

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية - قسنطينة -

قسم: الشريعة والقانون  
تخصص: الشريعة والقانون



كلية الشريعة والاقتصاد  
الرقم التسلسلي: .....  
رقم التسجيل: .....

## النظام القانوني للعقار الصناعي

-دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي-

أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه ل م د شعبة العلوم الإسلامية  
-تخصص الشريعة والقانون-

إشراف الأستاذة:

د. زاوي الكاهنة

د. صورية عائشة باية بن حسين

إعداد الطالب:

سي محمد النوي

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الدرجة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
عبد الرحمن خليفة	أستاذ	جامعة الأمير عبد القادر - قسنطينة -	رئيسا
زاوي الكاهنة	أستاذ محاضر أ	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01	مشرفا ومقررا
صورية عائشة باية بن حسين	أستاذ محاضر أ	جامعة الأمير عبد القادر - قسنطينة -	مشرفا مساعدا
ساعد تيبينات	أستاذ	جامعة الأمير عبد القادر - قسنطينة -	عضوا
رايح فغور	أستاذ محاضر أ	جامعة الأمير عبد القادر - قسنطينة -	عضوا
بن صالحية صابر	أستاذ محاضر أ	جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف -	عضوا

السنة الجامعية: 1444-1445هـ/2023-2024م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر وتقدير

وما أستهل به هذا المقام هو إهداء الشكر والفضل لأهله  
فأول الحمد وآخره ومنتهاه لله الذي وفقني لإعداد هذا العمل فأسأله عز وجل  
القبول والتوفيق.

كما أتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى الأستاذة الفاضلة (الكاهنة زواوي)  
التي تفضلت بالإشراف على هذا العمل ولم تبخل علي من علمها وسننها جزاها  
الله عندي كل الخير كما أتقدم كذلك بالشكر إلى الأستاذة صورية عائشة باية  
بن حسين التي رافقت هذا البحث أيضا بتوجيهاتها من الناحية الفقهية.  
وأشكرهما على صبرهما على طيلة فترة البحث.

فما لقيت منهما إلا النصح الشديد والصدر الرحب والخلق الكريم  
كما أتقدم بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذا العمل  
كما لا يفوتني أن أشكر كل من ساهم من قريب أو بعيد في إتمام هذا  
العمل.

# إهداء

أهدي هذا العمل

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأطال في عمرهما

إلى كل أساتذتي الأفاضل

إلى كل من ساعدني على إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.

# المقدمة

## مقدمة:

قسم الإنسان العقار وجعله أنواعا حسب حاجياته إليه فجعل منه عقارا للسكن، وعقارا للعبادة، وعقارا للفلاحة ثم عقار للتجارة وبعد تطورت الحضارة أصبح بحاجة لعقار ليزاول فيه أنشطته الصناعية وهذا الأخير كان هو السر في تطور الحضارات على مر التاريخ إذ يعد البنية التحتية والركيزة الأساسية لبقائها واستمراريتها.

والدول الغنية نوعان دول غنية بتصدير المواد الطبيعية الخام ودول غنية بتصدير المواد المصنعة الموجهة للاستهلاك والفرق شاسع بين الدولتين، فالمصنعة تمتلك اقتصاد دائم وقوة حقيقية، فنجد الكثير من هذه دول ليس لديها بترول أو معادن باطنية تصدرها أو أراضي فلاحية إلا أنها لما أحسنت الاستثمار في العقار الصناعي أصبحت من أوائل الدول، في المقابل نجد الدول المصدرة للمواد الأولية مثل المحروقات والمواد الأولية تمتلك اقتصاد هش وقوة وهمية تنكشف عند أول أزمة اقتصادية تمر بها.

ونظرا لأن أسعار المواد الأولية والمحروقات متقلبة ونظرا للأزمات التي خلفها هذا الانقلاب أصبح من غير الآمن التعويل وبناء دولة عليها ومن الخطر جعلها هي الشريان الوحيد للإيرادات، زد على ذلك فإن العالم يتوجه نحو الطاقات المتجددة الدائمة، فالدول التي تستورد محروقات تبذل الأموال الطائلة من أجل تطوير الطاقات المتجددة والتخلص من التبعية الطاقوية، وليس الأمر ببعيد وبوادر، ذلك قلة الطلب وتدني أسعار المحروقات.

تعد الجزائر من الدول التي بنت إيراداتها واقتصادها فقط على قطاع المحروقات مهمة بشكل كبير الجانب التصنيعي والتحويلي الذي يعد أهم وأكثر فائدة ودخلا من بيع المواد الخام، ولحد الآن وعلى الرغم من الأزمات الاقتصادية التي تعرضت لها دول العالم عامة والجزائر خاصة جراء انخفاض أسعار المحروقات التي بنت عليها اقتصادياتها، إلا أنها لم تستفد ولم تتحفز من تلك الأزمات ولم تخطوا تلك الخطوة الاقتصادية في مجال التصنيع والاعتناء بالعقار الصناعي.

على الرغم من الأزمة الاقتصادية لسنة 1988 والتي عقبها صدور دستور 1989 والذي بموجبه تخلت الدولة عن النظام الاشتراكي وتوجهت نحو نظام اقتصاد السوق، والذي بموجبه بدأ القطاع الخاص يدخل المجال التصنيعي تحت مقولة دعه يعمل دعه يمر بعدما كانت الدولة هي من تحتكر القطاع التصنيعي

إلا أنه ولحد الآن لم تدعم العقار الصناعي بشكل كبير، وقد واجه المستثمرون صعوبة في الحصول على العقار الصناعي ولا زالوا يواجهونها، مما أدى إلى ظهور فوضى عقارية كبيرة فمن لم يحصل على عقار صناعي في المناطق المهيأة من طرف الدولة شيد مشروعه على أرض فلاحية مع أن الدولة تمنع ذلك، زد على ذلك تملك شبه المستثمرين على عقارات صناعية مهيأة بموجب عقد التنازل وعقد الامتياز القابل للتنازل.

ولتشجيع الاستثمار وفق التوجه الإقتصادي الجديد للدولة الجزائرية تم إصدار الأمر 93-12 المتعلق بتطوير الاستثمار والذي بموجبه ألغى المشرع لكل القوانين المتعلقة بالاستثمار السابقة التي تم سنها في إطار النظام الاشتراكي.

ومن نتائج هذا التوجه الجديد بدأت الدولة بخصخصة مؤسساتها العمومية الاقتصادية والتنازل عن أسهمها وأصولها العقارية للخواص، وأيضا تبنيها لنوع جديدي من حاضنات العقار الصناعي هي المناطق الحرة إضافة إلى الأوعية السابقة من المناطق المهيأة والمناطق الخاصة.

وبعد فشل قانون الاستثمار السابق ومع بداية حقبة جديدة، أصدرت الدولة الجزائرية الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار والذي تم بموجبه إلغاء قانون الاستثمار السابق، وبداية عهد استثماري جديد والذي تم بمقتضاه تحلي الدولة الجزائرية على المناطق الخاصة والمناطق الحرة، والإبقاء والعمل بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات فقط، والاستمرار على خصخصة المؤسسات العمومية الاقتصادية.

اتبعت الدولة في تسليمها للعقار الصناعي للمستثمرين، على عقود أدت إلى استنزاف حافظة العقار الصناعي التابعة للأموال الوطنية الخاصة والواقعة داخل المناطق المهيأة، إلى جانب تزايد الطلب على العقار الصناعي الواقع داخل المناطق المهيأة من قبل المستثمرين وأيضا ظهور عقارات صناعية داخل المناطق المهيأة تابعة للخواص غير مستغلة لكن ولأن الدولة قد ملكتهم تلك العقارات فإن أي إجراء تتخذه ضدهم يتعارض مع مبادئ حق الملكية، وبعدها تخلت الدولة على النظام القديم وتبنت نظاما في ظاهره يبدو نظاما جديدا لكنه لا يختلف كثيرا عن النظام الأول وهو عقد الامتياز القابل للتنازل، حيث تسلم الدولة العقار الصناعي للمستثمر لكنها لا تتنازل له عن العقار حتى يظهر جديته في العملية الاستثمارية فإذا بدأ في مرحلة الاستغلال والإنتاج تتنازل له الدولة عن العقار الصناعي بمقابل مبلغ رمزي، وبعدها له أن يتصرف فيه كيف يشاء.

ثم تخلى المشرع عن النظامين السابقين في منح العقار الصناعي واستبدلتهما بنظام جديد وهو عقد الامتياز غير القابل للتنازل وبهذا تكون الدولة الجزائرية تصدت لظاهرة استنزاف العقار الصناعي، ولاسيما أن الدولة أصبحت تعتدي على الأراضي الفلاحية وتغير وجهتها من أجل أن تجعلها أوعية للعقار الصناعي.

وتشجيعا من الدولة للاستثمار الصناعي سمحت للخوفا أن يحصلوا على عقد امتياز على أرض تابعة للدولة غير فلاحية والقيام بتهيئتها وتسييرها وتوزيعها لمستثمرين آخرين، أو القيام بتهيئة أرض غير فلاحية تابعة لهم بعيدا عن المحيط العمراني وتوزيعها للمستثمرين وفق قواعد القانون الخاص.

حتى المستثمر الأجنبي كان له نصيب في الاستثمار داخل الجزائر وذلك بمنحه عقار صناعي بعد قيامه بجملة من الإجراءات.

وبما أن عنوان البحث يتضمن المقارنة فقد تم تناول البحث في الشق القانوني مقارنة بالفقه الإسلامية.

وانطلاقا مما سبق تقديمه عن النظام القانوني للعقار الصناعي نطرح الإشكالية التالية:

كيف نظم كل من المشرع الجزائري والفقه الإسلامي العقار الصناعي، وما مدى فعالية النظامين

في تحفيز وتطوير الاستثمار الصناعي؟

التساؤلات الفرعية:

- كيف أثرت المتغيرات الاقتصادية على العقار الصناعي في الجزائر؟
- ما هي الأوعية التي تبناها المشرع الجزائري لاحتضان العقار الصناعي؟
- كيف انعكست الصلاحيات الممنوحة للإدارة العمومية على العقار الصناعي؟
- ما مدى نجاعة العقود التي اعتمدها المشرع الجزائري في منح العقار الصناعي؟
- ما هو أفضل عقد لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر من خلال التجارب التي مرت بها الدولة؟
- كيف تعامل الفقه الإسلامي مع العقار الصناعي وما مدى توافقه مع أحكام القانون الجزائري؟
- ماهي العقود التي اعتمدها الفقه في منح العقار الصناعي؟

## أسباب اختيار الموضوع:

- هناك العديد من الأسباب الدافعة لاختيار مثل هذه المواضيع منها:
- الرغبة في البحث في مثل هذا الموضوع وذلك نظرا لأهميته البالغة ولاسيما أننا نلاحظ الكثير من دول العالم التي عولت عليه في بناء اقتصادها أصبحت من الأوائل بالاعتماد عليه فقط.
  - معرفة مدى جدية الدولة الجزائرية بخصوص النهوض بالعقار الصناعي كبديل دخل عن قطاع المحروقات.
  - معرف العراقيل التي أدت الى عجز النظام القانوني للعقار الصناعي في جعل الدولة الجزائرية من الدول المصنعة.
  - معرفة كيفية تعامل الدولة الإسلامية مع العقار الصناعي.

## صعوبات البحث:

- أما الصعوبات التي واجهتني في إنجاز هذا البحث هي ندرة المراجع في هذا المجال من الجانب الفقهي، ومع الندرة المادة العلمية إلا أنه تميز بالبساطة في الطرح عكس الجانب القانوني.
- قلة المراجع القانونية وإن وجدت فهي تتميز بالتوسع والتفرع مما يجعل القارئ يتيه وسطها.
- كثرة التشريعات القانونية المتعلقة بالموضوع والتي يفترض أن تكون إيجابية إلا أنها انعكست سلبا فخلقت فوضى تشريعية فليس هناك أفضل من التقنين والتبسيط والاعتدال في التشريع، تتبع مسأله عملية معقدة وصعبة نظرا للترسانة القانونية الكبيرة الخاصة به، مما أدى إلى تداخل وتزاحم بعضها ببعض فكانت هذه أكبر عقبة تعترض الباحث لأن جمعها وربطها ومعرفة علاقتها مع بعضها البعض وما الإحاطة بما ألغى منها وما عدل زاد الأمر صعوبة.
- عدم وجود دراسات فقهية تساعد ولو بطريقة غير مباشرة على إنجاز هذا الموضوع دفعت إلى الاجتهاد والبحث في الكتب الفقهية وجمع للشئات وهذه العملية في حد ذاتها تتطلب الكثير من الجهد والاطلاع.

## أهداف الدراسة:

- الإجابة على الإشكالية والتساؤلات الفرعية المطروحة.
- الوصول إلى حيثيات تنظيم العقار الصناعي في القانون الجزائري.
- تبين مدى تأقلم المشرع الجزائري مع المتغيرات التي تمس هذا القطاع.
- إظهار كيفية تعامل الفقه الإسلامي مع العقار الصناعي.
- تبين كيفية سير نظام تسيير واستغلال العقار الصناعي في الجزائر قدر الإمكان، لاسيما أن كل الدراسات السابقة لهذا الموضوع وعلى الرغم من قلتها إلا أنها تميزت بالطول والتعقيد والتعمق مما يجعل المطلع عليها خاصة غير المتخصص يضيع في وسطها.

