

**تطهير المستثمرة الفلاحية الموجودة داخل منطقة النشاطات الصناعية**  
**Cleaning up the agricultural investments in the industrial activities zone**

تاريخ الإرسال: 20 20/ 12/ 08 تاريخ القبول: 2020 /12/ 16

ط.د . سمروود عبد القادر ، مخبر القانون والعقار ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة

[ea.semroud@univ-blida2.dz](mailto:ea.semroud@univ-blida2.dz)

ط.د. بوشرمة حمادة ، مخبر القانون والعقار ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة.

[houmamed@hotmail.com](mailto:houmamed@hotmail.com)

**ملخص:**

هذه الورقة تتناول موضوع إشكالية تطهير المستثمرة الفلاحية الموجودة داخل منطقة النشاطات الصناعية هذا يستوجب ضرورة تبيين العوامل التي أدت إلى تعقيد الوضعية العقارية الفلاحية الخاصة، ومن ثم توضيح الآليات القانونية التي جاء بها المشرع لتطهير العقار الفلاحي الذي يزاحمه منطقة النشاطات الصناعية، نستخلص أخيرا أن هذا القانون لم يحقق الأغراض المرجوة منه ، و ذلك بسبب العراقيل الميدانية التي تواجه عملية المسح العام للأراضي.

**الكلمات المفتاحية :** المستثمرة الفلاحية ، منطقة النشاطات الصناعية ، تداول ، رخص الامتياز

سمروود عبد القادر

**Abstract :**

This paper deals with the problem of cleansing the agricultural investment located within the industrial activities zone. This necessitates the necessity of clarifying the factors that complicated the special agricultural real estate situation, and then clarifying the legal mechanisms that the legislator came to use to cleanse the agricultural property that is crowded with the industrial activities zone. The law did not achieve its intended purposes, due to the field obstacles facing the general surveying process.

**KeyWords** The agricultural investor, the industrial activities zone, the overlap, the franchise licenses

**مقدمة:**

يعتبر تنظيم الملكية العقارية الفلاحية في الجزائر ليس بالأمر الهين والسهل ، وذلك يرجع أساسا إلى التركة الثقيلة التي خلفتها فرنسا خلال الفترة الاستعمارية الطويلة بالجزائر ، والتدابير التي وضعتها لإفساد المنظومة الجزائرية ، من خلال إجراءات قانونية وتنظيمية جائرة استهدفت الفرنسية الشاملة للأموال العقارية للجزائريين وتحطيم النظام العقاري المستقر إبان العهد العثماني الناتج عن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية و الأعراف المحلية، بحيث باشرت الإدارة الفرنسية آنذاك بسياسة عقارية نقضه استهدفت تكريس الملكية الفردية وتجزئة الملكية الجماعية و الأراضي العرش من أجل تشجيع استقرار المعمارين ، وذلك بموجب عدة نصوص قانونية، التي كان لها الأثر البالغ في تعقيد الوضعية العقارية الفلاحية في بلادنا من غموض لأصل الوعاء العقاري، وغياب سندات الملكية ، والطبيعة المحددة للأراضي.

حيث أن لعملية تطهير العقار الفلاحي أهمية بالغة ، لما تسفره هذه الأخيرة من استقرار في المعاملات العقارية، وذلك عن طريق تبيين و تحديد الوضعية المادية و القانونية لكل وحدة عقارية، وهو الأمر الذي من شأنه جذب الاستثمار إليه، و بالتالي تكوين رأسمال وعائدات اقتصادية للبلاد، بحيث تسمح عملية التطهير المرتبطة بضبط وتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة ومخططات بمبادئ للمسح بأداء أكثر للمؤسسات المالية ذات العلاقة بمنح القروض العقارية والرهنية، وتحقيق الائتمان لدى المتعاملين، وتؤدي إلى تسهيلات لتعامل اليومي للأشخاص مع مختلف المؤسسات الإدارية و القضائية، بلوتسه لدور القضاء في حلا لكثير من

المنازعات العقارية المعقدة، خاصة في مجال الحماية، والحفاظ على العقار الفلاحي ، وأحيانا نجد عقارا فلاحيا مصطدما بعقارا مخصصا للنشاطات الصناعية ، وهنا تبرز لنا الإشكالية التالية :

**كيف تطورت الأحكام القانونية المنظمة لتطهير عقود الاستثمار الفلاحي المتداخلة مع منطقة النشاطات الصناعية؟**

وللإجابة عن هاته الإشكالية سوف اتبع الخطة التالية :

