

## العقل التابع للأموال الوطنية الخاصة للدولة كألية محفزة للاستثمار في الجزائر

من إعداد

الدكتور (ة) بوشربي مريم

أستاذة محاضر قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة خنشلة

الدكتور (ة) يهوني زهية

أستاذة محاضر قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة 02

## العقار التابع للأموال الوطنية الخاصة للدولة كآلية محفزة للاستثمار في الجزائر

الدكتورة بوشربي مريم

أستاذة محاضر قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة

و

الدكتورة مهنوني زهية

أستاذة محاضر قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 02

### الملخص :

إن الاستثمار يشكل أحد أهم المتغيرات المؤثرة في الدولة و نموها ، خصوصا و أن المشكلة الاقتصادية التي تواجه أغلبية الدول و منها الجزائر اساسها انخفاض حجم الاستثمارات بها ، لهذا فان نجاح هذه الدول في تحقيق التنمية الشاملة يتوقف على مدى قدرتها على زيادة مسار النمو الذاتي ، لذلك نجد الجزائر التي يعد فيها الاستثمار احد المحاور الاساسية في الاستراتيجية المنتهجة من اجل إنعاش الاقتصاد قد حاولت إيجاد بدائل لقطاع المحروقات خصوصا من خلال محاولة توفير المواقع العقارية لاستقبال النشاطات الصناعية خصوصا من أجل تلبية احتياجات المتعاملين الاقتصاديين العموميين و الخواص قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية .

تشكل الأملاك الوطنية أساس كل السياسات الاقتصادية للدول ، كما تعتبر وسيلة من وسائل دعم الاستثمار في مختلف مجالاته بما للدولة من ثروات و أراضي ووسائل مادية بإمكانها أن تحفز بها رجال الأعمال سواء كانوا محليين أو أجنب .

حيث لعبت الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا العقار الاقتصادي المملوك للدولة المحور الأساسي لهذه السياسة خاصة و ان الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تشكل الوعاء الأساسي لاستقبال المشاريع الاستثمارية .

لذا فإن هناك عدة اشكاليات التي نود طرحها ضمن هذه الورقة البحثية هي : ما مدى اعتبار العقار التابع للأملاك الوطنية التابعة للدولة آلية محفزة للاستثمار في الجزائر ؟ و هل حقق هذا النوع من العقارات مردودية مهمة للدولة تخوله أن يرتقي لهذه المكانة ؟

#### **Abstract:**

Investment is one of the most important variables affecting the country and its growth, especially since the economic problem facing the majority of countries, including Algeria, is based on a decrease in the volume of investments in it, so the success of these countries in achieving comprehensive development depends on the extent of their ability to increase the path of self-growth, so we find Algeria, where investment is one of the main axes in the strategy adopted in order to revive the economy. It has tried to find alternatives to the hydrocarbon sector, especially by trying to provide real estate sites to receive industrial activities, especially in order to meet the needs of public and private economic customers in order to embody their investment projects.

National property is the basis of all the economic policies of countries, and is a means of supporting investment in its various fields with the wealth, land and material means that can motivate businessmen, whether domestic or foreign.

The state's own national property, especially the state-owned economic property, played the main focus of this policy, especially since the land belonging to the state's private property, which is directed to the completion of investment projects, constitutes the main base for receiving investment projects.

Therefore, there are several problems that we would like to present in this paper: to what extent does the state's national property property be considered a catalyst for investment in Algeria? Has this type of property achieved an important friendly return for the state to raise this status?

### مقدمة :

تحتل الأملاك الوطنية الخاصة أهمية كبرى في التشريع الجزائري ، فهي تهدف إلى تحقيق منفعة مالية و تمليكيه وفقا لنص المادة 02/03 من القانون 30/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المعدل و المتمم المتعلق بالأملاك الوطنية ، وقد خصها المشرع الجزائري بنظام قانوني يميزها عن غيرها خصوصا الأملاك الوطنية العمومية . حيث تتمتع الدولة شأنها في ذلك شأن الخواص بحق الملكية على رصيدها العقاري الذي يكون ما يسمى بالملك الخاص للدولة (عمر الأزمي الإدريسي، 2011 ، عقود الملك الخاص للدولة : الطبيعة القانوني و الاختصاص القضائي ، منشورات مجلة الحقوق، العدد 01،المغرب ، ص 57) <sup>(1)</sup> و الذي تتولى تسييره و الإشراف عليه مديرية أملاك الدولة على المستوى المحلي ، و المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية على المستوى المركزي ( عبد العظيم سلطاني، 2010 ، تسيير و ادارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، ص 57)<sup>(2)</sup>