## الدراسات السابقة:

بعد الإطلاع والبحث على الدراسات السابقة تبين أن هناك دراسات سابقة للموضوع لكنها تناولت جزئية أو جزئيات من الموضوع وليس كل الموضوع، واخترت منها الأكثر والأقرب تطابقا لموضوع البحث فقط دون غيرها وهي:

- قامت الباحثة خوادجية سميحة حنان من جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة بتقديم أطروحة دكتوراه علوم بعنوان النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر وتمت مناقشتها سنة 2014، حيث ومحاولة منها للإحاطة بالموضوع قسمت بحثها إلى بابين الأول النظام القانوني لتسيير العقار الصناعي واندراج تحته فصلين الفصل الأول بعنوان تعريف العقار الصناعي وحافظته والفصل الثاني فقد تناولت فيه الإطار المؤسساتي لتسيير العقار الصناعي، أما الباب الثاني فكان بعنوان النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي واندراج ضمنه فصلين الأول وتناول عقود استغلال العقار الصناعي أما الفصل الثاني فكان بعنوان طبيعة منازعات العقار الصناعي، وقد توصلت الباحثة إلى عدم وجود انسجام في النظام القانوني للعقار الصناعي وعد استقرار تشريعي حيث ومن كثرة التشريعات والهيئات المشرفة على العقار الصناعي تداخلت الصلاحيات والاختصاصات والمستثمر هو الضحية، كما توصلت إلى أن موقع الحضائر الصناعية لم يعد ملائم لممارسة الأنشطة الصناعية ولا يتلائم مع متطلبات العصر، وفي المقابل غياب رؤية إستراتيجية للمناطق الجديدة.

إلا أنها تناولت الموضوع في شقه القانوني فقط دون الشق الفقهي الإسلامي، وكذلك فقد تناولت العقار الصناعي الموجود المحافظات العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ولم تتناول العقار الصناعي التابع للخواص، وهذا لأن سماح المشرع للخواص من اجل إنشاء أو تسير مناطق صناعية خاصة جاء بعد مناقشة الباحثة لرسالتها، وهذا ما سيتم تناوله في بحثنا هذا. أيضا لم تتناول الوقف كعقار صناعي وذلك لأنها هي من رفضت التكلم عنه وأحالاته للمتخصصين، وهذا أيضا ما سيتم تناوله في بحثنا هذا. وأيضا لم تتناول المناطق الحرة وذلك ربما راجع لتجميد المشرع العمل بها، وسيتم في هذه الرسالة زيادة على ما تناولته الباحثة تناول ما لم تتناوله وكل ذلك مقارنة مع الفقه الإسلامي.

أما في هذا البحث فسيتكلم على جميع أوعية العقار الصناعي التي تبناها المشرع الجزائري والوصول إلى نتائج بخصوص كل وعاء لوحده والتكلم أيضا على العقار الصناعي وأوعية في الفقه الإسلامي

- وأيضا قام الباحث زادي سيد علي من جامعة مولود معمري ولاية تيزي وزو بإعداد أطروحة دكتوراه علوم بعنوان العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر وتمت مناقشتها سنة 2021.

ومن أجل إنجاز بحثه جعل بحثه في بابين وكان الباب الأول بعنوان الإطار القانوني المنظم للعقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أما الباب الثاني فتحدث فيه عن مدى نجاعة تنظيم استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، خلال بحثه توصل الباحث إلى جملة من النتائج وهي

ظهرت مشاكل قانونية وتقنية وإدارية في النظام القانوني الذي اعتمده المشرع الجزائري لتسيير واستغلال العقار الصناعي من بينها تداخل في المهام والصلاحيات، عقد التنازل وعقد الامتياز القابل للتنازل أدى إلى استنزاف وتناقص العقار الصناعي مما دفع المشرع لتبني نظام عقد الامتياز، تم تفضيل مناطق على مناطق من أجل تهيئة العقار الصناعي لاعتبارات سياسية على رغم من ظهور ذلك الضعف التنموي في المناطق الأخرى للعلن، عدم إتباع مخططات إستراتيجية في التوطين العقار الصناعي.

إلا أن الباحث تعرض فقط لأنواع حافظات العقار الصناعي في القانون الجزائري التابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون العقار التابع للخواص والعقارات الوقفية وهذا ما سنقوم بتناوله في بحثنا هذا، ويمكن القول أن الطريقة التي تناول بها الباحث أطروحته هي نفسها طريقة الباحثة خوادجية سميحة حنان الموضوع ونفس النتائج ما عدى الاختلاف في خطة وطريقة ترتيب عناصر الموضوع.

- قامت الباحثة غامنية نورية من جامعة عبد الحميد بن باديس بولاية مستغانم بوضع دراسة بعنوان دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار وتمت مناقشتها سنة 2022، وكان الهدف منها هو معرفة تأثير العقار الصناعي في ترقية الاستثمار وقد قسمت البحث إلى بابين الأول بعنوان التنظيم القانوني والتقني للعقار الصناعي واندراج تحته فصلان الفصل الأول بعنوان التنظيم القانوني للعقار الصناعي والفصل الثاني بعنوان التنظيم التقني للعقار الصناعي أما الباب الثاني فكان بعنوان استغلال العقار الصناعي ومنازعاته وهو أيضا بدوره اندرج ضمنه فصلان الفصل الأول بعنوان عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي والفصل الثاني بعنوان أثر عقد الامتياز الصناعي ومنازعاته، وقد توصلت الباحثة إلى أن الدولة في كل مرة تقوم بتعديلات قانونية قصد تسهيل الاستثمار على المستثمرين وحماية للوعاء العقاري الصناعي وهذا ما جعل المنظومة القانونية في حالة عدم استقرار وزيادة استنفار من طرف المستثمرين إضافة إلى البيروقراطية التي لا تزال تصاحب المؤسسات الإدارية التي لها علاقة بالعقار الصناعي زد على ذلك غياب الانسجام بينهم وكثرة الإجراءات وتعقدها.

أما في هذا البحث فسيتم تناول كل الجزئيات التي تناولتها الباحثة بطريقة مقارنة مع الفقه الإسلامي إضافة إلى الجزئيات التي أهملتها وهي العقار الصناعي التابع للخواص والعقار الصناعي الوقفي.

### منهج البحث:

نظرا لنوعية هذه الدراسة فقد تم الاعتماد على المناهج التالية: الاستقرائي في تتبع وتحصيل المادة العلمية سواء من الناحية الفقهية أو من ناحية القانونية ثم المنهج الوصفي لعرض المادة العلمية بمختلف أنواعها ومفاهيمها المرتبطة بالعقار الصناعي، ثم اتبع المنهج الاستنباطي من أجل تحليل مضمون المادة العلمية والكشف عن مراد المشرع من وضعها وطبيعتها وتحديد وخصائصها وتصنيفها وذكر الظروف السياسية والاجتماعية المصاحبة لظهورها.

ولأن الدراسة أيضا دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي تم الاعتماد على المنهج المقارن مقارنة أفقية يعني عرض المادة القانونية ثم الفقهية ثم مقارنة في نهاية الفصل، وهذا لأني رأيت أنه الأنسب لي في مثل هذه الأبحاث حيث يتم عرض نتائج المقارنة نهاية كل فصل بعد عرض كل مسألة على حدة.

## منهجية البحث:

- واعتمد في توثيق وعرض المادة العلمية المنهج العلمي الأكاديمي كما يلي:
- عزو الآيات القرآنية إلى مواضعها في المصحف الشريف برواية ورش عن نافع بذكر اسم السورة ورقم الآية.
  - تخريج الأحاديث النبوية والآثار من مصادرها بالتفصيل.
  - عرض المادة العلمية القانونية ثم الفقهية لأن المادة القانون في هذا الموضوع أوسع وأكثر منها في الفقه الإسلامي ثم جعل نتائج المقارنة المتوصل إليها في نهاية كل فصل عبارة عن خلاصة.
  - عزو النصوص القانونية إلى مصادرها من الجريدة الرسمية مع ذكر كل المعلومات رقم القانون تاريخ صدوره ومضمونه ثم عدد الجريدة الرسمية المنشور فيها ثم تاريخ نشرها.
  - أما في تهميش الكتب فتذكر معلومات المؤلف ثم عنوان الكتاب ثم اسم الناشر ثم مكان النشر، ثم رقم الطبعة فإن كانت الطبعة الأولى فلا تذكر وإن كان الكتاب لا يحوز رقم الطبعة توضع إشارة (د ط) ثم سنة النشر وإن لم توجد وضع إشارة (د ت) ثم الجزء ثم الصفحة.
  - أما في أطروحات الدكتوراه ورسائل الماجستير فيذكر اسم الباحث، ثم عنوان الأطروحة، ثم التخصص إن تضمنتها الرسالة، ثم الكلية، ثم الجامعة ومكانها، ثم سنة المناقشة.
  - أما بالنسبة للمقالات فيذكر اسم الباحث ثم عنوان المقال، ثم اسم المجلة، ثم اسم مكان المجلة، ثم العدد، ثم المجلد إن وجد، ثم سنة نشر المقال، ثم الصفحة.
  - أما بالنسبة للاقتباس فلما يكون الاقتباس حرفي فإن الكلام يوضع بين شولتين ولما يكون بالمعنى فلا تستخدم الشولتين.
  - اقتصر حين المقارنة على ما جاء في التشريع الجزائري.
  - أما من ناحية الفقه الإسلامي فتم اعتماد المذهب المالكي ابتداء إذا لم يكن ذكر المذاهب الأخرى خادماً للموضوع وأحياناً تذكر المذاهب الأخرى إن دعت الحاجة لذلك.
  - أما المصادر والمراجع فتم ترتيبها كما يلي:
- بالنسبة للمصادر والمراجع الفقهية: أولاً القرآن الكريم، ثم كتب التفسير، ثم كتب الحديث، ثم الكتب الفقهية مرتبة أبجدياً.

أما المصادر والمراجع القانونية فتم وضع الأوامر ثم القوانين ثم المراسيم التشريعية، ثم المراسيم الرئاسية ثم المراسيم التنفيذية، ثم الكتب القانونية، ثم المقالات، ثم رسائل الدكتوراه، ثم رسائل الماجستير. وفي الأخير المراجع المؤلفة باللغة الأجنبية.

#### الخطوة المتبعة:

تم تقسيم البحث إلى فصلين حيث عُنون الفصل الأول العقار الصناعي وحافظته واندراج تحته مبحثان، المبحث الأول تُحدث فيه عن تعريف العقار الصناعي وأنواعه. أما المبحث الثاني فتم في التحدث على أوعية العقار الصناعي في القانون الجزائري، أما المبحث الثالث فتم فيه التكلم على أوعية العقار الصناعي في الفقه الإسلامي.

أما الفصل الثاني فكان بعنوان واستغلال تسيير العقار الصناعي واندراج ضمنه ثلاثة مباحث أما بالنسبة للمبحث الأول: فكان بعنوان أنظمة استغلال العقار الصناعي من الناحية القانونية ومن الناحية الفقهية، .

أما المبحث الثاني فتم فيه التحدث عن الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي من الناحية القانونية وأيضا من الناحية الفقهية. أما المبحث الثالث فكان بعنوان منازعات العقار الصناعي وتم التكلم عن خطوات حل النزاعات التي تتعلق بالعقار الصناعي. وخاتمة تم تضمينها أهم النتائج والتوصيات.

# الفصل الأول:

## العقار الصناعي وحافظته العقارية

واندرج ضمنه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي في القانون الجزائري

المبحث الثالث: حافظة العقار الصناعي في الفقه الإسلامي

تمهيد:

يعد العقار الصناعي نواة الاقتصاد الوطني الذي لا قوام له إلا بها ونظرا لأهميته وحتى لا تكون هناك فوضى في استغلاله وتسييره وجب على المشرع إيجاد أنظمة قانونية لتسييره واستغلاله أحسن استغلال أولها اختيار مكانه الجغرافي عند إعداد مشروع شغل الأراضي واقتراح مكانه المناسب نظرا لعدة اعتبارات منها السكانية والبيئية مروراً إلى إحداث هيئات تتمثل في شخصيات معنوية تنجزه وتهيؤه، ثم وضع قواعد قانونية ومعايير على المستثمرين ومن ثم متابعة المستثمر المستفيد وإيجاد حلول من شأنها أن تذلل الصعوبات التي بإمكانه أن تعترضه ومرافقته حتى تجسيد فكرته على أرض الواقع ونقلها من النظري إلى الملموس.

وحافظة العقار الصناعي هي ذلك الحيز الذي يتم تجزئته إلى قطع صغيرة تسلم للمستثمرين لممارسة النشاط الصناعي دون تجاوزها وهي أنواع ويسمى أحياناً فقهاء القانون بوعاء العقار الصناعي، والبعض الآخر يسميها بحاضنة العقار الصناعي، وكلها مسميات لنفس المفهوم.

وتم تناول هذا الفصل وفق الخطة التالية حيث عنون المبحث الأول بالإطار المفاهيمي للعقار الصناعي، أما المبحث الثاني ثم عنونته بحافظة العقار الصناعي في القانون الجزائري، أما المبحث الثالث فتم فيه تناول حافظة العقار الصناعي في الفقه الإسلامي.

## المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

وقبل التطرق إلى أنواع وحافظات العقار الصناعي والأنظمة التي تسيره والهيئات الإدارية التي كلفها المشرع الجزائري بإنشائه وتسييره، علينا أولاً وقبل كل شيء التحدث على مفهومه فالحكم على الشيء فرع عن تصوره أي أنه لا يصح أن يطلق حكم على شيء قبل معرفته وحصول تصور عنه في الفكر.

### المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي

وقبل إعطاء تعريف للعقار الصناعي كمركب إضافي وحب تعريف معنى العقار لوحده وتبين أشكاله وأنواعه، وأيضاً تعريف كلمة الصناعة لوحدها، وتحديد ما يدخل في مفهومها وما لا يدخل ثم تبين أنواعها ثم في الأخير إعطاء تعريف لمصطلح العقار الصناعي كمركب إضافي.

### الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي

#### أولاً- تعريف العقار.

**1- التعريف اللغوي للعقار:** والعقار، بالفتح: الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، يقال: ماله دار ولا عقار.<sup>1</sup> والعقار كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل قال بعضهم وربما أطلق على المتاع والجمع عقارات.<sup>2</sup>

وعرف الجرجاني العقار بقوله: العقار ما له أصل وقرار، مثل: الأرض والدار.<sup>3</sup>

#### 2- التعريف الاصطلاحي للعقار:

#### أ- التعريف الاصطلاحي للعقار في القانون الجزائري:

عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني بقوله " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدى ذلك من شيء فهو منقول".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - محمد بن محمد بن عبد الرزاق الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، دار الهداية، بيروت، د ط، د ت، ج 13، ص 110.