**المحور الأول :مستجدات التطور القانوني لعقود الاستثمار الفلاحي و الاستثمار الصناعي**

**المحور الثاني : تداخل المستثمرة الفلاحية مع منطقة النشاطات الصناعية**

**المحورالأول : مستجدات التطور القانوني للمستثمرة الفلاحية و منطقة النشاطات الصناعية**

يجب علينا تحديد مفهوم كلا من مفهوم المستثمرة الفلاحية ومنطقة النشاطات الصناعية حتى نعرف سبب التداخل ، و لان لكون كليهما ينصب الاستثمار على عقار هو السبب الاساسي إلى حدوث اللبس والغموض إذا لم تكن الأمور والحدود مضبوطة قبل الحياة ، واستغلال الأرض محل الاستثمار .

**اولا: مفهوم رخص الامتياز :**

الامتياز هو ترتيب بقتضاه يستاجر القطاع الخاص اصولا من هيئة عامة لفترة من الزمن،ويتولى مسؤولية تمويل استثمارات ثابتة جديدة محددة خلال تلك الفترة ، وهذه الاصول الجديدة يتم انتقاها للقطاع العام في تاريخ انتقال العقد .<sup>1</sup>

رخص الامتياز لا تؤدي بانتقال الملكية إلى المستفيدين من عقار فلاحى أو صناعى ، فيكون المستثمر مستأجرا لحق الاستغلال فقط من خلال دفعه إتاوة سنوية ، يحددها التنظيم المعمول به ، وعند انتهاء المدة المحددة يؤول حق التصرف في الملكية للدولة صاحبة الرقبة .

## ثانيا : تعريف المستثمرة الفلاحية ومنطقة النشاطات الصناعية :

### ا : تعريف المستثمرة الفلاحية

لقد عرفت المادة 46 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08 - 16 بانها وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج الفلاحي .<sup>2</sup>

وعليه المستثمرة الفلاحية إما تكون مستغلة من طرف شخص واحد او يكون حق الاستفادة من حق الامتياز الفلاحي من عدة أفراد .

ولقد عرفها الأستاذ بن رقية بن يوسف على أنها وحدة ترابية مسيرة ومستغلة من طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص .<sup>3</sup>

ولكن في المقابل نجد أن معظم الفلاحين لا يستغلون الأراضي الفلاحية طيلة السنة ، ويوجد بعض الأراضي يستوجب أن تستغل عام بعام حتى تعطي المنتج المراد ، ولذا يمكن القول أن : المستثمرة الفلاحية هي تلك الأراضي والمنشآت التابعة لها ، والمستغلة فرديا أو جماعيا ، والمسخرة من قبل الدولة عن طريق عقود امتياز قصد الإنتاج الفلاحي ، والمحددة بمدة 40 سنة قابلة للتجديد عدة مرات .

### ب : مفهوم منطقة النشاطات الصناعية :

هي الحيز الذي بينت الدولة معالمه وحدوده ، وكيفته على انه مخصص للاستثمار والنشاطات الصناعية ، بالإضافة إلى العقارات الشاغرة ، والتي يمكن تصنيفها على أنها مناطق صناعية ، ويتمثل مفهوم المستثمرة الصناعية على أنها : وحدة ترابية مسيرة من طرف شخص جزائري أو اجني طيلة السنة .

### ثالثا : حلول المستثمرة الفلاحية بدل التعاونيات الفلاحية

لقد نظم القانون رقم 87 / 19 هذا التحول ، وبين النظام القانوني الذي يحكم المستثمرة الفلاحية ، وتكونت 29.000 مستثمرة فلاحية جماعية وفردية على مساحة 2.5 مليون، ليصبح متوسط المستثمرة الفلاحية يقارب 61.7 هكتار متى كانت جماعية ، و 9.4 هكتار للمستثمرة الفردية .<sup>4</sup>

وهذا الاستحداث الذي جاء به المشرع ووضع المستثمرة مكان التعاونية، لما لها من وقع نفسي على شخصية الفلاح المنتج، كونها تزرع فيه روح المخاطرة، وتثبت فيه الذهنية الاستثمارية بحيث تساعده على الانتقال من أسلوب التقليدي للإنتاج إلى الأسلوب الحديث و المكثف.<sup>5</sup>

### رابعا : واقع العقار الفلاحي :

ونجد واقع العقار الفلاحي في الجزائر يلحظ إخلالا كبيرا بأحكام هذا القانون ، نتيجة لوضعية المستغلين المتميزة بعدم الاستقرار، ومنها الإختلالات التي أثرت على العقار الفلاحي، ومن ثم على الإستثمار الفلاحي، منها:

-الأراضي المهملة والبناءات غير المستغلة، أوالتي حُول تآلى نشاط غير فلاحى .