فالدولة كشخص معنوي عام يمكنها أن تمتلك أشياء مثل الخواص و تباشر عليها نفس التصرفات و الأعمال التي يباشرها هؤلاء الخواص بل و إن هذه الأملاك تخضع أصلا حين التصرف فيها إلى أحكام القانون الخاص و ليس إلى أحكام القانون العام مثل ما هو عليه الحال في الأملاك العمومية التي تحكمها قواعد خاصة تستمد أصولها من القانون العام . (يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ، ماجستير ، غير مشورة ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، الجزائر ، 2005 ، ص 50.)<sup>(3)</sup>

تشكل الأملاك الوطنية أساس كل السياسات الاقتصادية للدولة ، كما تعتبر وسيلة من وسائل دعم الاستثمار في مختلف مجالاته بما للدولة من ثروات و اراضي ووسائل مادية بإمكانها ان تحفز بها رجال الاعمال سواء كانوا محليين او أجانب .

حيث لعبت الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا العقار الاقتصادي المملوك للدولة المحور الاساسي لهذه السياسة خاصة و ان الاراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تشكل الوعاء الاساسي لاستقبال المشاريع الاستثمارية .

لذا فان هناك عدة اشكاليات نود طرحها ضمن هذه الورقة البحثية هي : ما مدى اعتبار العقار التابع للأملاك الوطنية التابعة للدولة آلية محفزة للاستثمار في الجزائر ؟ و هل حقق هذا النوع من العقارات مرد ودية مهمة للدولة تخوله أن يرتقي لهذه المكانة ؟  
للإجابة على الاشكالية قسمنا الورقة البحثية الى محورين :

المحور الأول : لمحة عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

المحور 2: النظام القانوني لاستغلال العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة .

المحور الأول : لمحة عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية :

سوف نحاول في هذا المحور التعرف على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، ثم نعرض للتعرف على العقارات التابعة للدولة التي تمثل محور المشاريع الاستثمارية .

### 1. تعريف الأملاك الوطنية الخاصة:

لقد اختلفت التعاريف الفقهية للأملاك الخاصة للدولة ، حيث عرفها الدكتور السنهوري على أنها الأموال المملوكة ملكية خاصة للدولة أو الأشخاص المعنوية الأخرى و هي

غير مخصصة للمنفعة العامة ، و يكون التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة .  
( عبد الرزاق احمد السنهوري، 2011، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ، الجزء 08، نهضة مصر، ص154)<sup>(4)</sup>

وبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأموال الوطنية لم نجد تعريفا للأموال الوطنية الخاصة مثلما ورد تعريف للأموال الوطنية العمومية في نص المادة 12 من القانون 30/90 المعدل و المتمم ، لكن باستقراء نص المادة الثالثة من ذات القانون يظهر لنا بأن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الخاصة (احمد جبوري، النظام القانوني للامتياز في مجال الاملاك الوطنية العقارية ، دراسة وفقا لآخر التعديلات، دكتوراه، غير منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، الجزائر ، 2016 ، ص 195)<sup>(5)</sup> ، إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

حيث تتمثل أهمية هذه الأموال بأنها تنمي موارد الدولة ، و تعمل على تزويدها بما تنجه من عوائد و غلات و ثمار (عبد العظيم سلطاني ، تسيير و ادارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 137)<sup>(6)</sup> ، و يكون لها الحق في استغلالها ماليا بالطرق المقررة قانونا وهو ما سوف نفضل فيه في المحور الثاني من هذه الورقة البحثية .