<sup>2</sup> - أحمد بن محمد بن علي الفيومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، المكتبة العلمية، بيروت، د ط، د ت، ج 2، ص 421.

<sup>3</sup> - علي بن محمد الجرجاني، التعريفات، دار الكتب العلمية، بيروت، 1403هـ-1983م، ج 1، ص 153.

<sup>4</sup> - المادة 683 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

ومن خلال نص المادة يمكن القول أن العقار في القانون هو شيء ثابت في مكان واحد، وغير قابل للانتقال من مكان لآخر دون أن يصيبه تلف،<sup>1</sup> مثل البناية فلا يمكن أن تنقل من مكانها دون اقتلاعها وهدمها أو هدم أجزاء منه، وكذا الأرض فإذا جاز نقل أجزائها فيكون ذلك باقتلاع سطحها، بعض من تربتها وصخورها، وأيضاً الأشجار والمناجم والحاجر والجسور والسدود لا يمكن نقلها من مكان لآخر إلا باقتلاعها من مكانها.<sup>2</sup>

لكن في وقتنا الحالي أصبح بإمكان نقل العقارات السكنية من مكان إلى مكان آخر، صحيح أن ذلك صعب لكنه نجح في العديد من البلدان حول العالم.

### ب- التعريف الاصطلاحي للعقار في الفقه الإسلامي:

انتهج الفقهاء في تعريف العقار اتجاهين، يتفقان في جزء ويختلفان في آخر فقد اتفق عامة الفقهاء من أصحاب المذاهب الأربعة على دخول الأرض في مسمى العقار، وحصل الاختلاف فيما عدا الأرض من دور وغرس وغيرها. هل تدخل في مسمى العقار؟<sup>3</sup>

**الاتجاه الأول:** ويرى أصحاب هذا الاتجاه أن العقار لا يشمل سوى الأرض فقط، وأن الغرس والبناء هم عقار بالتبع وهو مذهب الحنفية<sup>4</sup> والحنابلة<sup>5</sup>.

**عند الحنفية:** "هو الأرض المنية أو غير مبنية"<sup>6</sup> "وهو الضيعة وقيل ما له أصل من دار أو ضيعة"<sup>7</sup> وقال وقال ابن نجيم أن "العقار هو الضيعة، وكل مال له أصل كالدار والضيعة"<sup>8</sup>

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر العاصمة، د ط، 2013، ص 14.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، دمشق، الطبعة الثالثة، 1998، ج 8، ص 14.

<sup>3</sup> - أحمد عبد العزيز العميرة، نوازل العقار دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، دار الميمان، الرياض، 2011، ص 37.

<sup>4</sup> - وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، الطبعة الرابعة، د ت، ج 4، ص 404.

<sup>5</sup> - علاء الدين المرادوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1419هـ، ج 7، ص 8.

<sup>6</sup> - ابن عابدين محمد علاء الدين أفندي، حاشية رد المختار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار فقه أبو حنيفة، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت، 2000م، ج 4، ص 361.

<sup>7</sup> - محمد بن فرامز بن علي، درر الحكام شرح غرر الأحكام، دار إحياء الكتب العربية، القاهرة، د ط، د ت، ج 2، ص 208.

<sup>8</sup> - زين الدين بن إبراهيم ابن نجيم، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي، بيروت، الطبعة الثانية، د ت، ج 7، ص 198.

فإذا اعتبرت الأبنية والأشجار مع الأراضي الواقعة عليها تعد حينئذ عقارا. أما إذا اعتبرت لوحدها بدون الأراضي الواقعة عليها فتعد منقولاً.<sup>1</sup>

ومن خلال التعارف المقدمة نستنتج أن العقار عند الأحناف هو الأرض سواء كانت مبنية أو لا. أما العقار حسب ظاهر كلام أئمة المذهب الحنبلي فهو الأرض فقط، وأن الغراس والبناء ليس بعقار.<sup>2</sup>

ومن خلال التعريف المقدم يمكننا القول أن رأي الحنابلة في العقار يوافق رأي الأحناف إذ كلاهما لا يريان البناء والشجر إذا كان منفردا وبيع منفصلا عن الأرض أنه عقار بل يعدونه من باب المنقول. ويرى أصحاب هذا الاتجاه أيضا أنه لا شفعة فيما ليس بعقار كشجر مفرد وبناء مفرد عن أرض.<sup>3</sup>

الاتجاه الثاني: ويرى أصحاب هذا الاتجاه أن العقار يطلق على البناء والشجر، كما يطلق على الأراضي،<sup>4</sup> وهو مذهب المالكية،<sup>5</sup> والشافعية.<sup>6</sup>

والعقار عند المالكية هو "الأرض وما اتصل بها من بناء أو شجر"<sup>7</sup> وكل التعاريف التي قدمها المالكية للعقار جاءت تقريبا بنفس السياق. ومنه فالعقار عند المالكية أوسع منه عند الحنفية.

<sup>1</sup> - علي حيدر خواجه أمين أفندي، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، تعريب: فهمي الحسيني، دار الجيل، بيروت، 1991م، ج 1، ص 112.

<sup>2</sup> - مصطفى بن سعيد بن عبده السيوطي، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، المكتب الإسلامي، القاهرة، الطبعة الثانية، 1994م، ج 4، ص 109.

<sup>3</sup> - منصور البهوتي الحنبلي، كشف القناع عن متن الإقناع، دار الكتب العلمية، بيروت، د ط، د ت، ج 4، ص 140.

<sup>4</sup> - أحمد العميرة، مرجع سابق، ص 38.

<sup>5</sup> - وهبة الزحيلي، مرجع سابق، ص 405.

<sup>6</sup> - شمس الدين الرملي، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر، بيروت، الطبعة الأخيرة، 1984م، ج 4، ص 93. أنظر علي بن عبد السلام التسولي، البهجة في شرح التحفة، دار أكتب العلمية، بيروت، 1998م، ج 2، ص 178.

<sup>7</sup> - محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر، بيروت، د ط، د ت، ج 1، ص 463. أنظر أحمد بن محمد الخلوئي الصاوي، بلغة السالك لأقرب المسالك، دار المعارف، بيروت، د ط، د ت، ج 1، ص 629.

أثر الخلاف هو أن أصحاب الاتجاه الأول لا يقولون بالشفعة في الأشجار والأبنية إذا بيعت منفصلة عن الأرض،<sup>1</sup> بينما يجريها أصحاب الاتجاه الثاني باعتبار أنها من العقار.<sup>2</sup>

وبناء على ما سبق يمكننا القول أن المشرع الجزائري قد وافق فقهاء المالكية والشافعية في اختياره أولاً لما يدخل في العقار وما لا يدخل، وثانياً وافقهم في الشفعة إذ كلاهما يقرا في الشفعة للمالك في الشيع ولصاحب الرقبة ولصاحب المنفعة تماماً كما في القانون الجزائري أم المذهب الحنفي فإنه يقر الشفعة للجار زيادة على ما سبق.

### 3- أنواع العقار في القانون الجزائري:

أ- **العقار بالطبيعة:** وهو النوع الذي ذكره المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني، وقد عرفه السنهوري بأنه: "الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى جوهرها موقع ثابت غير متغير، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مبان وأشجار، وإذا كان الأصل في العقار، العقار بالطبيعة فإن أصل كل عقار بطبيعته هو الأرض، وهي التي لا يمكن نقلها من مكان إلى آخر إلا بتغير ذاتها فهي إما تكون أرضاً ذات ثمار وأشجار وهي التي نسميها أرضاً فلاحية، وإما أرضاً في باطنها منشآت أو على ظهرها فتكون حضرية، فهي بطبيعتها ثابتة بجيزها ومستقرة فيه وهذه الأرض لا يمكن نقلها ولكن يجوز نقل بعض أجزائها كتفتيت صحورها، أو اقتلاع أشجارها وبالتالي فإن العقار بطبيعته ثلاثة أنواع، الأرض والنبات والبناء."<sup>3</sup>

ب- **العقار بالتخصيص:** من خلال نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري يمكننا القول أن المشرع الجزائري قد تكلم عن العقار بالتخصيص بأنه "المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص"

<sup>1</sup> منصور البهوتي، كشاف القناع على متن القناع، تحقيق محمد حسن إسماعيل، دار الكتب العلمية، بيروت، 1997م، ج7، ص 228. أنظر محمد بن أحمد بن محمد عليش، منح الجليل شرح مختصر خليل، دار الفكر، بيروت، 1989م، ج 7، ص 194.

<sup>2</sup> محمد الزرقاني، شرح الزرقاني على موطأ الإمام مالك، تحقيق: طه عبد الرؤوف سعد، مكتبة الثقافة الدينية، القاهرة، 2003م، ج 3، ص 560.

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 2001، ج 8، ص 10.

## ثانيا: تعريف الصناعة

**1- تعريف الصناعة لغة:** صنع الشيء صنعا وصُنعا، بالفتح والضم، أي عمله، فهو مصنوع، وصنيع.

وقال الراغب الصنع: إجادَةُ الفعل، وكل صنع فعل، وليس كل فعل صنعا،<sup>1</sup>

ولذلك يقال للنجار صانع ولا يقال للتاجر صانع لأن النجار قد سبق علمه بما يريد عمله من سرير أو باب، والتاجر لا يعلم إذا اتجر أنه يصل إلى ما يريد من الربح أو لا.<sup>2</sup> وتأتي كذلك بمعنى الحرفة.<sup>3</sup>

وبناء على التعريف اللغوي المقدم يمكننا القول أن الفقهاء قديما لا يفرقون بين الحرفي والصانع ولهذا لما تكلموا على تضمين الصانع في الفقه فإنهم كانوا يقصدون الحرفين والصانع معا.

وقد ورد ذكر مصطلح مصانع بالجمع في القرآن الكريم في قوله تعالى: **(وَتَتَخَذُونَ مَصَانِعَ لَعَلَّكُمْ تَتَلَدُّونَ)**<sup>4</sup> ومعنى المصانع في هذه الآية حسب ابن عباس رضي الله عنه هي الأبنية السكنية وليست المصانع المعروفة حاليا وقال مجاهد: قصورا مشيدة. وعن الكلبي: أنها الحصون. وقال قتادة: مأخذ الماء يعني الحياض، واحدها مصنعة، لعلكم تخذون، أي كأنكم تبقون فيها خالدين لا تموتون، والمعنى: أنهم كانوا يستوثقون المصانع كأنهم لا يموتون.<sup>5</sup>

**2- التعريف الصناعة اصطلاحا:** هي ملكة نفسانية يقتدر بها الإنسان على استعمال موضوعات ما، نحو غرض من الأغراض على سبيل الإرادة صادرة عن بصيرة بحسب التمكن منها.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني (الزبيدي): تاج العروس من جواهر القاموس، مرجع سابق، ج 21، ص 228.

<sup>2</sup> - الحسن بن عبد الله العسكري، الفروق اللغوية، تحقيق: محمد إبراهيم سليم، دار العلم والثقافة، القاهرة، د ط، د س، ج 1، ص 135.

<sup>3</sup> - نشوان بن سعيد الحميري اليميني، شمس العلوم ودواء كلام العرب من الكلوم، تحقيق د حسين بن عبد الله العمري - مطهر بن علي الإيراني - د يوسف محمد عبد الله، دار الفكر المعاصر، بيروت، 1999م، ج 6، ص 3834.

<sup>4</sup> - سورة الشعراء، الآية 129.

<sup>5</sup> - الحسين بن مسعود بن الفراء البغوي، معالم التنزيل في تفسير القرآن (تفسير البغوي) تحقيق: عبد الرزاق المهدي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 2001م، ج 03، ص 474.

<sup>6</sup> - جلال الدين السيوطي، معجم مقاليد العلوم في الحدود والرسوم، تحقيق: محمد إبراهيم عبادة، مكتبة الآداب، القاهرة، 2004 م، ج 1، ص 93.

أو هي المزاولة اليدوية لإيجاد الأشياء.<sup>1</sup>

أو هي تطبيق منهجي للمعارف العلمية والتقنية، وهي تطويع الطبيعة، فبواسطتها تصبح الوسائل التقنية هي الأساليب التي يعتمد عليها الإنسان في عمله على الطبيعة.<sup>2</sup>

أو هي تحويل المواد الأولية إلى سلع.<sup>3</sup>

### 3- أنواع الصناعة: للصناعة عدة مجالات ونشاطات منها:

أ- **الصناعة الإستخراجية:** وهي تلك النشاطات التي يتم فيها استخراج المواد الأولية من باطن الأرض مثل البترول والفحم والغاز والحديد وغيرها من المعادن إلا أنه لا يمكننا القول أن هذه أعمال صناعية حقيقية بل هي أعمال تنقيب وإن وجب استعمال الآلات لتغيير طبيعتها وقولبتها وتنقيتها إلا أن المشرع الجزائري قد استثنى من مجال الصناعة بموجب نص المادة 02 من الأمر 04-08<sup>4</sup> " تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر، أصناف الأراضي الآتية:

- الأراضي الفلاحية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحة حماية المنشآت الكهربائية والغازية...."

ب- **الصناعات الثقيلة:** وتتميز باستعمال وسائل تقنية هامة للإنتاج، وتهدف إلى تحويل مواد أولية للحصول على منتجات وسيطة ضرورية للصناعة الخفيفة مثلها تحويل الحديد إلى صلب، وكذا الصناعات الكيميائية، والقوة النووية، والقوة الميكانيكية والكهرباء الثقيلة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - محمد رواس قلعجي، معجم لغة الفقهاء، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق، الطبعة الثانية، 1988، 277.

