الاقتصادية بشرط المحافظة أو الحفاظ على خدمات هذه الموارد الطبيعية و نوعيتها .

يهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى ضمان التوازن و التناسق بين مناطق البلاد بالتقسيم الأمثل للسكان عبر كامل التراب الوطني ، ويرتكز هذا المخطط على عدة محاور تحدد انسجام السياسات التنموية و الاستثمارات الإستراتيجية ، و ترسم خريطة الهياكل القاعدية و خريطة المنظومة الحضرية إلى جانب الأمر بالإحكام للحفاظ على الموارد الطبيعية و الثروات الباطنية إضافة إلى تفعيل التنمية في سوق اقتصادية عالمية تنافسية ، في حين تساهم التنمية المستدامة في حماية البيئة و مكافحة تلوث المياه و

<sup>1</sup> - التهيئة الإقليمية : هي عمل إرادي في مجال ما يبني على معطيات معلومة أو متوقعة ( كمعطيات الوسط الطبيعي معطيات بشرية ، معطيات اقتصادية ...) و ترتبط بأهداف محددة و معلنة ، و بهذا نجد أن اختيارات التهيئة العمرانية تعكس تصورا مسبقا لملامح الاقتصاد و المجتمع المزمع بالقائم على التهيئة تحقيقهما ، و لا تكون هذه الاختيارات بالضرورة محل إجماع و هو ما يؤدي إلى بروز صراعات بين المعنيين بالتهيئة سواء المهياً كسلطة عمومية وطنية أو جهوية أو محلية أو مؤسسات اقتصادية ، أو خواص كأفراد و منظمات المجتمع المدني ..

<sup>2</sup> - قانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، ج . ر ، عدد: 77 ، المؤرخة في 15 ديسمبر 2001 .

<sup>3</sup> - المادة 01 من القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة السابق .

<sup>4</sup> - التنمية المستدامة : تطورت هذه الفكرة عبر الأجيال من فكرة " بيئة الإنسان " اسم أول مؤتمر للأمم المتحدة بستوكهولم (السويد) المنعقد في 1972 ، و بعدها إلى فكرة " البيئة و التنمية " اسم مؤتمر الأمم المتحدة المنعقد في ريو دي جانيرو في عام 1992 ( البرازيل ) ، و يليها " التنمية المستدامة " اسم مؤتمر الأمم المتحدة المنعقد في جوهانسبورغ المنعقد في سبتمبر من عام 2002 ( جنوب إفريقيا )

الهواء و النفايات و في تحسين التقييم الطاقوي و العمل على حماية الصحة العامة و هياكل الاستثمار من استغلال الشركات الصناعية عن طريق أفضل تهيئة من المخاطر<sup>1</sup>.

يشمل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كل القطاعات الوزارية و المجالات الحيوية التي من شأنها تحقيق تنمية مستدامة ، و من بينها وزارات : الفلاحة و الصناعة و النقل و الطاقة ، المياه ، السياحة ، البيئة قطاعات التربية و التعليم العالي و البحث العلمي ... و هذا تطبيقا لتوجيهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تميته المستدامة و أدواتها<sup>2</sup> المتمثلة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ( الفرع الأول ) المطبق على كافة التراب الوطني ، والذي تحدد بالتوافق مع برامج المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم ( الفرع الثاني ) التي تثنمها و توضّحها مخططات تهيئة الإقليم الولائي ( الفرع الثالث ) ، و الذي توافقه و تسايهه مخططات تهيئة البلدية ( الفرع الرابع ) .

### الفرع الأول : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT

يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم احد أهم الرهانات التنموية الكبرى لرسم مسار استراتيجي للتنمية عبر الوطن لبلوغ الآفاق الخاصة بتهيئة الإقليم و تميته المستدامة ، و قد جاء هذا المخطط لتدارك النقائص و سد الفجوة و تصحيح الاختلالات ( أولا ) التي تعاني منها الأقاليم الجزائرية بداية من الاستقلال و في ظروف غياب سياسة وطنية رشيدة في مجال تهيئة الإقليم و فشل جل المحاولات التي سبقت هذا المخطط لغياب الواقعية و السلطة و الأموال و الأدوات و ضعف التصور<sup>3</sup> ، الأمر الذي دفع بالدولة إلى تسخير مواردها المالية لبلوغ الأهداف (ثانيا ) المسطرة فضلا عن المخططات الداعمة ( ثالثا ) للمخطط الوطني و تجسيدها على ارض الواقع .

1 - Pluchart Jean-Jacques، " Responsabilité Industrielles et éco-Innovation" vie & sciences de l' entreprise، 2012/2 N° 191-192، p 86 ،DOI:10.3917/vse.191.0078.

2 - انظر المواد من 07 إلى 18 من قانون 01-20 ، السالف الذكر .

3 - جاء في جريدة " المساء " الجزائرية بتاريخ : 04 ابريل 2013

كشف في الندوة الوطنية حول المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المنعقدة بقصر الأمم تحت إشراف وزارة البيئة و تهيئة الإقليم " إن المخطط أصبح واقعا ملموسا ، و أن الدولة رصدت إمكانيات مالية هامة للشروع في تطبيق المخطط الوطني لتهيئة الإقليم خلال الخماسي الجاري 2010-2014 بتخصيص أزيد من 21 ألف مليار دينار جزائري ، و هي الميزانية التي ستستهلكها جملة المشاريع المبرمجة بجميع القطاعات خاصة منها القاعدية على غرار الطرقات و السكن و الصحة التي استفادت من 21 مخططا توجيهيا خاصا بالبنية التحتية الكبرى ، و المساهمة الفعالة في تصحيح الاختلالات التي مست جميع الميادين .



## أولاً : المخطط الوطني كأداة لتدارك النقائص و تصحيح الاختلالات

إن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم احد أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة عبر كامل التراب الوطني بفضل البرامج الإستراتيجية الأساسية للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم ، حيث تسيير الدولة هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية الولاية و البلدية كل في إطار اختصاصها وبالتشاور مع الأعران الاقتصاديين و الاجتماعيين للتنمية حسب خصائص و مؤهلات كل فضاء جهوي ، و ذلك رمية إلى ضمان تجسيد الأمور الآتية :

- تعويض العوائق الطبيعية والجغرافية للمناطق و الأقاليم لضمان تنمية الإقليم الوطني و تنميته و اعمارها بشكل متوازن و عادل .
- تصحيح التفاوت في الظروف المعيشية من خلال نشر الخدمات العمومية ، و محاربة كل أسباب التهميش و الإقصاء الاجتماعيين في الأرياف و المدن على حد سواء .
- دعم الأنشطة الاقتصادية بحسب أماكن تواجدها و ضمان توزيعها و انتشارها و تدعيمها في كافة تراب الإقليم الوطني ، و التحكم في نمو المدن و تنظيمه .

## ثانياً : أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم حسب أحكام قانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة إلى ما يلي :

- تنمية الموارد الطبيعية و استغلالها عقلانيا .
- التوزيع الفضائي الملائم للمدن من خلال التحكم في نمو المجمعات السكنية و قيام بنية حضرية متوازنة .
- دعم الأنشطة الاقتصادية المعدة حسب الأقاليم و حماية التراث الثقافي و التاريخي بترميمه و تنميته.
- تماسك و تزامن الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية .
- وضع المبادئ التي تحكم البنى التحتية الكبرى للنقل و التجهيزات الكبرى و الخدمات الاجتماعية ذات المنفعة الوطنية .

- يحدد كفاءات ضمان المحافظة على المناطق الساحلية و الجرف القاري و حمايتها و تثمينها ، و لم يهمل المخطط الجانب الاقتصادي ، حيث نص على ضرورة إقامة تنمية اقتصادية متكاملة تتنوع فيها طبيعة النشاط و ذلك في المناطق الجبلية<sup>1</sup> .

### ثالثا : المخططات الداعمة للمخطط الوطني في تهيئة الإقليم

تقوم الدولة بإعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وصادق عليه لمدة 20 سنة ، و يقوم المجلس الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة باقتراح تقييم نسبة تطبيق برامج دورية كل 05 سنوات ، و تقديم التقارير سنويا عن ما وصل إليه تنفيذ المخطط أمام غرفتي البرلمان<sup>2</sup> ، وبالموازاة مع التوجيهات المحددة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وضعت المخططات التالية :

- المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل الذي يترجم البرامج الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة و المستهدفة و تثمينها بالنسبة للمناطق الواقعة على طول الشريط الساحلي .
- المخطط التوجيهي لحماية الأراضي و مكافحة التصحر .
- المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم المحددة للتوجيهات و التنظيمات لكل برنامج جهة ، و لتوضيح هذا الأخير نصّ القانون في طياته على مفهوم الحاضرة الكبرى و المساحة الحضرية ، إلى جانب المدينة الكبرى و المنطقة الحساسة ، و في هذا الشأن وضعت تسع فضاءات جهوية لتهيئة الإقليم و تنميته تغطي كافة التراب الوطني .
- مخططات تهيئة الإقليم الولائي التي توضح وتعمل على تثمين البرامج الخاصة بإقليم كل ولاية .

و لتجسيد هذه البرامج و المخططات على أرض الواقع فان تمويلها عن طريق الدولة سيكون موضوع قوانين متعدّدة لسنوات قادمة ، كما ستنص قوانين المالية على الإجراءات المحفّزة بدواعي تطوير الفضاءات و الأقاليم الواجب ترقيتها .

كما نصّ القانون على إمكانية إبرام عقود تنمية تشترك فيها الدولة و الفاعلين من مختلف الهيئات المحلية و المتعاملين و الشركاء الاقتصاديين للقيام بأعمال و نشاطات برامج المخططات التوجيهية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة .

<sup>1</sup> - للاطلاع أكثر : انظر محتوى المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بالرجوع إلى المواد من 07 إلى 18 من القانون 01-20 السالف الذكر .

<sup>2</sup> - المواد من 19 إلى 21 من القانون 01-20 السابق .

و لم يَغْفَل قانون 10-02 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم<sup>1</sup> منع أو حظر توسع التجمعات السكانية على السواحل و الأراضي الفلاحية و مراقبة التعمير عليها، بالرغم أن الهيئات المختصة لم تصادق على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم منذ 2001 إلا في سنة 2010 أي بعد مرور فترة عشر سنوات و هو ما يعكس في الواقع انعدام إطار مرجعي لأدوات التهيئة و التنمية المستدامة .

### الفرع الثاني : المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم SRAT

يعتبر المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم أداة التطبيق المباشر لتوجيهات السياسة التنموية للمخطط الوطني المحددة بالبرامج التي تكفل للمناطق المبرمجة تنمية مستدامة في إطار المخطط الوطني لتهيئة الساحل بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم<sup>2</sup> ، حيث يتولى المخطط الجهوي في حدود مجاله شرح و توضيح التوجيهات و المبادئ المقررة في المخطط الوطني ، و يحدد بنفس الإجراءات التي يحدد بها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و يتكفل بالتنمية الوطنية قصد القضاء تدريجيا على الفوارق الجهوية أو التباين الجهوي و تشجيع التنمية و التكامل ما بين جهات المناطق المطلوب تهيئتها ، و يعمل المخطط الجهوي على تنمية المجالات أو القطاعات التالية :

- قواعد التنسيق الزمنية للتنمية .
- تحديد مساحات التعمير لمختلف التجمعات الحضرية و تلك المتواجدة في الأراضي الخصبة .
- إعطاء الأولوية للمجالات الرئيسية ، و كذا المحاور الائتمانية كالهياكل القاعدية و مناطق الأنشطة الاقتصادية و مخططات استعمال الموارد الطبيعية .
- الأنشطة الواجب تنظيمها لإعادة توازن الجهات .

و من جهة أخرى يعمل المخطط الجهوي على تحقيق المبادئ الآتية :

- يحدد الأهداف الأساسية لتنمين الإقليم الجهوي .
- يوضح للمجموعات الفرعية التابعة لهذا المجال قواعد التوزيع المتوازن و توطين السكان .
- يفصل البرامج و ينظم الهياكل الأساسية و التجهيزات المهيكلية .
- يحدد تنظيم البنية الحضرية و توزيعها و يحدد المناطق ذات التضامن الكبير بين الولايات .
- ينسق مختلف المبادرات في مجال العمل الاقتصادي .

<sup>1</sup> - القانون 10-02 المؤرخ في 29 جوان 2010 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ج. ر، عدد: 61 المؤرخة في 21 أكتوبر 2010 .

<sup>2</sup> - المادة 07 فقرة 05 من قانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة السابق .

تبادر الدولة بالمخطط الجهوي لتهيئة الإقليم باعتبارها المسطر لسياسة التهيئة و التنمية الإقليمية ، أي أنها تتولى إعداد المخططات الجهوية بالتنسيق و التشاور مع الندوة الجهوية لتهيئة الإقليم التي تؤسس لكل برنامج جهة ما <sup>1</sup> .

### الفرع الثالث: المخطط الولائي للتهيئة PAW

تبادر كل ولاية في شخصها الوالي بإعداد مخططها المتميز للتهيئة <sup>2</sup> بالتشاور مع المعنيين منهم الأعوان الاقتصاديين و الاجتماعيين للولاية و مختلف المجالس الشعبية و ممثلي الجمعيات المهنية كمرحلة أولى لتأتي مرحلة التنفيذ الممهورة بصيغة المصادقة للمجلس الشعبي الولائي <sup>3</sup> طبقا للنصوص التنظيمية للقانون 07-12 المتعلق بالولاية ، و يهدف المخطط الولائي للتهيئة إلى توضيح التوجيهات المعدة في المخططين الوطني و الجهوي و شرحها فيما يتعلق بالإقليم الذي تخصه و إدخال التوجيهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكل الولاية ، فهو يضبط ما يلي :

- التوجيهات الرئيسية للبلدية .
- توجيهات التنمية و الأعمال الواجب القيام بها من أجل إعادة التوازن الضروري على مستوى توزيع الأنشطة ، و توطین السكان بين مختلف المساحات المخططة و مختلف بلديات كل منها .
- تنظيم الهياكل الأساسية و مناطق الأنشطة الاقتصادية أو الخاصة بالاستصلاح .
- بنية التجمعات الحضرية و الريفية مع تحديد السلم التصاعدي العام و تأثير العمران ، و ذلك بالانسجام مع خيارات المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية .
- قواعد التماسك القطاعي و الزمني لتطوير الولاية من خلال علاقتها مع المخطط الجهوي .
- التنظيم الإقليمي للولاية في شكل مساحات مخططة بين البلديات وفق كيانات جيو اقتصادية متجانسة من شأنه أن يدفع ميكانيزمات التضامن و التكامل التي هي أساس التنمية الفعلية المنسجمة.

إن مخططات تهيئة الإقليم الولائي تتمن بالتوافق مع المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم تنظيم الخدمات العمومية و مساحات التنمية المشتركة بين البلديات و كذا البيئة و الحدود المتعلقة بالبنية الحضرية ، و

<sup>1</sup> - المادتين 50 و 51 من قانون 01-20 المدون أعلاه .

<sup>2</sup> - المادة 54 من القانون 01-20 السالف الذكر

<sup>3</sup> - القانون 07-12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 ، المتعلق بالولاية ، ج. ر عدد : 12 ، المؤرخة في 29 فبراير 2012

تبيين هذه المخططات لكل إقليم ولاية خطط تنظيم الخدمات المحلية ذات المنفعة العمومية و مساحات التهيئة التنموية المشتركة بين البلديات و حدود تمدن التجمعات الحضرية و الريفية<sup>1</sup> .

و من جهة أخرى يقوم المجلس الشعبي الولائي بإعداد مخطط للتنمية على المدى المتوسط يبين فيه الأهداف و البرامج و الوسائل التي تتكفل بها الدولة في إطار مشاريعها الخاصة ، و البرامج التنموية للبلدية في إطار ترقية النشاطات من أجل التنمية الاقتصادية و الاجتماعية للولاية ، بناءً على مجموعة المعلومات الخاصة بالدراسات و الإحصاءات الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية المتعلقة بالولاية .

و بناءً على مسعى السياسة التنموية و في إطار المخطط الولائي للتهيئة يقوم المجلس الشعبي الولائي بتحديد المناطق الصناعية التي يتم إنشاؤها و يساهم في إعادة تأهيلها و مناطق النشاط في إطار البرامج الوطنية ليسهل استفادة المتعاملين من العقار الاقتصادي ، و يشجع تمويل الاستثمارات في الولاية مع المساهمة في إنعاش نشاطات المؤسسات العمومية المتواجدة بإقليم الولاية ، و ذلك باتخاذ كل التدابير الضرورية اللازمة لإرساء التعاون و التواصل بين المتعاملين الاقتصاديين و مؤسسات التكوين و البحث العلمي و الإدارات المحلية قصد ترقية القطاعات الاقتصادية و ضمان بيئة أو محيط ملائم للاستثمار<sup>2</sup> .

#### الفرع الرابع : المخطط البلدي للتهيئة PAC

تعتبر البلدية إحدى الجماعات الإقليمية القاعدية ، و لذا فهي مجال خصب لتجسيد سياسات التهيئة<sup>3</sup> بمختلف أشكالها و أنماطها و التي من بينها نوعية إطار الحياة<sup>4</sup> و العدالة الاجتماعية و انخراط المواطنين في التنمية لتدارك النقائص و متطلبات الحياة بالاستفادة من السياسة التنموية باعتبارهم صانعين لها .

1 - المادة 53 من القانون 01-20 المذكور أعلاه .

2 - المواد من 80 إلى 83 من قانون 07-12 ، المتعلق بالولاية ، السابق الذكر .

3 - التهيئة : هي كل تدخل من طرف السلطات العمومية ، يرمي لتحسين سير الفضاء السوسيو فيزيائي الحضري و الريفى و تنظيمها .

4 - إطار الحياة : هو المحيط العملي الذي يختلف من شخص لأخر ( حسب كل فرد ) و يشمل عناصر الوسط الذي يؤثر على سلوكيات الأفراد و تصرفاتهم ، و كذا هو الوسط الذي يعيش فيه الإنسان و يمارس مختلف نشاطاته و يضبط فيه علاقته بمحيطه ، و المتكون من :

مكونات فيزيائية (سكنات-تجهيزات-عناصر طبيعية...)

مكونات فراغية (مجالات عمومية-مجالات خارجية-مجالات اجتماعية)

عوامل بيئية (المحيط البيئي-التهوية-الإضاءة..)

إن إطار الحياة باعتباره الوسط الذي يحتضن مختلف الأنشطة و الوظائف الحضرية يؤثر بصفة مباشرة على نوعية الحياة إذ تتوقف هذه الأخيرة على ما يوفره هذا الإطار من ترابط و انسجام بين مختلف هذه المكونات ، و على مدى قدرته على تلبية احتياجات السكان .

ولدى يعد مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية القاعدية و اللبنة الأولى للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي المحددان بموجب القانون 90-30 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

يقوم المجلس الشعبي البلدي بإعداد برامج السنوية المترامنة لمدة عهده طبقا للتشريع المنصوص عليه في القانون 11-10 المتعلق بالبلدية<sup>1</sup> ، و يبادر بالمصادقة عليها و السهر على تنفيذها في إطار المخطط الوطني للتهيئة و التنمية المستدامة للأقاليم و كذا المخططات التوجيهية القطاعية ، هذا و يشارك المجلس الشعبي البلدي في إجراءات إعداد عمليات برامج التنمية و اختيارها في إطار المخطط البلدي للتهيئة و تكييف تنفيذها وفق السياسة المنتهجة في تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة<sup>2</sup> .

## المطلب الثاني

### مخططات التهيئة العمرانية ( الإستراتيجية و الأدوات )

إن مقتضيات العمران الحديث لا سيما من حيث مستوى الكثافة السكانية المتجانسة و ضرورة توفير المرافق العامة و المساكن بشتى أنواعها ، و كذا انسجام المباني من حيث مظهرها و تركيبها الحضرية و إلى جانب حماية الأراضي الزراعية و المساحات الخضراء ... فرضت إتباع أسلوب التخطيط العمراني الذي يعد أسلوب علمي ذو نتائج واقعية ، و لذا تجسدت فكرة التخطيط العمراني في الجزائر من خلال أدوات التهيئة و التعمير المبورة في مخططات التهيئة العمرانية حسب النصوص التنظيمية للقانون 90-29<sup>3</sup> .

يقتصر مجال تطبيق التهيئة العمرانية بالخصوص على التجمعات السكانية الحضرية في جملة الإجراءات و الأعمال الفنية و التشريعية و العقارية لإحكام تنظيم و تصميم المجال العمراني<sup>4</sup> و حُسن

1 - القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 ، المتعلق بالبلدية ، ج.ر ، عدد : 37 ، المؤرخة في 03 يوليو 2011

2 - المادتين 107 و 108 من القانون 11-10 ، المتعلق بالبلدية ، المدون أعلاه .

3 - القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، المتضمن بالتهيئة و التعمير ، المعدل و المتمم بالقانون 04-05 ج . ر ، عدد: 52 ، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 .

4 - المجال العمراني : يشكل تعبيراً للمجتمع بأكمله ، فهو بذلك من الأماكن المفضلة للحياة الجماعية ، التنزه ، الترفيه ، التنقل الراحة ، اللعب و يضمن الانسجام البصري و الوظيفي بين مختلف هياكل المدينة . و المجال العمراني الخارجي احد المكونات الأساسية للمجال العمراني ، يعبر عن كل المساحات الحرة و غير المبنية مهما كان استغلالها ، يتحدد شكله و طبيعته وفقاً لوظيفته و تبعاً لما يحيط به من مجالات مبنية أياً كان طبيعتها ، و يتكون المجال الخارجي من مجموعة المساحات التالية :

المناطق المخصصة للنقل و توقف السيارات ، المناطق المشجرة

المناطق الحرة : الساحات ، الأرصفة ، ممرات المشاة ، العقارات غير المبنية .

التصرف فيه لبلوغ نفس أهداف التهيئة الإقليمية خاصة الاستغلال الأفضل للفضاء العمراني ، و تحسين ظروف السكان و الرفع من إنتاجيتهم مع المحافظة على الموارد الطبيعية .  
إن التهيئة العمرانية بمعناها الواسع تستوعب كل التدخلات الضرورية لأي سياسة عمرانية هدفها الإبقاء على حيوية نظام المدن موحدا يمكن فيه للجديد أن يتعايش مع القديم بانسجام و حركية متوازنة و متلائمة متوافقة مع نوعية المحافظة على النظام البيئي الحضري <sup>1</sup> .

لقد حدد المشرع الجزائري أدوات التهيئة و التعمير طبقا لنص المادة 10<sup>2</sup> من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و وفقا لمذلول المادة 13 من القانون 90-25<sup>3</sup> في ثنائي التخطيط المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ( الفرع الأول ) و مخطط شغل الأراضي ، و الذين يتكفلا ببرامج الدولة و الجماعات الإقليمية و المؤسسات و المصالح العمومية و تفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ( الفرع الثاني ) .

#### الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU ( من الأسلوب التوجيهي إلى التشاوري )

عرفت الجزائر فكرة المخططات العمرانية منذ الاحتلال الفرنسي لا سيما من قانون المؤرخ 14 مارس 1914 الذي جاء بفكرة " المخطط التوجيهي العام " و " المخطط التوجيهي للتعمير " ، و ذلك كمبادرة لجلب انتباه الجزائريين و مسعى لحل المشاكل الاقتصادية و الاجتماعية آنذاك و بالخصوص في مجال السكن .

نظم المشرع الجزائري محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ( أولا ) بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و النصوص التطبيقية له لا سيما المرسوم التنفيذي 91-177<sup>4</sup> الذي حدد الإجراءات المتبعة في إعداد هذا المخطط ( ثانيا ) و محتوى الوثائق المتعلقة به .

1 - النظام البيئي الحضري : يتجسد في كون المنطقة الحضرية لكي تعيش هي في حاجة مثلها مثل الكائنات الحية إلى الهواء و الماء النقي و إلى مواد صلبة بالنسبة إلى أي كائن حي ، و المدينة تطرح النفايات الناتجة عن نظامها الغذائي على شكل هواء ملوث أو مياه الصرف الصحية أو نفايات صلبة .

2 - نصت المادة 10 من القانون 90-29 على أنه : " تشكل أدوات التهيئة و التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي و تكون أدوات التهيئة و التعمير و كذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ قابلة للمعارضة بها أمام الغير....." .

3 - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، معدل و متمم بالأمر رقم 95-26 ج . ر ، عدد: 49 ، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 .  
- انظر المادة 13 من القانون 90-25 المدون أعلاه .

4 - المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، ج.ر، عدد: 26 ، المؤرخة في أول يونيو 1991 معدل و متمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، ج.ر، عدد: 26 / 2005 .

إن خطة تطوير و تخطيط المدن هي خطة لاستخدام الأراضي بمبادرة الإدارة من خلال المراسيم التنفيذية 91-177 و 91-178 ، و هذا من اجل تحديد الاتجاهات الرئيسية في إدارة الأراضي المعنية بتحديد الوجهة العامة لتنظيم الهياكل الأساسية لحماية المدن الحضرية و الساحلية في إطار أدوات التخطيط الحضري<sup>1</sup> .

يندرج المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في إطار التخطيط المحلي للتهيئة و التعمير ، و يركز على توزع الصلاحيات ما بين الدولة و الولاية و البلدية و بين مختلف أجهزة الدولة و المؤسسات وفقا لمبادئ اللامركزية و عدم التركيز، و طبقا للتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم بالموازاة مع البرامج التنموية اوجب المشرع الجزائري إلزامية تغطية كل بلدية أو بلديتين أو أكثر بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتم إعداده بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته ، في حين تتزود كل بلدية بأدوات التعمير الساري بها العمل بعد المصادقة عليها بموجب مداولة<sup>2</sup> .

#### أولا : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يُعرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على أنه أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، فهو يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>3</sup> ، بيد أن المخطط كأداة من أدوات توجيه الأراضي العمرانية تحدد قوام هذه الأراضي عامرة أو قابلة للتعمير عن طريق إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء و الأنشطة المتنوعة<sup>4</sup> هذا بتحديد :

- التخصيص العام لأراضي البلدية أو البلديات بتقسيم إقليمها إلى أربع قطاعات<sup>5</sup> :
  - القطاعات المعمرة .
  - القطاعات المبرمجة للتعمير .
  - قطاعات التعمير المستقبلية<sup>6</sup> .

1 - Kacemi Malika ، " protection du littoral en Algérie entre gestion et législation "، le cas du pole industriel d'Arzew ( Oran ، Algérie )، Droit et societé ، 2009/3 N°73 ، p 694.

2 - المادة 113 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية ، السالف الذكر .

3 - المادة 16 من القانون 90-29 السابق .

4 - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية و تحليلية ، دار هومة ، بدون طبعة ، الجزائر 2003 ، ص 172 .

5 - المادة 19 من القانون 90-29 السابق .

6 - المادة 22 من القانون 90-29 السابق الذكر .



- قطاعات غير قابلة للتعمير<sup>1</sup> .

• توسيع المباني السكنية ، و تمركز المصالح و النشاطات و مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية .

• إبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية و مساحات المناطق المطلوب ترقيتها و حمايتها .

و يرجع تكييف مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى التنظيم ، في حين يتجسد هذا المخطط في نظام يصاحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية<sup>2</sup> ، و هذا وفق تشكيلة<sup>3</sup> تشمل ما يلي:

أ - **صيغة التقرير التوجيهي** : تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية بعد معرفة حيثيات الوضع القائم للأراضي و الأوعية العقارية و آفاق التنمية العمرانية حيث يضبط فيه الأتي :

- تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الأساسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديموغرافي الاجتماعي و الثقافي في تراب البلدية أو البلديات المعنية .

- عرض نوعية نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات في مجال التهيئة العمرانية و حماية الساحل و الحد من الأخطار التكنولوجية و الطبيعية<sup>4</sup> .

ب - **تنظيم يضبط نظام القواعد المطبقة** : ذلك بالنسبة لقائمة القواعد المنتهجة في كل قطاع من القطاعات المنصوص عليها في المادة 19 من قانون 90-29 و ما جاورها ، و التي تشمل النقاط التالية :

- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو إنشاؤها أو تعديلها ، و تحديد المواقع الخاصة بالتجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية ، و طبيعة الخدمات و الأعمال المقامة عليها .