## 2. مكونات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة:

تتضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة جميع الأملاك المنقولة و العقارية و القيم المنقولة و الحقوق الأخرى التابعة للدولة ، فالعقارات و المنقولات تكون مخصصة للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية و لكن غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية ، وهي تتضمن ما يلي :

- جميع الأراضي الفضاء غير المخصصة.
- البنايات غير المصنفة في الأملاك العمومية التي ملكتها الدولة و خصصتها لمرافق عمومية و هيئات إدارية سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك.

- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و كذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني : ( الثكنات ، و الهياكل القاعدية الأخرى ) .
- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية و مكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.
- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طرق الهبات و الوصايا و التركات التي لا وارث لها و الأملاك الشاغرة و حطام السفن و الكنوز.
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة العمومية نهائيا
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية ، و الأراضي الرعوية التي تملكها الدولة
- الحقوق و القيم المنقولة و السندات.
- الأمتعة المنقولة ، و العتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة و إدارتها و مصالحها و المنشآت العمومية ذات الطابع الإداري.

### 3. العقارات التابعة للدولة التي تمثل محور المشاريع الاستثمارية :

سوف نحاول تحديد العقارات التابعة للدولة و التي يمكن أن تكون محلا للمشاريع الاستثمارية .

#### 1.3 العقار الفلاحي التابع للدولة :

صنف المشرع الجزائري من خلال القانون 30/90 المؤرخ في: 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم الأراضي الفلاحية و الاراضي ذات الوجهة الفلاحية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لها ، حيث تعد هذه الأخيرة من الأولويات التي اهتمت بها الدولة الجزائرية من غداة الاستقلال ، كونه الركيزة الأساسية التي تقوم عليها الحياة الاقتصادية و الاجتماعية ، فكلما أحسن تنظيمه و استغلاله ، كلما ساهم في تحقيق الأمن

الغذائي . (حكيمة كحيل، 2013، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، ص 09) (7)

ينطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية التعريف الوارد في نص الماد 04 من قانون التوجيه العقاري ، فهي كل أرض نتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله ، فقط ما يميزها أنها تابعة للأملاك الخاصة للدولة (زهية يهوني، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية ، دكتوراه ، منشورة ، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو ، الجزائر ، 2019، ص 11) (8)، حيث اعتبرت المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية الاراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية من مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة كما سبق بيانه .

وعليه يمكن تعريف الملكية الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة على أنها مجموعة الاملاك العقارية ذات الطابع الفلاحي التي لا تندرج ضمن الأملاك العمومية ، و تهدف إلى تحقيق منافع مالية و تمليلية إلى جانب تحقيق المنفعة العامة .

وهي غير قابلة للتقادم و لا للحجز و يتصرف فيها بمختلف التصرفات القانونية في الإطار و الحدود التي رسمها القانون (ايمان شعابنة، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للاملاك الخاصة للدولة ، دكتوراه ل م د ، منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2017، ص 50) (9)

### 2.3 العقار الصناعي :

نظرا للطلب المتزايد على العقار الصناعي و إعراض بعض المستثمرين عن المناطق الصناعية للوضعية التي تشهدها ، خصصت الدولة جزءا معتبرا من الأراضي التابعة لأملاكها الخاصة لاستقبال المشاريع لا سيما الصناعية منها عن طريق قوانين المالية المتعاقبة (سميرليل ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، ماجستير ، غير منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 02، الجزائر ، 2012، ص 31) (10).

تتضمن حافطة العقار الصناعي التابع للدولة ما يلي :

- المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة .
- الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية .

- منطقة النشاطات الصناعية التي تعتبر أوعية عقارية ملك للدولة مخصصة لاستثمارات الدولة ، وهي محددة مسبقا بأدوات التهيئة و التعمير (عبد العزيز محمودي، 2019، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، بيت الأفكار ، الجزائر ص 38)<sup>(11)</sup>

### المحور الثاني : النظام القانوني لاستغلال العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة

إن العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة سواء كان عقارا فلاحيا أو صناعيا اختلفت طرق استغلال على مر الزمن ، إلى أن استقر التشريع على اعتماد صيغة الامتياز كاختيار وحيد لاستغلال هذا النوع من العقارات و هو ما سوف نتطرق له في هذا المحور .