<sup>2</sup> - مغرب نعيم، قانون الصناعة، الترخيص للمؤسسات المصنفة، بيروت، 1996، ص13.

<sup>3</sup> - بن ددوش قماري نضرة، شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 15، جوان 2016، ص664.

<sup>4</sup> - الأمر رقم: 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008.

<sup>5</sup> - نادية حسان، أسباب فشل الأمر 03-02 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2007، ص 242.

**ج- الصناعات الخفيفة:** تمتاز باستعمال وسائل تقنية أقل أهمية من الصناعات الثقيلة، تهدف إلى صنع سلع للاستهلاك، مثل قطاع اللعب، إلى جانب الصناعات الغذائية، والصناعات الميكانيكية الخفيفة مثل الراديو الغسالات، الساعات، كما أن الصناعات الخفيفة وتوفر منتجات أخرى للصناعة الثقيلة، ويدخل ضمنها أيضا الصناعات الحرفية واليدوية.<sup>1</sup>

### ثالثا: تعريف العقار الصناعي كمركب إضافي:

بعد تعريف العقار والصناعة كل لوحده بشكل مستقل سيتم الآن بتعريف العقار الصناعي كمركب إضافي.

**1- التعريف القانوني للعقار الصناعي:** على الرغم من أن المشرع الجزائري قد سن جملة من القوانين التي من شأنها أن تأسس وتسيير وتنظم العقار الصناعي غير أنه لم يخصه بتعريف خاص به الرغم أن الجزائر قد عرفت العقار الصناعي قبل الاستقلال، غير أنه قد أسس لمفهومه من خلال المرسوم 84-55<sup>2</sup> حيث نص على أنه قطع أرضية مضبوطة بملفات التهيئة المصادق عليها وفقا للتنظيم المعمول به وكذلك قد ضبطه ونظمه أيضا بموجب القانون 87-03<sup>3</sup> والقانون 01-20<sup>4</sup>.

ونجد أيضا وزارة الصناعة قد عرفت العقار الصناعي في تقرير لها بأنه "ذلك المكان الذي يجب أن يوفر للمؤسسة الإطار الملائم للعمل والازدهار إذ يمثل موجهها أساسيا في ترقية الاستثمارات وتحسن نجاعة المؤسسة"<sup>5</sup>.

بالمقابل نجد أن بعض الدول الأجنبية قد عرفت العقار الصناعي في قوانينها منها على سبيل المثال لا الحصر المشرع التونسي إذ عرفه بأنه "منطقة ترايبية ذات صبغة صناعية على معنى هذا القانون،

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2014-2015، ص 22.

<sup>2</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة بتاريخ 06 مارس سنة 1984.

<sup>3</sup> - القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير 1987م المتعلق بالتهيئة العمرانية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 05، الصادرة بتاريخ 28 يناير 1987م.

<sup>4</sup> - القانون رقم 01-21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 79 الصادرة بتاريخ 23 ديسمبر 2001.

<sup>5</sup> - تقرير عن وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، المناطق الصناعية ومناطق النشاط، بتاريخ 22 أبريل 1988، ص 6.

الفضاءات المخصصة حسب مخططات التهيئة العمرانية لتركيز نشاطات صناعية لإنتاج المواد ونشاطات الخدمات<sup>1</sup> أما القانون المغربي فقد عرفه بأنه "مجموع الأراضي المهيأة والمجهزة لاستقبال الاستثمارات في المجال الصناعي، وذلك عبر مؤسسات صناعية تتكون من المعامل ووحدات الإنتاج بهدف تحقيق نوع من التوازن في مجال الاستثمارات الصناعية."<sup>2</sup>

**2- تعريف فقهاء القانون للعقار الصناعي:** وأمام عدم وجود تعريف قانوني دقيق للعقار الصناعي ظهرت بعض المحاولات الفقهية القائمة على أساس تتبع ما هو وارد في مجموعة النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقار الصناعي يذكر منها مايلي:

**العقار الصناعي هو:** ذلك العقار المعد لاستقبال المؤسسات الصناعية بمختلف تجهيزاتها، المتعلقة أساسا بالأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير التي من شأنها استيعاب مختلف الصناعات المصنفة بناء على تسمح بتهيئة العقارات في مواقع معينة، سواء بوسط أو في حدود المناطق الحضرية وذلك من أجل الصناعات الخفيفة التي لا تشكل خطرا على المحيط الصحي والاجتماعي، أو خارج الحدود الحضرية من اجل استيعاب الصناعات الثقيلة.<sup>3</sup>

والنقد الذي يقدم لهذا التعريف هو أنه تعريف طويل نوعا ما، ثم هو حصر المستثمر الذي يمكنه الحصول على العقار الصناعي فقط في الشخصية المعنوية وأهمل أن الشخص الطبيعي يمكنه الحصول على عقار صناعي، ثم فرق في تعريفه بين مناطق النشاطات التي تحتوي على الصناعات الخفيفة والمناطق الصناعية التي تحتوي على الصناعات الكبرى والثقيلة وهذا عيب لأن التعريف لا يجب أن يحتوي على الأنواع في طياته.

وعرف أيضا بأنه ذلك العقار الذي يكون في المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو المناطق الحرة والخاصة وكذا الأصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، سواء أكان مبنيا أو غير مبني

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية للجمهورية التونسية المؤرخة في 08 فيفري 1994 (عدد 11)

<sup>2</sup> - مهدي بنمير، التدخلات الاقتصادية للجماعات المحلية، مجلة القانون والاقتصاد، العدد التاسع، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس، 1993، ص88.

<sup>3</sup> - حسان شرقي، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة بن عكنون، 2006، ص 48.

مستغلا أو غير مستغل، حيث يحدد في الواقع بموجب خريطة وطنية توضع من قبل الدولة من أجل تلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أم أجناب.<sup>1</sup>

وما يمكن قوله على هذا التعريف أنه تلخيص لمفهوم أكثر من أنه تعريف لأنه ركز على أشكال العقار الصناعي أو بالأصح ركز على حافظات العقار الصناعي وهذا من جهة، ومن جهة أخرى فقد حصر العقار الصناعي فقط في النوع الذي تقوم الدولة بإنشائه وأهمل العقار الصناعي التابع للخواص سواء من ناحية المنشأ أو من ناحية التسيير.

وعرف أيضا بأنه "مجموع من الأراضي المحددة والمنظمة بأدوات التهيئة والتعمير موجهة لاستقبال نشاطات صناعية"<sup>2</sup>

أما هذا التعريف ففي الحقيقة عرف حافظة العقار الصناعي ولم يعرف العقار الصناعي والذي هو جزء من حافظة العقار الصناعي إذ كل عقار صناعي يعامل ويستعمل حسب الحافظة التي هو فيها فإن كان داخل منطقة نشاطات فإنه يستعمل للصناعات المحلية الخفيفة أما إن كان للصناعات الكبرى والثقيلة فإن مكانه المناطق الصناعية.

وعرف أيضا بأنه "استخدام الأرض وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات، بما فيها الآلات والمعدات والأجهزة والمواد الخام المرصودة لخدمته، بهدف إنتاج السلع عن طريق تحويل المواد الأولية، أو باستخدام مواد شبه مصنعة"<sup>3</sup>

أما الملاحظة التي يمكننا أن نقدمها لهذا التعريف فهي أن هذا التعريف اقتصر على نوع من العقارات الصناعية وهو العقار الذي تمارس فيه الصناعة الإستخراجية، أما الجديد الذي جاء في هذا التعريف فهو تكلمه عن العقار بالتخصيص إلا أن هذا يصلح في حالة إذا كان المستثمر مالك للعقار ملكية تامة أي مالك للرقبة والمنفعة معا، أما إذا تملك المنفعة فقط وذلك في إطار عقد الامتياز غير قابل للتنازل فلا يعد ما يضعه المستثمر من آلات لخدمة العقار بأنه عقار بالتخصيص، وذلك لأن العقار

<sup>1</sup> - محمد بوشوشة وعيسى بولوخ، امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي، جامعة باتنة، عدد 12، جوان 2017، ص 61.

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 51.

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، المرجع نفسه، ص 21.

بالتخصيص هو "المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص."<sup>1</sup>

وبناء على ما سبق ذكره من التعاريف للعقار والصناعة يمكن القول أن العقار الصناعي هو: **قطعة أرض محددة المعالم معلومة المساحة تم تخصيصها بسند قانوني ليمارس عليها نشاط صناعي** ويمكن تعريفه كذلك وهذا بناء على التعاريف المقدمة سابقا من خلال النقد الموجه لها يمكن تعرف العقار الصناعي بأنه "قطعة أرض محددة المعالم تم توجيهها أو السماح لها باستقبال نشاط صناعي باستعمال أدوات التهيئة والتعمير أو القوانين المتعلقة بذلك".

والقول بأنه محدد المعالم أي أنه معلوم الحدود والمساحة سواء كان تابع لنظام الشهر الشخصي أو في النظام الشهر العيني، والقول تم توجيهها يقصد به العقار الصناعي الذي يقع داخل حافظة عقارية منشأة من طرف الدولة، أما جملة السماح لها باستقبال نشاط صناعي، فيقصد بها تلك العقارات الصناعية التي ينشئها الخواص يسمح لها باستقبال نشاط صناعي وفق القوانين المتعلقة بهذه الحالة، أما جملة أدوات التهيئة والتعمير فهي متعلقة بالعقار الصناعي الواقع في حافظات عقارية منشأة من قبل الدولة، لأن إنشاء هذه الحافظات يكون باستعمال أدوات التهيئة والتعمير سواء خطط لذلك سابقا أو يخطط لها مستقبلا.

**3- تعريف العقار الصناعي في علم الجغرافية:** إن الباحثين في هذا المجال لم يتفقوا على تعريف موحد للعقار الصناعي غير أنهم قد اشترطوا جملة من الشروط التي يجب أن تتوفر في العقار الصناعي وهي:<sup>2</sup>

- أن يكون في منطقة واسعة متماسكة نسبيا، وقابلة للتمييز.
- أن يؤثر في الاقتصاد الوطني أو الإقليمي تأثيرا حقيقيا.
- أن يحتوي على مجموعة من المركبات الصناعية تتميز بقيام ارتباطات أو علاقات متبادلة على أشكال متنوعة من التكامل والتعاون.

<sup>1</sup> - المادة 683 الفقرة 2 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2016، ص15.

وفي الأصل إن مصطلح العقار الصناعي هو من نتاج علم الجغرافيا الصناعية، ومن أهم وظائف هذا العلم دراسة العوامل التي تساعد على تحديد المواقع الصناعية، وكذا بنية هذه المواقع، كما يهتم هذا العلم بدراسة التوزيع الجغرافي للصناعة على مستوى إقليمي.<sup>1</sup>

#### 4- تعريف العقار الصناعي في مجال التخطيط العمراني:

تم تعريف العقار الصناعي في مجال التخطيط العمراني على أنه تلك المساحة التي تخصص لما ينشأ أو يدار من المصانع أو المعامل أو الورش أو المخازن أو المستودعات أو الحظائر، وغيرها من المحال المقلقة للراحة، أو المضرة بالصحة العامة أو المخلة بالأمن العام أو حركة المرور التي يقتضي الصالح العام حظر إقامتها في غير المناطق المخصصة لممارسة نشاط صناعي.<sup>2</sup>

5- المفهوم الاقتصادي للعقار الصناعي: يظهر المفهوم الاقتصادي للعقار الصناعي من خلال تقرير لوزارة الصناعة وإعادة الهيكلة والذي ورد فيه بأن العقار الصناعي عامل من عوامل الترسانة المحفزة على الاستثمار.<sup>3</sup>

وكذلك من خلال ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 11-16،<sup>4</sup> بأن العقار الصناعي أداة لتنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية وجلب الاستثمار، إذ هي البنية التحتية للاقتصاد وبدونها لا يمكن بناء اقتصاد قوى.

ومن خلال التعاريف المذكورة أعلاه نجد أن المشرع وضع إشارة إلى أن الأرض التي يمارس عليها النشاط الصناعي ليست أي أرض، وإنما هي أرض تم تخصيصها أو السماح من طرف الدولة من لاستقبال نشاط صناعي، لأن المشرع الجزائري قد منع إقامة مشاريع صناعية على جملة من الأراضي لأنها ذات توجه مختلف وهي:<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 15.

<sup>2</sup> - محسن العبودي، التخطيط العمراني بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، القاهرة، 1995، ص 51.

<sup>3</sup> - تقرير وزارة الصناعة سنة 2000 "غير منشور" أنظر محمودي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 31.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 25 يناير 2011، المتضمن تحديد صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 05 الصادرة بتاريخ 26 يناير 2011.

<sup>5</sup> - الأمر 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 3 سبتمبر 2008م.

- الأراضي الفلاحية،
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية،
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية،
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة،
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

**6- تعريف العقار الصناعي في الفقه الإسلامي:** على الرغم من أن الحضارة الإسلامية قد عرفت الكثير من أنواع الصناعة وتطورها وخير مثال أن الدولة العباسية هي أول دولة صنعة الساعة التي يقاس بها الوقت ناهيك عن السفن والأسلحة الحربية وغيرها من الصناعات، إلا أنه لم يعثر على تعريف للعقار الصناعي.

لكن ومع جمع معنى العقار عند الفقهاء مع معنى الصناعة يمكن تعرف العقار الصناعي كما يلي: هو كل أرض وما اتصل بها اتصال قرار واتخذ لمزاولة نشاط صناعي.

**الفرع الثاني: تميز العقار الصناعي عن بعض المصطلحات والعقارات المشابهة له:**

### 1- تميز العقار الصناعي عن العقار الاقتصادي:

يمكننا القول أن العلاقة بين العقار الصناعي والعقار الاقتصادي هي علاقة عموم وخصوص إذ أن كل عقار صناعي هو عقار اقتصادي وليس كل عقار اقتصادي هو عقار صناعي. فالعقار الاقتصادي أنواع أشهرها العقار الصناعي ثم يليه العقار الفلاحي ثم العقار السياحي وكذلك العقار الوقفي فإن أحسن استغلاله فهو أيضا عقار اقتصادي لا يقل أهمية عن غيره من العقارات الاقتصادية. وبناء على ما سبق فإن كل عقار يعود بفائدة اقتصادية فهو عقار اقتصادي.