- الجهة الغالبة لتخصيص الأراضي و نوع النشاطات المحظورة عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة ، و إذا اقتضى الأمر شروط البناء الخاصة بالساحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية أو

الثقافية و كذا الأراضي الفلاحية

- ذات المردود العالي و الجيد .

1 - المادة 23 من القانون 90-29 السالف الذكر .

2 - المادة 17 من القانون 90-29 السابق .

3 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 ، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، السالف الذكر ، المتممة بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي 05-317 ، السالف الذكر .

4 - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، مرجع سابق ، ص 174 .

ج - مخططات المستندات البيانية : تتكون من وثائق تهيئة تجهيز إطار الواقع القائم ، و ذلك كما يلي :

- مخطط الواقع القائم الذي يبرز الإطار الحالي المشيّد و أهم الطرقات و مختلف الشبكات .
- مخطط تهيئة يبين فيه حدود :
- القطاعات المعمرة<sup>1</sup> و القابلة للتعمير<sup>2</sup> و المخصصة مستقبلا للتعمير و غير القابلة للتعمير .
- بعض أجزاء أراضي : الساحل و الفلاحية ذات الجودة و الإمكانات الزراعية العالية ، و كذا ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية .
- مساحات مخطط شغل الأراضي التي تأتي تنفيذا له .
- مخطط ارتفاعات الواجب الإبقاء عليها أو إنشاؤها أو تعديلها .
- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و ماء التطهير و ماء الشرب و سبل إيصالها مع تحديد التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية<sup>3</sup> .

ثانيا : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يجب انتهاز مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي 91-177 لاعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من بينها<sup>4</sup> :

- إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس البلدية يتم فيها إقرار المخطط التوجيهي بتحديد الصورة الإجمالية للتهيئة و مخطط التنمية لتراب البلدية و كذا القائمة المحتملة لتجهيزات ذات الفائدة العمومية .
- تبليغ الوالي المختص إقليميا بالمداولة للمصادقة عليها ، و التي تنشر لمدة شهر كامل بمقر البلدية أو البلديات المعنية .
- إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط سواء من الوالي أو من الوزير المكلف بالتعمير مع وزير الداخلية و الجماعات المحلية .
- إبلاغ الهيئات العمومية و المؤسسات المعنية بالمخطط ليباشر بعدها التحقيق أو الاستقصاء العمومي .

1 - المادة 20 من قانون 90-25 السابق ، التي تقابلها المادة 20 من قانون 90-29 السابق .

2 - المادة 21 من قانون 90-25 السابق ، التي تقابلها المادة 21 من قانون 90-29 السابق .

3- سماعين شامة ، مرجع سابق ، ص 175-176 .

4 - المواد من 02 إلى 13 ( الفصل الأول ) من المرسوم التنفيذي 91-177 تبين إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

- المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سواء بقرار من قبل الوالي ، أو بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير و وزير الداخلية و الجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين ، أو بمرسوم تنفيذي .

### ثالثا : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

إن الأهداف المتوخاة و الآثار المترتبة من إعداد المخطط التوجيهي لا تقتصر على تحديد المناطق المعمرة حسب ما يقتضيه النسيج العمراني بل يهدف كذلك إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها :

- الأراضي الفلاحية و التي اعتنى بها المشرع الجزائري نظرا للتزايد السكاني المستمر .
- البيئة و الموارد الطبيعية و هو ما تم تأكيده في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة و التعمير و تحقيق سياسة التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي و متطلبات حماية البيئة ، و هذا من خلال التطبيق الصارم " لمبدأ الترخيص المسبق " أو " مبدأ دراسة التأثير على البيئة " في كل عمل يتعلق بالتهيئة و التعمير .
- المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي ، و هذا بمنع البناء في هذه المناطق لاعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية .

### الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي POS ( أداة تقنية قانونية للتخطيط المجالي العمراني )

هو أداة حديثة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري من أدوات التهيئة و التعمير ، فإذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مخططا توجيهيا فان مخطط شغل الأراضي يعد مخططا تفصيليا يحتل آخر مستوى التخطيط العمراني ، و يتبع في إعداده ( أولا ) و إجراءاته قواعد مغايرة و وثائق منفردة بذاتها .

ظهر بموجب قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير للتحكم في تسيير المجال العمراني لضمان النوعية الحضرية و المعمارية للمدينة ، و يعتبر أداة قانونية للاحتجاج أمام الأفراد أي أنها تصلح للمعارضة و جاء موضوع هذا المخطط ( ثانيا ) بالتفصيل لحقوق استخدام الأراضي و البناء<sup>1</sup> و كآلية تنظيمية للتعمير بخلق ربط بين المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التوجّهات الكبرى للتنمية و قرارات التعمير على المستوى المحلي .

1 - المادة 31 فقرة أولى من القانون 90-29 السابق .

لقد نصّ المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي و حدّد الأهداف المرجوة ( ثالثا ) من تنظيمه في قانون التهيئة و التعمير ، و أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل و المتمم<sup>1</sup>

## أولا : إعداد مخطط شغل الأراضي<sup>2</sup>

يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته أو من رؤساء المجالس الشعبية تحت إلزامية أو وجوب تغطية كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي ، و تسري الموافقة عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية ، و هذا ، و تتضمن المداولة :

- إعداد مخطط شغل الأراضي يكون طبقا للحدود المرجعية المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

- الكيفية التي تشارك بها الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي<sup>3</sup>.

تعهد البلدية بانجازه إلى مكاتب دراسات متخصصة و معتمدة تحت رقابة و إشراف المصالح التقنية للبلدية و مديرية التعمير و البناء ، و ترسل نسخة من المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة<sup>4</sup> على محيط تدخل مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف متكون من مذكرة التقديم و مخطط يعين التراب الذي يشمل المخطط بعد الموافقة عليه بطرحه للتحقيق العمومي خلال 60 يوما<sup>5</sup> ، و ينشر بعدها قرار المصادقة لمدة شهرين بمقر البلدية .

## ثانيا : فحوى ( محتوى ) مخطط شغل الأراضي

قوام مخطط شغل الأراضي نظام لائحي تصحبه مستندات بيانية مرجعية<sup>6</sup> ، و الذي يتكون مما يلي :

- 1 - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 مايو 1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر ، عدد: 26 / 1991 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 ، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، ج.ر ، عدد: 62 / 2005 .
- 2 - المواد من 02 إلى 13 من المرسوم التنفيذي 91-178 ، المذكور سابقا
- 3- لمواد 107 و 111 و 113 من قانون 11-10 المتعلق بالبلدية ، السالف الذكر .
- 4- المواد من 14 إلى 17 من المرسوم التنفيذي 91-178 ، المذكور أعلاه .
- 5 - المادتين 35 و 36 من قانون 90-29 ، السابق الذكر .
- 6 - المادة 32 من القانون 90-29 ، المدون أعلاه .

## أ - مضمون نظام لائحة<sup>1</sup> :

- 1 - مذكرة تقدم إثبات تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إضافة إلى البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية وفق لأفاق تنميتها.
- 2 - جهة القواعد المحددة لكل منطقة متجانسة بمراعاة أحكام الفصل الرابع من قانون 29-90 تطبيقاً على بعض أجزاء التراب : نوع المباني المرخص بها أو المحظورة و وجهتها ، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض المعبر عنها معامل شغل الأرض و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة .
- 3 - توضيح نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و مواقعها، و تحدد الطرق والشبكات التي تتحملها الدولة و التي تتحملها الجماعات المحلية كما هو محدد في المخطط التوجيهي ، و آجال إنجازها

## ب - مستندات الوثائق البيانية<sup>2</sup>:

- 1 - مخطط بيان الموقع بمقياس 2000/1 أو 5000/1 .
- 2 - مخطط طوبوغرافيا بمقياس 500/1 أو 1000/1.
- 3 - خارطة بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبين القواسم الجيو تقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني .
- 4 - مخطط الموقع القائم بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبرز الإطار الحالي المشيد والطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة .
- 5 - مخطط تهيئة عامة بمقياس 500/1 أو 1000/1 يحدد : المناطق القانونية المتجانسة ، موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة و المنفعة العامة ، خط مرور الشبكات و الطرق المختلفة المساحات الواجبة الحفاظ لخصوصيتها .
- 6 - مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1 .

## ثالثاً : أهداف مخطط شغل الأراضي

- تحديد المناطق العمرانية فهو وثيقة رسمية لتنظيم النمو الحضري على المدى المتوسط و كذا القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات مع تعيين حجم البناء المسموح به و أنماطه و استعمالاته<sup>3</sup> .

---

1 - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 ، السالف الذكر .  
2 - باستثناء مخطط الموقع (أ) ، فان جميع المخططات المذكورة (ب ، ت ، ث ، ج ، ح) تعد وجوبا بمقياس 500/1 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية .  
3 - سماعين شامة ، مرجع سابق ، ص 176 .

- تحديد مخطط شبكة الطرق و المواصلات و شبكات الهياكل الأساسية .
- تحدد قواعد استخدام الأراضي و البناء وفقا لمخطط شغل الأراضي و في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و بهذا يحدد مخطط شغل الأراضي الشكل الحضري و حقوق البناء لكل قطاع من القطاعات المحددة وفقا للمادة 19 وما يليها من قانون التهيئة و التعمير .
- يحدد المساحة و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و ذات المصلحة العامة ، و الارتفاقات المحتملة و المطلوبة .
- تحديد الأحياء و الشوارع و المواقع الواجب حمايتها و ترميمها و تجديدها ، إضافة إلى تعيين أراضي الفلاحة و الغابات الواجب حمايتها .

### المطلب الثالث

#### نظام التخطيط الخاص بالمخاطر الكبرى

إن الموقع الجغرافي والجيوتكتوني واختلاف التضاريس و الأقاليم ، و كذا الظروف المناخية القاسية غير المستقرة إلى جانب التطور الصناعي و الاقتصادي و التكنولوجي نتيجة استعمال التقنيات الحديثة في مختلف المجالات ، إضافة إلى النمو الديموغرافي و العمراني جعل من الجزائر عرضة لمخاطر كبرى و كوارث طبيعية و اديولوجية <sup>1</sup>.

و بمرور الوقت شهدت الجزائر كوارث كبرى ( الزلازل <sup>2</sup> ، الفيضانات .. ) مست كل جوانب الحياة مسببة أضرار بشرية و مادية وخيمة كزلازل الأصبام عام 1980 ، و فيضانات باب الواد بالعاصمة سنة 2001 ، و زلزال بومرداس سنة 2003 بدون أن ننسى انفجار بالمنطقة الصناعية البتروكيميائية بسكيكدة عام 2004 ، و لا تزال الجزائر في كل مرة تعيد النظر في القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال

1- جاء القرار 236/44 الصادر في 22 ديسمبر 1989 عن هيئة الأمم المتحدة التي خصصت العشريّة 90-99 " عشرية عالمية للوقاية من الكوارث الطبيعية " تدعيما و مساندة للجزائر في هذا المجال .

- تعد حادثة torry canyon عام 1967 و مخلفاتها على البيئة السبب الرئيسي الذي دق ناقوس الخطر عند أصحاب القرار الذي أدى إلى ملتقى ستوكهولم في جوان 1972 تحت إشراف منظمة الأمم المتحدة ، و بعدها معاهدة برشلونة 1976 و الخاصة بالوقاية و مكافحة التلوث البحري في حوض البحر الأبيض المتوسط .

2- يعتبر الجزء الشمالي من الجزائر المحاذي للبحر الأبيض المتوسط منطقة زلزالية شديدة النشاط من خلال نظرية الصفائح التكتونية ، و يفسر ذلك بان المنطقة الشمالية من القارة الإفريقية خاصة الأطراف الشمالية من الجزائر و المغرب تشكل منطقة تلتقي فيها الصفيحة الإفريقية بالصفيحة الأوراسية و بانزلاقهما تتجه كل واحدة في اتجاه مضاد للأخرى فيقع الزلزال بفعل تعرض الحواف لقوى الدفع و الشد الناجمة عن حركة الصفائح فينتج توتر عنيف يأخذ صورة الهزة الأرضية .

تسيير الكوارث سواء من الجانب الوقائي لتفادي وقوعها أو الحد من أضرارها ، أو من جانب التدخّلات بتوفير مختلف الوسائل لضمان تكفل و تسيير فعالين في حالة وقوعها .

إن من بين القوانين و التنظيمات التي عرفت الجزائر للوقاية من الإخطار الكبرى و تسيير الكوارث ( الفرع الأول ) قانون 20-04<sup>1</sup> الذي حدد كيفية التعامل مع الأخطار الكبرى و سبل الوقاية منها زيادة على آليات تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، حيث تم تصنيف عشر ( 10 ) أخطار بالجزائر حسب درجة وقوعها في منطقة بحسب موقعها الجغرافي و طبيعة نشاطاتها الصناعية<sup>2</sup> ، و من جهة أخرى أسندت مهمة مكافحة تلوث الأنشطة الصناعية و الكوارث البيئية إلى فئة القوانين السارية المفعول في خضمّ الخطر التكنولوجي ( الفرع الثاني ) .

### الفرع الأول : تدابير الوقاية من المخاطر و تسيير الكوارث

إن دراسة معالجة النفايات الصناعية تدل على أن جوهر عدة مفاهيم أساسية للتنمية المستدامة والمسؤولية الوقائية لا تزال - الجهات الفاعلة - تجهل الجانب الوقائي من المخاطر الكبرى ( أولا ) وفقا لنطاق المخاطر و الكوارث التكنولوجية ، بينما نجد أن جانب تسيير الكوارث ( ثانيا ) يخضع للمبادئ التوجيهية و القوانين و القواعد الدولية من اجل حماية البيئة و المجال العمراني .

### أولا : الجانب الوقائي من الأخطار الكبرى :

اتخذت الدولة الجزائرية جملة إجراءات و تدابير وقائية تضمنها المخطط العام للوقاية لكل خطر<sup>3</sup> من الأخطار العشر المعروفة في القانون 20-04 ، إضافة إلى تدابير و إجراءات خاصة بكل خطر كبير و إنشاء أجهزة أمنية خاصة بالقطاعات الإستراتيجية .

---

1- القانون رقم 20-04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، ج.ر عدد: 84 ، المؤرخة في 29 ديسمبر 2004 .

2- المادة 10 من القانون 20-04 ، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة السالف الذكر .

- العشر أخطار المصنفة في المادة 10 المذكورة أعلاه هي : الزلزال و الأخطار الجيولوجية ، الفيضانات ، الأخطار المناخية حرائق الغابات ، الأخطار الصناعية و الطاقوية ، الأخطار الإشعاعية و النووية ، الأخطار المتصلة بصحة الإنسان الأخطار المتصلة بصحة الحيوان و النبات ، أشكال التلوث الجوي أو البحري أو المائي ، الكوارث المترتبة عن التجمعات البشرية الكبيرة.

3- عرفت المادة الثانية من القانون رقم 20-04 " الخطر الكبير " على انه : كل تهديد محتمل للإنسان و البيئة قد يحدث بفعل طارئ طبيعي أو استثنائي أو بفعل نشاط الإنسان .

## ثانيا : جانب تسيير الكوارث :

يتمّ ذلك بتنظيم التدخلات و تقديم الإسعافات ، و الذي تمخّص عنه انجاز مخططات خاصة للتدخل و المرسوم التنفيذي رقم 09-335<sup>1</sup> حدّد كيفية إعداد و تنفيذ المخططات التدخلية للتدخل من طرف المستغلين للمنشآت الصناعية ، و من جهة أخرى مخططات داخلية للتدخل التي نجد القرار الوزاري المشترك الممضي في 25 أكتوبر 2010 الذي يحدد النموذج المتعلق بإعداد المخطط الداخلي للتدخل .

و لتجنب وقوع خطر أو كارثة كبرى تخضع كل منشأة اقتصادية قبل بداية الاستغلال إلى دراسة خطر أو تحليل لجميع الأخطار المحتملة في حالة ظهور خلل أثناء الاستغلال مع مراعاة التأثير على البيئة و الجوار أو محيط المنشأة ، و اتخاذ تدابير الحد من المخاطر التكنولوجية و المهنية بدراستها و تقييمها في ظل الزامية إيجاد نظم الوقاية من مخلفات المواقع الصناعية و آثارها<sup>2</sup> .

## الفرع الثاني : الأسانيد القانونية في خضمّ الخطر التكنولوجي

لغرض تجسيد نظام بيئي متزن قائم على الوعي البيئي لدى الفرد و المجتمع ، تسعى السياسة البيئية إلى تحقيق الحماية لتفادي وقوع خطر صناعي أو ايكولوجي ( أولا ) و إيجاد سبل معالجة الحالات التي لم تفلح فيها الوقاية و التزام الحيطة و الحذر ، و التدخل عبر إجراءات القوانين المعمول بها ( ثانيا ) بطريقة متكاملة و فعّالة لتحقيق فعالية اكبر في مجال حماية البيئة<sup>3</sup> .

## أولا : الخطر الصناعي أو الخطر التكنولوجي :

تمّ إحصاء في السنوات الأخيرة أن 50 % من المناطق الصناعية متواجدة بالشمال بالقرب من المناطق ذات الكثافة السكانية ، و أن الأخطار الصناعية تتمثل في 40% انفجارات و 40 % حرائق و الباقي تسممات و اختناقات بالغازات السامة . و الأخطار التكنولوجية للمؤسسات الصناعية تتراوح بين أخطار فيزيائية و كيميائية ( انفجارات ، حرائق ) و أخطار صحية ( تسرب الغازات السامة ، كلور .. ) و أخطار بيئية ( تهديد للمحيط البيئي ، مادة ملوثة ، زيوت الاسكارال... ) .

1- المرسوم التنفيذي رقم 09-335 المؤرخ في 20 أكتوبر 2009 ، الذي يحدد كيفية إعداد و تنفيذ المخططات الداخلية للتدخل من طرف المستغلين للمنشآت الصناعية ، ج.ر عدد: 60 ، المؤرخة في 21 أكتوبر 2009 .

2 - Galland Jean-Pierre ، " La prevention de risque technologique et professionnels en France et en grande-Bretagne des année 1970 à nos jours " Revue française des affaires sociaux ، 2008/N° 2-3، p 302.

3 - وناس يحي ، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر ، رسالة دكتوراه في القانون العام ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان جويلية 2007 ، ص 02 .



## ثانيا : القوانين المعمول بها :

تمّ صدور المرسوم التنفيذي 06-198<sup>1</sup> الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسة المصنفة لحماية البيئة ، و يفرض إجراءات على مستغل المؤسسة المصنفة لاسيما نظامي رخصة الاستغلال و التصريح به كالآتي :

- إعداد دراسة إيجاز التأثير على البيئة طبقا لتنظيم المرسوم التنفيذي رقم 07-145<sup>2</sup> .
- دراسات تحدد خطر التعدي لدى مكاتب دراسات متخصصة طبقا لوصف عناصر المعطيات الفيزيائية و الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية للمخاطر المباشرة و غير المباشرة التي تُعرض الأشخاص و الممتلكات و البيئة للخطر من جراء نشاط المؤسسة أو المنشأة المصنفة ، و ضبط التدابير التقنية للتقليل من احتمال وقوع الحوادث و سبل الوقاية منها<sup>3</sup> .
- تحقيق عمومي عن طريق قرار يحدد موضوع التحقيق و مدته و الأوقات و الأماكن السانحة للجمهور بإبداء رأيه<sup>4</sup> .
- المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة<sup>5</sup> كمرحلة نهائية ، بعد ضبط مجال تطبيق و محتوى دراسة و موجز التأثير وفق أحكام المرسوم التنفيذي 07-145<sup>6</sup> .
- إعداد مخططات للتدخل الوقائي مسايرة مع نصوص القانون 04-20 الذي يفرض على صاحب أو مستغل المؤسسة انجاز و تفعيل مخطط داخلي للتدخل يسمح للسلطات العمومية التعرف على

- 
- 1- المرسوم التنفيذي 06-198 المؤرخ في 31 مايو 2006 ، الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة ، ج . ر عدد: 37 ، المؤرخة في 04 يونيو 2006 .
  - ألغى المرسوم التنفيذي رقم 98-339 المؤرخ في 03 نوفمبر 1998، الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشأة المصنفة و يحدد قائمتها ، ج . ر عدد : 1998/82 .
  - 2- المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 مايو 2007 ، يحدد مجال تطبيق ومحتوى و كفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة ، ج. ر عدد: 34 ، المؤرخة في 22 مايو 2007 .
  - ألغى المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المؤرخ في 27 فبراير 1990، المتعلق بدراسة التأثير في البيئة ، ج.ر عدد: 1990/10.
  - للاطلاع على قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة انظر المرسوم التنفيذي 07-144 المؤرخ في 19 مايو 2007 ، ج.ر عدد: 2007/34 .
  - 3- المواد من 12 إلى 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المدون أعلاه .
  - 4- المواد من 10 إلى 15 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145 ، السالف الذكر .
  - 5- المواد من 16 إلى 19 من المرسوم التنفيذي 07-145 السابق .
  - 6- المواد من 03 إلى 06 من المرسوم التنفيذي 07-145 المدون أعلاه .

- مجموعة المؤسسات التي تشكل بحكم موقعها لبعضها البعض أخطارا محتملة ، و يحتوي المخطط الخاص بالتدخل المعد وفق النموذج<sup>1</sup> :
- تحليل الأخطار .
  - وضع حيز التنفيذ التدابير اللازمة للسيطرة على أي حادث حين وقوعه لحماية المواطن و ممتلكاته و البيئة .
  - إعلام المواطنين أو الجمهور عن التدابير و الإجراءات المتخذة بمحيط المناطق الصناعية .

---

1- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 25 أكتوبر 2010 يحدد النموذج المتعلق بإعداد المخطط الداخلي للتدخل ، ج.ر عدد:26 المؤرخة في أول ديسمبر 2010 ، بين وزير الداخلية والجماعات المحلية و وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار .

## المبحث الثاني

### الإطار القانوني لتسيير المناطق الصناعية

إن من بين أهم التحديات التي تواجهها الجزائر كباقي دول العالم التنمية و التسيير العقلاني للعقار الصناعي أو الاقتصادي لبلوغ الأهداف المرسومة و تفعيل السوق العقارية لتنشيط سوق العمل من خلال جملة التدابير و السياسات التوجيهية الرامية إلى إنعاش الاقتصاد و تطويره باستمرار ، و لدى أقيمت العديد من المناطق الصناعية عبر التراب الوطني .

يقتضي التسيير الفعال للعقار الصناعي تنظيم هيكلية المناطق الصناعية ( المطلب الأول ) من خلال تهيئتها و نمط إدارتها بمعرفة الآليات المؤسساتية و الأجهزة الإدارية المكلفة بذلك ، و إلى جانب إنشاء المناطق الصناعية في السبعينات ظهرت المناطق الخاصة (المطلب الثاني ) و المناطق الحرة ( المطلب الثالث ) .

### المطلب الأول

#### هيكلية تسيير المناطق الصناعية

( المناطق الصناعية كأداة لتهيئة الإقليم )

في إطار سعي الدولة إلى تنمية القطاع الصناعي باعتباره السبيل أو المخرج الأمثل لتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية انطلاقا من أهمية تنويع مصادر الدخل القومي ، و إيجاد بيئة نشاطات ملائمة في البلاد و خلق فرص عمل للمواطنين و استغلال الموارد الخام المحلية ، بادرت الجزائر عام 1973 إلى إنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية<sup>1</sup> ، و كانت أول ظهور للعقار الصناعي و ذلك بصدور المرسوم 73-45<sup>2</sup> حيث حدد شروط 77 منطقة صناعية متواجدة على إقليم البلديات و الولايات عبر الوطن ، هذا و قد حدد

1 - بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، طبعة الثالثة ، دار هومة للنشر ، الجزائر ، 2008 ، ص 12 .

2 - المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فبراير 1973 ، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، ج. ر عدد: 20 المؤرخة في 09 مارس 1973 .

- جاء في جريدة " الشعب " الجزائرية بتاريخ : 06 ابريل 2013

إن الحكومة الجزائرية أعلنت في مارس 2013 برنامج إنشاء و تهيئة 42 منطقة صناعية جديدة مع توسعة 50 منطقة منها 10 مواقع ذات أولوية ، و قد صودق على هذا البرنامج في جوان 2012 يتعلق بـ34 ولاية و يهدف لإنشاء هذه المناطق على مساحة 9572 هكتار بتكلفة تقدر بـ 87 مليار دينار حسب ما أورده الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ANIREF .

إدارة المناطق الصناعية ( الفرع الأول ) المرسوم رقم 84-55<sup>1</sup> ، و لدراسة آليات و أجهزة تسيير العقار الصناعي ( الفرع الثاني ) يستوجب علينا أولا دراسة كيفية إدارتها .  
الفرع الأول: إدارة المناطق الصناعية

حسب المرسوم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية يُعنى بإدارة المناطق الصناعية تهيئتها كمرحلة أولى ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية ، إلا أنه قانونيا الإدارة تعني التهيئة و التسيير معا ، لذا تتم إدارة المناطق الصناعية عن طريق هيئات عمومية و مؤسسات اقتصادية منشأة بموجب نصوص تنظيمية نظمها المرسوم 83-200 ، و هذا عند إقامة في المنطقة الصناعية :

- نشاطات أو أعمال ذات منفعة محلية .
- نشاطات متعددة ذات منفعة وطنية متنوعة تابعة لوزارات مختلفة .
- مؤسسات ذات طابع اقتصادي حسب كفاءات محددة بمرسوم شرط أن تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية متنوعة ، و تابعة لسلطة رئاسية واحدة .
- بواسطة وحدة متخصصة نشأت بموجب قوانين و تنظيمات معمول بها عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على أعمال ذات نفع وطني أو متنوعة تابعة لمؤسسة واحدة<sup>2</sup> .
- عن طريق دفتر الشروط النموذجي و الخاص بإدارة المناطق الصناعية ، و الصادر بناء على قرار وزاري مشترك<sup>3</sup> .

ترتبط إدارة المناطق الصناعية بالتنمية المستدامة و العوامل البيئية و التي لها صلة وطيدة بتلوث الهواء في المناطق الحضرية ، و يُصنّف مؤشر المخاطر البيئية المواقع الصناعية مصدر تلوث مؤثر في مجال الصحة و الهواء و الماء و يزيد في تفشي الأمراض الخطيرة و المزمنة<sup>4</sup> .

و من جهة أخرى حدد دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية و الأماكن الصناعية الواقعة داخلها التزامات الهيئة المسيرة ( أولا ) إلى جانب مهام الهيئة القائمة بالتهيئة ( ثانيا ) زيادة على ذلك مراعاة التزامات المتعامل ( ثالثا ) .

---

1 - المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 ، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، ج.ر. عدد : 12 المؤرخة في 22 مارس 1984 .

2 - المادة الأولى من المرسوم رقم 84-55 ، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، السابق الذكر .

3 - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 مارس 1984 ، يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، ج.ر. عدد : 10 المؤرخة في 06 مارس 1984 ، بين وزير التعمير والبناء و الإسكان و وزير الداخلية و الجماعات المحلية .

4 - Lauri Lucie ، " La distribution risques environnementaux : méthodes d'analyse et données Françaises" ، Population ، 2008/4 vol 63 ، p 712 ، DOI:10.3917 ، popu.804.0711 .