#### 1. النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي :

حاولت السلطات العمومية عادة الاستقلال مباشرة النهوض بالقطاع الفلاحي من خلال تأطيره بأسلوبي التسيير الذاتي و الثورة الزراعية في الفلاحة ذلك في الفترة الممتدة بين 1962-1986 ثم كانت الحاجة إلى سياسة إعادة الهيكلة الاقتصادية مع الشروع في بعث قوانين موازية للاستصلاح الفلاحي من أجل توسعة مساحة العقار الفلاحي العمومي . (عبد العزيز محمودي، 2019، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز ، بيت الأفكار ، الجزائر ، ص 10).<sup>(12)</sup>

إن للدولة ملكية فلاحية خاصة تشبه ملكية الخواص، بحيث يمكن لها ان تتصرف فيها من اجل تسييرها كأى صاحب ملكية عادي، على أن تسييرها يتميز بطابع خاص يتمثل في كون الادارة هي المسيرة و المراقبة وفقا للقانون ، كما هو الحال بالنسبة لتسيير الملكية الفلاحية في اطار القانون 19/87 المتضمن حق الانتفاع الدائم على الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الملغى بموجب القانون 03/10 الذي يهدف الى التحول من فكرة الانتفاع الدائم الى فكرة عقد الامتياز المؤقت (ايمان شعابنة، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة ، مرجع سابق ، ص 50)<sup>(13)</sup> .

بصدور القانون 16/08 المؤرخ في: 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي تبني المشرع الجزائري نمط استغلال جديد غير النمط الذي كان معروفا سابقا بحق الانتفاع

الدائم، حيث عبرت عنه المادة 17 من القانون بقولها : « يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص» وهو ما تجسد فعلا بالقانون 03/10 .

و قد شكل نمط الامتياز الذي حددته المادة 17 السالفة الذكر أبرز الوسائل القانونية التي عول المشرع عليها كتقنية إدارية عقدية مرنة تبرم بين الفلاح المستثمر و الادارة المانحة لهذه الاراضي الفلاحية تحت مراقبة مباشرة للدولة عبر آليات الرقابة الادارية ، لا سيما الديوان الوطني للاراضي الفلاحية و باقي المؤسسات الرقابية الاخرى . (عبد العزيز محمودي، 2019، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز ، مرجع سابق ، ص 88)<sup>(14)</sup>

إن موضوع عقد الامتياز الفلاحي يخص مجال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والأمالك السطحية المتصلة بها، والتي كانت خاضعة لقانون 19/87، كما نص المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 10/01/2011 على أن الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الملحقه بالمؤسسات العمومية تخضع لنظام الامتياز (القانون 06/11 جريدة رسمية عدد 02 صادرة بتاريخ 12/01/2011 )<sup>(15)</sup>

و عليه فان مجال الامتياز بالنسبة للعقار الفلاحي هو :

### 1. الأراضي التي كانت خاضعة لقانون 19/87 :

تنحصر هذه الأراضي في الأراضي التابعة للدولة وأراضي البلديات وأراضي العرش التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي ، الأراضي المؤممة والمتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية ولم تسترجع ، بالإضافة إلى الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة و التي هي الأخرى لم يتم استرجاعها من طرق أصحابها ، بالإضافة إلى الأراضي التي لا وراث لها أو لا مالك لها .

### 2. الأراضي الفلاحية الملحقه بالمؤسسات العمومية:

حيث صدر المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 10/01/2011 تطبيقا لأحكام المادة 19 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي ، حدد هذا المرسوم كيفيات استغلال

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات والمؤسسات ، هذا النوع من الأراضي استثناه المشرع صراحة في المادة 04 من القانون 19/87 ، وقد فصل المرسوم عند تطرقه لكيفيات استغلال هذه الأراضي بين نظامين للاستغلال حسب نوع المؤسسة العمومية الملحقه لها، فإذا كانت الأراضي ووسائل الاستغلال ملحقة بمؤسسة عمومية ذات طابع إداري وعلمي وتكنولوجي وتقني يكون استغلالها عن طريق التخصيص وهذا وفقا لنص المادة 03 من المرسوم بنصها: «توضع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وكذا وسائل الاستغلال تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني عن طريق التخصيص طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما».