### 2- تميز العقار الصناعي عن التوطين الصناعي:

ومن أجل معرفة العلاقة بين العقار الصناعي والتوطين الصناعي وجب أولا التعريف بالتوطين الصناعي.

أ- تعريف التوطين الصناعي:

التوطين الصناعي "هو تحديد المكان المناسب لنشاط اقتصادي وكيفية توزيعه في المجال والمسافة القصوى التي يمكن فيها تداول أو تعاطي هذا النشاط."<sup>1</sup>

أو هو "قيام المشرع أو شخص يعمل بمعزل عن الآخرين بتحديد الموقع الأفضل لممارسة فيه نشاطه وفي ضل فرضيات معينة كتوفير المنافسة الكاملة في السوق مع ثبات المتغيرات الأخرى أو قيام صناعة ما في إقليم ما وتمتعها بأهمية نسبية تفوق تلك الأهمية التي تحظى بها نظيراتها في باقي أنحاء الإقليم."<sup>2</sup>

وعرف أيضا بأنه "الاختيار الأمثل للحيز أو الموقع أو المكان الجغرافي الذي ستمارس فيه أنشطة صناعية بهدف تحقيق أقصى معدل للربح."<sup>3</sup>

وبعد عرض التعاريف السابقة يمكن القول أن التوطين الصناعي هو عمل يقوم به المشرع أو من تم تفويضه بذلك من أجل اختيار مكان مناسب لممارسة فيه نشاط صناعي مراعيًا في ذلك معايير معمارية وبيئية واقتصادية من أجل الاستفادة بشكل كبير من تلك الأنشطة.

أما التعريف الذي تقريبا أحاط بمفهوم التوطين الصناعي فهو: "اختيار الموقع والبيئات المناسبة اقتصاديا واجتماعيا وجغرافيا وحتى سياسيا لإقامة المشروعات الصناعية وتوزيعها على الرقعة الجغرافية للبلاد، بغرض الحصول على نسيج صناعي وطني ذي غايات وطنية واضحة ومحددة مسبقا، ولتحقيق ذلك فإنه يجب على الدولة من خلال أجهزتها المتخصصة تعيين المناطق التي ترغب في تنميتها، وأصحاب المشاريع الصناعية يختارون المواقع التي يُقدرون أنها مناسبة لمشاريعهم."<sup>4</sup>

والتوطين الصناعي يعني تبيان العلاقة بين الصناعة والموقع الجغرافي القائم فيه، وهذا ينصرف لمفهوم اتخاذ القرار بالمكان الذي ستقام عليه الوحدة الصناعية وفق دراسة الكلفة والمردودية، ووفق اعتبارات اقتصادية وفنية واجتماعية وتاريخية وسياسية وعسكرية، ويؤخذ بالاعتبار عنصر الزمن وجوانب

<sup>1</sup> - حسين عمر، الموسوعة الاقتصادية، مركز التميز، لبنان، 1998، المجلد 01، ص 158.

<sup>2</sup> - صالح حسن عبد القادر، مدخل إلى جغرافيا الصناعة، دار الشروق عمان، 1985، ص 225.

<sup>3</sup> - ماهر صبري درويش، سياسات التوطين الصناعي في الوطن العربي وأثرها على الاستقرار، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة، العدد 37، 2013، ص 34.

<sup>4</sup> - محمد مخلوف، التوطين الصناعي في الفكر والممارسات، شركة الأمة للنشر والتوزيع، الجزائر العاصمة، 2000، ص 25.

التخصص والتسويق والنقل وغيره، مما يعني بدوره توفير العوامل المؤدية لنجاح صناعة معينة واستقرارها وتوسعها، ويرتبط التوطين الصناعي بعدة متغيرات تتعلق بالمُدخلات الإنتاجية وطبيعة الإنتاج والفن الإنتاجي المستخدم، والتوزيع، وهي المتغيرات المرتبطة والمتناقضة في ذات الوقت كما يرتبط التوطين بالتخطيط الإقليمي حيث ينظر إليه من هذه الزاوية فيكونه وسيلة تنمية لإحياء مناطق جديدة وتوزيع الوحدات الصناعية على مناطق جغرافية وسكانية متعددة.<sup>1</sup>

### ب- أهمية التوطين الصناعي للعقار الصناعي:

تأتي أهمية وفائدة التوطين الصناعي على العقار الصناعي متعلقة بحقيقة الارتباط الوثيق بين قرار اختيار موقع المشروع الصناعي وبين إمكانية نجاح المشروع الصناعي، فكلما كان اختيار المشروع للمكان حكيمًا وصائبًا كلما ارتفعت مردودية العقار الصناعي والعكس بالعكس صحيح، زد على ذلك المخاطر التي تنجم عن توطين المشاريع في الأماكن غير المناسبة اقتصاديا واجتماعيا، فإن ذلك سيكون هدرا للأموال والموارد الاقتصادية، وكذلك فإن سوء اختيار المكان قد يسبب تلوثا بيئيا ومضار صحية على المجتمع.<sup>2</sup> ولذلك فإن أهمية التوطين الصناعي تظهر فيما يلي:

- إن قرار تحديد الموقع الصناعي من القرارات الإستراتيجية صعب الرجوع فيها على الأقل في الأجل القصير، فهذا قرار استثماري ذو تكلفة مباشرة غير مباشرة ومرتفعة، مما يتطلب ضرورة التخطيط السليم حيث يتأثر هيكل الإيرادات والتكاليف والمحصلة الربحية بقرار الموقع.<sup>3</sup>
- التوطين يقيم مشروعات تنموية، ويخلق فرص تشغيلية، ويحدث بدوره تغيرات هيكلية في بنية الصناعة والعمالة للمنطقة المتوطن فيها، كما يحدث تحركات عالمية وحوافز استثمارية، ويؤثر في التجمعات السكنية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - نصيرة هبيري، التوطين الصناعي وتأثيره على البيئة دراسة حالة الجزائر، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية فرع التحليل الاقتصادي، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03، 2014-2015، ص5.

<sup>2</sup> - نصيرة هبيري، المرجع نفسه، ص7.

<sup>3</sup> - فريد راغب النجار، إدارة الإنتاج والعمليات التكنولوجية، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر، الإسكندرية، 1997، ص 311.

<sup>4</sup> - نصيرة هبيري، المرجع السابق، ص 7.

- دعم الاتجاه التنموي للتطورات التقنية الحديثة، خاصة في انعكاساتها على الفن الإنتاجي المستخدم وطرق الإنتاج، وكذلك وسائل النقل والمواصلات وسهولة التسويق.
- يسعى بوجه عام الى تحقيق التوازن بين الأقاليم بشكل يوفر تقاربا في متوسط الدخل، مستوى المعيشة والتقليل من الاتجاهات التلقائية في مجال الهجرة وتوزيع الخدمات، تخفيض حدة البطالة وتحسين مستوى النشاط الاقتصادي لرفع معدل النمو.<sup>1</sup>
- يمارس النشاط الصناعي تأثير كبير في الهيكل الاقتصادي للإقليم ولا سيما إذا تم اختيار الموقع الصناعي في المناطق الفقيرة اقتصاديا، إذ يؤثر التصنيع في الهيكل الاقتصادي للإقليم وما يترتب عن ذلك من زيادة الدخل والإنتاج.<sup>2</sup>
- ومن خلال ما سبق نستنتج أن عملية توطين العقار الصناعي أهم من تهيئته فإذا كان العقار في منطقة ممتازة حتى وإن كان غير مهياً فإنه يمكنه أن يهيئه من ماله الخاص ويبدأ في مزاولة نشاطه أما إذا كان في مكان غير مناسب فإنه ومهما فعلت الدولة لهذا العقار فإن المستثمرين لن يرغبوا فيه.
- وأیضا ومن خلال ما سبق يمكننا القول أن التوطين الصناعي يمر بمرحلتين أساسيتين وهما:<sup>3</sup>
- **مرحلة التوطين العام:** وتتمثل في تحديد واختيار الحيز ومقدار المساحة الجغرافية والولاية والبلدية.
- **مرحلة التوطين الخاص:** وتتضمن تحديد الموقع بالضبط.
- وعليه فإن العقار الصناعي متوقف على حكمة التوطين، فعدم تحري الدقة وجملة من المعايير في اختيار العقار الصناعي في أول الأمر فإن ذلك يعود بخسائر للدولة.

<sup>1</sup> الطيبي عبد الله، تحليل دور العناقيد الصناعية في تعزيز إستراتيجية التنمية الصناعية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد دولي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة وهران02، الجزائر، 2016/2015، ص 6.

<sup>2</sup> حسن محمود علي، اقتصاديات التكتل وعمليات التوطين، مرجع سابق، ص 34.

<sup>3</sup> - Matouk Bellataf, Localisation industrielle et Aménagement du Territoire, Aspect Théoriques et Pratiques, Office des Publications Universitaires, 2009, p 12.

### 3- تميز العقار الصناعي عن العناقيد الصناعية:

أ- تعريفها: العناقيد الصناعية هي تجمعات تضم مجموعة من المؤسسات التي تجمع بينها عوامل مشتركة، كاستخدام تكنولوجيا متشابهة أو الاشتراك في القنوات التسويقية ذاتها أو الاستقاء من وسط عمالة مشترك أو حتى الارتباط بعلاقات أمامية وخلفية فيما بينها، ويضم هذا التجمع كذلك مجموعة من المؤسسات المرتبطة به والداعمة له، والتي يعتبر وجودها ضرورة لتعزيز تنافسية أعضاء التجمع كالجامعات والمعاهد التعليمية.<sup>1</sup>

ب- علاقتها بالعقار الصناعي: وعليه وبناء على ما سبق فإن العلاقة بين العناقيد الصناعية والعقار الصناعي ليست علاقة تباين، بل هي علاقة تكامل حيث أن العناقيد الصناعية هي عبارة عن مجموعة من العقارات الصناعية المتجاورة، والتي تم جمعها وحدة النشاط الصناعي أو التكنولوجي أو التسويقي.

### 4- تميز العقار الصناعي عن العقار السياحي:

يتميز العقار الصناعي عن العقار السياحي من حيث التعريف وإجراءات منحه وكذا الأهداف الاقتصادية لكل نوع.<sup>2</sup>

#### أ- من حيث التعريف:

ومن أجل إظهار الفرق في التعريف وبعد التعريف بالعقار الصناعي وجب التعريف بالعقار السياحي وعرف العقار السياحي بأنه: مجموعة الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - الطيبي عبد الله، مرجع سابق، ص 92.

<sup>2</sup> - زادي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021، ص 29.

<sup>3</sup> - فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2010، ص 96.

والعقار السياحي أنواع تختلف باختلاف التضاريس وأشكال الاستثمار المنجزة، فنجد السياحة الشاطئية، الثقافية، الصحراوية، وغيرها، غير أنه من أهم العقارات الموجهة خصيصا للاستثمار السياحي نذكر: مناطق التوسع السياحي، المواقع السياحية، والمناطق المحمية والشواطئ.<sup>1</sup>

وأهم الفروق بين العقار الصناعي والعقار الصناعي من حيث التعريف هي:

- أن العقار الصناعي مرتبط دائما بمخطط التعمير ويتماشى معه عكس العقار السياحي فلا يشترط فيه أن يكون قريب من المناطق العمرانية بل يكفي فقط أن يكون عقار سياحي في نظر القانون وفق مخطط خاص به (مخطط التهيئة السياحي)

- العقار الصناعي يكون على الأملاك الوطنية الخاصة فقط أما العقار السياحي فيكون على الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية.<sup>2</sup>

- وأيضا فإن الهدف يختلف فالعقار السياحي أهدافه سياحية أما العقار الصناعي فهدفه استثماري إنتاجي اقتصادي، فالعقار السياحي لا يبيني اقتصادا قويا عكس العقار الصناعي.

ب- من ناحية إجراءات منحه للمستثمرين:

كانت الدولة تجيز التنازل عن العقار السياحي قبل سنة 2008 مثله مثل العقار الصناعي،<sup>3</sup> ونظرا لأن العقار السياحي عقار نادر فقد لجأت الدولة إلى التوقف عن التنازل عنه واكتفت فقط بعد الامتياز غير القابل للتنازل، وفوق هذا وبخلاف العقار الصناعي فإن الدولة وعن طريق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية إذا دعت الحاجة أن تقتني العقار السياحي التابع للخواص وذلك إما بموجب اتفاق ودي بين الطرفين كأصل عام وبموجب نزع الملكية للمنفعة العمومية بناء على طلب من وزير المكلف بالسياحة كاستثناء.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - ربيعة صبايحي، الشروط القانونية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، عدد 02، 2014، ص 14.

<sup>2</sup> - زايد سيدي علي، مرجع سابق، ص 30.

<sup>3</sup> - المادة 25 من القانون 03-03، المؤرخ في 20 جوان 2003، المتعلق بمناطق التوسع والموقع السياحي الجريدة الرسمية عدد 11.

<sup>4</sup> - بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، 2016، ص 134.

## 5- تميز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي

وحقّي يتبين الفرق بين العقار الصناعي والعقار الفلاحي وبعد التعريف بالعقار الصناعي وجب التعريف بالعقار فلاحى ثم تين الفرق بينهما من ناحية التعريف ومن ناحية طريقة الاستغلال.

### أ- من ناحية التعريف

**تعريف العقار الفلاحي:** عرفه المشرع الجزائري في المادة 04 من قانون التوجيه العقاري "بأنه كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلكه في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".<sup>1</sup>

هناك أوجه اتفاق من خلال التعريف وهي: كلاهما ينتج بتدخل الإنسان، وكلاهما ينتجان ما يستعمله أو يستهلكه البشر والحيوان، وكلاهما يكون إما ملك للخواص أو تابع للأملاك الوطنية الخاصة، وكلاهما يشكل موردا دائما للدولة.