## أولاً : التزامات الهيئة المسيرة

يقع على عاتق الهيئة المسيرة إدارة الفضاءات العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية ، وهيئات أخرى لها نفس المهام بصفة تعاقدية تتولى تهيئة هذه المنشآت المشتركة مع احترام منشآت التهيئة العمرانية كالطرق و شبكات الربط المختلفة و المتواجدة في المنطقة الصناعية و إصلاحها<sup>1</sup> و ترميمها بهدف المحافظة على ديمومتها و ضمان الاستغلال الحسن للعقار ، كما يجب التسيير بمراقبة مدى احترام مبادئ التهيئة العمرانية في المنطقة و هذا في الحالات العادية ، و أما فيما يخص قواعد تسيير المناطق ذات طبيعة أو نمط السلطة العامة فإنها من صلاحيات الوالي و ذلك في إطار ممارسة صلاحيات الضبط الإداري و خاصة فيما يتعلق بالأمن الداخلي للمنطقة و قواعد السير و التوقف ، الوقاية من الأخطار ، حماية البيئة....<sup>2</sup>

و تقوم الهيئة المسيرة للمناطق الصناعية بما يلي :

- ضبط مخططات تهيئة المنطقة و الوثائق الضرورية لتسييره ، و صيانة بعض المنشآت .
- التكفل بصيانة الهياكل الأساسية الخارجية اللازمة لاتصال المنطقة بالخارج و بالمنشآت الكبرى الملحقة عند الضرورة<sup>3</sup> .
- صيانة شبكات التطهير الرئيسية و محطات التصفية
- تساهم في تسيير الشبكة الداخلية لتموين المنطقة بالكهرباء و صيانة شبكة الإنارة العمومية .
- تتولى حماية المنطقة الصناعية بتنظيم مراقبة المنطقة و اتخاذ الإجراءات الوقائية بإعداد مخططات حماية و ضبطها باستمرار<sup>4</sup> .

## ثانياً : التزامات الهيئة القائمة المهيئة

و على نفس المنوال تقع على عاتق أو كاهل الأجهزة المهيئة في إدارة المناطق الصناعية مهمة المحافظة على مبدئين أو ميزتين أساسيتين :

- أ - إذا كانت ضرورة انجاز مشاريع داخل المنطقة الصناعية تفرض الحصول على العقارات و التنازل عنها .

---

1 - المادة 14 من القرار الوزاري المشترك ، الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، السابق الذكر .

2 - المادة 05 من المرسوم 55-84 ، السالف الذكر .

3 - المادة 13 من القرار الوزاري المشترك ، المدون أعلاه .

4 - المادتين 21 و 22 من القرار الوزاري المشترك ، السابق الذكر .

ب - تعديل برنامج المنطقة بما يتناسب مع حجم الصناعات المقامة في المنطقة في حالة وقوع إشكالية في إطار التهيئة<sup>1</sup> .

وتلتزم أجهزة و مؤسسات التهيئة بتهيئة شبكات المنشآت القاعدية داخل المنطقة أي تنفيذ مخطط ربط و تسيير هذه الشبكات و المساحات<sup>2</sup> ، كما تقع على عاتقها ضمان الاستغلال الملائم للعقار في إطار احترام القوانين السارية المفعول ، و بالرجوع إلى نصوص المرسوم 55-84 فان المؤسسة التي تقوم بالتهيئة دورها مهياً تقنياً فقط ، و هناك مؤسسة أخرى تقوم بالإدارة الحقيقية للمنطقة الصناعية ، فكأن من الأفضل أن يتم تقسيم عملية إعداد و إنشاء المناطق الصناعية إلى عمليتين :

1. عملية التهيئة : تقوم بها مؤسسات عمومية اقتصادية و لا تتدخل في الملكية .
2. عملية التسيير: تُنَاطُ بها مؤسسات عمومية صناعية و تجارية حيث تتلقى العقارات قانونياً ثم تقوم بإدارتها و تسييرها حسب القوانين و التنظيمات المعمول بها<sup>3</sup> .

### ثالثاً : التزامات المتعامل الاقتصادي

للمتعامل الاقتصادي أن يراعي شروط المحافظة في استعمال المرافق العامة و الشبكات المختلفة و الهياكل القاعدية ، و عليه فيجب على المتعامل احترام أحكام تجزئة الأراضي و التنظيم المطبق في مجال المناطق الصناعية<sup>4</sup> .

و يتمتع المتعامل بحقوق المرور و الوصول إلى طريق عمومي قانوني ، و له أيضاً حقوق الضوء و المنظر و المنفذ ، و يُحظَرُ عليه إيداع النفايات في الطرق و المساحات غير المستغلة ، كما يمكن للمتعامل ربط قطعة أرضه بمختلف الشبكات : قنوات الماء أو صرفه ، الغاز و الكهرباء ، المواصلات السلكية و اللاسلكية ... و يتحمل مصاريف و أعباء صيانتها<sup>5</sup> ، و يتعيّن على المتعامل تحمل مسؤولية التخلص من المياه المستعملة و الأدخنة و التسريبات الغازية و النفايات الصلبة الضارة بالصحة العمومية أو الزراعية طبقاً لأحكام تنظيم تجزئة الأراضي ، إضافة إلى تحمل ترميم الأضرار المتسبب فيها بنفسه و استثناء بعض الأضرار الجانبية<sup>6</sup> .

1 - المادة 06 من المرسوم 55-84 ، السابق الذكر .

2 - المادتين 05 و 06 من القرار الوزاري المشترك ، السابق الذكر .

3 - بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، مرجع سابق ، ص 14 و 15 .

4 - المادة 04 من القرار الوزاري المشترك ، السالف الذكر .

5 - المادة 08 من القرار الوزاري المشترك ، السابق الذكر .

6 - المواد من 15 إلى 20 من القرار الوزاري المشترك ، السابق الذكر .

## الفرع الثاني : هيكله و آليات تسيير المناطق الصناعية

أسندت مهمة تسيير المناطق الصناعية المهيأة في إطار المرسوم 84-55 إلى مؤسسات اقتصادية حسب المرسوم 84-56<sup>1</sup> و التي تنشأ وفق كفايات محددة بمرسوم ، و في هذا السياق ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة تحدد بالميثاق و الأمر المتعلق بالتسيير الجماعي للمؤسسات في ذلك الوقت في انتظار تحديد المعيار القانوني الذي سيطبق على هذه المؤسسات لمعرفة طبيعتها .

و لدى عهدت مهمة تسيير المناطق الصناعية المستحدثة بأحكام المرسوم 73-45 و نصوصه التنظيمية إلى أجهزة متخصصة من بينها : مؤسسة تسيير المناطق الصناعية EGZI ( أولا ) ، المركز الوطني للدراسات و الأبحاث العمرانية CNERU ( ثانيا ) ، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ANIREF ( ثالثا ) .

يتجلى الدور الأساسي لهذه المؤسسات و الأجهزة في تلقي العقارات و اكتساب الملكية بصفة قانونية للأوعية المكونة للمناطق الصناعية ، و التي قد تكون ملك للدولة أو تابعة لأحد أملاك الخواص ، و كمرحلة أولى تقوم هذه الأجهزة بأعمال التجزئة للعقارات و تهيئتها لتأتي المرحلة الثانية حيث تقوم المؤسسات بإعادة التنازل عليها لصالح المستثمرين بواسطة عقود توثيقية و مشهورة سواء في إطار المعاملات التجارية الصرفة أو في إطار التجهيزات الاستثمارية<sup>2</sup> .

### أولا : مؤسسة تسيير المناطق الصناعية E.G.Z.I

تنشأ مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بمرسوم يحدد تنظيمها و عملها المنصوص عليه في المادة الأولى من المرسوم 84-55 طبقاً لأحكام المرسوم 84-56 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وفقاً للحدود المسموح بها طبقاً لنصوص الأحكام التنظيمية منها و التشريعية لأداء مهامها .

و تقع على عاتق المؤسسات المسيرة للمناطق الصناعية عند الحاجة مسؤولية الصيانة و الترميم للهياكل الخارجية و كذا شبكات ربط المنشآت الملحقة بها ، و أما في حالة الارتفاقات الإدارية كتميرير خط السكك الحديدية أو التموين بالكهرباء و الغاز فان مهمة القيام بهذه الأشغال تكون من نصيب المؤسسات المرتفعة بالتنسيق مع المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية<sup>3</sup> التي قد تكون مؤسسة عمومية ذات طابع

1 - المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 ، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية ، ج. ر عدد : 12 مؤرخة في 22 مارس 1984 .

2 - بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، مرجع سابق ، ص 16 .

3 - انظر أحكام المرسوم 48-55 ، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، التي تنظم القواعد الصابطة لشروط و كفايات تسيير المناطق الصناعية ، لجلاء الرؤية بوضوح حول نظام تسيير هذه المناطق .

صناعي تجاري أنشأت قبل صدور قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>1</sup> أو مؤسسة ذات طابع اقتصادي أو وحدة متخصصة .

ثانيا : المركز الوطني للدراسات و الأبحاث العمرانية **C.N.E.<sup>2</sup>R.U** ( أو بالأحرى الانجازات العمرانية )

تم استحداث مؤسسة اقتصادية خاضعة لتسيير مبادئ ميثاق التنظيم الاشتراكي تحت اسم " المركز الوطني للدراسات و الانجاز العمراني " وفقا للمرسوم 80-276<sup>3</sup> ، و ذلك كبديل للصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية C.A.D.A.T<sup>4</sup> الذي أسندت إليه مهمة انجاز المناطق الصناعية ، و يقوم هذا المركز في إطار التنمية الاقتصادية و الاجتماعية بتنفيذ التوجيهات و البرامج الوطنية للتعمير و كذا انجاز الدراسات المتعلقة بالمناطق النوعية كالمناطق الصناعية ، و هذا من اجل تطويرها و تنميتها فضلا عن ذلك يمكنه امتلاك الأراضي و التنازل عنها لمؤسسات تعاقدية .

و تطبيقا لأحكام المادة الأولى من المرسوم رقم 83-154 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات و الانجاز العمراني ثم تحويل ممتلكات و جميع الهياكل إلى المركز الوطني للدراسات و الأبحاث التطبيقية في التعمير الذي انشأ بموجب المرسوم رقم 83-155<sup>5</sup> و ذلك بنص المادة 04 منه .

و من جهة أخرى يقوم المركز الوطني للأبحاث التطبيقية في التعمير بالمهام المنوطة بالمركز الوطني للدراسات و الانجاز العمراني ، والتي من بينها اقتناء الأوعية أو الأراضي لتنفيذ البرامج التنموية إضافة إلى القيام بالدراسات و أشغال التهيئة الخاصة بالمناطق الصناعية<sup>6</sup> .

---

1 - ظلت المؤسسة العمومية الاقتصادية في كنف اشتراكية التسيير إلى أن حققت قفزة نوعية نحو الخصوصية في ربوع اقتصاد السوق الحر و التي عرفت على أنها " تخصيص ذمة مالية لمرفق عام من السلطة العامة لتحقيق غرض المرفق العام ."

2 - كلمة " Réalisations " هل تعني : الأبحاث أم الانجازات ، فإننا من خلال البحث عن معانيها نجد انه ينطوي تحتها التنفيذ ، إنتاج ، انجاز ...لدى فالمعنى اقرب إلى الانجازات منه إلى الأبحاث .

3 - المرسوم 80-276 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 ، المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات و الانجاز العمراني، ج. ر عدد: 48 مؤرخة في 25 نوفمبر 1980 . المنحل بموجب المرسوم 83-154 المؤرخ في 05 مارس 1983 ، ج . ر عدد : 1983/10 .

4 - انشأ الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية C.A.D.A.T بموجب المرسوم 63-217 المؤرخ في 18 جوان 1963 ، ج. ر عدد : 43 مؤرخة في 28 جوان 1963 . و الملغى بالمرسوم 80-275 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 ، المتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية و نقل أمواله و أنشطته و هياكله ، ج . ر عدد : 1980/48 .

5 - المرسوم رقم 83-155 المؤرخ في 05 مارس 1983 ، المتضمن إنشاء المركز الوطني للدراسات و الأبحاث التطبيقية في التعمير، ج . ر عدد: 10 مؤرخة في 08 مارس 1983 .

6 - المواد من 03 إلى 06 من المرسوم 83-155 ، المدون أعلاه .



## ثالثا : الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري A.N.I.R.E.F

أنشأت الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في 2007 في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119<sup>1</sup> المعدل و المتمم لضرورة إنشاء سوق عقارية تمتاز بالشفافية و التنافس تحت وصاية وزارة الصناعة و ترقية الاستثمار ، و التي تقوم بمهام تسيير الأملاك العقارية لصالح المالك و الوساطة و الضبط العقاري و مراقبة العقار الاقتصادي العمومي .

و إلى جانب هذا تضطلع الوكالة بمهمة الترقية العقارية أي لها صفة المرقي العقاري في إطار تسيير النشاط العقاري و تهيئة الإقليم ، و تكتسي ميزة اكتساب الأملاك العقارية لغرض التنازل عنها بعد قيامها بتهيئتها و تجزئتها ، كما تمكنها القيام بأعمال التسيير و الوساطة و الضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات الاقتصادية ، كما تتولى الوكالة مهمة تسيير المناطق الصناعية بصفقتها كمرقي عقاري إلى جانب تهيئة الأوعية العقارية لانجاز مناطق صناعية و مناطق النشاطات الاقتصادية<sup>2</sup> .

### يكلل مما سبق تمحصه :

إن اختلاف و تنوع الأجهزة و المؤسسات القائمة على إدارة و تسيير المناطق الصناعية ، و انعدام الضبط الدقيق لطبيعتها القانونية و طبيعة المهام و النشاطات التي تقوم بها ساهم في تداخل الصلاحيات و الاختصاصات بالرغم من تقنين النصوص و المراسيم المذكورة سابقا ، و التي نظمت إدارة هذه المناطق من حيث الإنشاء و التسيير إلا أن العقار الصناعي لا زال يعاني من الوضعية المزرية نتيجة الصعوبات و النقائص المتعلقة بتسيير المناطق الصناعية<sup>3</sup> ، و أهمها :

1. عدم تحديد الطبيعة القانونية لأجهزة إدارة و تسيير المناطق العقارية و تعاقبها أدى إلى ظهور عقبات في ممارسة النشاطات خاصة مهمتي المتابعة و المراقبة .
2. غياب المعايير الاقتصادية و أدوات التعمير عند إنشاء هذه المناطق مما انعكس سلبا على تجزئات الأراضي و اكتساب العقارات .

---

1 - المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 ابريل 2007 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، ج.ر. عدد: 27 مؤرخة في 25 ابريل 2007 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 ، ج.ر. عدد: 2012/17 .

2 - المادتين 02 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 ، المدون أعلاه ، و المعدلة على التوالي للمادتين 03 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، المدون أعلاه .

3 - بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، مرجع سابق ، ص 17 .

و للخروج من هذا المأزق و تطهير العقار الصناعي من الشوائب العالقة يلقي على عاتق الهيئة التشريعية بالتكاتف مع جهود الهيئات المعنية بالمناطق الصناعية سواء كانت مهياًة أو مديرة أو مسيرة انتهاج سياسة و تخطيط يتماشى و الواقع المعاش مبني على مساعي ايجابية قائمة على الركائز التالية :

1. تعديل أحكام المرسوم 55-84 من حيث الضوابط و كفاءات إدارة و تسيير المناطق الصناعية و تكييف دفتر الشروط النموذجي الخاص بها وفق الإستراتيجية الاقتصادية الراهنة .
2. الإسراع في عمليات التهيئة و التسوية القانونية للأماك العقارية مع مراعاة دواعي الاستغلال الأفضل و العقلاني للعقارات داخل المناطق الصناعية .
3. توجيه مشاريع المناطق الصناعية بما يتوافق و ترقية الاستثمار لتحقيق تنمية اقتصادية شاملة<sup>1</sup> .

## المطلب الثاني

### التنظيم القانوني للمناطق الخاصة Z.S

أطلقت تسمية " المناطق الخاصة " في الفصل الأول من الباب الثالث المعنون " الاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة " في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>2</sup> ( الملغى ) حيث تستند الاستثمارات المنجزة في هذه المناطق الخاصة من امتيازات قانونية و اقتصادية نوعية تحفيزية للمساهمة في التنمية الجهوية مع الإشارة إلى أن المشرع صنف العقار الصناعي في هذه المناطق إلى صنفين رئيسين من المناطق هما كالتالي :

1. مناطق مطلوب ترقيتها ( مناطق للترقية ) Z.A.P ( الفرع الأول )
2. مناطق التوسع الاقتصادي Z.E.E ( الفرع الثاني )

و لغرض تنمية هذه المناطق اقتصاديا و صناعيا ، تمثلت الامتيازات في إطار الاستثمارات المنجزة في امتياز الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية بمقابل بمعنى شراء عقارات معينة للاستثمار فيها ، كما اعفي المستثمر من دفع الرسم العقاري ابتداء من تاريخ الحصول عليها و لمدة 05 سنوات و أقصاه 10 سنوات<sup>3</sup> .

---

1 - انعقد مجلس الحكومة في اجتماع بتاريخ : 22 ابريل 1998 ، و كذا بتاريخ : 02 سبتمبر 1998 قصد إعادة ملائمة الإطار القانوني للعقار الصناعي مع سائر التحولات الاقتصادية الراهنة و خاصة تلك التي تسمح بتسييره على قواعد تجارية

2 - المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 ، المتعلق بترقية الاستثمار ، ج. ر عدد: 64 مؤرخة في 10 أكتوبر 1993 ، الملغى بموجب الأمر 01-03 ماضي في 20 غشت 2001 ، ج. ر عدد: 47/ 2001 .

3 - المادة 22 من المرسوم التشريعي 93-12 ، المتعلق بترقية الاستثمار ، المدون أعلاه .

و من جهة أخرى نظم المشرع المناطق المطلوب ترقيتها و مناطق التوسع الاقتصادي بالمرسوم التنفيذي رقم 94-321<sup>1</sup> المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المذكور آنفا حيث حدد شروط المناطق الخاصة و ضبط حدودها وفقا للقوانين و التنظيمات الساري بها العمل في مجال التهيئة و التعمير المنصوص عليها في القانون رقم 87-03<sup>2</sup> ( الملغى ) المتعلق بالتهيئة العمرانية لا سيما المادة 51 منه و التي في إطارها نص المرسوم التنفيذي رقم 89-09<sup>3</sup> على كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها أي أن إنشاء المناطق الخاصة سابق لقانون 93-12 ، و إنما أكد وجودها و دعم الاستثمار بها ضمن المناطق الخاصة ، ولدى سنتناول بالدراسة كل نوع من المناطق الخاصة في فرع مستقل عن الآخر .

### الفرع الأول : المناطق المطلوب ترقيتها Z.A.P

تنفيذا لمتطلبات الاستثمار من أجل تحقيق السياسة التنموية الشاملة و في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 الذي نصّ على تصنيف المناطق الخاصة إلى مناطق للترقية و مناطق للتوسع الاقتصادي<sup>4</sup> ، و من جهة أخرى و حسب أحكام مفهوم المادة 24 منه و التي بمقتضاها حدد المرسوم التنفيذي رقم 94-321 شروط المناطق الخاصة و ضبط حدودها، في حين تتكون المناطق المطلوب ترقيتها من البلديات المعنية و المضبوطة حدودها حسب الكيفيات المنظمة في المرسوم التنفيذي رقم 91-321<sup>5</sup> المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية ( الملغى ) .

و بالرجوع إلى النصوص التطبيقية للمرسوم التنفيذي رقم 91-321 السالف الذكر، يتضح أن المناطق المطلوب و الواجب ترقيتها متكونة من بلديات محددة قائمتها بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية و السلطة المكلفة بالجماعات المحلية و المالية بعد استشارة السلطات المحلية و وفق

- 1 - المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي ج. ر عدد : 67 مؤرخة في 19 أكتوبر 1994 .
- 2 - القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير 1987 ، المتعلق بالتهيئة العمرانية ، ج. ر عدد: 05 مؤرخة في 28 يناير 1987 ، الملغى بموجب القانون رقم 01-20 ، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، السابق الذكر .
- 3 - المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 07 فبراير 1989 ، المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية ، ج. ر عدد : 06 مؤرخة في 08 فبراير 1989 ، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-321 ممضي في 14 سبتمبر 1991 ، ج. ر : 1991/44 .
- 4 - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 93-12 ، المتعلق بترقية الاستثمار ، المذكور سابقا .
- 5 - صدر تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 ، القرار الوزاري المشترك الممضي في 09 أكتوبر 1991، يحدد قائمة البلديات الواجب ترقيتها ، ج. ر عدد: 1991/07 .

مقاييس تعكس الضوابط الديموغرافية ، المادية ، الاجتماعية ، الاقتصادية و المالية للبلديات المذكورة حسب الأسس<sup>1</sup> الآتية :

- **المميزات الديموغرافية :** و تقوم على اعتبارات مدروسة كإجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية و السكان الريفيون مع الأخذ في الحسبان تحديد نسبة البطالة و حجمها .
- **المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي :** و التي تشمل حصرا و أساسا في الجنوب ، السهول الهضاب العليا و المناطق الجبلية إلى جانب المناطق الحدودية .
- **المميزات الاجتماعية و الاقتصادية أو درجة التجهيز :** و تتمثل تباين معدلات مجالات عدة : كنسبة التمدرس ، نسبة الكهرباء الريفية ، نسبة التجهيز لجلب مياه الشرب ، نسبة الاستجابة للتعطية الصحية و نسبة شغل كل مسكن .
- **المميزات المالية :** و تتجسد أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية و تعداد الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية .

و في هذا الإطار تتضمن برامج مخططات التنمية الجهود و المساعدات المقدمة من طرف الدولة

لترقية البلديات المعنية عن طريق إحداث أنشطة توفر مناصب شغل كافتتاح أراضي كموقع لاستقبال الأنشطة و مساهمة الدولة في ميزانية شبكات جلب مياه الشرب و التطهير و الطرقات و الطاقة ، إلى جانب انجاز ورشات و حظائر للإنتاج ، إضافة إلى إدراج تخصيص نوعي لبرامج إنمائية اقتصاديا تساعد في تطوير البلديات التي تعاني تخلفا اقتصاديا كبيرا .

كما أن المشرع قد ادمج بواسطة هذا المرسوم المفاهيم : " المناطق المحرومة " مناطق أقصى الجنوب " " المناطق المعزولة " المناطق الواجب ترميمها " تحت مفهوم واحد هو " المناطق الواجب ترميمها " ، و ذلك بضبط قائمة محددة للبلديات التي يجب ترميمها عن طريق قرار وزاري مشترك ممضي في 29 أكتوبر 1991.

### الفرع الثاني : مناطق التوسع الاقتصادي Z.E.E

يُعنى بتركيبة مناطق التوسع الاقتصادي الفضاءات أو الأراضي الجيو اقتصادية و التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي و الاجتماعي متكاملة ، و تزخر بطاقات من الموارد الطبيعية

1 - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-321 ، السالف الذكر .

و البشرية أو الهياكل القاعدية التي يجب تكريسها كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات و تطويرها <sup>1</sup> .

و قد جاءت المفاهيم الدالة على أن مناطق التوسع الاقتصادي شاسعة و غامضة أحيانا لدرجة صعوبة تكييفها لإنشاء منطقة توسّع اقتصادي ، الأمر الذي صعب من مهمة إدارة هذه المناطق و حال دون وجودها على ارض الواقع إلى غاية الوقت الحاضر .

كما شخّص المرسوم كفيات تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي بناء على أساس نتائج التحليل وفق المعايير التالية :

- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية و المنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات القائم على تحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط ، و بالخصوص منها : الموارد المائية ، نسبة التطهير ، نسبة وسائل الاتصالات السلكية و اللاسلكية ، نسبة التزويد بالطاقة . زيادة على ذلك أي مؤشر آخر أو أداة تعمل على توجيه اختيار موقع للاستثمارات الصناعية ، و تسهل الإسراع في انجازها و استغلالها في إنشاء هذه المناطق اعتمادا على مقترحات الأشغال التحضيرية أو من محتوى الصيغ النهائية للخطط الوطنية الجهوية في إطار تطبيق السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية <sup>2</sup> ، و يجدر الإشارة إلى أن هناك مناطق تستثنى من مناطق التوسع الاقتصادي و أهمها :

- المناطق المطلوب ترقيتها المشمولة بنص المادة 51 من قانون 03-87 و المتعلق بالتهيئة العمرانية

- الأقطاب الصناعية في الحواضر و التجمعات السكانية الكبرى المحددة وفقا لقانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، و القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

- مساحات الارتفاق أو الخدمة العمومية و خاصة المساحات التي تشمل الموانئ و المطارات .

- مواقع المركبات السياحية و الاستجمامية الكبرى <sup>3</sup> .

و مما سبق يُقصد بمنطقة التوسع الاقتصادي كل الولاية أو بعضها أو مجموعة منها أو مجموعة من البلديات تعيّن بقرار وزاري مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية و التخطيط و بناء على تقديم اقتراح الجماعات بعد مشاوررة الوزارة القطاعية أو الاتحادات أو الجمعيات

---

1 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 ، المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط تسييرها ، مرجع سابق .

2 - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 ، السابق الذكر .

3 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 ، المذكور أعلاه .

التي يهتما الأمر إن اقتضى الأمر ذلك<sup>1</sup> ، غير أن الواقع لم يشهد تجسيد لهذه المناطق لعدم صدور قرار وزاري مشترك يعين حدودها إضافة إلى أن الجماعات المحلية بدورها تقاعست عن مهمتها المتمثلة في اقتراح مناطق من هذا الصنف .

### المطلب الثالث

#### التحديد القانوني للمناطق الحرة Z.F

ظهرت المناطق الحرة باعتبارها مساحات مضبوطة الحدود و تُمارس فيها أنشطة صناعية أو خدماتية أو تجارية ، و هذا لأول وهلة في النصوص التنظيمية للمرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار ليأتي بعدها تحديد شروط و كفيات تعيين هذه المناطق الحرة و ضبط حدودها و امتيازاتها و تسييرها بنصوص المرسوم التنفيذي رقم 94-320<sup>2</sup> ، ولذا سنتطرق لدراسة المناطق الحرة في فرعين مستقلين لكل من المرسومين التنفيذيين 93-12 ( الفرع الأول ) و 94-320 المعدل والمتمم ( الفرع الثاني ) .

#### الفرع الأول : المناطق الحرة في ظل المرسوم التشريعي 93-12

أطلقت تسمية المناطق الحرة على المناطق التي تتم فيها معاملات تجارية بعملة مسعرة<sup>3</sup> من البنك المركزي الجزائري و قابلة للتحويل كعملات الاستيراد أو التصدير أو التخزين أو التحويل أو إعادة التصدير في مجال أعمال موجهة للتصدير أي تسويق السلع و الخدمات المنتجة بالاستثمار في هذه المناطق.

و من قبيل نشاطات التجارة الخارجية في مفهوم هذا القانون العلاقات التجارية بين مؤسسات المناطق الحرة و مثيلاتها المؤسسات الناشطة عبر التراب الوطني ، و تستفيد الاستثمارات المنجزة في المناطق الحرة من تحفيزات<sup>4</sup> و امتيازات متمثلة في الإعفاء من الضرائب و الرسوم و الاقتطاعات الجبائية و شبه

1 - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 ، السالف الذكر .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، المتعلق بالمناطق الحرة ، ج. ر عدد : 67 مؤرخة في 19 أكتوبر 1994 ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 95-439 المؤرخ في 23 ديسمبر 1995 ، ج. ر عدد: 80 مؤرخة في 24 ديسمبر 1995 .

3 - انظر نظام 94-17 المؤرخ في 22 أكتوبر 1994 ، الذي يحدد تنظيم الصرف الخاص بالمناطق الحرة ، ج. ر عدد: 83 مؤرخة في 21 ديسمبر 1994 ، بنص المادة الأولى منه : " يحدد هذا النظام تنظيم أنواع الصرف الخاصة المطبقة على العمليات التي تنجز في المناطق الحرة طبقا للمادة 31 من المرسوم التشريعي 93-12 " .

4 - الأمر رقم 03-02 الممضي في 19 يوليو 2003 ، المتعلق بالمناطق الحرة ، ج. ر عدد: 43 مؤرخة في 20 يونيو 2003 ، الذي يهدف بنص المادة الأولى منه إلى تحديد القواعد العامة التي تحكم المناطق الحرة و كذا النظام التحفيزي

الجبائية و الجمركية باستثناء تلك المتعلقة بالسيارات السياحية غير المرتبطة باستغلال المشروع ، و كذا المساهمات و الاشتراكات في الضمان الاجتماعي<sup>1</sup> .