أما الأراضي الملحقه بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية يكون عن طريق الامتياز فقد نصت المادة 04 من المرسوم 06/11 المؤرخ في : 2011/01/10 الذي يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات و المؤسسات العمومية على أنه: « توضع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحقه بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو بالمؤسسات العمومية الاقتصادية مهما كان طابعها، وكذا وسائل الاستغلال تحت تصرفها عن طريق الامتياز حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، يمنح الامتياز المنصوص عليه في الفقرة السابقة مقابل إتاوة تحدد بموجب قانون المالية».

على هذه المؤسسات العمومية إيداع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك وفقا لشروط خاصة بالملف و اجراءات معينة .

### ج. منح الامتياز عن طريق الترشح (الأراضي المتوفرة):

لا يقتصر منح الاستغلال للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فقط على تحويل حق الانتفاع الدائم الناتج عن قانون 19/87 إلى حق امتياز، بل يمكن الحصول

على هذا الامتياز عن طريق الترشح. (طيب قبيلي، 2013، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال الاستغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، بجاية، مجلد 8، عدد 02، 2013، ص 56)<sup>(16)</sup>

إذ تمنح إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتوفرة بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح الذي يباشره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك عملا بالمادة 17 من قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا المادة 01/25 من المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في: 2010/12/23 والذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة. (المرسوم التنفيذي رقم : 326 /10 صادر جريدة رسمية عدد 79 بتاريخ: 2010/12/29)<sup>(17)</sup>

فقد نصت المادة 17 من القانون 03/10 على أنه: « تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح مع احترام المادة 15 أعلاه، وتعطى الأولوية إلى:

\* المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين في المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.

\* المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.

\* الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

\* تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.»

فبعد الانتهاء من عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز تبقى هناك أراضي وأملاك سطحية لم تمنح عقود امتيازها، فإذا كان المشرع قد أحال إلى التنظيم كل ما يخص منح امتياز الأراضي والأملاك المتوفرة، فإن المرسوم التنفيذي الذي تضمن تطبيق

الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لم يأت بجديد إلا ما جاء به قانون 03/10 والذي أحال صلاحية منح الامتياز على الأراضي المتوفرة والشروط المتبعة في ذلك إلى صدور قرارات من الوزير المكلف بالفلاحة تتضمن إعلان الترشيح وكذا معايير اختيار المترشحين. (زويبر بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، رسالة ماجستير، منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014-2015، ص 62) (18)

صدر المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجمعيات المحلية المؤرخ في / 2011/02/23 تحت رقم: 108 يتضمن انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، ويهدف تدعيم وتشجيع تطوير النشاط الفلاحي نص المنشور الوزاري المشترك والسالف الذكر ضمن فقرته الأخيرة (نقطة 05) على منح تحفييزات مالية اتجاه المستفيدين من المستثمرات الفلاحية المنشأة لاسيما فيما يتعلق بتسديد الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز الممنوح على الأراضي المعنية.

وقد حدد هذا الاخير ثلاث وضعيات لطلب الامتياز وهي :

1- اذا كانت القطعة لا تتجاوز 10 هكتارات يتم ايداع الطلب أمام اللجنة التي يرأسها رئيس الدائرة التي تتكفل بتقييم الطلبات و دراسة المشاريع المقدمة و ترتيبها حسب قابليتها للحياة الاقتصادية . (حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10، مرجع سابق، ص 60) (19)

2- الاراضي التي تتجاوز مساحتها 10 هكتارات يتم تقديم الطلب أمام اللجنة التي يرأسها الوالي وهي مكلفة بانتقاء المترشحين .

3- حالة المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العتبات المحددة في الوضعية الثانية المشار اليها اعلاه، في هذه الحالة يرأس اللجنة الوالي و تخضع الملفات لرأي وزير الفلاحة و التنمية الريفية .