-المشاكل الداخلية بين أعضاء المستثمرة، والتي أدت إلى تقسيمها أو كرائها.

-تحويل الأراضي الخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير .

-غياب الإدارة في الميدان، وتراكم القضايا أمام المحاكم من أجل إبقاء حقا لإستقادة ، أو الإيجارات التي أقدم أعضاء المستثمرة على إبرامها مع الخواص الذين يملكون أموالا من

أجل تطوير الأرض، وظهور منازعات من أجل التعويض على أساس الإثراء بلا سبب طبقا للمادة 141 من القانون المدني .<sup>6</sup>

### خامسا: شروط منح رخص الامتياز الفلاحية والصناعية

لقد بين القانون رقم 03/10 المستحدث انه يشترط في كل شخص طبيعي يتقدم بطلب الحصول على عقد امتياز، أما بالنسبة للعقار الصناعي ، فحسب المادة 03 من القانون رقم 04/08 فيمكن لكل من المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاضعين للقانون الخاص الحصول على عقد امتياز صناعي .<sup>7</sup>

ما يفهم من هذه المادة ان المشرع الجزائري يسمح للأجانب بالاستفادة والاستثمار في العقار الصناعي ، وأيضا يمكن للشخص المعنوي الاستفادة من ذلك ، وهنا يمكن القول ان المشرع وضع تسهيلات للأجنبي ، حتى يخول له الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة .

### خامسا : كيفية منح عقود الامتياز الفلاحية والصناعية

تمنح عقود الامتياز بتوفر إجراءات وشروط قانونية حددها المشرع في كلا الامرين المتعلقين بقدر الامتياز الفلاحي وعقد الامتياز الصناعي والمتمثلة فيما يلي :

#### 1 : إجراءات منح عقد الامتياز على الاراضي الفلاحية والصناعية

يتم منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بمرحلتين ، الأولى تتمثل في توقيع دفتر الشروط بين المستثمر صاحب الامتياز ، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وبعد تأكد هذا الأخير من توافر الشروط القانونية في المستثمرين الأصليين والمستثمرين الجدد ، اما بالنسبة لعقد الامتياز على عقار صناعي في إطار الأمر رقم 04 / 08 فان إجراءاته مختلفة تماما ، إذ يكون المنح عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد كقاعدة عامة ، ويمنح بالتراضي استثناءا للمادة 06 من الأمر 04/ 08 ، فيمنح عن طريق المزاد العلني أو المحدد باقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع ، وترقية الاستثمارات ، وضبط العقار ، ونشير على انه يترأسها الولاية.<sup>8</sup>

## ب : الاختلاف من حيث مدة عقد الامتياز

نجد إن كل من عقد الامتياز الفلاحي وعقد الامتياز الصناعي مقيدان بمدة محددة فالأمر رقم 03/10 اقر على انه يمنح الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد دون تحديد الحد الأدنى لهذه المدة ، أما الأمر رقم 04/08 فيبين على انه يمنح الامتياز مدة أداها 33 سنة وأقصاها 99 سنة ، وتكون قابلة للتجديد مرتين فقط .<sup>9</sup>

وعليه الفلاح داخل المستثمرة الفلاحية يكون مطمئنا على حالة الورثة ، لأن انتقال حق الاستغلال يطول، أما في حالة المستثمر الصناعي تكون المدة محددة ، وانتقال الاستغلال للورثة قد لا يطول كثيرا .