### الفرع الثاني : المناطق الحرة في ظل المرسوم التنفيذي 94-320

استنادا إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 95-439 فان المناطق الحرة تمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة و التي تمارس عليها أنشطة صناعية و خدماتية و تجارية ، و يتم استحداثها بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة بناء على اقتراح وزير المالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة ، و يحدد موقعها الجغرافي و حدودها و قوامها و مساحتها و عند الضرورة الأنشطة المسموح بممارستها فيها مع إمكانية اشتغال عقار أساس المنطقة على مطار أو ملك وطني مينائي أو يقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة ذات نشاط صناعي<sup>2</sup> ، فان حدث تواجد داخل المنطقة كليا أو جزئيا ميناء أو مطار فان التشريع و التنظيم المطبق هو المعمول به في مجال الأملاك الوطنية و الأنشطة المينائية أو المطارية و بالخصوص ما يرتبط بممارسة صلاحيات السلطة العامة.

و من جهة أخرى فان جميع ما تشتمل عليه المنطقة الحرة من أملاك عقارية سواء أراضي أو مباني هي أملاك وطنية عمومية للدولة طبقا للشروط المحددة بالمادة 13 من قانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية ، هذا التصنيف لموجودات المناطق الحرة يثير إشكالا كبيرا سواء من حيث طبيعة حق الملك أو اكتساب الملكية العقارية في هذه المناطق عن طريق عقد الامتياز و بموجب اتفاقية أي عن طريق التراضي أو بطريق مزايده علنية وطنية أو دولية بسبب أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للاكتساب

---

المطبق على الاستثمارات المنجزة في هذه المناطق ، الموافق عليه بموجب القانون رقم 03-11 الممضي في 25 أكتوبر 2003 ، ج.ر عدد : 64 / 2003 ، الملغى بموجب القانون رقم 06-10 المؤرخ في 24 يونيو 2006 ، ج.ر عدد: 42 ، بنص المادة الأولى منه .

1 - انظر القرار المؤرخ في 03 ابريل 1995 ، يحدد شروط عدم انتساب المستخدمين الأجانب الذين يشتغلون في المناطق الحرة إلى الضمان الاجتماعي الجزائري و كفاءات ذلك ، ج.ر عدد : 54/1995 ، بنص المادة الأولى منه : " يحدد شروط المادة 23 من المرسوم التنفيذي 94-320 " .

2 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 ، المتعلق بالمناطق الحرة ، مرجع سابق

أو التنازل أو الحجز عليها<sup>1</sup> ، الأمر الذي يشكل صعوبة قانونية في تكييف طبيعة التصرف العقاري الواقع في هذه المنطقة و أن الاستثمار الصناعي يتطلب إقامة منشآت و هياكل قاعدية تمس مباشرة طبيعة تملك العقار من حيث الاستغلال ، فهل يكون الاستغلال عن طريق الترخيص لشغل الأملاك الوطنية العمومية مؤقتا أم بطريق العقد الإداري الذي يتطلبه الاستثمار الصناعي ؟ و بهذا نكون أمام حق استعمال فقط دون الاستغلال<sup>2</sup> .

و لغرض التكييف بدراسة و اقتراح تعيين المناطق الحرّة و ضبط حدودها ، تنشأ لجنة تحت تسمية " اللجنة الوطنية للمناطق الحرّة " <sup>3</sup> تضطلع بالمهام المذكورة سابقا تحت رئاسة وزير المالية ، و تتألف من وزير الداخلية و جميع الوزارات المعنية بإنشاء المنطقة إلي جانب تدخل بعض الهيئات الإدارية كقيادة الدرك الوطني و المديرية العامة للأمن الوطني مثلا هذا من الناحية الإجرائية ، أما من الناحية العملية لم تتجسد أي تهيئة للمنطقة الحرة بالرغم من وجود المرسوم التنفيذي الذي انشأ منطقة "بلارة" <sup>4</sup> بولاية جيجل كمنطقة حرة إلا أنه لم يُكتب له الحياة بعد .

---

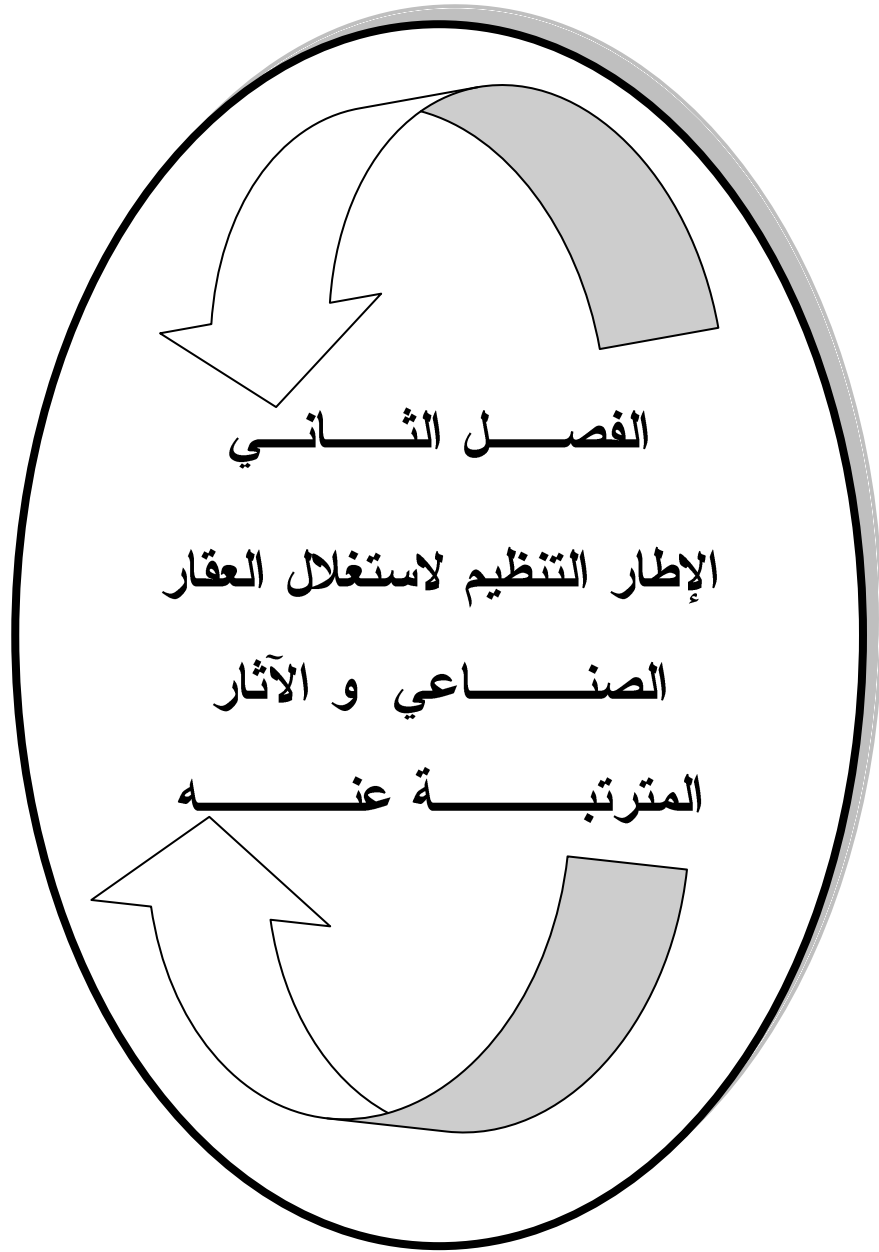
1 - المادة 04 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج. ر عدد:52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 ، التي تقابلها المادة 689 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، ج. ر عدد 1975/78 ، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 ، ج. ر عدد : 2007/31 .

2 - بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، مرجع سابق ، ص 25 و 26 .

3 - انظر القرار المؤرخ في 02 مايو 1995 ، المتضمن تطبيق المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 ، المتعلق بالمناطق الحرة ، ج. ر عدد : 37 مؤرخة في 16 جويلية 1995 .

4 - المرسوم التنفيذي رقم 97-106 الممضي في 05 ابريل 1997 ، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة " بلارة " ببلدية الميلية بولاية جيجل ، ج. ر عدد : 20 مؤرخة في 06 ابريل 1997 ، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-01 المؤرخ في 03 يناير 2005 ج. ر عدد: 04 مؤرخة في 09 يناير 2005 .





## الفصل الثاني

الإطار التنظيمي لاستغلال العقار

الصناعي و الآثار

المرتبة عنه

## الفصل الثاني

### الإطار التنظيمي لاستغلال العقار الصناعي و الآثار المترتبة عنه

لمعرفة آلية استغلال العقار الصناعي ذات الارتباط الوطيد بتسيير المناطق الصناعية ، إذ أن استخدام المواقع الصناعية كمورد مالية لتحقيق السياسة الاستثمارية ذات الارتكاز العتيد على فكرة الاستغلال دون التملك يعد من ميكانيزمات التسيير الفعال للعقار الاقتصادي ، الأمر الذي تسيير استغلال العقار الصناعي احد دعائم نجاح الاستثمار الذي يشكل معيار تطور البلدان النامية و حجر الأساس للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية .

تشكل مخططات التهيئة على كافة المستويات و إجراءات الوقاية من الأخطار المحتملة الوقوع باتخاذ التدابير و احتراز السقوط في مغبات سوء إدارة المناطق الصناعية جوهر الجهود التي بذلتها الدولة الجزائرية في سبيل تنشيط و تشجيع الاستثمار بإقرار الحوافز و المغريات الكفيلة بترقية الاستثمار كآلية و مفهوم جديد لاستغلال العقار الصناعي ( المبحث الأول ) .

تحتل سياسة توجيه المواقع الصناعية نحو تلبية رغبات المتعاملين الاقتصاديين من الأوعية العقارية احد الانشغالات التي أثقلت كاهل الحكومات الجزائرية على مسار تعاقبها بالرغم من الكم الهائل للتشريعات و انتهاج أسلوب الإصلاح الاقتصادي كمخرج من فجّ الاقتصاديات الانتقالية ، و الأدهى من ذلك أن الحكومة الجزائرية لا زالت عاجزة عن توفير مناخ ملائم للاستثمار للهروب من ركود النشاط الاستثماري. إن نجاح مسألة استغلال العقار الصناعي بالتعامل المرن مع السياسة الاستثمارية لإيجاد الحلول الميدانية لإشكالية ندرة الموقع العقاري الاستثماري مرهونة بمدى قدرة الدولة الجزائرية على تخطي العقبات الكامنة في مهمة تسيير العقار الاقتصادي بمعية التحكم في الآثار المترتبة عن ذلك ( المبحث الثاني ) خاصة مجال حماية البيئة بدراسة مدى التأثير عليها ، إضافة إلى اتقاء مخاطر التلوث الصناعي كوقوع أخطار بيئية ايكولوجية ، أخطار صناعية و طاقوية ، أخطار متصلة بصحة الإنسان و الحيوان و النبات أشكال التلوث ..و ضرورة إيجاد سبل الوقاية من مخاطر الأنشطة الصناعية التي تشكل العامل الرئيسي في مخاطر وقوع الكوارث الطبيعية في أعقاب المخاطر التكنولوجية الصناعية كالتلوث الكيميائي من المواد المشعة ، التسرب المسبب في الانفجارات و حرائق المصانع <sup>1</sup> .

1 - Pluchart Jean-Pierre ، " Responsabilité industrielle et eco-innovation " ، p 81.

## المبحث الأول

### الإطار التنظيمي لاستغلال العقار الصناعي

يحتل العقار الصناعي مكانة بالغة الأهمية لاعتباره المحرك الديناميكي في مجال ترقية و تطوير الاستثمار بحيث لا يمكن الإغفال عن هذه المادة المكلفة التي تعد كنز ثمين و ربح دفين ، و هذا راجع لأهمية العقار الاقتصادي في إنجاح التهيئة العمرانية و التنمية الاستثمارية ، الأمر الذي جعل من توفير العقار الصناعي - عقد رهان و مصدر للضغوطات - عامل جوهري يجسد مدى إسهامه في ترقية الاستثمار الذي يعد كآلية لاستغلال العقار الصناعي ( المطلب الأول ) و كذا جلب شريحة من المستثمرين سواء المحليين أو الأجانب .

كما لا يخفى أن العقار الاقتصادي موجود لكن الظروف المحيطة به من غياب الكيفية المثلى لتسييره و استغلاله<sup>1</sup> و تصادم النصوص التنظيمية له خلق صعوبة في توظيفه لانجاز مشاريع استثمارية ، الأمر الذي دفع بالمشروع إلى وضع معايير قانونية لعقود اتسمت بالطابع الإداري بهدف حماية العقار العمومي و الخزينة العمومية<sup>2</sup> ، و لهذا تنصرف فكرة العقود الواردة على العقار الصناعي ( المطلب الثاني ) إلى عقد التنازل و عقد الامتياز اللذين سهلا للمستثمرين إمكانية الحصول على موقع عقاري ، غير أن الاستغلال بطريق هذه العقود انجرّ عنه منازعات مختلفة ( المطلب الثالث ) كان للقضاء دور في حلها .

---

1 - جاء في جريدة " الوسط " الجزائرية بتاريخ : 22 ابريل 2013

كشفت مصادر مطلعة أن ثلث 3/1 العقارات الصناعية غير مستغلة في الجزائر أي أن 30% إلى 35% من الأراضي المصنفة في خانة العقار الصناعي و المقدرة بحوالي 30 ألف هكتار على المستوى الوطني غير مستغلة سواء التي منحت للخواص أو التي لم يتم منحها بعد ، و قد أخذت الدولة هذه العقارات من أملاكها الخاصة بهدف تشجيع الاستثمار و تطوير مناطق النشاط أي ما يعادل 11 ألف هكتار ووجهت على مستوى 70 منطقة صناعية و 08 آلاف هكتار ووجهت لتطوير مناطق النشاط ، و منذ 1990 إلى وقتنا هذا تمّ إدماج 10 آلاف هكتار إضافية في مجال الاستثمار في العقار الصناعي .

2 - بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، مرجع سابق ، ص 59 .

## المطلب الأول

### الاستثمار كآلية لاستغلال العقار الصناعي

[ واقع الاستثمار في الجزائر بين سندان الحوافز و مطرقة العوائق ]

ساير الاستثمار نهج التطور و النمو الاقتصادي في الجزائر تماشيا مع الظروف الاقتصادية و الأوضاع السياسية السائدة عبر مراحل تطور قانون الاستثمار، بادرت الهيئات العمومية لوضع حد لازمة العقار الموجه للاستثمار بتقنين النصوص التشريعية و الأحكام التنظيمية لتطوير و توجيه الاستثمار (الفرع الأول) و على رأسها الأمر رقم 03-01<sup>1</sup> المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم بالأمر رقم 08-06<sup>2</sup>.

و من اجل فتح الأبواب الموصدة أمام الاستثمار و تشجيع المستثمرين الذين لا يتوانون عن فحص الشروط و تحليل المعطيات العامة لبيئة موقع الأساس الاستثماري لإقرار توطين مشاريعهم ، و لتحقيق هذا و ذلك تم إنشاء أجهزة لتنظيم الاستثمار (الفرع الثاني) و تشجيعه بالمضي به قُدماً إلى بر الأمان .

**الفرع الأول : ترقية و توجيه الاستثمار [ نظام منح المزايا و الضمانات للاستثمار في المناطق الصناعية ]**

تفرض أولويات الدخول إلى اقتصاد السوق ، و كبح الطموح الجامح لزيغ المستثمرين الوهميين من الوقوع في مآرب المضاربات للأوعية العقارية ، بتوفير مناخ يمنح المزايا ( أولا ) و الضمانات لاستتباب الاستقرار الاقتصادي و الحماية و الأمن في النظام الاستثماري ( ثانيا ) .

بصرف النظر عن الجهود المبذولة لتهيئة الأرضية لبناء المشاريع الاستثمارية في الجزائر سواء على الصعيد المحلي الإقليمي<sup>3</sup> أو الوطني ، إلا أن هناك موصدات تعيق الاقتصاد الوطني ( ثالثا ) ، التي ما

---

1 - الأمر رقم 03-01 ممضي في 20 غشت 2001 ، المتعلق بتطوير الاستثمار ، ج. ر عدد: 47 مؤرخة في 22 غشت 2001 ، الموافق عليه بالقانون رقم 16-01 ممضي في 21 أكتوبر 2001 ، ج. ر عدد : 62 / 2001 .

2 - الأمر 08-06 ممضي في 15 يوليو 2006 ، المعدل و المتمم للأمر رقم 03-01 السالف الذكر ، ج. ر عدد: 47 مؤرخة في 19 يوليو 2006 .

3 - نص القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية في المواد 109 و 111 : " تخضع إقامة أي مشروع استثمار يتدرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي و لا سيما في مجال حماية الأراضي و التأثير على البيئة و يتخذ المجلس كافة التدابير التي من شأنها تشجيع الاستثمار و تربيته " .

فتى يعاني منها في الحد بروية من تدفق الاستثمارات بشقيها المحلية و الأجنبية إن لم نأخذ بجدية القضاء عليها .

### أولا : نظام المزايا و الحوافز الممنوحة للمستثمرين ( واقع الاستثمار قتال ضرُوس في الجزائر)

تحت شعار ترقية و تطوير الاستثمار بنوعيه المحلي و الأجنبي و تحقيق التوازن العقاري الاستثماري من اجل تحرير الاستثمارات من برائثين المضاربات العقارية و بيروقراطية المعاملات بشتى أنواعها ، و العمل على تنامي حجم الاستثمارات بالنظر إلى القدرة الكامنة الاقتصادية للموارد الخام غير المستهان بها في الجزائر إلا أن استغلالها بعقلانية مرهون بنمط بيئة النشاطات المتعلقة باستغلال الأوعية العقارية - الأساس الاستثماري- على ارض الواقع ، و في هذا الإطار يمثل الأمر رقم 06-08 المعدل و المتمم بالأمر رقم 01-03 بوصفه أحدث تشريع منظم للاستثمار إلى جانب الأمر رقم 01-04 و نصوص قانونية و تنظيمية أخرى ، كما أنه تمّ إلغاء الأحكام المخالفة للأمر 01-03 المذكور أعلاه لاسيما تلك الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>1</sup> ، و من أهم الحوافز و المزايا ما يلي:

أ - مبدأ حرية الاستثمار: طبقا لنصوص الأمر 06-08 يتم انجاز الاستثمارات في حرية تامة بمراعاة التشريع و التنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة و حماية البيئة<sup>2</sup> ، كما تستفيد هذه الاستثمارات بقوة القانون من الحماية و الضمانات المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها و يشمل هذا على العموم الاستثمار الوطني و الخاص إلى جانب الاستثمار الذي ينجز في إطار نظام الامتياز و الرخص<sup>3</sup>. إنما هو قناعة المشرع بتوسعة نطاق أو مجال قطاع الاستثمار بعدما كان محصورا في قطاعات قلة بحكم اعتبارية التصنيف لبعض القطاعات بالإستراتيجية و الحيوية يحظر على المؤسسات الخاصة الاستثمار في هذه المناطق ذات الأولوية الاقتصادية ، و تنمة لما سبق التطرق إليه تخضع الاستثمارات قبل انجازها- المستفيدة من مزايا

---

\* أما قانون 12-07 المتعلق بالولاية نص في المواد 75 و 82/03 و 83 : " يقوم المجلس الشعبي الولائي بتشجيع كل مبادرة ترمي إلى تفضيل التنمية المنسجمة و المتوازنة لإقليمها في مجال ترقية الاستثمار ، و يسهل و يشجع تمويل الاستثمار في الولاية ، و يعمل على ترقية التشاور مع المتعاملين الاقتصاديين قصد ضمان محيط ملائم للاستثمار ".  
1 - المادة 35 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بترقية الاستثمار ، السابق الذكر .  
2 - المادة 04 ( معدلة ) / الفقرة الأولى من الأمر رقم 06-08 المعدل و المتمم للأمر رقم 01-03 السابق .  
3 - المادة الأولى من الأمر رقم 01-03 المتعلق بترقية الاستثمار ، المدون أعلاه .

هذا الأمر - إلى تصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار A.N.D.I<sup>1</sup> ،  
وتستثنى بعض النشاطات والسلع والخدمات<sup>2</sup> من مزايا هذا الأمر تحدد قائمتها عن طريق  
التنظيم بعد مطابقة رأي المجلس الوطني للاستثمار<sup>3</sup> .

ب - المزايا و الإعفاءات الممنوحة في إطار النظام العام<sup>4</sup> : لقد أعطى المشرع جملة من المزايا و  
الحوافز، إضافة إلى تلك التي نص عليها القانون العام و المندرجة تحت نشاط الانجاز أو نشاط  
الاستغلال ، وهذا على النحو التالي :

#### 1 - بعنوان الانجاز : حيث تضمنت المزايا التالية :

\* - الإعفاء من الحقوق الجمركية الخاصة بالسلع غير المستثناة و المستوردة ، و الداخلة  
مباشرة في انجاز الاستثمار .

\* - الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة المفروضة على السلع و الخدمات غير المستثناة  
المستوردة أو المقتناة محليا ، و التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار .

\* - الإعفاء من حق الملكية بعوض عن كل المقتنيات العقارية التي تمت في إطار الاستثمار  
المعني .

#### 2 - بعنوان الاستغلال : تمنح المزايا بطلب من المستثمر بعد معاينة الشروع في النشاط الذي تعده

المصالح الجبائية و لمدة ثلاث سنوات كما يلي :

\* - الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات .

\* - الإعفاء من الرسم على النشاط المهني .

#### ج - المزايا الخاصة الممنوحة في إطار النظام الاستثنائي<sup>1</sup> : يحدد المجلس الوطني للاستثمار المناطق و

الاستثمارات المشمولة بهذه الإعفاءات ، و المذكورة لاحقا و هي :

---

1 - المادة 04 (معدلة) // الفقرة الثانية من الأمر رقم 06-08 السابق

2 - المرسوم التنفيذي رقم 07-08 المؤرخ في 11 يناير 2007 ، الذي يحدد قائمة النشاطات و السلع و الخدمات المستثناة  
من المزايا المحددة في الأمر رقم 01-03 السابق تطبيقا لأحكام المادة 03 منه بنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي  
السالف الذكر ، ج. ر عدد: 04 مؤرخة في 14 يناير 2007

3 - المادة 03 (معدلة) من الأمر رقم 06-08 السابق .

4 - المادة 09 (معدلة) من الأمر رقم 06-08 السابق الذكر .

\*- الاستثمارات المنجزة في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة<sup>2</sup>.

\*- الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني ، لا سيما باستعمالها  
تكنولوجيات خاصة من شأنها المحافظة على البيئة وحماية الموارد الطبيعية ، و تدّخر الطاقة و تفضي  
إلى تنمية مستدامة.<sup>3</sup>

1 - المادة 10 من الأمر رقم 03-01 السالف الذكر .

2 - المادة 11 (معدلة) من الأمر رقم 06-08 السابق الذكر : تستفيد الاستثمارات المتعلقة بالنشاطات غير المستثناة من  
المزايا والمنجزة في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة كما يلي :

1- بعنوان انجاز الاستثمار:

- \* - الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع و الخدمات المستثناة من المزايا و التي  
تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار ، سواء كانت مستوردة أو مقتناة من السوق المحلية .
- \* - الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة و غير المستوردة من المزايا و التي تدخل  
مباشرة في انجاز الاستثمار .
- \* - تطبيق حق التسجيل بنسبة منخفضة قدرها اثنان في الألف فيما يخص العقود التأسيسية للشركات ،  
و الزيادة في رأس المال .
- \* - تكفل الدولة جزئيا أو كليا بالمصاريف الخاصة بالأشغال المتعلقة بالمنشات الأساسية الضرورية  
لانجاز الاستثمار .

2 - بعد معاينة مباشرة الاستغلال التي تعدها مصالح الجبائية بطلب من المستثمر :

- \* - الإعفاء لمدة 10 سنوات من النشاط الفعلي ، من الضريبة على أرباح الشركات . و من  
الرسم على النشاط المهني .
- \* - الإعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار  
الاستثمار . إضافة إلى مزايا تحسين أو تسهيل الاستثمار كتأجيل العجز و آجال  
الاستهلاك .

3 - المادة 12 (معدلة ، مكرر، مكرر 1) من الأمر رقم 06-08 السابق : يترتب على الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة  
بالنسبة للاقتصاد الوطني ، لا سيما باستعمالها تكنولوجيات خاصة من شأنها المحافظة على البيئة وحماية الموارد الطبيعية ،  
و تدّخر الطاقة و تفضي إلى تنمية مستدامة إبرام اتفاقية بالتفاوض بين المستثمر و الوكالة التي تتصرف باسم الدولة بعد  
موافقة المجلس الوطني للاستثمار ، و عن طريق ذلك التفاوض تستفيد الاستثمارات ذات الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني  
من مزايا خاصة :

- \* - في مرحلة الانجاز، لمدة 05 أقصاها سنوات :- إعفاء أو خلوص الحقوق و الرسوم و الضرائب وغيرها من  
الاقنطاعات الجبائية المطبقة على الاقتناءات سواء عن طريق الاستيراد أو من السوق المحلية للسلع و الخدمات  
الضرورية لانجاز الاستثمار.

## ثانيا : الضمانات الممنوحة في إطار الاستثمار

- أ - المساواة في المعاملة ذات الصلة بالاستثمار-المعاملة المماثلة - بين الأجانب و الجزائريين سواء أشخاص طبيعيين أو معنويون ، مع مراعاة الاتفاقيات المبرمة بين دولهم و الجزائر<sup>1</sup> .
- ب - تعهد الدولة بعدم تطبيقها للقوانين الجديدة الطارئة في المستقبل ذات صبغة مراجعة أو إلغاء على الاستثمارات التي شرع في انجازها<sup>2</sup> .
- ت - تعهد الدولة بعدم مصادرة الاستثمارات المنجزة إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع و يكون التعويض عادل و منصف إن ترتبت المصادرة<sup>3</sup> .
- ث - ضمان عدم الالتجاء إلى التأميم و حرية تحويل المستثمر لرأسمال الاستثمار و العائدات الناتجة عنه ، و كذا المداخل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل أو التصفية<sup>4</sup> .
- ج - مبدأ إزالة القيود و تقديم التسهيلات الإدارية للاستثمارات التي تمثل أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني من الوكالة الوطنية للاستثمار :
- \*- تسليم المقرر المتعلق بالمزايا الخاصة للانجاز في غضون اثنين و سبعون ساعة من تاريخ إيداع طلب الاستفادة من المزايا .
- \*- تسليم المقرر المتعلق بالمزايا الخاصة بالاستغلال في غضون عشر أيام .

---

\* - إعفاء من حقوق التسجيل المتعلقة بنقل الملكيات العقارية المخصصة للإنتاج و إعفائها من الرسم العقاري و

كذا الإشهار القانوني المطبق عليها.

\* - في مرحلة الاستغلال ، و لمدة أقصاها 10 سنوات ابتداء من تاريخ المعاينة للشروع في الاستغلال من طرف

المصالح الجبائية بطلب من المستثمر :

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات .

- الإعفاء من الرسم على النشاط .

1 - المادة 14 من الامر 01-03 السابق الذكر .

2 - المادة 15 من الأمر 01-03 السابق .

3 - المادة 16 من الأمر 01-03 السابق .

4 - المادة 31 من الأمر 01-03 السابق .



د - في حالة تنازل المستثمر عن مشروعه لمستثمر آخر فإن المالك الجديد الذي نُقلت إليه الملكية يصبح ملتزم بالالتزامات التي تعهد بها القديم ، و التي بمقتضاها استفاد من المزايا ، وفي حالة الإخلال بها يحق

للكالة الوطنية لتطوير الاستثمار إلغاء تلك المزايا <sup>1</sup>.

ثالثا : عوائق و موصدات الاستثمار في الجزائر [ كَرّ بيروقراطية الإدارة و فَرّ رأسمال الاستثمار ]

من اجل المساهمة في تنمية الاقتصاد الوطني وبلوغ التوجهات الاقتصادية النتائج المرجوة ضمن إستراتيجية تهيئة بيئة الاستثمار ، تبدل الجزائر جهودا جبارة للوصول إلى مصاف الدول المتقدمة اقتصاديا إلا أن قوة جاذبية عوائق الاستثمار تقف في الواجهة ، الأمر الذي جعلها تتأخر عن ركب موكب الاستثمار - حسب وجهة نظر المستثمرين - و الذي مفاده العوائق التالية و التي أهمها مشكلة العقار الصناعي <sup>2</sup> :

أ- مشكلة العقار الصناعي : ( أهم عقبات وتحديات الاستثمار )

يشكل العقار الصناعي كابوس مزعج للمستثمرين الوطنيين منهم و الأجانب على حد سواء ، و يتجسد هذا في حيثيات الأسباب التالية :

1 - المادة 30 من الأمر 01-03 السابق .