أما أوجه الاختلاف فهي: بينما العقار الفلاحي ينتج سنويا أو بعد عدة سنوات نجد العاقر الصناعي ينتج يوميا أو خلال أيام فقط، العقار الصناعي يتم إنشاؤه بموجب مخططات التهيئة والتعمير عكس العاقر الفلاحي، العقار الصناعي يهدد البيئة ويشكل خطرا عليها عكس العقار الفلاحي الذي يحميها.

### ب- من حيث إجراءات منحه:

مرّ نظام تسيير العقار الفلاحي التابع للدولة بعدة أنظمة تسيير وهي:<sup>2</sup>

- نظام التسيير الذاتي وهو نظام اشتراكي حيث تقوم الدولة بتسيير وإدارة العقار الفلاحي.
- نظام المستثمرات الفلاحية وجاء هذا نظرا لمساوى نظام التسيير الذاتي.
- نظام الانتفاع الدائم والذي تخلى عنه المشرع بموجب القانون رقم 10-03 وتم تحويله إلى عقد امتياز.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 04 القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، مصدر سابق، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> - رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 13.

<sup>3</sup> - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2010.

- نظام الامتياز وهو آخر نظام استقر عليه المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 08-16<sup>1</sup>.

نلاحظ أن العقار الفلاحي والعقار الصناعي قد اختلفا من ناحية المنح وأهم الفروق مايلي:

أن الدولة لم تتنازل عن العقار الفلاحي لأي شخص كان، في حين نجدها قد تنازلت عن العقار الصناعي، بعد التعديل القانوني الأخير قامت الدولة باسترجاع أراضيها الفلاحية من الخواص الذين تحصلوا عليها بموجب عقد انتفاع دائم، ولو أنها أعطت العقار الصناعي بموجب هذا العقد لكان أفضل من التنازل عنه ولأمكنها استرجاعه في أي وقت من أشباه المستثمرين.

### المطلب الثاني: موقف المشرع الجزائري والفقهاء الإسلاميين من العقار الصناعي.

وتم في هذا المطلب التكلم على كيفية تعامل الفقهاء الإسلاميين والقانون الجزائري مع العقار الصناعي من ناحية أولا من ناحية الإنشاء، وذلك من ناحية أنه يشكل خطر على المحيط ومن يعيش فيه وهذا الخطر هو التلوث بكل أنواعه، أما ثانيا فتم التكلم عليه من ناحية جنسية المستثمر وديانته.

#### الفرع الأول: من ناحية الإنشاء

#### أولا: موقف المشرع الجزائري:

نص المشرع الجزائري على أن إنجاز الاستثمارات يتم في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة.<sup>2</sup>

وذلك لأن الضرر يلحق البيئة والأشخاص من خلال تلك المنشآت العشوائية العقارات الصناعية والضرر الذي يمكن أن يلحق بالبيئة في مفهوم المشرع الجزائري هو تلك الانبعاثات الملوثة تشكل تهديدا للأشخاص والبيئة أو الأملاك، يتعين على المتسببين فيها اتخاذ التدابير الضرورية لإزالتها أو تقليصها، ويجب على الوحدات الصناعية اتخاذ كل التدابير اللازمة للتقليص أو الكف عن استعمال المواد المتسببة في إفقار طبقة الأوزون.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

<sup>2</sup> - المادة 4 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ 22 غشت 2001.

<sup>3</sup> - المادة 46 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003، يتعلق بحماية البيئة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة بتاريخ، 20 يوليو 2003.

والتلوث في مفهوم التنظيم هو كل ضرر مباشر أو غير مباشر يؤدي إلى مايلي:

- تشكيل خطر على الصحة البشرية.
  - التأثير على التغيرات المناخية أو إفقار طبقة الأوزون.
  - الإضرار بالمواد البيولوجية والأنظمة البيئية.
  - تهديد الأمن العمومي.
  - إزعاج السكان.
  - إفراز روائح كريهة شديدة.
  - الإضرار بالإنتاج الزراعي والمنتجات الزراعية الغذائية.
  - تشويه البنايات والمساحات بطابع المواقع.
  - إتلاف الممتلكات المادية.
- ولتفادي هذا الأخطار نص المشرع على وجوب خضوع عمليات بناء واستغلال واستعمال البنايات والمؤسسات الصناعية والتجارية والحرفية والزراعية، وكذلك المركبات والمنقولات الأخرى إلى مقتضيات حماية البيئة وتفادي إحداث التلوث الجوي والحد منه.<sup>1</sup>
- غير أنه وفي حالة امتناع صاحب المشروع عن اتخاذ الإجراءات اللازمة المذكورة سابقا لتجنب إلحاق الأضرار أو الأضرار بالبيئة والأشخاص تتخذ ضده الإجراءات التالية:
- إعداد تقرير من مصالح البيئة على ذلك وتقديمه لوالي الولاية.
  - إنذار من الوالي المختص إقليميا يتضمن الآجال الممنوحة له لاتخاذ التدابير الضرورية لإزالة الأخطار أو الأضرار المثبتة.
  - إيقاف سير عمل المنشأة إلى حين تنفيذ الشروط المفروضة عليه من قبل الوالي.
- تقع المصاريف المتعلقة بتنفيذ التحاليل والخبرات الضرورية لتطبيق أحكام هذا الفصل، على عاتق المستغل.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المادة 45 من القانون رقم 10-03، المؤرخ في 19 يوليو 2003، المصدر نفسه.

<sup>2</sup> - المادة 27 من القانون رقم 10-03، المؤرخ في 19 يوليو 2003، مصدر سابق.

يمكن أيضا للجمعيات المعتمدة قانونا والتي تمارس أنشطتها في مجال حماية البيئة وتحسين الإطار المعيشي رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة عن كل مساس بالبيئة، وإبداء الرأي والمشاركة وفق التشريع المعمول به.<sup>1</sup>

ويرجع السبب الحقيقي لوضع المشرع لمثل هذه التشريعات إلى أن المستثمرون لا يجذبون الأراضي الموجودة داخل المناطق الصناعية لأن الأراضي المخصصة للاستثمار والمحددة من طرف الدولة مرتفعة جدا وغير جذابة لهذا يحاولون اللجوء للأراضي المنفردة داخل الدائرة الحضرية وهذا الطلب يكون عموما مرفوضا لاعتبارات كثيرة كتلك المتعلقة بحماية البيئة والسكان أو تلك المخصصة للاستثمار العمومي أو ذات المنفعة العامة.<sup>2</sup>

واختيار مكان معين ليخصص لاستقبال أنشطة صناعية لا يكون عشوائيا بل يكون خاضعا لمفهوم التوطين الصناعي.

لم يتوقف المشرع الجزائري عند هذا الحد وحسب، بل ذهب لأبعد من ذلك حيث وعلى الرغم الأموال التي صرفت والقيمة المضافة التي تقدمها بعض المناطق الصناعية، إلا أنها ولما أصبحت تشكل خطرا على البشر والبيئة صرح بخطورتها، ومن أمثلة ذلك إصداره لمراسيم خاصة تصنف بعض المناطق الصناعية أنها مناطق أصبحت تشكل خطرا على الناس والبيئة وهي منطقة سكيكدة<sup>3</sup> و أرزيو<sup>4</sup> وإن أميناس<sup>5</sup>. وهذا تمهيد لها إذ بإمكانه أن يقوم بغلقها وتعد هذه المراسيم بمثابة حجة على المستثمرين هناك.

غير أن الملاحظ هنا أن المشرع الجزائري لم يتخذ قرارا بجدية من أجل إيجاد حل لهذه المناطق.

<sup>1</sup> - المادة 35 والمادة 36 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003، المصدر نفسه.

<sup>2</sup> - نعيمة فوزي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر (دراسة ميدانية) د ط، د ت، ص 157.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 06-161 المؤرخ في 17 مايو 2006، والذي يعلن المنطقة الصناعية سكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 33، الصادرة بتاريخ 21 مايو 2006.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 06-162 المؤرخ في 17 مايو 2006، والذي يعلن المنطقة الصناعية أرزيو منطقة ذات أخطار كبرى، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 33، الصادرة بتاريخ 21 مايو سنة 2006.

<sup>5</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 06-163 المؤرخ في 17 مايو 2006، والذي يعلن المنطقة الصناعية إن أميناس منطقة ذات أخطار كبرى، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 33، الصادرة بتاريخ 21 مايو 2006.

صحيح أن المشرع الجزائري قد سمح للخواص بإنشاء عقارات صناعية، إلا أنه حدد لذلك جملة من الشروط حتى يحصل المستثمر على رخصة الاستغلال، وقد لخص ذلك المشرع في المادة 674 من القانون المدني لما تعرض للملكية بقوله: الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

وقد منع المشرع الجزائري تحويل أرض فلاحية إلى عقار صناعي، وعد ذلك اعتداء على العقار الفلاحي لأن فيه مضرة اقتصادية على الدولة ومواطنيها، إذ الاعتداء المستثمر على الأراضي الفلاحية لإنشاء تجمعات سكنية أو مناطق اقتصادية صناعية يؤدي إلى التقليل من مساحة الأراضي الفلاحية، وهذا يتعارض مع مفهوم التنمية المستدامة<sup>1</sup> ويشكل خطرا على الأجيال القادمة، مما يدفع الدولة إلى الاستيراد غذائها وهذا بدوره سيكلفها أمولا طائلة، وستكون قد وقعت ضحية لما يسمى "بالسلاح الأخضر"<sup>2</sup>، ثم ستكون أمام خيارين، إما أن تقوم بتقديم دعم للمواد الغذائية الأساسية حتى لا تكون مكلفة للمواطن، في حين سيكون ذلك مكلفا لها أيضا، وقد يجعلها هذا في عجز مما يدفعها إلى تغطية ذلك العجز برفع الضرائب، أو لا تقوم بالدعم وترك سعرها يرتفع على المواطن، وهذا أيضا فيه مضرة على المواطن ويجبرها من رفع الحد الأدنى للأجور، ولهذا رأى المشرع أنه من الضروري التصدي لمثل هذه الممارسات، فقام في التعديل الدستوري لسنة 2016<sup>3</sup> بالنص على حماية الأراضي الفلاحية في المادة 19 منه وقد استمر على ذلك في المادة 21 أيضا في دستور 2020<sup>4</sup> وهو ما يدل على جديته في حمايتها وأيضا جاء النص عاما مما يدل على أن المشرع سيتصدى لأي اعتداء مهما كان.

ومن أجل ذلك وضع المشرع بجملة من الشروط وجب التقيد بها من أجل البناء على الأراضي الفلاحية، ولهذا نلاحظ أن الحصول على رخصة البناء صعب أحيانا، لأن رؤساء البلديات ممنوع عليهم وبموجب القانون إعطاء رخصة بناء على أرض فلاحية، سواء كان للسكن أو للممارسة نشاط صناعي إلا تلك التي لا تخالف التشريع، وهي تلك البناءات التي من شأنها أن تزيد من إنتاج الأرض، غير أننا نجد الكثير من التجاوزات

<sup>1</sup> - والتنمية المستدامة حسب التعريف الذي قدمته اللجنة العالمية للتنمية المستدامة هي: تلبية احتياجات الجيل الحاضر دون أن يؤدي ذلك إلى تدمير قدرة الأجيال المقبلة على تلبية احتياجاتها.

<sup>2</sup> - السلاح الأخضر هو مصطلح يطلق على استعمال الغذاء كوسيلة ضغط على الدول الضعيفة والفقيرة.

<sup>3</sup> - القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016.

<sup>4</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتضمن التعديل الدستوري، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 82، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

ومخالفة للقانون من قبل رؤساء البلديات في منح رخصة البناء على أراضي فلاحية، لا تخضع للقانون المعمول به، ولهذا وللحد من هذه الظاهرة والتصدي لها، اتخذ المشرع جملة من الإجراءات الوقائية، تم النص عليها في القرار الوزاري المشترك الذي ينظم البناء خارج المناطق العمرانية.<sup>1</sup>

وبالرجوع أيضا إلى المادة 34 من القانون 25-90 نص المشرع على أنه "لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل الأراضي الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا أو خصبة إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء."<sup>2</sup>

وأیضا فقد عد المشرع الجزائري عملية تغير وجهة الأرض الفلاحية جريمة يعاقب عليها القانون، وذلك بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 حيث جاء فيها: "يعاقب بالحبس من 01 سنة إلى 05 خمس سنوات، وبغرامة من مائة ألف 100.000 دج إلى خمسمائة ألف 500.000 دج كل من غير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون" وتنص المادة 14 من قانون التوجيه الفلاحي بأنه "يمنع بموجب احكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحی لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية" ليس هذا وحسب بل ذهب المشرع الجزائري إلى أبعد من هذا حيث قال أنه "يعاقب بالحبس من شهر إلى 06 أشهر وبغرامة من مائة وخمسون ألف 150.000 دج إلى خمسمائة ألف 500.000 دج كل من يقوم بتعرية أراضي الرعي ونزع الأغصنة الحلقاوية والنباتية خلافا لأحكام المادة 28 من هذا القانون."<sup>3</sup>

لكن وعكس ما يجب أن يكون، فإنه في الواقع وبدل أن يكون المواطن هو لولده من يقوم بتغيير وجهة العقار الفلاحي والاعتداء عليه، وجدنا أن الدولة هي من تقوم بذلك، ومن الأمثلة التي تؤكد على أن هناك تجاوزات واعتداءات على الأراضي الفلاحية والغايبية، تشكيل لجان ولائية مؤسسة بموجب المرسوم التنفيذي 03-313، المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 لاسترجاع أراضي فلاحية تابعة للأمولاك الوطنية مدججة في القطاعات العمرانية لإنجاز هذه المناطق، كذلك صدور المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 86، الصادرة بتاريخ 06 ديسمبر 1992.