## المحور الثاني : تداخل المستثمرة الفلاحية مع منطقة النشاطات الصناعية

يعود تزامن العقار الفلاحي والعقار الصناعي لعدة أسباب منها إدارية ، ومنها طبيعية وأخرى فنية ، وسوف أبين ذلك ، من خلال تبين من هو المخول بمنح رخص الامتياز ، فبعد الدراسة الأولية يتم تشكيل ملف خاص، وباقتراح من الوالي، يتخذ الوزير المكلف بالعمران قرارا بإنشاء المنطقة الصناعية، لتتبعها عمليات التمويل ، ليتم بعدها الإنجاز ببيع قطع الأراضي المهيأة، بقرار من لجنة خاصة يرأسها الوالي، لكن الواقع كشف تناقضات عديدة، ومن بينها الإختلالات المسجلة بفعل تعدد الهيئات المكلفة بمنح قطع الأراضي، فإلى جانب الولاية قدمت البلديات والهيئات المكلفة بالإنجاز ووصاية المؤسسات العمومية قطع أراضي دون تحديد مضبوط للمساحات ، ودون مراعاة طبيعة النشاط، بل وحتى دون تحديد نوع مشاريع الإستثمار المراد إقامتها على تلك المساحات.<sup>10</sup>

و على سبيل المثال لا الحصر بجلسة 18 /12/ 2017 أجابت المدخلة في الخصام ، بمذكرة مفادها أن التحريات التي أجرتها مصالحه أظهرت أن القطعة الأرضية موضوع النزاع ممنوحة للمسمى نايلي جمال الفلاحية المجاورة ، في اطار الاستثمار الخاص بمساحة 5000

2م بموجب عقد اداري رقم 355 لسجل 2017 المشهر بتاريخ 13/06/2017 مجلد 286 رقم 05 لانجاز وحدة لصناعة وصيانة العتاد الفلاحي ، وأن المطابقة الميدانية المنجزة من طرف مصالح مسح الأراضي بالمدينة تبعا لإرسالها 1621 بتاريخ 09/06/2015 اظهرت ان القطعة الأرضية المعنية هي جزء من قطعة اكبر لا تدخل ضمن الوعاء العقاري الممنوح للمستثمرات ، وأن المصالح المدخلة لم تتمكن من تنصيب المستثمر بسبب اعتراض المدعين وتعرضهم لعملية التنصيب بحجة أن الأرض تابعة لمستثمرتهم ، والتمس الحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس مع إلزام المدعية المستثمرة الفلاحية الكاف لخضر رقم 02 بعدم التعرض للمدعي عليه نايلي جمال في انجاز مشروعه الاستثماري، مع تحميل المدعي بالمصاريف القضائية .<sup>11</sup>

#### اولا : المشاكل الفنية والتقنية في منح عقار قصد الاستثمار

تواجه الوكالة الوطنية للوساطة ، والضبط العقاري المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 إشكالات عديدة في مجال تسير العقار من الناحية الإجرائية ، فالى جانب الولاية قدمت البلديات والهيئات المكلفة بالانجاز ووصاية المؤسسات العمومية قطع أراضي دون تحديد مضبوط للمساحات ، ودون مراعاة طبيعة النشاط ، الأمر الذي أدى إلى كثرة المنازعات ، واستفحال ظاهرة الاحتلال غير العقلاني للعقار الصناعي والفلاحي، وهو ما أضفى على بعض النشاطات طابع العشوائية أما إنشاء منطقة صناعية فتظل من صلاحيات وزارة الصناعة، ولكن لم يتم تحديد حدّها الأقصى، وقد تمّ تعيين هيئات خارجية تسند لها مهمة التسيير ، وتضم المتعاملين والمستثمرين وممثلي الإدارة المركزية .<sup>12</sup>

وفي الجانب الفني دائما وتحديدًا بالنسبة لمسح الأراضي، فإنّ السلطات المحلية لا تتوفر على هيئة لمسح الأراضي المتوفرة على مستوى الولاية، وباستثناء الأراضي التابعة للخواص فإنّ الأراضي الأخرى تبقى طبيعتها وملكيته مجهولة، وغالبا ماتمنح لمقاولين ومستثمرين بدون سندات إثبات، الأمر الذي يؤدي إلى حدوث نزاعات، بظهور المالكين الحقيقيين



بعد منح الأراضي من طرف السلطات المحلية، ويعود ذلك أن إجراءات الإستثمار غالبا ما تصطدم بإشكالية التوقيع .<sup>13</sup>

و لقد جاءت التعليمات الوزارية من وزير المالية تحذر من التجاوزات ، وتطالب بتحقيقات صارمة قبل منح عقد الامتياز ولتقادي النزاعات القضائية التي وقعت نتيجة هاته الأخطاء والمتمثلة في منح رخص الامتياز في دون محلها ، ويقوم عقد الامتياز على فكرة الانتفاع ، واستغلال العقار دون امتلاكه ملكية الرقبة ، والى فكرة الإيجار لمدة أدناه ثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسعة وتسعون سنة ، ويهدف هذا الإجراء إلى المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة .<sup>14</sup>