2 - عزف الكثير من المستثمرين المحليين و الأجانب عن إطلاق خطط استثمارات ضخمة بسبب مشكلة العقار الصناعي وما أنتجته من أعطال قياسية على منوال " مجموعة أعمار الإماراتية " على سبيل المثال لا على سبيل الحصر التي أجبرت على الرحيل بعدما ظلت أنشطتها معلقة لما يربو أو يزيد عن ثلاث (03) سنوات بسبب معضلة الأراضي ، و عليه بات من الضروري تشخيص الوضعية الحالية للأمالك العقارية على ضوء تطبيق أحكام مرنة و الوقوف على بعض المسائل التي حالت دون الوصول إلى اقتصاد متطور و بالخصوص مسألة الرهن لدى البنوك للحصول على قروض . و من جهة أخرى تعاني العقارات الصناعية من وضع كارتي حيث بقي كثير منها غير مستغل رغم تواجدها في قلب المناطق الصناعية بهدف إعادة وضعها في السوق من جديد ، كما سيتم استرجاع بعض العقارات الصناعية التابعة للمؤسسات العمومية التي تعرضت للحل البالغ عددها 1500 مؤسسة ، تملك حوالي 15000 هكتار غير مستغلة ، و التي يمكن أن تعطي احتياجات السوق العقارية المحلية ، علما أن عملية مسح الأراضي أو العقارات التابعة للدولة طالت 06 ملايين هكتار أي نصف المساحة الكلية المقدره بحوالي 12 مليون هكتار ، و يتطلب إنهاء العملية فترة تمتد من 10 إلى 15 سنة . لدى ل زالت الدولة الممون الوحيد للعقار الصناعي بالرغم من توافر العرض في هذا المجال في القطاع الخاص .

- صعوبة الحصول على قطعة ارض مهيأة لمزاولة نشاط استثماري ، و عدم توافق الأوعية العقارية المخصصة و نوع النشاط الاستثماري .
- تعقد وتفاقم الإجراءات الإدارية و القضائية بتعددتها .
- جمود و خمول سوق العقار .
- الارتفاع الفاحش في أسعار الأراضي بسبب جشع الوسطاء و أطماع المضاربين ، و بتكاليف تهيئة دون خضوع هذه العقارات لأي تهيئة تذكر
- عدم ملائمة بعض المناطق الصناعية و مناطق النشاط للمعايير الأساسية نظرا لكونها أقيمت لأهداف سياسية و اجتماعية و ليست اقتصادية .
- عدم امتلاك العديد من المؤسسات العمومية لشهادة الملكية ، الأمر الذي يعيق خصوصتها أو شراكتها مع متعاملين أجنب <sup>1</sup>.

#### ب- انعدام الاستقرار السياسي و الأمني : ( تأرجح البيئة السياسية و الأمنية )

يلعب عامل الاستقرار السياسي و الأمني دورا هاما و بارزا في إرساء بواذر تحصيل نتائج الاستثمار و نمو الاستثمارات الوطنية و الأجنبية ، و هذا ما يؤدي إلى الارتياح المسبق لدى رجال الأعمال للدخول في غمار المنافسة و تنمية رؤوس أموالهم ، بحيث لا يمكن تصور بيئة أعمال استثمارية بدون أن يسودها جو الأمن و الاستقرار، و لقد عانت الجزائر ويلات ألالاستقرار و اللالمان في فترة احتدام الصراع بين التيارات البارزة آنذاك - فترة التسعينيات من القرن العشرين - أدى إلى سواد سياسي و امني عاتم اثر سلبا على :

- \* - استقطاب رؤوس الأموال الوطنية و الأجنبية بسبب الوضعية المزرية للبلاد نتيجة الظروف السياسية و الأمنية السيئة .
- \* - التشريعات و الأوامر المنظمة للدولة و الموازية لغياب الاستقرار الحكومي .

---

1 - Organisation des Nations Unies pour le développement Industriel (ONUDI) ، **le climat d'investissement en Algérie ، les changements intervenus depuis 1993** ، sur la base du travail de M.Charles-Albert Michalet ، juillet 1999 ، p.30 .

\* - المستثمر والاستثمار بنوعيه المحلي و الأجنبي في نفسه و ممتلكاته نتيجة انعدام الأمن و احتمال وقوع المخاطر<sup>1</sup> بأنواعها السياسية و الاقتصادية و المالية .

### ج - صعوبة التمويل البنكي و عسرة الإجراءات الإدارية و التنظيمية :

1 - بالنسبة للتمويل : تشكل مشكلة الوصول إلى القروض البنكية عائق في وجه تمويل الاستثمارات التي تميزت بالبطء الشديد ، و النظام البنكي الجزائري لا يزال فتيّ طريّ الإجراءات و التغطية المالية للاستثمارات لأسباب عدة : كنقص الخبرة المهنية لدى موظفي البنوك الجزائرية ، و اعتماد الطرق التقليدية إلى جانب هيمنة القطاع العام في تسيير البنوك ، و هشاشة قاعدة التعامل معها<sup>2</sup> .

و الأمر من ذلك ، أن رداءة مستوى الخدمات التي يقدمها البنوك ساهمت في تدبب التعاملات المالية فيستلزم الصك البنكي في تحصيله من 06 إلى 17 يوما بالمدينة الواحدة ، أما إذا تعلق الأمر ببنكين مختلفين في مدينتين مختلفتين فيصل المعدل الزمني لتحصيل صك بنكي من 33 و 34 يوم .

### 2 - بالنسبة للإجراءات الإدارية و التنظيمية :

لقد بدلت الدولة أقصى ما في وسعها في توجيه الأوامر و التوجيهات من أجل تبسيط الإجراءات الإدارية و تسريع وتيرة الخدمات العمومية لتسهيل القيام بالمشاريع الاستثمارية ، إلا أن جملة من العوائق الإدارية و التنظيمية تركت هاجسا لدى أصحاب رؤوس المال من رجال الأعمال ، أهمها :

\* - غموض النصوص القانونية و التطبيق العشوائي و الذاتي بطريقة انتقائية ، و متباينة من منطقة إلى أخرى .

\* - غياب هيئة مكلفة بإدارة و تنظيم الاستثمارات الأجنبية فقط .

\* - تداخل الصلاحيات بين الهيئات و عدم تحديد المسؤوليات بدقة .

1 - سجل المؤشر المركب للمخاطر القطرية في الجزائر خلال عامي 2008 و 2009 نحو 81 و 99 نقطة على التوالي . يصدر هذا المؤشر شهريا عن مجموعة PRS من خلال الدليل الدولي للمخاطر القطرية ICRG مند عام 1980 لغرض قياس المخاطر المتعلقة بالاستثمار ، أو التعامل مع القطر و قدرته على مقابله لالتزاماته المالية و سدادها، و يغطي المؤشر 140 دولة منها 18 دولة عربية . و يتكون من ثلاثة مؤشرات فرعية : مؤشر تقييم المخاطر السياسية 50% من المؤشر المركب و مؤشر الأخطار الاقتصادية 25% من المؤشر المركب ، و مؤشر الأخطار المالية 25% من المؤشر المركب . كلما ارتفعت درجة المؤشر انخفضت درجة المخاطر .

2 - ساهمت الجلبة التي أثارها بنك الخليفة و بنك التجاري و الصناعي في رفع معدل مخاوف المستثمر المحلي و الأجنبي كل على شاكلته في نجاح و مردودية النظام البنكي الجزائري . و حسب تقرير أعده خبراء البنك العالمي الدولي أن الجزائر تحتل المرتبة 138 في مؤشر الاستفادة من القروض البنكية .

- \* - تعقد و بطء الإجراءات الإدارية<sup>1</sup> ، و صعوبة توفير الخدمات الأساسية للمستثمرين :  
الماء الكهرباء ، الغاز ، قنوات الصرف الصحي ...
- \* - طول وتعقد الإجراءات القضائية أي الفصل في النزاع يتطلب نحو 20 إجراء في 387 يوم .

إضافة إلى ما سبق التطرق إليه ، و بالرغم من الجهود المبذولة لترقية الاستثمار إلا انه ما تزال هنالك عوائق أخرى : تفشي ظاهرة الفساد وضبابية القوانين و القرارات الإدارية ، تعثر إجراءات الخوصصة دخولها حيز التطبيق من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 1994<sup>2</sup> .

شكل الإعلام الاقتصادي عامل مهم للمستثمرين في التقدير الدقيق لاحتياجات السوق و معرفة قدرات المنافسين لرسم إستراتيجية مستقبلية على أساس اتخاذ قرارات موضوعية ، لذا شكل عدم تناغم هيئاته و عدم كفاءة شبكات اتصالاته و صعوبة الدخول إلى قواعد البيانات للهيئات و الوزارات أهم العوائق في وجه الاستثمار ، و المؤدية إلى افتقار الفعالية و الكفاءة للترويج للفرص الاستثمارية .

#### الفرع الثاني : أجهزة تنظيم الاستثمار [ تداخل الصلاحيات و انحسار تنموي دون تحقيق المستوى الباهر]

ضمن التوجه الرامي إلى ترقية الاستثمار و تطويره بنوعيه المحلي و الأجنبي ، و تحقيق التوازن بين البرنامج الوطني لترقية الاستثمار وتحديد الأهداف في مجال تطويره من خلال القيام بالمساهمة في تسيير العقار الصناعي و الامتيازات الخاصة ، و كذا تقديم التسهيلات و المساعدات للمستثمرين ، و تزويدهم بالمعلومات الاقتصادية عبر الأجهزة التي تشرف على عملية تسيير الاستثمار المتمثلة في المجلس الوطني للاستثمار ( أولا ) و الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ( ثانيا ) .

#### أولا: المجلس الوطني للاستثمار ( C.N.I )

انشأ المجلس الوطني للاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-355<sup>1</sup> لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات و تحت سلطة و رئاسة رئيس الحكومة<sup>2</sup>

1 - الإجراءات الجمركية لسلعة معينة تصل إلى 16 يوم أو قد تصل إلى 35 يوم أحيانا ، بينما في المغرب لا تتجاوز 03 أيام و 05 أيام في الصين أي أقصاها 12 يوم . بيد لتصل بضاعة من الخليج حوالي شهر في حين أسبوع على أي ميناء أوروبي .

2 - سمح قانون المالية التكميلي 1994 لأول مرة بالتنازل عن المؤسسات العمومية لصالح مسيرين خواص و مساهمتهم في رأس مالها بحدود 49% ، و يعد الأمر 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خوصصتها أحدث تشريع حيث سمح بنقل الملكية إلى أشخاص تابعين للقانون الخاص .

## أ - صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار ( جهاز استراتيجي ذو امتياز تحفيزي )

لم يرد تعريف قانوني لهذا المجلس و لكن يمكن تعريفه بأنه: " هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي " ، و في خضم قيامه بال سهر على عملية ترقية و تطوير الاستثمار<sup>3</sup> يتولى المجلس الوطني لتطوير الاستثمار المهام التالية :<sup>4</sup>

- \* يقترح إستراتيجية تطوير الاستثمار و أولوياته.
- \* يدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار و يحدد أهدافه في إطار ترقية الاستثمار.
- \* يقترح ملائمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة.
- \* يدرس الاقتراحات الخاصة بتأسيس مزايا جديدة و تعديل المزايا الموجودة .
- \* يدرس قائمة النشاطات و السلع المستثناة من المزايا و يوافق عليها و كذا تعديلها و تحيينها.
- \* يدرس مقاييس تحديد المشاريع التي لها أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني و يوافق عليها .
- \* يصنف المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي في إطار أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.
- \* يقيم القروض الضرورية للتغطية المادية لتجسيد البرنامج الوطني لترقية الاستثمار.
- \* يعد قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار وترقيته.
- \* يقترح على الحكومة كل القرارات و التدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه.
- \* -يعمل على إنشاء و تطوير مؤسسات و أدوات مالية مناسبة لتلبية حاجات الاستثمار، ويشجع عليه.
- \* يعالج كل أمر أو مسألة لها علاقة بالاستثمار.

## ب - تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار

يتشكل المجلس الوطني من 9 أعضاء الآتي ذكرهم على التوالي:<sup>5</sup>

1 الوزير المكلف بالجماعات المحلية .

- 
- 1 - المرسوم التنفيذي رقم 06-355 الممضي في 09 أكتوبر 2006 ، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيله و تنظيمه و تسييره ، ج. ر عدد: 64 مؤرخة في 11 أكتوبر 2006 .
  - 2 - المادة 18 (معدلة ) / فقرة أولى من الأمر رقم 06-08 السابق الذكر . تقابلها المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المدون أعلاه .
  - 3 - طبقا لأحكام الأمر رقم 01-03 ، المتعلق بتطوير الاستثمار ، السالف الذكر .
  - 4 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 ، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيلته وتنظيمه و سيره ، السابق الذكر .
  - 5 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 ، المذكور سابقا .

- 2 - الوزير المكلف بالمالية .
- 3 - الوزير المكلف بترقية الاستثمار .
- 4 - الوزير المكلف بالتجارة.
- 5 - الوزير المكلف بالطاقة و المناجم.
- 6 - الوزير المكلف بالصناعة.
- 7 - الوزير المكلف بالسياحة .
- 8 - الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة و المتوسطة.
- 9 - الوزير المكلف بتهيئة الإقليم و البيئة

وأما رئيس مجلس الإدارة و المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فيمكنهم الحضور إلى الاجتماعات المجلس كملاحظين ، بحيث يقدم المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كل مشاريع الاتفاقات إلى المجلس من أجل دراستها <sup>1</sup> ، وتتوج أعمال المجلس بقرارات و آراء و توصيات <sup>2</sup> ، كما يمكن لحاجة المجلس الاستعانة بأي شخص ذو كفاءة في مجال الاستثمار، في حين يتولى أمانة المجلس الوزير المكلف بترقية الاستثمارات <sup>3</sup>.

#### ثانيا: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ( A.N.D.I )

أنشأت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب المادة 06 الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري في خدمة المستثمرين الوطنيين ، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ، و حدد صلاحياتها وتنظيمها وسيرها المرسوم التنفيذي رقم 06-356 <sup>4</sup> و لها هياكل تنظيمية لامركزية على المستوى المحلي <sup>5</sup>

- 1 - طبقا للمادة 12 (معدلة) من الأمر رقم 06-08 المعدل و المتمم للأمر رقم 01-03 ، المتعلق بتطوير الاستثمار، السابق الذكر . أي انه " يتم إبرام اتفاقية بين الوكالة و المستثمر بالتفاوض في إطار الاستثمارات ذات الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني خاصة لاستعمالها تكنولوجيات من شأنها الحفاظ على البيئة و حماية الموارد الطبيعية و ادخار الطاقة و الإفضاء إلى تنمية مستدامة
- 2 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 ، السابق الذكر .
- 3 - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 السابق ، تحدد المهام المكلف بها الوزير المكلف بترقية الاستثمارات .
- 4 - المرسوم التنفيذي رقم 06-356 الممضي في 09 أكتوبر 2006 ، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ، ج. ر عدد: 64 مؤرخة في 11 أكتوبر 2006 .
- 5 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 ، المدون أعلاه .

## أ - المهام المنيطة بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار<sup>1</sup>

تتولى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار - وكالة ترقية الاستثمارات سابقا - و في رعاية أحكام الأمر 01-03 المعدل و المتمم تحت رقابة و توجيه الوزير المكلف بترقية الاستثمار، وفقا لمجالات معينة المهام التالية :<sup>2</sup>

### 1 - في مجال الإعلام:

- \* ضمان خدمة الاستقبال و الإعلام لصالح المستثمرين في جميع مجالات الضرورية للاستثمار.
- \* جمع كل الوثائق الضرورية التي تسمح لرجال الأعمال بالتعرف و الإطلاع على التشريعات و التنظيمات المتعلقة بالاستثمار .
- \* وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على المعطيات الاقتصادية و المراجع التوثيقية الأنسب و الضرورية المناسبة لتحضير مشاريعهم.
- \* وضع بنوك خاصة بالمعلومات أو المعطيات التي تتعلق بفرص الأعمال و الشراكة و المشاريع و ثروات الأقاليم المحلية و الجهوية و طاقتها الاستيعابية .
- \* وضع مصلحة خاصة بالإعلام تحت تصرف المستثمرين من خلال كل مقومات الاتصال باللجوء إلى الخبرة .
- \* ضمان خدمات النشر لكل المعطيات المتحصل عليها و المتعلقة ب خدمات الإعلام و الاستقبال و ثروات الأقاليم الوطنية لتنمية المشاريع الاستثمارية.

### 2 - في مجال تقديم التسهيلات :

- \* إنشاء الشبلك الوحيد اللامركزي و الذي ينشأ محليا لتسهيل تنفيذ مشاريع الاستثمار.<sup>3</sup>
- \* إحصاء كل المعوقات التي تقف أمام إنجاز الاستثمارات و تقترح أمام الوزارة الوصية من أجل معالجتها و اتخاذ التدابير اللازمة لذلك.

---

1 - وقّعت بتاريخ 01 جويلية 2012 كل من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و الوكالة الوطنية للوساطة و ضبط العقار الصناعي على مشروع بقيمة 87.703 مليار دج ، بحيث ستتكفل الوكالة الوطنية للوساطة و ضبط العقار الصناعي بتهيئة و تسيير 42 منطقة صناعية جديدة موزعة عبر 34 ولاية ، و تمتد على مساحة إجمالية تقدر بـ 9572 هكتار ، و مشروع الاستثمار هذا سيخلق 2100 منصب شغل ( آلية الاستثمار كعلاج للبطالة ) و هذا في إطار أحكام الأمر 01-03 المعدل و المتمم المتعلق بتطوير الاستثمار ، و سيتم تسليم هذه المناطق الصناعية ابتداء من 2014 .

2 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 ، السابق الذكر .

3 - المواد من 21 إلى 29 (الفصل الثالث ) من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 ، المذكور سائفا

\* إنجاز الدراسات بغرض تبسيط التنظيمات و الإجراءات المتعلقة بالاستثمار و إنشاء الشركات و ممارسة النشاطات و المساهمة عن طريق الاقتراحات التي تعرضها سنويا على السلطة الوصية في تخفيف و تبسيط الإجراءات الشكلية لتأسيس المؤسسات و إنجاز المشاريع.

### 3 - في مجال ترقية الاستثمار:

- \* المبادرة في مجال الإعلام و الترقية و التعاون مع الهيئات العمومية و الخاصة بكل عمل داخل الوطن و خارجه ، بهدف ترقية المحيط العام للاستثمار الوطني، و تحسين سمعة الجزائر على الصعيد الدولي و تعزيزها.
- \* ضمان علاقات العمل و تسهيل عملية الاتصال بين المستثمرين الأجانب مع المتعاملين الجزائريين و ترقية المشاريع و فرص العمل .
- \* تنظيم ملتقيات و أيام دراسية و منتديات و تظاهرات ذات الصلة بمهامها.
- \* المشاركة في التظاهرات الاقتصادية المنظمة في الخارج و المتصلة بإستراتيجية ترقية الاستثمار المقررة من السلطات المعنية.
- \* إقامة علاقات التعاون مع الهيئات المماثلة الأجنبية و تعزيزها في إطار ترقية الاستثمار.
- \* ضمان خدمة الاتصال مع عالم الأعمال و الصحافة المتخصصة.
- \* استغلال كل الدراسات و المعلومات المتعلقة بالتجارب المماثلة التي أجريت في الخارج.

### 4 - في مجال عرض المساعدة:

- \* تنظيم مصلحة استقبال المستثمرين و توجيههم و التكفل بمشاغلهم.
- \* و ضع خدمة الاستشارات مع إمكانية اللجوء إلى الخبرة الخارجية عند الاقتضاء.
- \* مرافقة المستثمرين و مساعدتهم في انجاز مشاريعهم الاستثمارية و ما يتعلق بها في إطار علاقتها مع الإدارات الأخرى.
- \* تنظيم مصلحة مقابلة و حيدة للمستثمرين غير المقيمين و القيام لحسابهم على مستوى الشباك الوحيد بالترتيبات المرتبطة بانجاز مشاريعهم.

### 5 - في مجال تسيير العقار الاقتصادي :

- \* إعلام المستثمرين بتوفر الأوعية العقارية.



- \* ضمان تسيير المحفظة العقارية و غير المنقولة الموجهة للاستثمار.<sup>1</sup>
- \* تجميع كل معلومة مفيدة لفائدة بنك المعلومات العقارية المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار.
- \* تمثيل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي .

## 6 - في مجال تنظيم الامتيازات:

- \* تحديد المشاريع التي تهم مصلحة الاقتصاد الوطني استنادا إلى المعايير و القواعد المحددة في التنظيم المعمول به و التي صادق عليها المجلس الوطني للاستثمار.
- \* التفاوض حول الامتيازات الممنوحة للمشاريع ذات أهمية للاقتصاد الوطني تحت إشراف السلطة الوصية، و ضمن الإطار المحدد في التشريع المعمول به.
- \* التحقق من أن الاستثمارات المصرح بها من طرف المستثمرين و كذا السلع و الخدمات التي تشكلها مؤهلة للاستفادة من نظام الحوافز في حدود الشروط و الإجراءات المحددة في التنظيم المعمول به.
- \* إصدار القرار المتعلق بالامتيازات ، و إعداد برنامج إ اقتناء التجهيزات للمستثمرين المؤهلين للاستفادة من نظام الحوافز في حدود الشروط و الإجراءات المحددة مسبقا و التي بلغت للمستفيدين.
- \* استلام تصريحات التحويل و تنازلات عن الاستثمارات طبقا للشروط المحددة في التشريع المعمول به.
- \* إلغاء القرارات و السحب سواء كلياً أو جزئياً للامتيازات ، و ضمان صيرورة تعديلات القرارات و قوائم الاستفادة السلبية .

## 7 - في مجال رصد المتابعة:

- \* تطوير خدمة الرصد و الإصغاء و المتابعة لما بعد إنجاز الاستثمار باتجاه المستثمرين غير المقيمين المستقرين.

1 - المادة 26 من الأمر رقم 03-01 على أنه: "تنشئ الدولة انطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة ، قصد ضمان تمثيل الاستثمار ، حافظة عقارية و غير منقولة يسند تسييرها إلى الوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار..." و هذه الحافظة أو المحفظة العقارية يحدد شروطها و كفاءات تكوينها و تسييرها المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 ابريل 2007 ، و المتكونة من الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية و الموجهة للاستثمار .

\* جمع المعلومات حول مدى تقدم انجاز المشاريع المسجلة وكذا التدفقات الاقتصادية المترتبة عنها.

\* التأكد من احترام التزامات المستثمرين فيما يتعلق بالاتفاقيات.

## ب - الشبكة الوحيد اللامركزي G.U

الشبكة الوحيد غير مركزي ينشأ ضمن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و هو جزء منها يضم الإدارات و الهيئات المعنية بالاستثمار على المستوى المحلي<sup>1</sup> ، و الذي انشأ على مستوى الولاية ، و يتألف إلى جانب إطارات الوكالة ممثلين عن الإدارات و الهيئات التي تتدخل في سياق الاستثمار من وقت لآخر، لا سيما السهر على تنفيذ إجراءات التبسيط و التخفيف لأشكال تأسيس المؤسسات و انجاز المشاريع<sup>2</sup>.

يؤهل الشبكة الوحيد للوكالة للقيام بالإجراءات :

\* تأسيس و تسجيل التصريحات بمشاريع الاستثمار و طلبات منح المزايا لتسهيل تنفيذ المشاريع الاستثمارية<sup>3</sup>.

\* الموافقات و التراخيص بما في ذلك تراخيص البناء .

\* يتكلف باستقبال المستثمرين بعد تلقيه تصريحاتهم .

\* إقامة و إصدار شهادات الإيداع و قرار منح المزايا .

\* التكفل بالملفات ذات الصلة بالإدارات الحكومية و الهيئات الممثلة داخل الشبكة الوحيد و صياغتها النهائية<sup>4</sup>.

## المطلب الثاني

### العقود الواردة على العقار الصناعي

لقد تطورت وتنوعت القوانين المنظمة للاستثمار بشكل ملموس ، و اختلفت معها الويحد الواردة على استغلال العقار الصناعي عبر المراحل التي مر بها الاقتصاد الوطني ، حيث عرفت هذه العقارات أنواع

---

1 - المادة 23 من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار ، السابق الذكر .

2 - المادة 25 من الأمر رقم 03-01 المدون أعلاه .

3 - المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 ، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها السابق الذكر .

4 - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 ، المدون أعلاه .

من العقود تمثلت في عقد التنازل ( الفرع الأول ) على الأملاك الوطنية الخاصة لفائدة المستثمرين الخواص وكان ذلك ابتداء من المرسوم 73-45 المتعلق بإنشاء مناطق صناعية و المراسيم التنفيذية رقم 84-55 و 84-56 المطبقة له.

و توالى المراحل و تنوعت قوانينها في إطار تطوير الاستثمار الخاص بالاقتصاد الوطني الخاص إلى غاية صدور الأمر رقم 01-03 المعدل والمتمم المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>1</sup> ، و الذي تضمن عقد الامتياز ( الفرع الثاني ) بشروط و إجراءات إدارية جديدة على ما كانت عليه في المرسوم التشريعي رقم 93-12<sup>2</sup> و على هذا الأساس سوف ندرس العقود الواردة على العقار الصناعي و المتمثلة في عقد التنازل و عقد الامتياز و إمكانية تحول عقد الامتياز إلى عقد تنازل بالنسبة للمناطق الصناعية.

### الفرع الأول: عقد التنازل.

عقد التنازل هو نقل ملكية الشيء بأكمله و بجميع مشتملاته إلى المشتري ، و هذا العقد يرد أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية و التي تفقد صفة التخصيص ، وهذا العقد " عقد التنازل " لا يختلف عن المدلات المشابهة له كإعادة التنازل أو البيع.

إلا أنه يمكن ملاحظة بعض الشروط الاستثنائية التي قد تحتويها هذه العقود و التي تعتبر غير مألوفة في القانون العام و ذلك في إطار المفهوم التقليدي ، و أول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية ( أولا ) ، ثم ظهر في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص ( ثانيا ) ، و يليها في إطار المناطق للترقية أو المطلوب ترقيتها ( ثالثا ) .

### أولا : عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية

لقد تم تأسيس هذه المناطق بموجب المرسوم 73-45 المتعلق بإنشاء المناطق الصناعية ، حيث يسمح للدولة بالتنازل عن ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة و يكون ذلك بموجب عقد تنازل إداري ومشهر ، و بعد أن تنتقل ملكية هذه العقارات إلى هذه المؤسسات تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين الخواص و بواسطة عقود توثيقية و مشهرة لدى المحافظة العقارية، كما قد تكون هذه العقارات

---

1 - المادة الأولى من الأمر رقم 01-03 ، المتعلق بتطوير الاستثمار ، المعدل و المتمم : تمثل الأساس القانوني في منح الامتياز بنصها " يحدد هذا الأمر النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية و الأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع و الخدمات ، و كذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/أو الرخصة " .

2 - المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار الملغى بالأمر رقم 01-03 ، بنصها على انه: " يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة " .

مملوكة للخواص متواجدة ضمن المناطق الصناعية ، فتقوم هذه الهيئات بشرائها بواسطة عقود توثيقية عادية و مشهرة لدى المحافظة العقارية ، و بعد ذلك تقوم بإعادة بيعها بنفس الطريقة التي سبق شرحها أعلاه <sup>1</sup> ، و بعد أن تصبح هذه العقارات مملوكة لهذه الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية فإنها تقوم بتجزئتها و الحصول على رخصة التجزئة <sup>2</sup> .

ثم تقوم بتجهيتها في إطار التعمير و هذا يكون قبل إعادة التنازل عن ملكيتها لفائدة المستثمرين عن طريق عقود توثيقية رسمية مدنية ، و ذلك وفقا لما نصت عليه المادة 06 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 و المتعلق بإدارة المناطق الصناعية <sup>3</sup> .