وبالفعل صدر القرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11 الذي يحدد كفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمالك

السطحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة المتوفرة . (القرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11 جريدة رسمية عدد 44 مؤرخة في: 2013/09/15)<sup>(20)</sup>

## 2. النظام القانوني استغلال العقار الصناعي :

لقد تزايد الاهتمام بشكل كبير بموضوع استغلال العقار الصناعي ووضعت بشأن ذلك قواعد قانونية متعاقبة متعلقة بطريقة وشروط استغلاله حتى اهتدت الدولة إلى نوع وآلية جديدة لاستغلال العقار الصناعي وهي نظام الامتياز وذلك بعد أن ثبت أن عقد التنازل أصبح وسيلة غير مجدية وكان سببا في استنزاف العقار (كريمة شايب باشا، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم والاقتصادية و السياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، عدد 03، 2012، ص 289)<sup>(21)</sup>

غير أن المضاربة في هذه العقارات جعلت السلطات العمومية تفكر في وضع حد لهذه الممارسات والحيلولة دون الاضرار بالتنمية الشاملة من خلال تقريرها للجوء إلى نظام الامتياز. (مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، دكتوراه ، منشورة ، جامعة بسكرة ، الجزائر كلية الحقوق، 2011-2012، ص 41)<sup>(22)</sup>

ولقد جاء عقد الامتياز لحماية الخزينة العامة من التلاعبات التي كانت تهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة على حساب المصلحة العامة. (مخلوف بوجدر، 2009 ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر ، ص 59)<sup>(23)</sup>

لقد تقرر بموجب الأمر 04/08 والنصوص التنظيمية اللاحقة له ويتعلق الأمر بالمرسومين التنفيذيين 152/09 و 153/09 أن تكون القطع الأرضية المتوفرة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية محل منح امتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون سنة ويمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء، وعن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بمنح الامتياز بالتراضي .

## 1.2 الامتياز عن طريق المزاد العلني :

لقد كرس الأمر 04/08 والمرسوم التنفيذي 152/09 قاعدة تدخل وزراء مختلف القطاعات أو الوالي للترخيص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني ، وعليه يرخص الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح، أو المحدود بقرار من :

- الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من العميقة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل مناطق التوسع السياحي.

- الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وباقتراح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عندما يتعلل الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم اسناد تسييرها إلى هذه الوكالة.

- الوزير المكلف بهيئة الإقليم وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للدولة موجودة داخل محيط مدينة جديدة.

- الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة خارج محيطات مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .

## 2.2 الامتياز عن طريق التراضي :

سمح المشرع الجزائري استثناء منح الامتياز عن طريق التراضي بموجب المادة 06 من الأمر 04/08 في حالات محددة على سبيل الحصر حددتها المادة 07 من نفس الأمر، كما اشترط الأمر أن يتم الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار والحالات التي يمكن فيها منح الامتياز بالتراضي هي :

\* المشاريع التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية ، مثل الاستثمارات الإنتاجية التي تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني .  
\* المساهمة في تقليص البطالة في المنطقة والتحويل التكنولوجي .

\* المشاريع المساهمة في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة والتي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.

ويتوزع ترخيص منح الامتياز حسب صيغته ، حيث يمنح الامتياز بالتراضي مهما كانت طبيعة العقار من مجلس الوزراء باقتراح المجلس الوطني للاستثمار. (سمية حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دكتوراه ، منشورة ، جامعة قسنطينة ، الجزائر، 2014-2015، ص 263)<sup>(24)</sup>

### 3.2 الامتياز وفقا لقانون المالية التكميلي لسنة 2011 :

نظرا للإجراءات الطويلة والمكلفة الناتجة عن المزاد العلني إضافة إلى أن الهدف والعبء من المزاد العلني يكمن في الحصول على أعلى عطاء ، الأمر الذي يترتب عليه إقصاء بعض المشاريع المهمة إذا عجز أصحابها عن تقديم هذه العطاءات ، عدل المشرع منح الامتياز عن طريق المزاد العلني وعدل الأمر 04/08 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (قانون المالية التكميلي لسنة 2011، القانون 11/11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 صادر بالجريدة الرسمية عدد 40 بتاريخ: 20 يوليو 2011 )<sup>(25)</sup> والذي أبقى على صيغة التراضي كطريق وحيد لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة. (مريم بوشربي، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، دكتوراه، غير منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 02، الجزائر ، 2018، ص 296).<sup>(26)</sup>

حيث نصت المادة 15 من القانون 11/11 التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر 04/08 على أنه: " يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو

الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها..."