### ثانيا : إزالة التداخل بين العقار الفلاحي والعقار الصناعي عن طريق التحقيق العقاري

جاء قانون التحقيق العقاري، حتى يضبط أصحاب وملاك الأراضي المتواجدة على مستوى كل بلديات الوطن، إلا انه نلمس على أنه تكتفه بعض السلبيات وهي:

#### 01 : سلبيات قانون التحقيق العقاري 07 / 02:

- إن هذا النص جاء كإطار عام تقريبا، فأغلب المواد تحال إلى التنظيم.
- لايمكن أن توقع تحقيقا لتطهير العقاري الشامل بالإعتماد على تطبيق تدابير القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لتقادي سلبيات نتائج المراحل الكبرى لتطورالتشريع العقاري الجزائري بما فيها النقائص والعيوب التي تضمنتها الآليات السابقة التي اعتمدت لضبط وإعداد عقود وسندات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير ممسوحة للمرحلة قبل 2006 ، طالما أنه يتم بصفة اختيارية<sup>15</sup> ، حيث تنص المادة 04 الفقرة 01 ما يلي :

"يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية، كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعينة حق ملكية وتسليمه سند الملكية ."

## 02 : آجال تقديم الاعتراضات والاحتجاجات على إجراء معينة حقا لملكية في إطار التحقيق العقاري

يعتبر الاعتراض من الحقوق التي خولها المشرع الجزائري لكل من يدعي حقا على العقار المطلوب معينته في إطار عمليات التحقيق العقاري المنجزة من أجل إعداد سندات الحيازة والملكية وفقا لأحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، وتبدأ سندات الملكية وفقا لأحكام القانون المدة المفتوحة للاعتراضات أو الاحتجاجات والشكاوى بعد مرور ثمانية (8) أيام عن لصق المحضر المؤقت بمقر البلدية التي يقع بها العقار موضوع التحقيق العقاري حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 المؤرخ في 19 ماي 2008 ، و كل هذه الأشخاص لها الحق في طلب التحقيق<sup>16</sup> :

أولا: مالك العقار المراد تسوية وضعيته عن طرق التحقيق العقاري.

ثانيا: الحائز مهما كان سند حيازته.

ثالثا: الشريك في ملك على العقار موضوع عملية التحقيق العقاري.

رابعا : أصحاب الحقوق العينية على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.

خامسا : أصحاب حقوق الارتفاق على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.

سادسا : الدائن المرتهن على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.

سابعا : الولي أو الوصي أو المقدم بإسم ناقص الأهلية المتمتع بحق من الحقوق العينية ، أو الشخصية على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.

**ثامنا :الملاك المجاورون للعقار محل عمليات التحقيق العقاري .**

ومنه يمكن لكل من المستثمرين والمستفيدين من عقود الامتياز الفلاحي والصناعي اللجوء إلى سبيل التحقيق العقاري لمعرفة الطبيعة والتكييف الذي يوجد فيه العقار المتنازع فيه المستثمر الصناعي والفلاح من جراء التلاصق .

**النتائج المتوصل إليها :**

إن كثرة القوانين وعدم استقرارها طيلة العشرية الأخيرة وقبلها ، فهناك دوما عودة لإصدار تشريعات قانونية جديدة وتعديلات متكررة ، فتقنين جديد للعقار مزود بقوانين رديعية ومرن مع كل التحولات ، سيعمل دون شك للحد من إشكالية العقار في الجزائر ، ليصبح من أهم العوامل المساعدة على قيام الاستثمارات في اجلها ، لان أي استثمار يجب أن يتوفر على أرضية كي تقوم عليها ، ومن اجل الحصول على أي مشروع يجب أن يبدأ ذلك أولا بملكية العقار الذي يجب أن يأخذ بشكل جدي ، بحيث هذا الإجراء ضمن القرارات الاقتصادية البحتة .<sup>17</sup>

ورغم المستجدات التي جاء بها الأمر 04/08 المتعلق بعقود الامتياز وكيفية منح رخص الامتياز بشأنها ، وكذلك ما جاء به الأمر 03/10 المتعلق بعقود الامتياز الفلاحية ، بالإضافة إلى الأحكام القانونية للتحقيق العقاري ، إلا انه مازال هناك حالات الاستيلاء العشوائي للعقار وحصول تداخل بين الاستثمار الفلاحي والصناعي ، وصعوبة قيام المستثمرين بالقيام بتجسيد والشروع في الاستثمار بدون حدوث اعتراضات وعراقيل من الغير .