<sup>2</sup> - لمعرفة الشروط الواجب إتباعها من اجل منح رخصة بناء سكني فقط أنظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - القانون 08-16 المؤرخ في 3 غشت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة بتاريخ 04 غشت 2008.

11-238<sup>1</sup>، المتضمن إلغاء تصنيف قطع أرضية تابعة لغابات الأملاك الوطنية الواقعة في أقاليم ولايات بجاية، الجزائر، جيغل من النظام الغابي، وإدماجها في الملكية الخاصة للدولة، لتكون موضع تشييد مشاريع مختلفة بما في هذا إنجاز مناطق صناعية، بل الأخطر، ثبت من خلال التقارير الصحفية هدر آلاف الهكتارات من أخصب الأراضي الفلاحية في ولاية جيغل بما فيها التابعة للدولة لإنشاء مستودعات مفتوحة للسيارات.<sup>2</sup>

ثانيا: موقف الفقه الإسلامي من إنشاء عقار صناعي:

عملا بالقاعدة الفقهية "الأصل في الأشياء الإباحة"<sup>3</sup> فإن تشييد عقارات صناعية هو أمر مباح، وكذلك وعملا بمقاصد الشريعة الإسلامية والتي يعد حفظ المال فيها مقصدا كليا، ولتحقيق هذا الغرض شرعت أدوات لحفظه من جانب عدم وأدوات لحفظه من جانب الوجود، والعقار الصناعي هو أداة لتحقيق مقصد حفظ المال والأداة تأخذ حكم أصلها ما لم تعد عليه بالإبطال.

وكذلك وعملا بالقاعدة الفقهية القائلة: "تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة."<sup>4</sup> ومعنى القاعدة هو أن نفاذ تصرف الراعي على الرعية ولزومه عليهم شأؤا أو أبوا معلق ومتوقف على وجود الثمرة والمنفعة في ضمن تصرفه، دينية كانت أو دنيوية، فإن تضمن منفعة ما وجب عليهم تنفيذه، وإلا رد.<sup>5</sup>

وعليه فإن إنشاء عقار صناعي من طرف الدولة وهو من قبيل المصالح المرسلّة، التي لم يرد دليل على اعتبارها أو منعها، فهي مباحة لأصلها ما لم تتصادم وتخالف القواعد العامة للشريعة الإسلامية، ويكون العقار الصناعي محظورا بموجب هذه القاعدة، إذا كان يلحق ضررا بالسكان المجاورين له، أو شيّد من أجل أن يمارس عليه نشاطات صناعية لمنتجات محرمة مثل الخمور وغيرها، وهنا لا يعد العقار

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 11-238، المؤرخ في 09 يوليو 2011، المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراضي تابعة للغابات الأملاك الوطنية في الولايات بجاية والجزائر وجيغل من النظام الغابي الوطني، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 39، الصادرة في 13 يوليو 2011.

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 231.

<sup>3</sup> - عبد الرحمن السيوطي، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، بيروت، دط، 1403هـ- 1983م، ص 133.

<sup>4</sup> - عبد الرحمن السيوطي، المصدر نفسه، ص 121.

<sup>5</sup> - أحمد محمد الزرقا، شرح القواعد الفقهية، صححه وعلق عليه: مصطفى أحمد الزرقا، دار القلم، دمشق، الطبعة الثانية، 1989، ص 309.

الصناعي ممنوع لذاته، بل ممنوع بسبب النشاط الممارس فيه، فلو غير المستثمر النشاط من صناعة الخمر إلى صناعة المشروبات غير الكحولية لأصبح الأمر جائزا.

أما بخصوص العقار الصناعي الذي يلحق ضررا بالناس والنظام العام، نجد أن الفقه الإسلامي نظمه عملا بنص القاعدة الفقهية القائلة "الضرر يزال" وأصل هذه القاعدة قوله ﷺ "لا ضرر ولا ضرار"<sup>1</sup> ووجه الدلالة من الحديث أن الرسول ﷺ نفى الضرر مطلقا، لأنه نكرة في سياق النفي فيعم، فتعين أنه يراد به أنه لا يجوز الضرر والضرار في ديننا، وإذا انتفى الجواز ثبت التحريم، فالغرض من الحديث منع الضرر أيا كان.<sup>2</sup>

والضرر كذلك هو ما لك فيه منفعة وعلى جارك فيه مضرة، والضرار ما ليس لك فيه منفعة وعلى جارك فيه مضرة، ويمكن أن يكون معني الضرار أن يضر كل واحد منهما بصاحبه، لأن هذا البناء يستعمل كثيرا بمعنى المفاعلة كالقتال والضراب والسباب والجلاد والزحام.<sup>3</sup>

وقد تكلم على هذا أو الوليد الباجي بقوله: "ومثله ما يحدثه الرجل في عرصته مما يضر بجيرانه من بناء حمام، أو فرن للخبز أو لسبك ذهب، أو فضة، أو كبر لعمل الحديد، أو رحي مما يضر بالجيران، فقد قال ابن القاسم عن مالك في المجموعة أن لهم منعه، وقاله في الدخان قال وأرى التنور خفيفا، ووجه ذلك أن ضرر الفرن والحمام بالجيران بالدخان الذي يدخل في دورهم ويضر بهم، وهو من الضرر الكثير المستدام، وما كان بهذه الصفة منع إحدائه على من يستضر به. ومن أمثله الرحا وذلك للضرر الذي تلحقه بجدران الجيران أو صوتها أيضا، وكذلك الدباغ الذي يؤذي جيرانه بالرائحة النتنة.<sup>4</sup>

ومن خلال كلام الإمام الباجي، يمكننا القول أن الفقهاء قديما قد تكلموا على هذه الحالة تماما مثلما هو الحال حاليا في التشريعات الوضعية.

<sup>1</sup> - مالك بن أنس الأصبحي المدني المعروف بالإمام مالك، الموطأ للإمام مالك، رواية سويد ابن سعيد الحدثاني، كتاب القضاء، باب القضاء في المرفق، حديث رقم 279، تحقيق عبد المجيد تركي، دار الغرب الإسلامي، 1994، ج 1، ص 225.

<sup>2</sup> - عبد العزيز محمد عزام، القواعد الفقهية، دار الحديث، القاهرة، د ط، 1426 هـ 2005 م، ص 128.

<sup>3</sup> - عبد العزيز محمد عزام، المرجع نفسه، ص 127.

<sup>4</sup> - سليمان بن خلف الباجي القرطبي، المنتقى شرح الموطأ، باب القضاء في المرفق، مطبعة دار السعادة، القاهرة، 1332 هـ، ج 6، ص 40.

## الفرع الثاني: من ناحية استغلاله من طرف المستثمرين الأجانب

### أولاً: موقف المشرع الجزائري من الاستثمار الأجنبي.

كل ما تم ذكره سابقاً هو بخصوص المستثمر الجزائري، لكن ونظراً للأثر الذي يمكن للمستثمر الأجنبي أن يحدثه على تطوير الاستثمار الوطني، وجب علينا توضيح موقف المشرع الجزائري من المستثمر الأجنبي، وكيف تعامل معه ومن خلال استقراء للكثير من المراسيم المتعلقة بالعقار الصناعي والاستثمار، نجد أن المشرع الجزائري كان لا يعطي العقار الصناعي إلا للمستثمر الجزائري، أما المستثمر الأجنبي ومن أجل أن يحصل على عقار اقتصادي يمارس فيه نشاطه الاستثماري، فيجب عليه إنشاء شركة تجارية مع مواطن جزائري.

ناهيك على أن توفير العقار الصناعي للمستثمر الأجنبي، يعد من العوامل الأساسية لجلب رؤوس الأموال الأجنبية، وعاملاً مساعداً على جلب الاستثمارات الدولية واستقرار المستثمرين الأجانب.<sup>1</sup>

### 1- اشتراط الشريك الجزائري للمستثمر الأجنبي

يعد القانون رقم 63-277 هو أو قانون تشريعي بعد الاستقلال، موجه بصفة أساسية للمستثمر الأجنبي، حيث أقر له بالاستثمار والتملك دون أن ينص على شرط الشراكة، وقدم له ضمانات قانونية لحماية ملكيته حتى من إجراء (نزع الملكية الخاصة للصالح العام) إلا في إطار القانون وبتعويض عادل.<sup>2</sup> ونجد أن القانون رقم 82-13<sup>3</sup> هو أول قانون ينص صراحة على الشراكة بين الأجانب والمقيمين، من أجل تجسيد مشاريع استثمارية في الجزائر، لكن دون شروط أو قيود، ثم تلاه الأمر رقم 09-01<sup>4</sup> الذي تم في النص على تطبيق وتكريس القاعدة 49/51 في مجال الاستثمارات الأجنبية ويظهر ذلك في

<sup>1</sup> - بقعة حسان، حماية الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2020، ص 15.

<sup>2</sup> - عليوش قريوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر العاصمة، 1999، ص 64.

<sup>3</sup> - القانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 أوت 1982، المتعلق بتأسيس الشراكة المختلطة الاقتصادية وسيورها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 35، الصادرة بتاريخ 31 غشت 1982.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 26 يوليو 2009.

المادة 58 التي تنص على أنه "لا يجوز إنجاز الاستثمارات الأجنبية إلا في إطار الشراكة تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51 على الأقل من الرأسمال الاجتماعي"

ومن خلال المادة المذكورة أعلاه، لا يمكن لأي أجنبي إقامة أي مشروع استثماري في الجزائر إلا في إطار الشراكة مع مستثمر وطني، والذي يجب عليه أن يجوز أغلبية الرأسمال الاجتماعي وحده الأدنى 51% بالمائة.

يشترط المشرع الجزائري على المستثمر الأجنبي الذي يريد الحصول على عقار صناعي، أن يخضع لتقديم تصريح مؤثر من طرف مكتب شؤون الأجانب لدى الولاية المختصة إقليمياً، من أجل أن يحصل الامتيازات المنصوص عليها بناء على أحكام قانون الاستثمار لسنة 1993 ويجب عليه أن يعطي له وعد بالمنح من المصالح العقارية خلال 8 أيام من الاجتماع، أما في حالة الرفض فيجب أن يكون الرفض مبرراً.<sup>1</sup>

وكذلك وبالرجوع إلى القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 لا سيما المادة 3 منه، فإن المشرع نص صراحة على إمكانية أن يقوم المستثمر الأجنبي بممارسة أنشطته الاستثمارية بكل حرية بقوله "كل شخص طبيعي أو معنوي وطنياً كان أو أجنبياً مقيم أو غير مقيم يرغب في الاستثمار هو حر في اختيار استثماره وذلك في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما"<sup>2</sup> إلا أن المشرع الجزائري قد تخلى عن شرط الشراكة للمستثمر الأجنبي من أجل إعطائه عقار استثماري.

## 2- أسباب تخلي المشرع الجزائري عن شرط الشريك المحلي:

- تشجيع المستثمرين الأجانب على ولوج السوق الاستثمارية الجزائرية: وعلى الرغم من عدم تحديد السلطات العمومية للأسباب الجديدة التي دفعتها إلى استحداث القاعدة 51% 49% سنة 2009 إلا أنه لا يختلف اثنان على أن هذا التوجه جاء على خلفية بيع شركة "أوراسكوم تيليكوم" المصرية لصناعة الإسمنت جميع أسهمها للشركة الفرنسية "لافارج" دون علم الحكومة الجزائرية، كما قد

<sup>1</sup> - نعيمى فوزي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر -دراسة ميدانية، د ط، د ت، ص 147.

<sup>2</sup> - المادة 03 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو سنة 2022 المتعلق بالاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة بتاريخ 28 يوليو سنة 2022م. والذي بموجبه تم إلغاء القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 غشت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة بتاريخ 03 غشت 2016.

برر البعض إحداث الحكومة لهذه القاعدة بسبب التحويلات الضخمة لأرباح المستثمرين.<sup>1</sup>

- إلغاء شرط تمويل الأجنبي لمشروعه عن طريق قروض بنكية: وكان هذا في إطار تطبيق القاعدة 51% 49% في مجال الاستثمارات الأجنبية، حيث يتم إلزام المستثمرين الأجانب باللجوء إلى البنوك الجزائرية من أجل تمويل مشاريعهم الاستثمارية، دون جلبهم للعملة الصعبة إلى السوق الوطنية، وهو ما أقرته صراحة المادة 4 مكرر من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 السالف الذكر، وهو أيضا ما تم تأكيده بموجب المادة 55 الفقرة 01 من قانون المالية لسنة 2016، غير أن هذا الأمر أتاح للأجانب الحصول على الأرباح دون تمويل مشاريعهم من أموالهم الخاصة، وهو ما أثار الكثير من النقاش، حيث يرى البعض أن الاقتصاد الجزائري لن يستفيد من الاستثمار الأجنبي بالاكتماء بنقل المستثمر الأجنبي للتكنولوجيا فقط، إنما يتعين عليه أيضا توفير التمويل لمشروعه الاستثماري من ماله الخاص.<sup>2</sup>

وقد تم التراجع على شرط إلزامية التمويل المحلي للاستثمارات الأجنبية، وذلك بموجب أحكام المادة 54 من القانون رقم 20-07<sup>3</sup>، وبهذا أضحي في استطاعت المستثمرين الأجانب إقامة مشاريعهم الاستثمارية بأموالهم الخاصة.

### 3- الإلغاء الصريح للشريك المحلي:

من الواضح أن قانون المالية لسنة 2020 قطع الشك باليقين، عندما أكد بصفة قطعية موقف المشرع الجزائري من مسألة إلغاء شرط الشريك الوطني للمستثمر الأجنبي، وهو ما يتجلى في نص المادة 109 حيث تنص على أنه: "تعديل أحكام المادة 55 من القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 والمتضمن قانون المالية لسنة 2016 وتحرر كما يلي: ترتبط ممارسة أنشطة

<sup>1</sup> - خلاف فاتح، إلغاء قاعدة الشراكة الدنيا (51%/49%) في مجال الاستثمارات الأجنبية وفقا للقانون الجزائري، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، الجزائر، المجلد 06 العدد 02، سنة 2021 ص 88.