### ثانيا: عقد التنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص

لقد تطور عقد التنازل في إطار قانون 82-11 ( الملغى ) ، و المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص حيث أن المستثمر الخاص و المعتمد من طرف الإدارة يمكنه الاستفادة من عقد تنازل على عقار صناعي في حدود مناطق النشاط المنشأة و المهياة بصفة خاصة للاستثمار خارج حدود المناطق الصناعية فإذا ما تعلق النشاط بهذا النوع من الاستثمار- الصناعي- وفقا للتشريع المعمول به تعتبر موجودة و ذلك بعد إتباع الإجراءات القانونية لإعدادها عن طريق عقد التنازل باعتباره عقد إداري ، حتى ولو وقع ذلك العقد عقارات تنتمي إلى المجال العمراني .

و يتعلق عقد التنازل بمدى توافق انجاز المشروع و برنامج الاستثمار المعتمد في المواعيد المقررة له و حسب ما هو مقرر في طلب الاعتماد للعقار المختار ، و تتم معاينة عدم إنجاز المشروع من طرف الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة "O.N.S.C.I.P" ليتابع إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء <sup>4</sup>.

### ثالثا: عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها

باعتبار أن المناطق المطلوب ترقيتها أنشئت بموجب القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير 1987 و المتعلق بالتهيئة العمرانية ( الملغى بموجب القانون رقم 01-20 ) حيث يمكن أن يرد عليها عقد التنازل أو البيع طبقا للقانون رقم 90-30 و المتعلق بالأماكن الوطنية <sup>5</sup>.

1 - بوجرة مخلوف ، العقار الصناعي ، مرجع سابق ، ص62

2 - المواد 57 و58 و59 من القانون رقم 90-29 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، السابق الذكر .

3 - راجع و انظر المرسوم التنفيذي 84-55 ، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، السابق الذكر .

4 - بوجرة مخلوف ، العقار الصناعي، نفس المرجع السابق، ص64.

5 - المادة 51 من القانون 87-03 المؤرخ في 27 يناير 1987 ، المتعلق بالتهيئة العمرانية ، ج. ر عدد: 05 مؤرخة في

28 يناير 1987 ، الملغى بالقانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، السابق الذكر .

و عليه صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، و الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العمومية التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كفيات ذلك ، حيث نظم المرسوم عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة عن طريق المزاد العلني بنص المادة 10 منه أو عن طريق التراضي بموجب المادة 161 من قانون 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 و المتضمن قانون المالية لسنة 1992.

### الفرع الثاني : عقد الامتياز

عقد الامتياز عبارة عن منح امتياز مرفق بدفتر شروط ، و لقد عرفه الأستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه : " عقد إداري يتولى الملتزم سواء فرداً أو شركة بمقتضاه و على مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تُضمنها الإدارة لعقد الامتياز." <sup>1</sup>

و يمكن تعريف عقد الامتياز بأنه : " العقد الذي تمنح الدولة بمقتضاه للمستفيد بحق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة و تابعة لأملكها الخاصة لفترة زمنية محددة باستعمال تلك الأرض في إقامة مشروع استثماري في منطقة من أملاك الدولة الخاصة " ، و عليه يمكن استنتاج من هذا التعريف العناصر التالية <sup>2</sup>:

- ◆ عقد الامتياز يرتب عقد عيني عقاري .
- ◆ عقد الامتياز عقد محدد المدة.
- ◆ عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع .
- ◆ عقد الامتياز يقع على قطعة أرضية تابعة لأملك الدولة الخاصة و غير المخصصة.
- ◆ عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص .
- ◆ عقد الامتياز يمنح لشخص مقيما كان أو غير مقيم بشرط أن يكون جزائري الجنسية .

---

1 - بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري ،مجلة دفتر السياسة و القانون ، قسم الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي الأغواط، الجزائر، العدد7 ، جوان 2012 ص232 .

2 - بوجرة مخلوف ، العقار الصناعي، نفس المرجع السابق، ص69 .

3 - سمي عقد الامتياز " عقد المنح " في إطار قانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم بنص المادة 148 منه ، و يختلفا في كون عقد الامتياز مؤقت يتحول إلى حق آخر بينما عقد المنح مؤبد لا يتحول بالرغم من أن كليهما حق عيني عقاري . و أما في إطار المرسوم التنفيذي 97-438 المتعلق بالاستصلاح عن طريق عقد الامتياز ، الذي جاء تطبيقا للمادة 148 السالفة الذكر ، فان عقد الامتياز الوارد بالمرسوم هو بنفس الخصائص و الشروط ( من المادة 05 إلى المادة 16 ) لعقد الامتياز الوارد في قانون 93-12 المتعلق بتطوير الاستثمار ، الذي يختلف عن داك المنصوص عليه في القانون المدني .

◆ هدف الامتياز الاستثمار صناعيا كان أو تجاريا.

◆ عقد الامتياز يكون لقاء دفع إتاوة.

ومن خلال التعريف السابق يمكن أن نلاحظ أن عقد الامتياز<sup>1</sup> يتداخل في مفهومه مع مجموعة من الحقوق الأخرى (أولا)، و تختلف خصائص طبيعته القانونية من تنظيم لأخر (ثانيا).

أولا : تمييز عقد الامتياز عن الحقوق المشابهة له

#### أ - حق الانتفاع

لم يرد في القانون المدني الجزائري تعريفاً لحق الانتفاع إلا انه يمكن تعريفه انطلاقاً من الفقه على أنه: " حق عيني أصلي يخول لصاحبه أن ينفع بشيء معين مملوك للغير لفترة زمنية محددة ، وينتهي في جميع الأحوال بموت المنتفع فيعود بعدها إلى مالك الرقبة فتصبح ملكيته للعقار كاملة بعد أن كانت مجزأة<sup>2</sup> " و أسباب حق الانتفاع أربعة وهي: العقد، الشفعة و الوصية أو بمقتضى القانون . و من خلال هذا التعريف يمكن أن نستنتج ما يلي:

\* أن حق الانتفاع حق عيني مثل حق الامتياز.

\* أنه حق مؤقت و محدد بمدة معينة .

\* الشخص المنتفع محل اعتبار في العقد.<sup>3</sup>

#### ب - حق الحكر<sup>4</sup>

وهو حق عيني يقع على عقار في حاجة إلى إصلاح و يخول لصاحبه حق الانتفاع به مقابل الإصلاح و ذلك بتعميره أو بالغرس فيه و يدع إتاوة مقابل الانتفاع به ، و لصاحب حق الحكر الحق في التصرف في العقارات محل الحكر بكل التصرفات الناقلة للملكية أو المرتبة للحقوق.

---

2 - ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ، وفقاً لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، بدون ط الجزائر ، 2010 ، ص 29.

3 - بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، نفس المرجع السابق ، ص 70.

4 - حق الحكر - المساطحة - استمدته المشرع المصري من الشريعة الإسلامية ، و هو حق عيني يعطي لصاحبه الحق في إقامة بناء أو غراس على ارض مملوكة للغير ، و يمكن اكتسابه بالإفناق أو بمرور الزمن ، و يمكن أن ينتقل للخلف العام عن طريق الميراث أو الوصية .

و يشترط أن لا تزيد مدة حق الحكر عن 50 سنة ، و إذا تقرر مقابل أجره فان تخلف صاحبه عن السداد مدة 03 سنوات كان للطرف الأخر فسخ العقد ، و يجوز التنازل عنه و كذا رهنه .

من خلال ما سبق نستنتج أن حق الحكر هو حق عيني يقع على عقار مثل حق الامتياز ، إلا أن الفرق بينهما يتمثل في أن حق الامتياز ولو انه يقع على عقار إلا أنه لا يسمح بالقيام بأي تصرف ناقل للملكية.

### ج - عقد الإيجار :

وقد عرفته المادة 467 من الأمر رقم 58-75 المتعلق بالقانون المدني ، المعدل و المتمم بأنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"<sup>1</sup> ، ومن خلال نص المادة يمكن أن نستخلص ما يلي:

- \* عقد الإيجار عقد محدد المدة .
- \* عقد الإيجار يرتب حق انتفاع .
- \* عقد الإيجار يمنح لشخص طبيعي و معنوي.
- \* عقد الإيجار يكون لقاء دفع مقابل .
- \* عقد الإيجار يرتب حق شخصي.

و بالتالي عند مقارنة عقد الامتياز بعقد الإيجار نجد ما يلي:

- ◆ عقد الإيجار و عقد الامتياز من عقود المعاوضة ، و هذا على الرغم من أن الإتاوة التي يدفعها صاحب حق الامتياز لا تقارن بمقدار الانتفاع و لا تحدد على أساس ذلك فإنها تعتبر إتاوة إيجارية.
- ◆ يعتبر عقد الإيجار عملاً من أعمال الإدارة و مدته قصيرة تقدر ب 3 سنوات كحد أقصى ، أما عقد الامتياز فهو عمل قانوني لا يعتبر من أعمال الإدارة لأنه طويل الأمد و قد يصل إلى أربعين (40) سنة .
- ◆ عقد الإيجار يرتب حق شخصي يتحول إلى حق عيني و يكون ذلك في عقد الإيجار الطويل المدة ، إما عقد الامتياز فهو حق عيني عقاري يرتب حق شخصي يجب إشهاره

### ثانيا : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

لقد نظم المشرع الجزائري مسألة إبرام العقود على شكل امتياز في العديد النصوص القانونية :

1 - لمزيد من الاطلاع راجع الفصل الأول من الباب الثامن المعنون "العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء" من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم ، السابق الذكر .

أ - جاءت أحكام حق الامتياز للمناطق الحرة و تسييرها ضمن المرسوم التنفيذي 94-320 السابق الذكر بدفع إتاوة سنوية لإدارة الأملاك الوطنية ، و يمنح هذا الحق عن طريق مزايمة وطنية أو دولية أو عن طريق التراضي لوكالة ترقية و دعم الاستثمارات و متابعته.<sup>1</sup>

ب - من خلال المرسوم التنفيذي 94-322 نجد أن حق الامتياز في المناطق الحرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة يشكل عقد إيجار مبني على الانتفاع - حق عيني عقاري - دون الاستغلال و الإدارة احد أطرافه .

ت - لقد تمّ التفريق بين نوعين من التصرفات القانونية الممكن إبرامها في إطار الق 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، و المذكورين بنص الفقرة الثانية للمادة 12 منه ، و المتمثلتين في:<sup>2</sup>

\* - عقد إداري يمنح حق الامتياز و الذي يتم إبرامه في إطار العقود المدنية المشهورة .

\* - تقديم رخصة تفيد منح الامتياز عن طريق مقرر إداري.

هذا إذا تعلق الأمر بالأملاك الوطنية الخاصة ، أما إذا تعلق الأمر بالأملاك الوطنية العمومية فتعد الإدارة ترخيص عن طريق مقرر إداري للمستفيد من أجل استغلال أو استعمال الأملاك الوطنية العامة التي لا يمكن اكتسابها بالتقادم أو التنازل عليها أو الحجز عليها وفقا لما جاء في قانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية.

### الفرع الثالث: إمكانية تحول عقد الامتياز إلى عقد تنازل

أعطى المشرع لصاحب حق الامتياز إمكانية في أن يطلب تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل و ذلك في حالتين هما:

1 - أثناء و قبل انتهاء مدة العقد.

2 بعد انتهاء مدة العقد

و يكون ذلك في إطار التشريع المعمول به، و لذلك سندرس إمكانية تحول عقد الامتياز إلى عقد تنازل في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار ، و القانون رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.

1 - بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، مرجع سابق ، ص 75 .

2 - راجع لمزيد من الاطلاع الأمر رقم 01-03 ، المتعلق بتطوير الاستثمار ، المذكور سابقا.



## أولا : في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار

لقد نص المرسوم التشريعي 93-12 على إمكانية تحول عقد الامتياز إلى عقد تنازل " البيع " ، ثم جاءت المراسيم و القوانين الأخرى من أجل تدعيم وتطوير هذه الفكرة ، و ذلك بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتضمن منح حق الامتياز في المناطق الخاصة و الذي لصاحب حق الامتياز إمكانية التنازل لصلحه عن العقارات محل عقد الامتياز بمقابل مالي ، و ذلك وقت انتهاء المشروع بعد معابنته من طرف السلطة المؤهلة قانونا.

و تطبيقا لذلك صدر المرسوم التشريعي رقم 93-18<sup>1</sup> و المتضمن قانون المالية لسنة 1994 حيث استبدل إجراءات التنازل بالتراضي على أراضي الأملاك الوطنية الخاصة بعقد الامتياز بالتراضي مع إمكانية تنازل عنه "بالبيع" وفقا لما جاء بنص المادة 117 من قانون المالية 1994 ، و ذلك نظرا للنتائج السلبية التي تمخضت عن تملك الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح المستثمرين قبل إنجاز مشاريعهم و من أجل تفادي ذلك تم تبني فكرة منح امتياز مع إمكانية تحوله إلى تنازل و يكون ذلك بعد انتهاء انجاز المشروع مباشرة ، و هذه الفكرة استبدلت فكرة إدراج الشرط الفاسخ في عقد الامتياز كما سبق بيانه.<sup>2</sup>

ثم جاء بعد ذلك قانون رقم 97-02<sup>3</sup> و المتضمن لقانون المالية 1998 حيث تضمن إجراءين لإبرام عقد الامتياز وفقا لما جاء في نص المادة 51 منه ، و هما إما عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي .

---

1 - المرسوم التشريعي رقم 93-18 الممضي في 29 ديسمبر 1993 ، المتضمن لقانون المالية 1994 ، ج. ر عدد: 88 مؤرخة في 30 ديسمبر 1993 ، حيث نصت المادة 177 منه : " الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة يمكن أن تكون موضوع امتياز لفائدة هيئات عمومية اقتصادية الأشخاص المعنويين أو الطبيعيين للقانون الخاص، و ذلك بهدف إشباع الحاجيات التي تتميز خصيصا بطابع الصالح العام ، و خاصة ما يتعلق بانجاز مشاريع التجهيز و الاستثمارات المتبعة في إطار سياسة التنمية الوطنية ، و الامتياز المذكور في الفقرة السابقة يمنح لصاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء وفقا للتشريع المعمول به ، إجراءات ،كيفية ، أعباء و شروط الامتياز و كذا احتمال تحوله إلى تنازل سيحدد عن طريق التنظيم .

2 - راجع الأمر رقم 03-01 ، المتعلق بتطوير الاستثمار ، المذكور سابقا.

3 - القانون رقم 97-02 الممضي في 31 ديسمبر 1997 ، المتضمن لقانون المالية 1998 ، ج. ر عدد: 89 مؤرخة في 31 ديسمبر 1997 ، حيث تعدل المادة 51 المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المدون أعلاه .

ثانيا : في إطار الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.

جاء هذا القانون من أجل تغيير جميع الأفكار و المفاهيم التي تضمنها المرسوم التشريعي 93-12 حيث جاء بمفاهيم جديدة تتعلق بعدم إمكانية تحول الامتياز إلى تنازل بل أضاف طريقة جديدة تتمثل في استصدار رخصة من أجل استغلال أراضي الأملاك الوطنية ، بحيث يفهم هنا أن إمكانية التنازل المنصوص عليها في هذا الأمر تخص التنازل لفائدة مستثمر آخر و ليس لنفس المستفيد.

### المطلب الثالث

#### المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي.

أن عملية استغلال العقار الصناعي في الاستثمار و التي تجد أكبر عائق لها بغية انجاز المشاريع هو الوعاء العقاري الذي يحتضن هذا المشاريع الاستثمارية و تعقد الإجراءات القانونية في سبيل الحصول على ملكية العقار الصناعي أو الانتفاع به عن طريق الاستغلال أو الاستعمال في إطار الاستثمار من أجل دعم الاقتصاد الوطني ، حيث تؤثر هذه المسائل أنجاز المشاريع و إجهاضها في مهدها ، و هو ما جعل المشرع يعمل على إيجاد آلية من أجل تسهيل إجراءات الحصول على عقود انتفاع أو استغلال العقار الصناعي بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-12 و جميع المراسيم المطبقة له وصولا إلى الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، حيث نجمت عن ذلك عدة تجاوزات و مخالفات تمثلت في عدم تنفيذ العقود التي جاءت بها القوانين السالفة الذكر تنفيذا سلميا بالإضافة إلى عدم تنفيذ الالتزامات الواردة عليها.

مما أدى إلى تنوع المنازعات و تشعب القضايا و غموضها و صعوبة إيجاد حلول لها ، حيث تمثلت هذه الصعوبة في تحديد طبيعة المنازعة من جهة ، و معرفة الجهة القضائية المختصة في فض المنازعات و هو ما سنوضحه فيما يلي:

#### الفرع الأول: تحديد طبيعة النزاع القائم

إن تحديد طبيعة المنازعة لا يمكن دراسته إلا من ناحيتين ، فهناك منازعات تتعلق بأصل الملكية الخاصة بالعقار الصناعي و التي تكسب حق عيني على العقار لفائدة المتعاملين أو المستثمرين و التي كانت عائقا دون اكتسابهم للملكية و و قد يرجع سبب ذلك إلى الإدارة أو المستثمر .

كما أن هناك منازعات تتعلق بتنفيذ الالتزامات الناتجة عن عقد التنازل أو تلك الناتجة عن عقد الامتياز و سواء كان ذلك في إطار تسيير المناطق الصناعية أو في إطار ترقية و توجيه الاستثمار، و هو ما سنوضحه فيما يلي:

## أولاً : المنازعات المتعلقة بملكية العقار الاقتصادي

إن الهيئات المكلفة تسيير و إدارة المناطق الصناعية ، تتكفل بتهيئة العقار الصناعي في إطار قواعد التهيئة و التعمير عن طريق القيام بأعمال التجزئة ، و ذلك بعد إتباع إجراءات كسب الملكية العقارية بصفة قانونية للقيام بأعمال التهيئة هذا في المرحلة الأولى ، و في مرحلة تالية تقوم بإعداد عقد إعادة التنازل "البيع" لتحويل هذه العقارات لفائدة المستثمرين الخواص أو المتعاملين و ذلك بواسطة عقود توثيقية و مشهورة.

إلا أنه في الواقع التطبيقي العملي نجد أن هذه المؤسسات صادفتها عدة مشاكل قانونية نتجت عنها عدة منازعات اتخذت عدة صور نذكر من بينها:<sup>1</sup>

1 النزاع المتعلق بعدم اتفاق المستثمرين و المؤسسة المتعاملة على سعر مقابل إعادة التنازل (البيع) عن العقار محل التهيئة و التجزئة ، بحيث أن المستثمر يرفض تعديل سعر العقار على أساس أن السعر الحقيقي هو سعر الاقتناء وهو السعر الذي اشترت به المؤسسة هذا العقار ، أما هذه الأخيرة فلم تقبل هذا الطلب على أساس أن سعر إعادة التنازل هو السعر الحقيقي للعقار لأنه سعر السوق.

و الحل هنا هو القيام بعملية إعادة التنازل لفائدة المتعامل على أساس سعر الاقتناء الذي اشترت به المؤسسة بإضافة تكاليف التهيئة و التجهيز و هامش ربح معقول.

2 النزاع المتعلق بعدم قيام المؤسسات المكلفة بالتهيئة باستخراج و نشر رخصة التجزئة و عدم القيام بأعمال التهيئة و التجهيز لأسباب تقنية.

و في هذه الصورة يكون الحل على أساس المقاصة بخصم مبلغ نفقات التهيئة و التجزئة من سعر إعادة التنازل المقدر على أساس سعر السوق.

3 النزاع المتعلق بعدم كسب أجهزة التهيئة ملكية بعض العقارات المملوكة للخواص مما يضعنا أمام حالتين مختلفتين هما:

أ - أن أصحاب هذه العقارات لا يريدون بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة .

و يكون الحل هنا هو هذه الأجهزة بإمكانها أن تطلب من إدارة أملاك الدولة تحديد السعر لشراء هذه العقارات من الخواص عن طريق التراضي ، أما إذا رفض الخواص ذلك أمكن الأجهزة المكلفة بالتهيئة أن تلجأ إلى الوالي المختص إقليمياً بهذه العقارات ، لمباشرة و تطبيق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة مع تعويض المالكين تعويض عيني أو نقدي .

ب - أن هذه الأجهزة لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق.

1 - بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، نفس المرجع السابق ، ص90.

و الحل هنا يكون عن طريق تخصيص اقتطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تمنحها الدولة لهذه المؤسسات .

4 المنازعات المتعلقة بمسؤولية المتعامل أو المستثمر عن الضرر التي تنجم عن استغلال العقار الصناعي ، ففي حال وقوع أضرار مادية يلتزم المتعامل أو المستثمر بتعويض عن الأضرار الناجمة عن هذه الأشغال وفقا للقواعد العامة التي جاء بها القانون المدني الجزائري .  
و يكون ذلك على عاتق المتعامل وحده سواء كان الضرر بسببه هو مباشرة أو بإذنه إن كان بسبب من يعمل لصالحه .<sup>1</sup>

### ثانيا: المنازعات المتعلقة بتنفيذ التزامات عقود استغلال العقار الصناعي

إن العقود الواردة على استغلال العقار الصناعي بشتى أنواعها ترتب التزامات في ذمة كل من المؤسسة المسيرة للمناطق الصناعية و المتعاملين أو المستثمرين الخواص على حد سواء ، لذلك فإن تحديد طبيعة المنازعات الواقعة على العقود يختلف بتنوع العقود الواردة على العقار الصناعي و مدى تنفيذ الالتزامات الناتجة عن هذه العقود ، و عليه فإنه يمكن تحديد طبيعة المنازعة من ثلاث نواحي ، و سنوضحها فيما يلي:

#### أ - النزاع المتعلق بثمن عقد التنازل :

وهذا العقد هو عقد إداري تكون أحد أطرافه الإدارة وفقا لما جاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>2</sup>، و عليه يمكن تصور المنازعات من خلال أن الإدارة تمنح القطع الأرضية للمستثمرين على أساس قرار تخصيص أو محضر اختيار للعقار محل التهيئة و التجزئة ، إلا أن المستثمرين لا يقومون بالوفاء بالتزاماتهم المتعلقة بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على هذه القرارات و المحاضر و تحويلها إلى عقود إدارية ، خاصة إذا ما تعلق الأمر بدفع ثمن العقار المتنازل عنه .<sup>3</sup>

و هنا يجب التمييز بين وضعيتين لحل هذا النزاع اعتبارا من سنة 1990 منذ صدور قانون 90-30 الذي ميز بين الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة ، و المرسوم التنفيذي رقم 12-

1 - انظر المادتين 124 و 125 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني. المذكور سابقا.

2 - القانون رقم 08-09 الممضي في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج. ر عدد 21: مؤرخة في 23 ابريل 2008 .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 86-05 المؤرخ في 07 يناير 1986 ، المتضمن تحدي شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعدة قانونا ، كما تحدد كفيات هذا البيع ، ج. ر عدد : 01 مؤرخة في 08 يناير 1986 .

427 الذي يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، و تتمثل هاتين الوضعتين فيما يلي :

**1 - الوضعية الأولى :** إذا كان المستثمر الذي نفذ التزاماته وفقا للشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات المعمول بها قبل تاريخ 1990، و لم تسوى وضعة عقاره بعد ، فهنا يجب التفريق بين صورتين هما على التوالي :

\* **الصورة الأولى:** إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل بناء على السعر الذي حددته إدارة أملاك الدولة فإنه يعتبر مالكا ، و الملكية تحولت إليه وقت دفع الثمن و في هذا الإطار و جب على إدارة أملاك الدولة أن تبادر إلى تنفيذ التزاماتها المتمثلة في إعداد عقد الملكية بواسطة عقد رسمي و مشهر .

\* **الصورة الثانية:** إذا لم يدفع المستثمر ثمن التنازل بعد، فهنا أمكن مصالح أملاك الدولة متابعة المستثمر قضائيا، و ذلك لإجباره على تنفيذ التزاماته و دفع الثمن على أساس السعر الحقيقي للسوق وقت إبرام العقد .

**2 - الوضعية الثانية :** بالنسبة للمستثمر الذي لم ينفذ التزاماته تطبيقا للتشريعات و التنظيمات المعمول بها قبل تاريخ 1990 ، فإن تسوية هذه الوضعية يجب أن يكون تطبيقا للتشريعات و التنظيمات المعمول بها و التي هي حيز التنفيذ وقت التسوية ، و هنا يجب التفريق بين صورتين هما :

\* **الصورة الأولى :** إذا كان المستثمر قد انتهى من انجاز مشروعه و هنا يمكن حل هذه الوضعية عن طريق التنازل أو البيع لفائدة المستثمر المعني ، و بواسطة قرار و لائي يفيد التنازل عن هذه العقارات بشرط ضرورة دفع الثمن الحقيقي وقت إبرام العقد .

\* **الصورة الثانية:** إذا كان المستثمر لم ينتهي من إنجاز مشروعه ، و في هذه الحالة يمكن حل هذا النزاع على أساس التنفيذ الجزئي للمشروع ، عن طريق قرار و لائي يفيد بالسماح للمستثمر بالمطالبة بتحويل التنازل في حال الانتهاء من انجاز هذا المشروع .

#### **ب : منازعات فسخ عقد التنازل**

كما أن هناك منازعات قد تتسبب الإدارة في إثارتها إما تعسفا أو لأسباب عملية و تقنية ، فهنا يتم تحديد طبيعة المنازعة على اعتبار أن أحد أطرافها شخص يخضع للقانون العام إداري ، كما تصور هذه المنازعات على اختلافها بتنوع العقود الواردة على العقار الصناعي ، و هي تتمثل على أساس الشرط الفاسخ الذي يتعلق بمدى انجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد ، فيكون الحل هنا عن طريق اقتراح من طرف الإدارة المعنية يتمثل في إلغاء الشرط الفاسخ المتعلق بعدم إمكانية إعادة التنازل لهذه

العقارات ، وذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>1</sup> .

### ثالثا : منازعات متعلقة بعقد الامتياز

و هي تتعلق بثلاث أنواع من المنازعات وهي:

- ◆ المنازعة في قرار منح الامتياز .
- ◆ المنازعة الناتجة عن قرار سحب الامتياز .
- ◆ المنازعة المتعلقة بفسخ عقد الامتياز .

وحل هذه المنازعات يكون عن طريق الطعن من طرف المستثمر إما أمام الهيئة الوصية المكلفة بتسيير هذه المناطق و انتظار ردها وفقا للإجراءات القانونية المعمول به ليكون محل طعن أمام القضاء الإداري و ذلك من أجل المطالبة بحق الامتياز لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية ، وهو ما يدفع بهم إلى عدم المخاطرة بجهدهم و وقتهم و أموالهم في الاستثمار<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع

من خلال دراسة و تحديد أطراف النزاع و موضوعه سواء تعلق الأمر باكتساب ملكية العقار الصناعي أو تحديد الجهة المسؤولة عن الإخلال بالالتزامات وفقا للتشريعات و التنظيمات المعمول بها في إطار العقود المبرمة بين المؤسسة المكلفة بالتهيئة و التجزئة و المتعاملين أو المستثمرين في العقار الصناعي ( عقد التنازل ، عقد الامتياز ) ، و يتم تحديد الاختصاص القضائي وفقا للمعايير التالية:

- ◆ محل النزاع إذا ما تعلق الأمر بالأماكن الوطنية العمومية أو الخاصة .
- ◆ طبيعة التصرف إذا ما تعلق الأمر بعقد إداري أو عقد مدني .
- ◆ أطراف النزاع وهو المعيار الموضوعي المرتبط بوجود أشخاص القانون العام ( الإدارة العمومية ) .

وعليه قد يكون القضاء الإداري هو المختص في حل هذه النزاعات ، كما قد يكون القضاء العادي هو المختص في فض هذه النزاعات ، وهو ما سنوضحه فيما يلي:

---

1 - المذكرة الوزارية رقم 4382 المؤرخة في 15 أوت 2000 ، تنفيذاً للتعليمة الوزارية رقم 219 المؤرخة في 04 أويل 1999 و الخاصة بالاستثمار الوطني الخاص و إلغاء الشرط الفاسخ ، ملحق .