أما المادة 05 من الأمر 04/08 والتي عدلت كذلك بموجب المادة 15 من القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي 2011 فقد نصت على أنه:

" يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :

- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي."

### 4.3 الامتياز وفقا لقانون المالية التكميلي لسنة 2015:

تم تعديل نص المادة 05 من الامر 04/08 بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 (الأمر 01/15 المؤرخ في: 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي 2015 ج ر عدد 40 مؤرخة في: 2015/07/23) (27) : و ذلك كما يلي : " يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :

\* بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأماكن

الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

\* بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

\* بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

وعلى هذا الأساس فإنه يتم الامتياز بترخيص بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المدير المكلف بالصناعة والاستثمار المختص إقليميا بعد الغاء دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

تجدر الإشارة إلى أن أحكام الأمر 04/08 وكذا المرسومين المتخذين تطبيقا له غير المعنية بالتعديلات الواردة ضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تبقى سارية المفعول ويتعين الأخذ بها .

خاتمة : توصلنا في الأخير الى جملة من الاقتراحات نوردها فيما يلي:

✓ الحرص على متابعة تكوين المستثمرين الفلاحيين وفقا للمستجدات التكنولوجية في المجال الفلاحي.

✓ تكثيف حملات الارشاد الفلاحي من خلال مختلف وسائل الاعلام.

✓ متابعة المشاريع من طرف خبراء في المجال الفلاحي.

✓ عصنة الفلاحة و مواكبة التكنولوجية الحديثة التي تزيد من مردودية و انتاج

الاراضي الفلاحية.

✓ إعادة استرجاع و تفعيل العقار الصناعي عند انقضاء مدة الامتياز.

✓ تنصيب لجان ميدانية لمتابعة ومراقبة آجال تنفيذ المشاريع الاستثمارية ،

وتحرير محضر بكل المخالفات ، و العمل على تفعيل المتابعة القضائية.

كل ذلك بهدف تحقيق التنمية المطلوبة من خلال تفعيل دور كل من العقار الفلاحي والصناعي التابع للدولة عن طريق تسهيل حصول المستثمرين الجادين على العقار من جهة وتكثيف الرقابة حول مدى تنفيذ المستثمرين لمشاريعهم ، كل ذلك تحقيقا للمنفعة العامة

#### الهوامش :

1. عمر الأزمي الادريسي، 2011 ، عقود المملك الخاص للدولة : الطبيعة القانوني و الاختصاص القضائي ، منشورات مجلة الحقوق، العدد 01،المغرب ، ص57 .
2. عبد العظيم سلطاني، 2010 ، تسيير و ادارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، ص57
3. يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ، ماجستير ، غير مشورة ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، الجزائر ، 2005 ، ص 50.
4. عبد الرزاق احمد السهوري، 2011، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الاموال ، الجزء 08، نهضة مصر، ص 154 .
5. احمد جبوري، النظام القانوني للامتياز في مجال الاملاك الوطنية العقارية ، دراسة وفقا لآخر التعديلات، دكتوراه، غير منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، الجزائر ، 2016، ص 195.
6. عبد العظيم سلطاني ، تسيير و ادارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 137.
7. حكيمة كحيل، 2013، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، ص 09.
8. زهية يهوني، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية ، دكتوراه ، منشورة ، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو ، الجزائر ، 2019 ، ص 11.
9. ايمان شعابنة، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للاملاك الخاصة للدولة ، دكتوراه ل م د ، منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2017، ص 50.
10. سميرليل ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، ماجستير ، غير منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 02، الجزائر ، 2012، ص 31.
11. عبد العزيز محودي ، 2019، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، بيت الأفكار ، الجزائر ص 38.