**التوصيات :**

ولقد توصلنا إلى التوصيات الآتية :

- ضرورة تمكين الفلاح على الأراضي الفلاحية و المصنفة على أنها منطقة نشاطات صناعية من الصفة القانونية على ذلك العقار ، وإعادة النظر في تصنيفه على انه عقار فلاح في حالة التأكد من نجاح المشروع الفلاحي فيه .

- ضبط الشخص المسؤول في منح العقار عن طريق الحيازة او عن طريق عقود الامتياز ، سواء كان فلاحى او صناعى حتى لا يكون الاستلاء العشوائى والغير المنظم للعقار المصنف على انه يدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة .
- القيام بمسح عقارى على كافة الأراضي غير ممسوحة حتى لا يقع اللبس والدخول في نزاعات وخاصة بين الفلاح الحائز والمستثمر الصناعى أو العكس .
- إعداد عقود للأراضي مع إرفاقها بمخططات تبين حدودها ، وكذلك تبين نطاقها هل هي تدخل ضمن عقار فلاحى أم هي تدخل ضمن منطقة النشاطات الصناعية ام هي مصنفة على أنها محيط عمرانى أم هي وقف .
- جعل لجان متخصصة في الاستثمار الفلاحى والصناعى حتى يتحدد التصنيف و الاستخدام الصائب لذلك العقار ، ويكون عملها على الأقل كل خمس سنوات نظرا للتقلبات المناخية وتغير الوجهة وخصائص العقار .
- دراسة الأولوية في توسيع المستثمرة ، فيمكن إعطاء الأولوية للمستثمرة الفلاحية المتواجدة أمام منطقة النشاطات الصناعية في حالة تحقيقها المصلحة العامة للأفراد والدولة ، كما يمكن إعطاء الحق في التوسيع لمنطقة النشاطات الصناعية على حساب المستثمرة الفلاحية إذارات اللجان المتخصصة ضرورة ذلك ، والخروج بقرار يمكن ويرخص لأصحاب الامتياز من القيام بتوسيع تلك المستثمرة .

#### **المراجع:**

- 01- بن حمودة محبوب ، وبن قانة إسماعيل ، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي ، مجلة الباحث ، ورقلة ، عدد 2007/05 ، ص 61 .
- 02 - المادة 46 من قانون التوجيه العقارى رقم 08 - 16 المؤرخ في أوت 2008 .
- 03- بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الجزائر ، الديوان الوطنى للاشغال التربوية ، ط1 ، 2001 . ص 163 .
- 04 - سوسن بوصبيعات ، النظام القانونى لاستغلال العقار الفلاحى في الجزائر ، أطروحة دكتوراه ، قانون خاص ، جامعة قسنطينة ، 2017/2018 ، ص 75 .

05 - عجة الجيلاي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، الجزائر ، الخلدونية للنشر والتوزيع ، 2005 . ص 179 .

06- محمد حجاري ، المرجع السابق ، ص 329 .

07-المادة 03 من الأمر 04/08.

08- سوسن بوصبيعات ، مرجع سابق ، ص 205 .

09-انظر التعليمية الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية .

10 -محمد حجاري ، مرجع سابق ، ص 324 .

11- محكمة قصر البخاري بولاية المدية هم ، حكم ، يوم 2017/12/18 ، نايلي جمال ، و عيوش عبد القادر واصحابه ، رقم الجدول 17/01167 ، رقم الفهرس 1664 ، 17.

12 - محمد حجاري المرجع السابق ، 327

13- محمد حجاري ، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر ، مجلة الواحات للبحوث والدراسات ، العدد 16 ، 2012 ، ص 323 .

14 - وزير المالية ، مديرية أملاك الدولة ، تعليمة رقم 01196 المؤرخة في 28 ، 02 ، 2010 .

15 - غالية قوسم ، النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري ، مداخلة ، جامعة تيزي وزو ، 2013 ، ص 13 .

16 - منى حنيش ، دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري ، مجلة الدراسات والبحوث القانونية ، العدد الثاني ، جامعة قسنطينة ، 2016 ، ص 179 .

17 - بن حمودة محبوب ، وبين قانة إسماعيل ، مرجع سابق ، ص 67 .