2 - أنظر المواد 09 و 14 و 29 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 ، المتعلق بنرقية الاستثمار ، السابق الذكر .

## أولاً: الاختصاص للقضاء الإداري

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن اختصاص القضاء الإداري يكون على أساس المعيار العضوي عندما يكون أحد أطراف النزاع شخص ذو طابع إداري ، ناهيك أن كل مساس بحق الملكية العقارية الخاصة صادر عن الإدارة دون احترام لمبدأ المشروعية يترتب عليه قيام حق المالك المتضرر في اللجوء إلى القضاء الإداري<sup>1</sup> ، ومن هذا المنطلق يمكن اعتبار العقود التي تبرمها المؤسسات المكلفة بالتهيئة و التجزئة من أجل إنشاء و إدارة و تسيير المناطق الصناعية مع المتعاملين أو المستثمرين من اختصاص القضاء الإداري.

و بالتالي فإن دراسة الاختصاص القضائي الإداري في إطار تسيير و إدارة المناطق الصناعية يتمحور حول العقدين السابق شرحهما فيما يخص استغلال العقار الصناعي ، و المتمثلين في: "عقد التنازل" و "عقد الامتياز".

### أ - حالة عقد التنازل :

و هو ذلك العقد المبرم في إطار قانون 82-11 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص ( الملغى ) بحيث أن هذا العقد تكون محله الأملاك الوطنية الخاصة المتنازل عليها لفائدة المستثمرين و هي تدخل في مفهوم أملاك الدولة حيث يتم عقد التنازل بناء على قرار إداري صادر عن الوالي ، وذلك بعد إتباع الإجراءات الإدارية من طرف مصالح أملاك الدولة ، ويكون ذلك بعد إتباع إجراءات التسجيل و الشهر لدى المحافظة العقارية ، و بما أن هذا العقد أحد أطرافه شخص إداري فهو من اختصاص القضاء الإداري و بذلك فإن الوالي يمثل أمام القضاء مدير أملاك الدولة في المطالبة بفسخ هذا العقد .

### ب- حالة عقد الامتياز:

و هو عقد حديث النشأة ظهر بعد صدور القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية ، و الذي ميز كما ذكرنا سابقا بين الأملاك الوطنية الخاصة للدولة و الأملاك الوطنية العامة للدولة، كما عرف في إطار القانون رقم 93-12 المتعلق بتطوير الاستثمار، ولعل المنازعات المتعلقة بهذا النوع من العقود إذا كانت محله الأملاك الوطنية العامة للدولة وباعتباره عقد إداري تتمحور حول فسخ عقد الامتياز أو سحب الامتيازات ، و يكون ذلك في صورة قرار ولائي ، و بالتالي يكون الاختصاص في حل هذا النوع من المنازعات من اختصاص القضاء الإداري وذلك إذا ما تعلق الأمر بما يلي:

1 - ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ( وفقا لأحكام التشريع الجزائري ) ، مرجع سابق ، ص 97 .

\* الأمر بمنح حق الامتياز ، إذ يدور النزاع هنا حول قرار وكالة ترقية و دعم الاستثمار و متابعتة المتضمن رفض منح الامتياز أو عدم الرد على طلب منح الامتياز خلال الآجال المحددة.<sup>1</sup>

\* المنازعة في سحب جزء من الامتيازات أو بفسخ عقد الامتياز إذا كان واقعا على الأملاك الوطنية العمومية.<sup>2</sup>

#### ثانيا : الاختصاص للقضاء العادي.

بالرجوع إلى القواعد التي جاء بها قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية ، حيث ميز بين الأملاك الوطنية الخاصة و الأملاك الوطنية العامة ، فإن اختصاص القضاء العادي في حل النزاعات المتعلقة بعقد التنازل "البيع" و عقد الامتياز ، إذا كانت واقعة على الأملاك الوطنية الخاصة ، وكان موضوع العقد في قواعد القانون الخاص ، أو بالنظر إلى أطراف العقد وهو ما سنوضحه فيما يلي:

#### أ - بالنسبة لعقد إعادة التنازل "البيع":

وهو العقد الذي تبرمه مؤسسات التهيئة مع المتعاملين أو المستثمرين ، وذلك على أساس عقد مدني توثيقي و مشهر في إطار الاستثمار في المناطق الصناعية ، و النزاع الذي يطرح أمام القضاء العادي يتمثل في إلزام المؤسسة المهيأة بإتمام إجراءات عقد التنازل و تسوية الملكية ، و كذا إذا ما تعلق الأمر بإنقاص الثمن الذي يثيره المستفيد في إطار المناطق الصناعية بعد الانتهاء من إنجاز مشروعه الاستثماري.

#### ب - بالنسبة لعقد الامتياز:

و النزاع هنا يتعلق بفسخ عقد الامتياز إذا كان واقعا على الأملاك الوطني الخاصة فهو من اختصاص القضاء العادي على اعتبار أن عقد الامتياز هو حق انتفاع يمكن تأجيله أو استغلاله ، فبهذا المفهوم يكون عقد مدني و يمكن اعتباره عمل تجاري بالنظر إلى نشاط المؤسسة المهيأة الرامي إلى تحقيق الربح ، فيعتبر بذلك عقد الامتياز عقد أيجار طويل المدة إذ تستثنى هذه الأعمال من اختصاصات القضاء الإداري بالرجوع إلى نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

1 - المادة 07 من الأمر رقم 01-03 ، المتضمن تطوير الاستثمار ، السابق الذكر .

2 - راجع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 12-427 ماضي في 16 نوفمبر 2012 ، الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، ج . ر عدد : 69 مؤرخة في 19 نوفمبر 2012 .



## المبحث الثاني

### الآثار المترتبة عن استغلال العقار الصناعي .

إن استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار الوطني بموجب القوانين و التشريعات المعمول بها ، إذ ينتج عن أنجاز هذه المشاريع الاستثمارية عدة مخاطر و تلوثات جوية تمس بالصحة و السكنية العامة للإنسان و الحيوان، و بللتالي فهي تهدد أمن و استقرار الدولة ، مما يتطلب على المتعاملين أو المستثمرين الإفصاح عن هذه المخاطر و التلوثات للهيئات المعنية من إدارة المخاطر و الحد من النفايات الصناعية في إطار مجموعة من المفاهيم و المعايير المتعلقة بالتنمية المستدامة بما في ذلك المبادئ التي تمّ بثها في إطار الأمم المتحدة في تقرير بورتلاند<sup>1</sup> 1987 من أجل تقييم الأخطار و التلوث الصناعي الناتج عنها (المطلب الأول) .

و تفرض إدارة مواقع المعالجة الصناعية من النفايات السامة حماية البيئة من المواقع المصنفة التي تتطوي على مخاطر إيكولوجية كبيرة بتجنب وقوع كوارث محتملة في المناطق الطبيعية و الساحلية<sup>2</sup> بدراسة مدى تأثير استغلال هذه المواقع الصناعية على البيئة (المطلب الثاني) و التي تنتهي بإصدار ترخيص يسمح بإنجاز هذه المشاريع بشرط التقليل أو العمل على الحد من هذه المخاطر و التلوثات .

لا تزال تقديرات الأخطار الصحية و المخاطر التراكمية بسبب الأحياء الملوثة الصناعية نتيجة بعض التحليلات بشأن العدالة البيئية و تقدير آثار التلوث البيئي<sup>3</sup> توجب ضرورة تحمل مسؤولية أضرار المواقع الملوثة بإقرار الحماية القانونية (المطلب الثالث)، وهو ما سنوضحه فيما يلي:

1 - Pluchart Jean-Jacque ، " Responsabilité industrielle et eco-innovation " ، p 82 et 83 .

2 - Kacemi Malika ، " protection du littoral en Algérie entre gestion et l'égislation " ، p 698.

3 - Laurie Lucie ، " La distribution risques environnementaux: méthodes d ' analyse et donnée française " ، p 714...724.

## المطلب الأول

### تقييم الأخطار و التلوث الناتج عن استغلال العقار الصناعي

[ إرساء قواعد العدالة البيئية ]

من خلال تكريس مبدأ تحمل مسؤولية الأضرار الناجمة عن استغلال العقار الصناعي في إطار المشاريع الاستثمارية ، وعلى اعتبار أن المناطق الصناعية هي من بين المناطق الأكثر نشاطا في الجزائر و ذلك نظرا لتنوعها و تشعب اختصاصاتها ، ولعل السياسة المنتهجة من طرف الدولة في مجال الاستثمار الوطني من أجل التنمية الاقتصادية و إيجاد بديل للاستثمار في مجال النفط ، و نظرا للتحفزات التي تمنحها الدولة للمستثمرين في هذا المجال وجد إقبالا كبيرا من طرف المتعاملين و المستثمرين ، أين يلاحظ وجود سرعة في إنجاز المشاريع الاستثمارية أمام تأخر المنظومة التشريعية المنظمة لهذا المجال في إطار التوازن بين السياسة المنتهجة و سياسة الانفتاح الاقتصادي و الاحترام الأمثل لقواعد الاستثمار و حماية البيئة و ذلك نظرا لقلّة الوعي لدى أرباب العمل في التخلص السليم من النفايات ، و انعدام الكفاءة لدى مستخدمي الهيئات المشرفة على تسيير الاستثمار ، مما انجر عليه عدة أخطار و تلوثات كانت نتیجتها عدم احترام التشريع البيئي .<sup>1</sup>

وتتمثل هذه التجاوزات في ظهور العديد من أشكال التلوث البيئي مثل : تلوث الهواء ، ظاهرة الاحتباس الحراري ، الأمطار الحمضية ، التلوث المائي<sup>2</sup> ، التلوث الحراري ، التلوث بالنفط ، التلوث بالمخلفات الصناعية ( النفايات).

و الأسباب التي ساهمت في ظهور هذه الأخطار و التلوثات التي تهدد حياة الإنسان و الحيوان و النبات و كل الكائنات يرجع إلى:

---

1 - يقدر حوالي 100 مليون طن من المحروقات تمر سنويا بالقرب من الشواطئ الجزائرية ، و أن 50 مليون طن يتم شحنها سنويا ابتداء من الموانئ الوطنية ، و أن 10 آلاف طن منها تفقد و تتسرب إلى البحر أثناء هذه العملية.

2 - في الجزائر المياه المستعملة الصناعية تلتفظ سنويا أكثر من 220 مليون م<sup>3</sup> من المياه المستعملة ، و تؤدي بذلك إلى تكوين نحو 55 ألف طن من الطلب البيولوجي على الأوكسجين (DBO5) ، و 134 ألف طن من المواد العالقة ، و 8 آلاف طن من المواد الأزوتية و فكل هذه النفايات ساهمت بشكل واضح في تلوث المياه و خاصة مياه الجاري و السدود مثل : سدود بني بهدل ، نجادة ، الأكل ، حمام عزوز ، و كذلك بالنسبة للأودية نجد : تافنة ، سييوس ، الصومام و الشلف، و تعد الجزائر ، سكيكدة و عنابة من أهم المركبات الصناعية الملوثة.

- \* - غياب الرقابة التي تقوم بها المؤسسات المسيرة للاستثمار.
- \* - نقص الضرائب التي تفرض على المؤسسات التي تساهم في التلوث.
- \* - نقص الاعتماد المالي الذي عطل انجاز المشاريع في مجال التلوث.

## المطلب الثاني

### دراسة مدى التأثير على البيئة.

[ تقديرات أخطار التلوث الصناعي و المخاطر التراكمية ]

إن دراسة مدى التأثير على البيئة يتمثل في الدراسة القبلية التي تمكن من تقييم الآثار المباشرة وغير المباشرة التي يمكن أن تؤثر على البيئة في الأمد القصير أو المتوسط أو البعيد نتيجة إنجاز المشاريع الاقتصادية والتنمية و تشييد التجهيزات الأساسية ، وتحديد التدابير الكفيلة بإزالة المؤثرات السلبية أو التخفيف منها أو تعويضها بما يساعد على تحسين أداء المشروع من الناحية الإيجابية على البيئة ، و تجنب المخاطر و التي تنحصر أساسا في وقوع انفجارات أو حريق أو كوارث طبيعية<sup>1</sup>.

وعليه فإن هذه الدراسة تكون في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، و بموجب المادة 41 من قانون رقم 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، و الذي يتضمن المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية و الأنشطة في إطار الخيارات الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة إلى جانب حماية البيئة و تسيير النفايات و الاقتصاد في الماء و الطاقة.

و لقد جاء قانون رقم 83-03 مؤرخ في 5 فبراير 1983 المتعلق بحماية البيئة ( الملغى ) لتطبيق هذه القواعد ، إذ يتعين على المتعامل أو المستثمر إتباع الإجراءات الإدارية من أجل دراسة مدى التأثير على البيئة من طرف السلطات المعنية و التي تهدف إلى معرفة و تقدير الانعكاسات المباشرة و غير المباشرة للمشاريع على التوازن البيئي و على معيشة السكان<sup>2</sup> ، حيث يتم استصدار رخصة أو قرار بعد الدراسة يقدم من طرف الهيئات المختصة في إطار مخططات التهيئة الإقليمية ، يتقيد بموجبه المستثمر عند

1 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145 ، الذي يحدد مجال تطبيق محتوى و كفاءات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة ، مرجع سابق .

2 - المادة 130 من قانون رقم 83-03 ماضي في 05 فبراير 1983 ، المتعلق بحماية البيئة ، ج. ر عدد: 06 مؤرخة في 08 فبراير 1983 ، الملغى بموجب القانون رقم 03-10 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .

مباشرة الأشغال ، و التي قد ينجم عنها أضرار قد تؤثر على المياه ،على صحة السكان ، على حياة الغابات و على الحيوان والنبات ، وهو ما سنوضحه فيما يلي:

### الفرع الأول: على المياه<sup>1</sup>

وتتمثل دراسة مدى تأثير المشاريع الاستثمارية على المياه في دراسة كل الأشغال التي من شأنها تغيير نوعية المياه السطحية أو الباطنية أو المساهمة في تلوثها ، وتحديد الشروط و الإجراءات اللازمة لإقامة مشاريع استثمارية سواء تلك المتعلقة بالصب و التفريغ في المياه كالتالي تصب المياه الملوثة في عرض البحر أو تلك المتخصصة بالتصفية و التحلية .

و بالرجوع إلى قانون رقم 83-03 المتعلق بحماية البيئة ( الملغى ) فإن الإدارة البيئية مكلفة بعملية جرد خاص للمياه السطحية و مجاري المياه و البحيرات و البرك مع بيان درجة تلوثها ، كما تعد مستندات خاصة لكل نوع من أنواع هذه المياه ، و ذلك قصد تكريس الحماية المقررة للمياه قصد إيقاف كل عمل قد يشكل خطر على الاستعمال الحسن و المحافظة على منسوب المياه<sup>2</sup>.

وقد وضع المشرع الجزائري عدة إجراءات قانونية تنص على أنه يجب التزام أصحاب المنشآت الصناعية بالقوانين التي نص عليها الدستور لحماية البيئة والمحافظة على الموارد الطبيعية ، وذلك وفقا للمادة 03 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة التي تنص على "مبدأ عدم تدهور الموارد الطبيعية الذي ينبغي بمقتضاه تجنب إلحاق الضرر بالموارد الطبيعية كالهواء والماء والأرض وباطن الأرض ، والتي تعتبر في كل الحالات جزءا لا يتجزأ من مسار التنمية"<sup>3</sup>.

كما أن إنجاز المشاريع الاستثمارية و بداية النشاط بها و خاصة المنشآت الصناعية منها تنتج مخلفات ناتجة عن التفاعلات الكيميائية التي تساهم في إحداث تلوثات تزداد بازدياد النشاط الصناعي ، بحيث تلعب

---

1 - القانون رقم 05-12 ممضي في 04 غشت 2005 ، المتعلق بالمياه ، ج. ر عدد : 20 مؤرخة في 04 سبتمبر 2005 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-03 ممضي في 23 يناير 2008 ، ج. ر عدد: 2008/04 ، و بالأمر رقم 09-02 ممضي في 22 يوليو 2009 ، ج. ر عدد : 2009/44 .

2- راجع المادتين 37 و 38 من القانون رقم 83-03 المتعلق بحماية البيئة ( الملغى ) ، المذكور سابقا .

3 - القانون رقم 03-10 الممضي في 19 يوليو 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج. ر عدد: 43 مؤرخة في 20 يوليو 2003 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-06 ممضي في 13 مايو 2007 ، ج. ر عدد: 2007/31.

دورا كبيرا في تلوث البيئة و المحيط العمراني و ذلك يمس طبعا بنوعية المياه و يهدد حياة الإنسان و الحيوان و النبات ، ويمكن لهذا التلوث أن يتوسع من حيث الأبعاد من البعد المحلي إلى الإقليمي ثم إلى الدولي ، مما يجرننا إلى القول أن مهمة مكافحة التلوث مهمة دولية توجب على الدول السهر و المبادرة من أجل المحافظة على المياه و حماية الأوساط المائية من كل أنواع التلوث التي من شأنها أن تمس بنوعية المياه و تضر بمختلف استعمالاتها<sup>1</sup> .

## الفرع الثاني : على الصحة

يشكل انتشار المواد الملوثة للبيئة خطرا كبيرا على صحة الإنسان و من ثم تنعكس سلبا على المحيط و الاقتصاد الوطني ، لذلك يتطلب إنجاز المشاريع الاستثمارية في إطار الاستثمار الوطني دراسة قبلية لتخطيط المشاريع قبل الانتهاء من انجاز المشاريع و الشروع في النشاط ، كما يلاحظ أن المشرع شدد بالنسبة لضرورة الحصول على هذه الدراسة التي تنتهي بحصول المتعامل أو المستثمر على رخصة صادرة في صورة قرار من طرف الجماعات المحلية في إطار التنمية الإقليمية .

و كذا المشاريع التي لا تتطلب دراسة مدى التأثير على البيئة وفقا للتشريع المعمول به ، و أن تراعي في الإنجاز استعمال كل الوسائل التي من شأنها المساهمة في بدء الأشغال بكيفية لا تشكل خطرا على صحة الإنسان أو الحيوان أو صحة النبات ، كما يجب التحقق من إخضاع المشروع إلى دراسة أو موجز التأثير على البيئة و تحديد مدى ملائمة المشروع و حماية البيئة بتقييم الآثار المترتبة عن المشروع المباشرة و غير المباشرة<sup>2</sup> .

و نتيجة لذلك فإن المشرع الجزائري قد أضفى حماية نوعية متقدمة في مجال حماية البيئة في إطار المحافظة على أمن و سلامة أفراد المجتمع و مكتسباته بتوفير الوسائل اللازمة للحد من انتشار الظواهر التي من شأنها أن تمس بصحة المواطن الجزائري ، و ذلك نتيجة تكالب و سي لان لعاب الكثير من رجال الأعمال سواء كانوا مواطنين أو أجانب في الاستثمار في مجال الصناعة ، وهو الشيء الذي فرض نفسه في الواقع مما نتج عنه تحدّ كبير فرض على المشرع أن يسايره في إطار السياسة المنتهجة .

1 - المادة 43 من القانون رقم 05-12 ، المتعلق بالمياه ، السالف الذكر .

2- المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145 ، السالف الذكر .

## الفرع الثالث : على الغابات.

تعتبر المناطق الغابية من الثروات الطبيعية الهامة في تطور الاقتصاد الوطني و المساهم في التوازن البيئي ، و ذلك على اعتبار أن الأملاك الغابية ملك وطني عمومي ، وبذلك فإن المشرع الجزائري قد أضفى حماية خاصة لهذا النوع من المناطق في إطار التخطيط الغابي ، حيث جاء القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 يتضمن النظام العام للغابات ليكرّس القواع و الإجراءات اللازمة لاستغلال الثروات الطبيعية المتواجدة داخل الغابات و استعمالها بصفة عقلانية و حمايتها من كل ما يمس بكيانها كالانجراف و التصحر ، و الحرائق ، قطع الأشجار، و يفرض عقوبات على كل من يخالف هذه القواعد.<sup>1</sup>

كما أن حماية الغابات في إطار قانون رقم 83-03 المتعلق بحماية البيئة ( الملغى ) يفرض على أصحاب المشاريع ضرورة التقيد بالشروط و الإجراءات لإنشاء المنشآت وخاصة الصناعية منها داخل المحيط الغابي أو بالأراضي المجاورة للمناطق الغابية أو تلك المشاريع التي تتخذ من العناصر المكونة للغابات مادة خامة لنشاطها كالنجارة مثلا، و التي تتطلب قطع الأشجار من الغابات أو المشاريع الخاصة بصيد الحيوانات أو المتعلقة بالبحث في أنواع الحيوانات أو الفصائل النباتية من أجل دراستها أو الاستثمار فيها .

إن كل هذه الأشغال تتطلب وفقا للتشريعات المعمول بها ضرورة استصدار ترخيص من طرف الهيئة المكلفة بإدارة و تسيير الغابات في إطار دراسة مدى التأثير على البيئة قبل انجاز هذه المشاريع الاستثمارية إذ تعتبر الغابات ميدانا خصبا لتواجد وتكاثر أنواع الحيوانات و النباتات.

كما أن المشرع ألزم الإدارة المكلفة بالغابات بإعداد مخطط تهيئة بالتشاور مع الجماعات المحلية و اقتراح إدراج الأراضي ذات الطابع الغابي المملوكة للخووص ضمن مخططات التهيئة عندما تكون لها قيمة

---

1 - انظر الفصل الأول من القانون رقم 84-12 الممضي 23 يونيو سنة 1984 ، المتضمن النظام العام للغابات ، ج. ر عدد : 26 مؤرخة في 26 يونيو 1984 ، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 91-20 الممضي في 02 ديسمبر 1991 ج.ر عدد : 1991/62 .

اقتصادية و بيئية ، و لها حق أن تشتري هذه الأراضي من الخواص لضمها إلى الأملاك الوطنية في إطار الاتفاقات الرضائية التي تبرمها ملاك الغابات الخواص و ذلك بتقديم لهم مقابل نقدي أو تعويض عيني<sup>1</sup>.

#### الفرع الرابع : على الحيوان و النبات.

إن إنجاز المشاريع الاستثمارية في إطار قانون حماية البيئة يفرض على المتعاملين دراسة مدى التأثير على البيئي و خاصة على الحيوان و النبات ، وذلك نتيجة التلوثات التي تنبعث من المنشآت الصناعية مما يؤدي إلى انتشار الأمراض المعدية التي تشكل خطرا كبيرا على الثروة الحيوانية و النباتية و بالتالي تنعكس سلبا على صحة الإنسان و تؤثر على الاقتصاد الوطني .

حيث خص المشرع المناطق المصابة بتدابير استثنائية من أجل منع انتشار هذه الأمراض إلى المناطق المجاورة و ذلك باعتماد الوسائل المالية و المادية و البشرية الكفيلة بتغطية متطلبات حماية البيئة في هذا المجال ، كما استحدث المشرع الجزائري نظام النطاقات الخاصة لحماية الثروة الحيوانية عن طريق تصنيف أجزاء من التراب الوطني و سماها بالمحميات الطبيعية<sup>2</sup>.

و تتمثل إجراءات دراسة مدى التأثير البيئي على الحيوان و النبات التي تنتهي بترخيص خاص يسلمه الوزير المكلف بالطبيعة ، إذ يتعين على مالك القطعة الأرضية المتواجدة داخل المحمية الطبيعية أن يطلب من الوالي المختص إقليميا عن طريق إرسال يبين فيه طبيعة النشاط الذي يريد مزاولته داخل هذه المنشأة المتواجدة داخل المناطق المحمية ، مع تفصيل مفصل للموقع، و تصميم عام للمنشآت المطلوب إنجازها، و دراسة تسمح بتقدير نتائج المؤثرات البيئية أثناء بدأ الأشغال بالمنشأة و خاصة الصناعية داخل الوسط المحمي<sup>3</sup>.

---

1 - المادة 60 من قانون رقم 84-12 الممضي في 23 يونيو 1984 ، المتضمن النظام العام للغابات ، السالف الذكر .  
2 - وناس يحي ، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، مرجع سابق ، ص197.  
3 - المادة 22 من المرسوم رقم 87-143 الممضي في 13 يونيو 1987 ، الذي يحدد قواعد تصنيف الحظائر الوطنية و المحميات الطبيعية و يضبط كفيته ، ج. ر عدد : 25 مؤرخة في 17 يونيو 1987 .

## المطلب الثالث

### المسؤولية الناتجة عن الأضرار الخاصة بالمواقع الملوثة

#### و الحماية القانونية المقررة لها.

تعتبر المواقع الملوثة من بين المناطق التي يشملها مخطط التنمية الإقليمي ، وذلك يرجع إلى أن المواقع الملوثة تنتج عنها خطورة كبيرة على التنمية الاقتصادية و التوازن البيئي ، و لعل المشرع الجزائري قد أدرك هذا الأمر من خلال التشريع المعمول به في إطار حماية البيئة ، حيث جاء القانون رقم 19-01 المتعلق بتسيير النفايات و مراقبتها و إزالتها ، بحيث يتعين على كل شخص طبيعي سواء كان مستغلا للمواقع الملوثة أو حائزا للنفايات احترام الشروط و الإجراءات القانونية التي تتطلبها قواعد النظافة العامة بغية الوقاية من التلوث و الأمراض المعدية في سبيل سلامة صحة الإنسان و الحيوان و النبات .

كما يلاحظ أن القانون 19-01 المذكور سابقا جاء بعده مباشرة بعد القانون 20-01 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، مما يجرنا إلى القول أن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة للمواقع الملوثة من تسيير و إدارة استغلالها في إطار الاستثمار و بتسيير طريقة التخلص منها ، و تخضع المواقع الملوثة إلى عملية التهيئة في إطار القوانين المعمول بها <sup>1</sup>.

و بالتالي فإنه تقع على كل شخص مستغل للمواقع الملوثة أو حائزا للنفايات مسؤولية الأضرار الناتجة عن هذه المواقع في إطار الحماية المقررة لها ، وهو ما سنوضحه فيما يلي:

#### الفرع الأول: المسؤولية الناتجة عن الأضرار الخاصة بالمواقع الملوثة.

بالرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني " كل من أحدث ضررا للغير يلتزم بالتعويض " ، إذا يتعين على كل شخص منتج للنفايات أو حائز لها تحمل مسؤولية الأضرار الناتجة عنها وذلك حسب نوعية النفايات و الجهة المسؤولة عنها ، حيث توجد هناك أنواع متعددة من النفايات حددتها المادة 3 من قانون 19-01 والمتمثلة في :

♦ النفايات المنزلية و ما شابهها .

1 - انظر الفصل الأول من الباب الثاني من قانون 19-01 مؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتسيير النفايات و إزالتها ، الجريدة الرسمية ، العدد 77.



- ◆ النفايات الضخمة .
- ◆ النفايات الخاصة .
- ◆ نفايات النشاطات العلاجية .
- ◆ النفايات الهامدة.

و من خلال ما سبق ، نستنتج أنه تقع على عاتق البلدية مسؤولية تسيير المواقع الملوثة المتواجدة في إقليمها عن طريق تقديم خدمة عمومية مفادها تلبية الحاجات العامة لمواطنيها في مجال جمع النفايات و معالجتها ، أو عن طريق تسيير المنتجين أو الحائزين للنفايات بحيث يقع على هذين الأخيرين المسؤولية الناتجة عن الأضرار التي تتسبب فيها النفايات الواقعة تحت ملكيتهم في إطار عدم احترام قواعد المخطط الإقليمي الخاص بتسيير النفايات و إزالتها ، كما شدد المشرع في تحمل المسؤولية بالنسبة للنفايات الخاصة الخطرة وهي التي تتكون من مواد سامة تضر بالصحة العمومية والبيئة.<sup>1</sup>

**الفرع الثاني: الحماية القانونية المقررة للمواقع الملوثة.**

لقد أقر المشرع الجزائري الحماية القانونية للمواقع الملوثة في إطار الاستثمار الوطني ، حيث نظم المواقع الملوثة و أضفى عليها حماية خاصة ، تنوعت بين الحماية الإدارية والمتمثل في الهيئة المشرفة عليها سواء كانت هيئة عامة كتلك المسؤولة عن ترقية و جمع النفايات وفرزها ونقلها ومعالجتها وتثمينها و إزالتها.<sup>2</sup>

كما أن هناك حماية خاصة من طرف الجماعات المحلية البلدية أو من طرف المنتجين ( استغلال المواقع الملوثة ) ، أو الحائزين للنفايات و ذلك باحترام شروط و قواعد تسيير النفايات في إطار المحافظة على التوازن البيئي.