12. عبد العزيز محمودي، 2019، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز ، بيت الافكار ، الجزائر ، ص 10
13. ايمان شعبانة، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للاملاك الخاصة للدولة ، مرجع سابق ، ص 50.
14. عبد العزيز محمودي، 2019، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز ، مرجع سابق ، ص 88
15. القانون 06/11 جريدة رسمية عدد 02 صادرة بتاريخ 2011/01/12.
16. طيب قبايلي، 2013، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال الاستغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، بجاية، مجلد 8، عدد 02، 2013، ص 56.
17. المرسوم التنفيذي رقم : 10/326 صادر جريدة رسمية عدد 79 بتاريخ: 2010/12/29.
18. زوبر بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، رسالة ماجستير، منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 ، 2014-2015، ص 62.
19. حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10، مرجع سابق ، ص 60 ،
20. القرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11 جريدة رسمية عدد 44 مؤرخة في: 2013/09/15.
21. كريمة شايب باشا، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم ق والاقتصادية و السياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، عدد 03، 2012، ص 289 .
22. مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، دكتوراه ، منشورة ، جامعة بسكرة ، الجزائر كلية الحقوق، 2011-2012، ص 41.
23. مخلوف بوجدر، 2009 ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر ، ص 59.
24. سمية حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دكتوراه ، منشورة ، جامعة قسنطينة ، الجزائر، 2014-2015، ص 263 .
25. قانون المالية التكميلي لسنة 2011، القانون 11/11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 صادر بالجريدة الرسمية عدد 40 بتاريخ: 20 يوليو 2011.

26. مريم بوشربي، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، دكتوراه، غير منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 02، الجزائر ، 2018، ص296.

27. الأمر 01/15 المؤرخ في: 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي 2015 ج ر عدد 40 مؤرخة في: 2015/07/23.

### قائمة المراجع :

#### الكتب :

- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر، 2009.

- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10 ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر 2013.

- سلطاني عبد العظيم ، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية ، في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2010

- عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الاموال ، الجزء 08، الطبعة الثالثة الجديدة ، نهضة مصر ، 2011 ، مصر .

- عبد العزيز محمودي ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز ، بيت الأفكار ، الجزائر ، 2019 .

- عبد العزيز محمودي ، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الأولى ، بيت الأفكار ، 2019.

#### 2 - الرسائل الجامعية :

#### الدكتوراه:

- بوشربي مريم ، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، دكتوراه، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 02، 2018.

- احمد جبوري ، النظام القانوني للامتياز في مجال الاملاك الوطنية العقارية ، دراسة وفقا لآخر التعديلات ، دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 02، 2015-2016
- بلكعيبات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، دكتوراه جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق، 2011-2012.
- خوادجية سمية حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دكتوراه ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2014-2015.
- زهية بهوني ، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية ، دكتوراه ، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2019.
- شعابنة ايمان ، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للاملاك الخاصة للدولة ، دكتوراه ل م د ، كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ، 2017.

#### الماجستير:

- بريك زوبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 01 ، كلية الحقوق، 2014-2015.
- بليل سمير ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 02، 2012.
- حفصي يوسف ، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ، ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، جانفي 2005.

#### 3.المقالات العلمية :

- شايب باشا كريمة، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم ق والاقتصادية و السياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، عدد 03.
- عمر الازمي الادريسي ، عقود الملك الخاص للدولة : الطبيعة القانونية والاختصاص القضائي ، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة فقه المنازعات الادارية ، العدد 01 ، المغرب .
- قبايلي طيب، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال الاستغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، بجاية، مجلد 8، عدد 02، 2013.

4.النصوص القانونية :

- الأمر 01/15 المؤرخ في: 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي 2015 ج ر عدد 40 مؤرخة في: 2015/07/23.
- القانون 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المعدل و المتمم المتعلق بالأموال الوطنية ، ج ر عدد 52.
- قانون المالية التكميلي لسنة 2011، القانون 11/11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 صادر بالجريدة الرسمية عدد 40 بتاريخ: 20 يوليو 2011.