كما أن هناك حماية قضائية تمثلت في فض النزاعات الخاصة بالمواقع الملوثة (النفايات) عن طريق فرض عقوبات تنوعت بين عقوبات جسدية تمثلت في الحبس المؤقت ، و أخرى مادية تمثلت في فرض غرامة مالية على كل من يخلف قواعد تسيير النفايات ، وذلك من أجل الوقاية من أخطار المواقع الملوثة على الصحة و البيئة.<sup>3</sup>

1 - المادة 19 من قانون 01-19 المذكور سابقا.

2 - المادة 67 من قانون 01-19 المذكور سابقا.

3 - راجع لمزيد من الاطلاع ، الباب السابع والباب التاسع من قانون 01-19 ، المذكور سابقا

## الخاتمة :

إن للعقار دور كبير في التنمية الاقتصادية للبلاد ، وهو مصدر ثروة ثمين يسيل عليه لعاب الكثيرين و نظرا لانتشار ظاهرة حب تملك العقار لدى عامة الناس ، بات من الصعب الحصول عليه نتيجة احتكار البعض لمجموعة كبيرة من الأراضي و المضاربة و الإنجاز بها من طرف آخرين ، مما أدى إلى ارتفاع قيمة العقار إلى أعلى المستويات بل في بعض الأحيان يصل إلى مستوى لا يمكن تصوره من الغلاء ، بحيث لا يستطيع عامة الناس الحصول عليه سوى أصحاب الأموال كونه سلعة سهلة المنال ( الربح السريع ) و تاريخ العقار في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا يثبت ذلك ، بالرغم من انتهاج المشرع سياسة سماها " تطهير المشكلة العقارية " وفقا للقوانين التي جاءت في هذا الشأن و كان من بينها قانون رقم 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، إلا أنه مازال هناك نقص في اليد التي تعمل على حل هذه المشكلة نتيجة دخول الدولة في النهج الاقتصادي الحر و تبنيها سياسة الانفتاح الاقتصادي - .

كما أن عملية التهيئة العقارية وفقا للآليات التي سبقت دراستها في موضوعنا هذا ( المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، و المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية ، و مخطط شغل الأراضي ) تعاني من نقص كبير في توفر شروط و قواعد تنظيم دقيقة سواء تلك الموجهة للنشاط الاقتصادي و تطوير الاستثمار و خاصة القطاع الصناعي ( العقار الصناعي ) أو الموجه إلى الناحية الاجتماعية بخصوص غياب المرافق العمومية بمحيط المناطق الصناعية و وقوعها في أماكن معزولة ، وهو ما كان سببا في عزوف العديد من المستثمرين خاصة لانفجارها من الماء و الغاز و أحيانا الكهرباء ، أو توقف أصحاب المشاريع عن الإنجاز و ممارسة النشاط إما لهذه الأسباب أو لغيرها ، هذا بالإضافة إلى عدم إعطاء الأهمية لهذه المناطق من طرف الجماعات المحلية .

و أمام تعقد الإجراءات و صعوبتها للحصول على العقار الصناعي ، و يرجع ذلك إلى عدم قدرة المؤسسات المشرفة على تهيئتها أو لنقص الاعتماد المالي الذي يغطي هذه العملية ، هذا بالإضافة إلى عدم وجود المراقبة و المتابعة فيما يخص دراسة التأثير على البيئة ، و كذا الأخطار التي تنجم عن النشاط الاقتصادي وخاصة من المناطق الصناعية وتأثيره على التوازن البيئي و وهو الذي يمس بصحة المواطن و الحيوان و النبات مما أدى إلى عدم استقرار الاقتصاد الوطني .

و انطلاقا من العينات السلبية المذكورة أعلاه ، و إضافة إلى ما جاء في مضمون هذه الدراسة نقترح سلسلة من التدابير نأمل أن تكون لها مساهمة كبيرة في إيجاد حلول لمشكلة العقار الصناعي ، و بالتالي يستوجب ذلك مساهمة مختصين من شعب علمية مختلفة ( الاقتصاد ، الصناعة ، الاستثمار ، البيئة ... الخ ) من أجل الإلمام بكافة جوانب هذا الموضوع ( مشكلة العقار الصناعي ) ، و عليه نقترح ما يلي :

\*- تطهير النظام القانوني و التنظيمي للعقار الصناعي ، بحيث يأخذ على عاتقه مهمة تصحيح التجاوزات المسجلة و الآثار السلبية و غيرها من الانحرافات في هذا الميدان ، وهذا ما يؤدي إلى حتمية أن تكون

التهيئة دائما سابقة لمرحلة البناء بمفهومه الواسع أو لإنجاز المنشآت الصناعية بصفة خاصة ، و إرساء عملية استعجالية لمعالجة مشكل العقار الصناعي فيما يتعلق بالمنظور التنظيمي .

\*- ضرورة إعادة النظر في القوانين الجبائية ، و ذلك بجعل الجبائية أداة تحفيز و أداة للمراقبة و التوجيه وليس أداة لضمان تحصيل الموارد المالية فقط ، و إنما من أجل القضاء على غلاء قيمة العقار الصناعي و المضاربة فيه و التحكم في آليات التهيئة الخاصة به ، هذا بالإضافة إلى تامين دور البلدية و الولاية على المستوى المحلي في التهيئة الإقليمية في إطار تطوير و ترقية الاستثمار من أجل التنمية الاقتصادية .

\*- تطهير كل النصوص التنظيمية الخاصة بالمؤسسات المشرفة على تسيير العقار الصناعي من قريب أو بعيد ، على أن تكون الغاية من ذلك تقليل عددها و تبسيط هيكلتها و الإيضاح و التدقيق في مهامها شريطة أن يكون العمل على أساس الجدية و الاستمرارية مع الابتعاد عن الحملات الظرفية .

\*- الإسراع إلى تنظيم أيام تكوينية ، أيام دراسية ، مؤتمرات خاصة بالمشاريع الاستثمارية في المناطق الصناعية و البحث عن الآليات الكفيلة للوقوف أمام التحديات المستقبلية و مسايرتها ، و لا يكون ذلك إلا بمساهمة جميع الأطراف الفاعلة في تسيير المناطق الصناعية ( مؤسسات التهيئة ، متعاملين أو مستثمرين )

\*- ترقية الوعي لدى كافة المتعاملين و المستثمرين بالتدابير الوقائية لحماية البيئة واهم الإجراءات الكفيلة بالنشاط الصناعي في محيط يساهم في تحقيق التوازن البيئي ، و ذلك من أجل المحافظة على الصحة في إطار حماية البيئة .

و في الأخير نأمل أننا قد أعطينا لهذا الموضوع و لو القليل من حقه ، و أثرنا شغف الباحثين في طرق باب هذه الدراسة ، و بالتالي إثراء المكتبة العقارية في سبيل أن يجد الباحث ما يعتمد عليه خصوصا أمام قلة المؤلفات في التخصص العقاري عامة و العقار الصناعي بصفة خاصة .

## قائمة المراجع

### أولاً : النصوص القانونية

#### أ - النصوص التشريعية :

- 1 - الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، ج. ر عدد 1975/78 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 ، ج.ر، عدد:2007/31.
- 2 - القانون رقم 83-03 الهمضي في 05 فبراير 1983 ، المتعلق بحماية البيئة ، ج. ر عدد: 06 مؤرخة في 08 فبراير 1983 ، الملغى بموجب القانون رقم 10-03 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .
- 3 - القانون رقم 84-12 الهمضي في 23 يونيو سنة 1984 ، المتضمن النظام العام للغابات ، ج. ر عدد 26 مؤرخة في 26 يونيو 1984 ، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 91-20 الهمضي في 02 ديسمبر 1991 ، ج. ر عدد: 1991/62 .
- 4 - القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير 1987 ، المتعلق بالتهيئة العمرانية ، ج. ر عدد: 05 مؤرخة في 28 يناير 1987 ، الملغى بموجب القانون رقم 01-20 ، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.
- 5 - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 95-26 ، ج. ر عدد: 49 مؤرخة في 18 نوفمبر 1990 .
- 6 - القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، المتضمن بالتهيئة و التعمير ، ج. ر عدد : 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون 04-05 .
- 7 - القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج. ر عدد:52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- 8 - نظام رقم 94-17 المؤرخ في 22 أكتوبر 1994 ، الذي يحدد تنظيم الصرف الخاص بالمناطق الحرة ، ج. ر عدد : 83 مؤرخة في 21 ديسمبر 1994.
- 9 - قانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، ج. ر عدد : 77 مؤرخة في 15 ديسمبر 2001.
- 10 - الأمر رقم 01-03 ماضي في 20 غشت 2001 ، المتعلق بتطوير الاستثمار ، ج. ر عدد: 47 مؤرخة في 22 غشت 2001 ، الموافق عليه بالقانون رقم 01-16 ماضي في 21 أكتوبر 2001 ج.ر عدد : 2001/ 62 .

11 -قانون 01-19 ماضي في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بتسيير النفايات و مراقبتها و إزالتها ، ج.ر عدد : 77 مؤرخة في 15 ديسمبر 2001 .

12 -الأمر رقم 02-03 الممضي في 19 يوليو 2003 ، المتعلق بالمناطق الحرة ، ج. ر عدد: 43 مؤرخة في 20 يونيو 2003.

13 -القانون رقم 03-10 الممضي في 19 يوليو 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج. ر عدد: 43 مؤرخة في 20 يوليو 2003 ، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 06-07 ماضي في 13 مايو 2007 ، ج. ر عدد: 2007/31 .

14 -القانون رقم 03-11 الممضي في 25 أكتوبر 2003 ، ج. ر عدد : 64 / 2003 ، الملغى بموجب

القانون رقم 06-10 المؤرخ في 24 يونيو 2006 ، ج.ر عدد: 42.

15 -القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، ج. ر عدد: 84 ، المؤرخة في 29 ديسمبر 2004 .

16 -القانون رقم 05-12 ماضي في 04 غشت 2005 ، المتعلق بالمياه ، ج. ر عدد : 20 مؤرخة في 04 سبتمبر 2005 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-03 ماضي في 23 يناير 2008 ، ج. ر عدد: 2008/04 ، و بالأمر رقم 09-02 ماضي في 22 يوليو 2009 ، ج. ر عدد : 2009/44.

17 -الأمر 06-08 ماضي في 15 يوليو 2006 ، المعدل و المتمم للأمر رقم 01-03 ، المتعلق بتطوير الاستثمار ، ج. ر عدد: 47 مؤرخة في 19 يوليو 2006 .

18 -القانون رقم 08-09 الممضي في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ج. ر عدد :21 مؤرخة في 23 ابريل 2008 .

19 -القانون 10-02 المؤرخ في 29 جوان 2010 ، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ج. ر ، عدد: 61 المؤرخة في 21 أكتوبر 2010 .

20 -القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 ، المتعلق بالبلدية ، ج. ر عدد : 37 المؤرخة في 03 يوليو 2011 .

21 -القانون 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 ، المتعلق بالولاية ، ج. ر ، عدد : 12 المؤرخة في 29 فبراير 2012 .

## ب - قوانين المالية للسنة :

22 - المرسوم التشريعي رقم 93-18 الممضي في 29 ديسمبر 1993 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، ج. ر عدد : 88 مؤرخة في 30 ديسمبر 1993 .

23 -القانون رقم 97-02 الممضي في 31 ديسمبر 1997 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، ج. ر عدد : 89 مؤرخة في 31 ديسمبر 1997 .

### ج - المراسيم التنظيمية :

- 24 -المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فبراير 1973 ، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، ج. ر عدد: 20 المؤرخة في 09 مارس 1973 .
- 25 -المرسوم رقم 80-276 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 ، المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني ، ج. ر عدد : 48 مؤرخة في 25 نوفمبر 1980 . المنحل بموجب المرسوم رقم 83-154 المؤرخ في 05 مارس 1983 ، ج . ر عدد : 10/1983 .
- 26 -المرسوم رقم 83-155 المؤرخ في 05 مارس 1983 ، المتضمن إنشاء المركز الوطني للدراسات و الأبحاث التطبيقية في التعمير، ج . ر عدد : 10 مؤرخة في 08 مارس 1983 .
- 27 -المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 ، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، ج. ر عدد: 12 المؤرخة في 22 مارس 1984 .
- 28 -المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 ، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية ، ج. ر عدد : 12 مؤرخة في 22 مارس 1984 .
- 29 -المرسوم التنفيذي رقم 86-05 المؤرخ في 07 يناير 1986 ، المتضمن تحدي شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعدة قانونا ، كما تحدد كفيات هذا البيع ، ج. ر عدد : 01 مؤرخة في 08 يناير 1986 .
- 30 -المرسوم رقم 87-143 الممضي في 13 يونيو 1987 ، الذي يحدد قواعد تصنيف الحظائر الوطنية و المحميات الطبيعية و يضبط كفياته ، ج. ر عدد : 25 مؤرخة في 17 يونيو 1987 .
- 31 -المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 07 فبراير 1989 ، المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية ، ج. ر عدد : 06 مؤرخة في 08 فبراير 1989 ، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-321 ممضي في 14 سبتمبر 1991 ، ج. ر: 44/1991 .
- 32 - المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، ج.ر، عدد: 26 ، المؤرخة في أول يونيو 1991 معدل و متم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، ج.ر، عدد: 26/2005.

33 -المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 مايو 1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج. ر ، عدد: 26 / 1991 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 ، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، ج. ر عدد: 62 / 2005.

34 -المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 ، المتعلق بترقية الاستثمار ، ج. ر عدد: 64 مؤرخة في 10 أكتوبر 1993 ، الملغى بموجب الأمر 01-03 ممضي في 20 غشت 2001 ، ج. ر عدد: 47 / 2001 .

35 -المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، المتعلق بالمناطق الحرة ، ج. ر عدد : 67 مؤرخة في 19 أكتوبر 1994 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 95-439 المؤرخ في 23 ديسمبر 1995 ، ج. ر عدد: 80 مؤرخة في 24 ديسمبر 1995 .

36 -المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي ، ج. ر عدد : 67 مؤرخة في 19 أكتوبر 1994 .

37 -المرسوم التنفيذي رقم 97-106 الممضي في 05 ابريل 1997 ، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة " بلارة " ببلدية الميلية بولاية جيجل ، ج. ر عدد : 20 مؤرخة في 06 ابريل 1997 ، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-01 المؤرخ في 03 يناير 2005 ج. ر عدد: 04 مؤرخة في 09 يناير 2005 .

38 -المرسوم التنفيذي 06-198 المؤرخ في 31 مايو 2006 ، الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة ، ج. ر عدد: 37 ، المؤرخة في 04 يونيو 2006 .

39 -المرسوم التنفيذي رقم 06-355 الممضي في 09 أكتوبر 2006 ، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيله و تنظيمه و تسييره ، ج. ر عدد: 64 مؤرخة في 11 أكتوبر 2006 .

40 -المرسوم التنفيذي رقم 06-356 الممضي في 09 أكتوبر 2006 ، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ، ج. ر عدد: 64 مؤرخة في 11 أكتوبر 2006 .

41 -المرسوم التنفيذي رقم 07-08 المؤرخ في 11 يناير 2007 ، الذي يحدد قائمة النشاطات و السلع و الخدمات المستثناة من المزايا المحددة في الأمر رقم 01-03 السابق تطبيقا لأحكام المادة 03 منه بنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي السالف الذكر ، ج. ر عدد: 04 مؤرخة في 14 يناير

2007

42 -المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 ابريل 2007 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، ج.ر. عدد: 27 مؤرخة في 25 ابريل 2007 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 ، ج.ر. عدد : 2012/17 .

43 -المرسوم التنفيذي رقم 07-144 المؤرخ في 19 مايو 2007 ، ج.ر. عدد: 2007/34 .

44 -المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 مايو 2007 ، الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى و كفاءات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة ، ج.ر. عدد: 34 ، المؤرخة في 22 مايو 2007 .

45 -المرسوم التنفيذي رقم 09-335 المؤرخ في 20 أكتوبر 2009 ، الذي يحدد كفاءات إعداد و تنفيذ المخططات الداخلية للتدخل من طرف المستغلين للمنشآت الصناعية ، ج.ر. عدد: 60 المؤرخة في 21 أكتوبر 2009 .

46 -المرسوم التنفيذي رقم 12-427 ممضي في 16 نوفمبر 2012 ، الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، ج.ر. عدد : 69 مؤرخة في 19 نوفمبر 2012 .

#### د - القرارات ، التعليمات ، المذكرات ...:

47 - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 مارس 1984 ، يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، ج.ر. عدد : 10 المؤرخة في 06 مارس 1984 ، بين وزير التعمير و البناء و الإسكان و وزير الداخلية و الجماعات المحلية .

48 -القرار الوزاري المشترك الممضي في 09 أكتوبر 1991، الذي يحدد قائمة البلديات الواجب ترقيتها ج.ر. عدد: 1991/07 ، صدر تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 .

49 -القرار مؤرخ في 03 ابريل 1995 ، يحدد شروط عدم انتساب المستخدمين الأجانب الذين يشتغلون في المناطق الحرة إلى الضمان الاجتماعي الجزائري و كفاءات ذلك ، ج.ر. عدد : 1995/54 .

50 -القرار المؤرخ في 02 مايو 1995 ، المتضمن تطبيق المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتعلق بالمناطق الحرة ، ج.ر. عدد : 37 مؤرخة في 16 جويلية 1995 .



- 51 -قرار وزاري مشترك مؤرخ في 25 أكتوبر 2010 يحدد النموذج المتعلق بإعداد المخطط الداخلي للتدخل ، ج . ر عدد: 26 المؤرخة في أول ديسمبر 2010 ، بين وزير الداخلية والجماعات المحلية و وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار.
- 52 -المذكرة الوزارية رقم 4382 المؤرخة في 15 أوت 2000 ، تنفيذًا للتعليمة الوزارية رقم 219 المؤرخة في 04 ابريل 1999 ، و الخاصة بالاستثمار الوطني الخاص و إلغاء شرط الفاسخ ، ملحق .

### ثانيا : المقالات العلمية

- 1- Galland Jean-Pierre ، " La prevention de risque technologique et professionnels en France et en grande-Bretagne des année 1970 à nos jours " Revue française des affaires sociaux ، 2008/N° 2-3 .
- 2- Haila Anne ،" Les institutions de 91egislatio du domaine foncier à Singapour" ، Revue française d ' administration publique ، 2003/3 N° 107 ، DOI:10.3917/rfap.107.0421.
- 3- Kacemi Malika ،" protection du littoral en Algérie entre gestion et 91egislation "، le cas du pole industriel d'Arzew ( Oran ، Algérie )، Droit et société ، 2009/3 N°73 .
- 4- Lauri Lucie ،" La distribution risques environnementaux : méthodes d' analyse et données Françaises"، Population ، 2008/4 vol 63 ، DOI:10.3917 ، popu.804.0711.
- 5- Pluchart Jean-Jacques،" Responsabilité Industrielles et éco-Innovation" vie &sciences de l ' entreprise ، 2012/2 N° 191-192 ، DOI:10.3917/vse.191.0078.

### ثالثا : الرسائل و البحوث العلمية

- 1 - بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري ،مجلة دفتر السياسة و القانون ، قسم الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي الأغواط، الجزائر، العدد 7 ، جوان 2012 .
- 2 - وناس يحيى ، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، جويلية 2007 .

## رابعاً : المؤلفات العامة

- 1 - بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2008 .
- 2 - سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية و تحليلية ، بدون طبعة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2003 .
- 3 - ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ، وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، بدون طبعة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2010 .

## الفهرس

المحتوى	الصفحة
مقدمة .....	2
الفصل الأول : الإطار التصوري و القانوني لتسيير العقار الصناعي .....	7
المبحث الأول : الإطار التصوري لإنشاء المناطق الصناعية .....	8
المطلب الأول : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة .....	9
الفرع الأول : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT .....	10
أولا : المخطط الوطني كأداة لتدارك النقائص و تصحيح الاختلالات .....	11
ثانيا : أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .....	11
ثالثا : المخططات الداعمة للمخطط الوطني في تهيئة الإقليم .....	12
الفرع الثاني : المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم SRAT .....	13
الفرع الثالث: المخطط الولائي للتهيئة PAW .....	14
الفرع الرابع : المخطط البلدي للتهيئة PAC .....	15
المطلب الثاني : مخططات التهيئة العمرانية .....	16
الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU .....	17
أولا : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .....	18
أ - صيغة التقرير التوجيهي .....	19
ب - تنظيم يضبط نظام القواعد المطبقة .....	19
ج - مخططات المستندات البيانية .....	20
ثانيا : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .....	20
ثالثا : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .....	21
الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي POS .....	21

- أولا : إعداد مخطط شغل الأراضي ..... 22
- ثانيا : فحوى ( محتوى ) مخطط شغل الأراضي ..... 22
- أ - مضمون نظام لائحة ..... 23
- ب - مستندات الوثائق البيانية ..... 23
- ثالثا : أهداف مخطط شغل الأراضي ..... 23
- المطلب الثالث : نظام التخطيط الخاص بالمخاطر الكبرى ..... 24
- الفرع الأول : تدابير الوقاية من المخاطر و تسيير الكوارث ..... 25
- أولا : الجانب الوقائي من الأخطار الكبرى ..... 25
- ثانيا : جانب تسيير الكوارث ..... 26
- الفرع الثاني : الأسانيد القانونية المعمول بها في خضم الخطر التكنولوجي ..... 26
- أولا : الخطر الصناعي أو التكنولوجي الداهم ..... 26
- ثانيا : القوانين المعمول بها ..... 27
- المبحث الثاني : الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي ..... 29
- المطلب الأول : هيكلية تسيير المناطق الصناعية [ المناطق الصناعية كأداة لتهيئة الإقليم ] ..... 29
- الفرع الأول : إدارة المناطق الصناعية ..... 30
- أولا : التزامات الهيئة المسيرة ..... 31
- ثانيا : التزامات الهيئة القائمة المهينة ..... 31
- ثالثا : التزامات المتعامل الاقتصادي ..... 32
- الفرع الثاني : هيكلية و آليات تسيير المناطق الصناعية ..... 33
- أولا : مؤسسة تسيير المناطق الصناعية EGZI ..... 33
- ثانيا : المركز الوطني للدراسات و الأبحاث العمرانية [ أو بالأحرى الانجازات العمرانية ] ..... 34
- CNERU ..... 34
- ثالثا : الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ANIREF ..... 35

36	المطلب الثاني : التنظيم القانوني للمناطق الخاصة ZS
37	الفرع الأول : المناطق المطلوب ترقيتها ZAP
38	الفرع الثاني : مناطق التوسع الاقتصادي ZEE
40	المطلب الثالث : التحديد القانوني للمناطق الحرة ZF
40	الفرع الأول : المناطق الحرة في ظل المرسوم التشريعي 93-12
41	الفرع الثاني : المناطق الحرة في ظل المرسوم التنفيذي 94-320
44	الفصل الثاني : الإطار التنظيمي لاستغلال العقار الصناعي و الآثار المترتبة عنه
45	المبحث الأول : الإطار التنظيمي لاستغلال العقار الصناعي
46	المطلب الأول : الاستثمار كآلية لاستغلال العقار الصناعي
	[ واقع الاستثمار في الجزائر بين سندان الحوافز و مطرقة العوائق ]
	الفرع الأول : ترقية و توجيه الاستثمار [ نظام منح المزايا و الضمانات للاستثمار في المناطق
46	الصناعية].
47	أولا : نظام المزايا و الحوافز الممنوحة للمستثمرين [ واقع الاستثمار قتال ضرؤوس في الجزائر] .
47	أ - مبدأ حرية الاستثمار
48	ب - المزايا و الإعفاءات الممنوحة في إطار النظام العام
48	1 - بعنوان الانجاز
48	2 - بعنوان الاستغلال
48	ج - المزايا الخاصة الممنوحة في إطار النظام الاستثنائي
50	ثانيا : الضمانات الممنوحة في إطار الاستثمار
51	ثالثا : عوائق و موصدات الاستثمار في الجزائر [ كبر بيروقراطية الإدارة و فرر رأسمال الاستثمار ] .
51	أ - مشكلة العقار الصناعي [ أهم عقبات و تحديات الاستثمار ]
52	ب - انعدام الاستقرار السياسي و الأمني [ تأرجح البيئة السياسية و الأمنية ]
53	ج - صعوبة التمويل البنكي و عسرة الإجراءات الإدارية و التنظيمية

53	1 - النسبة للتمويل .....
53	2 - بالنسبة للإجراءات الإدارية و التنظيمية .....
54	الفرع الثاني : أجهزة تنظيم الاستثمار [تداخل الصلاحيات و انحسار تنموي دون المستوى الباهر ] .....
54	أولا : المجلس الوطني للاستثمار CNI .....
55	أ - صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار [ جهاز استراتيجي ذو امتياز تحفيزي ] .....
55	ب - تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار .....
56	ثانيا : الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI .....
57	أ - المهام المنيطة بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار .....
57	1 - في مجال الإعلام .....
57	2 - في مجال تقييم التسهيلات .....
58	3 - في مجال ترقية الاستثمار .....
58	4 - في مجال عرض المساعدات .....
58	5 - في مجال تسيير العقار الاقتصادي .....
59	6 - في مجال تنظيم الامتيازات .....
59	7 - في مجال رصد المتابعة .....
60	ب - الشباك الوحيد اللامركزية GU .....
60	المطلب الثاني : العقود الواردة على العقار الصناعي .....
61	الفرع الأول : عقد التنازل .....
61	أولا : عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية .....
62	ثانيا : عقد التنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص .....
62	ثالثا : عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها .....
63	الفرع الثاني : عقد الامتياز .....
64	أولا : تمييز عقد الامتياز عن الحقوق المشابهة له .....

64	أ - حق الانتفاع .....
64	ب - حق الحكر .....
65	ج - عقد الإيجار .....
65	ثانيا : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز .....
66	الفرع الثالث : إمكانية تحول عقد الامتياز إلى عقد تنازل .....
67	أولا : في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار .....
68	ثانيا : في إطار الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار .....
68	المطلب الثالث : المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي .....
68	الفرع الأول : تحديد طبيعة النزاع القائم .....
69	أولا : المنازعات المتعلقة بملكية العقار الاقتصادي .....
70	ثانيا : المنازعات المتعلقة بتنفيذ التزامات عقود استغلال العقار الصناعي .....
70	أ - النزاع المتعلق بثمن عقد التنازل .....
71	1- الوضعية الأولى .....
71	2 - الوضعية الثانية .....
71	ب - منازعات فسخ عقد التنازل .....
72	ثالثا : منازعات متعلقة بعقد الامتياز .....
72	الفرع الثاني :الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع .....
73	أولا : الاختصاص للقضاء الإداري .....
73	أ - حالة عقد التنازل .....
73	ب - حالة عقد الامتياز .....
74	ثانيا : الاختصاص للقضاء العادي .....
74	أ - بالنسبة لعقد إعادة التنازل " البيع " .....
74	ب - بالنسبة لعقد الامتياز .....
75	المبحث الثاني : الآثار المترتبة عن استغلال العقار الصناعي .....

المطلب الأول : تقييم الأخطار و التلوث الناتج عن استغلال العقار الصناعي [ إرساء قواعد العدالة البيئية ]	76
المطلب الثاني : دراسة مدى التأثير على البيئة [ تقديرات أخطار التلوث الصناعي و المخاطر التراكمية ]	77
الفرع الأول : على المياه	78
الفرع الثاني : على الصحة	79
الفرع الثالث : على الغابات	80
الفرع الرابع : على الحيوان و النبات	81
المطلب الثالث : المسؤولية الناتجة عن الأضرار الخاصة بالمواقع الملوثة و الحماية القانونية المقررة لها	82
الفرع الأول : المسؤولية الناتجة عن الأضرار الخاصة بالمواقع الملوثة	82
الفرع الثاني : الحماية القانونية المقررة للمواقع الملوثة	83
الخاتمة	84
قائمة المراجع	86
الفهرس	93