<sup>2</sup> - علاوة هوم ويزيد عربي، عوائق تمويل الاستثمار في الجزائر (دراسة مقارنة) مجلة دراسات وأبحاث، الجزائر، المجلد 06 العدد 15، سنة 2014، ص 142.

<sup>3</sup> - القانون رقم 20-07 المؤرخ في 04 يونيو 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 الجريدة الرسمية عدد 33، الصادرة بتاريخ 04 يونيو 2020. والتي ألغت بموجبها أحكام المادة 55 من القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 والمتضمن قانون المالية لسنة 2016، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 84، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2015.

إنتاج السلع والخدمات التي تكتسي طابعا استراتيجيا بالنسبة للاقتصاد الوطني بتأسيس شركة خاضعة للقانون الجزائري يحوز المساهم الوطني المقيم نسبة 51% على الأقل رأسمالها."

وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أقر وبصفة واضحة، على إلغاء شرط الشريك المحلي للمستثمر الأجنبي مع استثناء الأنشطة التي تكتسي طابعا استراتيجيا.

**الأنشطة الإستراتيجية:** لقد أثار موضوع تحديد قائمة الأنشطة التي تكتسي طابعا استراتيجيا نقاشا واسعا من طرف أعضاء البرلمان، غير أن المشرع الجزائري قد فصل في هذا الأمر بموجب نص المادة 50 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020، وذكرها على سبيل الحصر وهي:

- استغلال قطاع المناجم وكذا أي ثروة جوفية أو سطحية متعلقة بنشاط استخراج سواء على سطح الأرض أو تحتها ماعدا محاجر المواد غير المعدنية التي تستثنى من ذلك.

- المنبع لقطاع الطاقة وأي نشاط آخر يخضع لقانون المحروقات، كما يندرج في دائرة القطاعات الإستراتيجية استغلال شبكة توزيع ونقل الطاقة الكهربائية بواسطة الأسلاك، والمحروقات الغازية، أو السائلة بواسطة الأنابيب العلوية، أو الجوفية.

- الصناعات المبادر بها، أو المتعلقة بالصناعات العسكرية التابعة لوزارة الدفاع الوطني،

- خطوط السكك الحديدية، وكذا الموانئ والمطارات.

- الصناعات الصيدلانية، ماعدا الاستثمارات المتعلقة بتصنيع المنتجات الأساسية المبتكرة ذات القيمة المضافة العالية، والتي تتطلب تكنولوجيا معقدة ومحمية، سواء كانت موجهة للسوق المالية أو التصدير.

وبهذا يمكننا القول بأن المشرع الجزائري ومن خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2020، قد ألغى قاعدة 51% 49% وألغى شرط الشراكة بصفة نهائية وسمح للمستثمر الأجنبي حق الحصول على عقار استثماري، من أجل ممارسة نشاطه في أي مجال، ما عدى تلك الأنشطة التي ذكرت أعلاه فيجب أن تكون مع شريك جزائري.

كانت الدولة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2010 في المادة 46،<sup>1</sup> وكذا بموجب المادة 30 31 من القانون 16-09،<sup>2</sup> قد منحت لنفسها وللمؤسسات العمومية الاقتصادية، ممارسة حق الشفعة عن طريق وزارة الصناعة على أسهم وحصص المستثمرين الأجانب، الذين يقومون بالتنازل على أملاكهم وحصصهم سواء كان المتنازل له جزائري أو أجنبي، إلا أن الحكومة بموجب المادة 53 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020،<sup>3</sup> وأيضا بموجب المادة 138 من قانون المالية 2021 تخلت عن هذا الشرط كون أن هذا الشرط يعيق الاستثمار.<sup>4</sup>

ثانيا: موقف الفقه الإسلامي من الاستثمار الأجنبي.

وبعد التحدث عن موقف المشرع الجزائري من الاستثمار الأجنبي وجب التطرق له في الفقه الإسلامي.

الأصل في إعطاء حافظة عقار صناعي لشخص أجنبي ليستثمر فيها، هو الجواز بشرط أن يكون فيه خير ومصلحة للمسلمين ذلك لأن الشريعة الإسلامية مبنية على جلب المصالح ودرء المفاسد، وعليه فإنه يجب على الدول الإسلامية قبل منحها قطعة أرض عن طرق عقد الامتياز لشخص أجنبي سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، أن يتوقف هذا العقد على المصلحة الخالصة الحقيقية التي لا غموض ولا لبس فيها، وإن كان غير ذلك وطغت المفاسد على المصالح فالحكم فيها هو المنع. غير أنه وجب علينا أن نوضح مفهوم الأجنبي لدى المشرع الجزائري، ولدى الفقهاء.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 10-01، المؤرخ في 26 غشت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 29 غشت 2010.

<sup>2</sup> - القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 غشت سنة 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 3 غشت سنة 2016م.

<sup>3</sup> - القانون رقم 20-07، المؤرخ في 04 يونيو 2020، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 33، الصادرة بتاريخ 04 يونيو 2020.

<sup>4</sup> - القانون رقم 20-16، المؤرخ في 31 ديسمبر 2020، المتضمن قانون المالية لسنة 2021، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2020.

فالأجنبي لدى المشرع الجزائري: هو كل شخص لا يحمل الجنسية الجزائرية فمعيار التفرقة بين الجزائري والأجنبي هو الجنسية، أما الفقهاء، فلديهم معيارين وهما: معيار الدين، ومعيار الإقامة.

- أما بالنسبة لمعيار الإقامة: فلا فرق فيه أن يكون الشخص مسلماً أو غير مسلم، فمادام مقيماً بصفة دائمة داخل البلاد الإسلامية، فإنه يتمتع بجميع الحقوق المدنية والتجارية، مثله مثل المسلمين ويسميه الفقهاء بالذمي.

- بالنسبة لمعيار الدين: فإنه يعد أجنبياً، كل شخص لا يدين بالدين الإسلامي، ولا يقيم بشكل دائم داخل الدولة الإسلامية، وفي هذه الحالة إما أن يكون معاهداً أو مستأمناً، أما المسلم فلا يعتبر أجنبياً ولو كان لا يقيم داخل الدولة.

اختلف الفقهاء في جواز إقطاع الأرض لغير المسلمين، من أجل الإستثمار فيها بين فرقتين، والإختلاف وقع في الذمي الذي كما ذكرنا أنه غير المسلم الذي يقيم بشكل دائم داخل الدولة المسلمة، وعليه وبما أن الفقهاء اختلفوا في الذمي فالإختلاف في غير المسلم الأجنبي (المُعاهد) من باب أولى.

### 1- أدلة المجيزين لإعطاء عقار اقتصادي لغير المسلمين:

أما المجيزون فهم الحنفية وبعض الشافعية والحنابلة وأدلتهم ما يلي:<sup>1</sup>

أ- من السنة:

- استدلوا بحديث النبي صلى الله عليه وسلم "من أحميا أرضاً ميتة فهي له" ولأن الأرض الموات تملك بالإحياء، وهي جهة من جهات التملك، فيشترك فيها المسلم وغيره كسائر جهات التملك.<sup>2</sup>

- حديث النبي صلى الله عليه وسلم من خلال كتابه، لأسقفية نجران الذين كانوا من أهل الذمة، وهذا الإقطاع الوارد في كتاب النبي صلى الله عليه وسلم جاء بمعنى الإقرار على ما تحت اليد من أملاك وأموال، سواء كانت منقولات أو عقارات، وإذا كان للذمي أن يمتلك في دار الإسلام مالا، فمن باب أولى أن يقطع له، وبأي نوع من أنواع الإقطاع، فقد جاء في كتاب النبي صلى الله عليه وسلم لهم:

<sup>1</sup> - أنظر ابن قدامة المقدسي، المغني، تحقيق محمد شرف خطاب وآخرون، دار الحديث - القاهرة، 1996م، ج 7، ص 510.

<sup>2</sup> - ابن قدامة المقدسي، المغني، تحقيق محمد شرف خطاب وآخرون، دار الحديث - القاهرة، ط 1، 1996، ج 7، ص 510.

"أقطع رسول الله صلى الله عليه وسلم لأسقف بني الحارث بن كعب وأسقفه نجران وكهنتهم ومن تبعهم ورهبانهم أن لهم ما تحت أيديهم من قليل أو كثير من بيعهم وصلواتهم ورهبانهم في جوار الله ورسوله لا يغير أسقف عن أسقفيته، ولا راهب عن رهبانيته، ولا كاهن عن كاهنيته ولا يغير لهم حق من حقوقهم، ولا سلطانهم ولا شيء مما كانوا عليه ما نصحوا وأصلحوا فيها غير مثقلين بظلم ولا ظالمين".<sup>1</sup>

- ودليلهم من السنة أيضا هو عمله صلى الله عليه وسلم إذ: "أعطى رسول الله ﷺ خيبر اليهود، أن يعملوها ويذرعوها ولهم شطر ما يخرج منها"<sup>2</sup>

ومن خلال الحديث نستنتج أن نلاحظ أن النبي ﷺ بعد أن فتح أرض خيبر، قام بإعادة تسليمها لليهود في صورة يمكن القول أنها عقد مزارعة، من أجل الزراعة فيها ولم يملكهم إياها، وهو يشبه ما تقوم به الدولة الجزائرية حاليا من خلال منح الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز للمستثمرين.

ومن خلال هذا الحديث، يمكننا القول بجواز إعطاء قطعة أرض لغير المسلم من أجل أن يستثمر فيها، وذلك قياسا على عقد المزارعة، وبما أن النبي ﷺ أعطاهم لهم وفق زمانه بعقد المزارعة ليستثمروا فيها، دل هذا على جواز إعطائهم لهم ولغيرهم بما يشابهه من العقود الاستثمارية، التي أجازتها الشريعة الإسلامية.

ويمكن أيضا القول أن الإمام البخاري هو أيضا من المجيزين لإعطاء الأراضي لغير المسلمين للاستثمار فيها، ويستفاد ذلك من تبويبه لكتابه، ففقه البخاري يكمن في تبويبه، وقد أدرج هذا الحديث تحت باب مشاركة الذميين والمشركين في المزارعة وهو ما يدل على إجازته لمثل هذه المعاملات والعقود.

كما يمكننا القول أيضا أن الإمام البخاري يجيز عقد المشاركة مع غير المسلمين.

#### ب- من المعقول:

استدل المجيزين من الفقهاء المسلمين على جواز إقطاع الأرض لغير المسلم ليستثمر فيها بجملة من الأدلة العقلية نلخصها فيما يلي:

- بما أن المسلم والكافر يستويان في أسباب الملك وأن المسلم محفوظ الأموال كما أن الذمي محفوظ

<sup>1</sup> - يعقوب ابن ابراهيم المعروف بالقاضي أبو يوسف، الخراج، دار المعرفة- بيروت د ط، د ت، باب القطائع، ص 61.

<sup>2</sup> - أخرجه البخاري في صحيحه، صحيح البخاري كتب الشركة، باب مشاركة الذمي والمشركين في المزارعة، حديث رقم 2499، تحقيق محمد زهير بن ناصر الناصر، دار طوق النجاة، بيروت، 1422هـ، الجزء 3، ص 140.

الأموال في دار أهل الإسلام، بمعنى أنه لا يجوز التعدي على كلا المالين، فالمسلم والذمي في الإقطاع مستويان،<sup>1</sup> لأن الاستواء في السبب يوجب الاستواء في الحكم كما في سائر أسباب الملك.<sup>2</sup>

## 2- أدلة المانعين لإعطاء عقار صناعي لغير المسلمين:

استدل المانعون في قولهم بعدم الجواز بما يلي:<sup>3</sup>

### أ- من السنة:

- حديث النبي صلى الله عليه وسلم: ألا إن عادي الأرض لله ولرسوله ثم هي لكم من بعد، فالخطاب موجه لعامة المسلمين بدليل ورود رواية فيها "مني أيها المسلمون" وإضافة ملك الموات إليهم دليل على اختصاص الحكم بهم.<sup>4</sup>

- واستدلوا بحديث النبي صلى الله عليه وسلم الذي قال فيه: "من أحميا أرضا ميتة فله فيها أجر وما أكلت العوافي"<sup>5</sup> وبما أن النبي صلى الله عليه وسلم قد رتب أجرا على إحياء الأرض الموات، فمعلوم أن الأجر والصدقة لا يختصان إلا بمسلم، وغير المسلم ليس له أجر.<sup>6</sup>

- استدلوا بفعله ﷺ من خلال منع المسلمين من التعامل مع يهود المدينة وإخراجهم منها. لكن يرد عليهم من عمله ﷺ فقد ابتاع طعاما من يهودي ورهن درعه، فمات عليه الصلاة والسلام ودرعه مرهونة عند اليهودي بثلاثين يعني صاعا من شعير،<sup>7</sup> وقد أضافته يهودية بطعام، ولا يأكل ﷺ ما ليس بطيب، كما احتج الجمهور بمشروعية أخذ الجزية من أموال الكفار على الرغم مما فيها من حرام.

<sup>1</sup> شمس الدين بن قودر، تكملة شرح فتح القدير، تحقيق عبد الرزاق غالب، دار الكتب العلمية-بيروت، 1995، ج 10، ص 87.

<sup>2</sup> الماوردي، الأحكام السلطانية، دار الكتب العلمية، بيروت، 1985، ص 230.

<sup>3</sup> أنظر شوقي نذير، استثمار العقار الفلاحي وأحكامه في الفقه الإسلامي - إقطاع الأراضي في عهد النبوة أمودجا-، مجلة الحقيقة، المجلد 17، عدد 01، سنة 2018، 181.

<sup>4</sup> الماوردي، الحاوي الكبير، مرجع سابق، ص 230.

<sup>5</sup> ابن حبان، صحيح ابن حبان، كتاب إحياء الموات رقم الحديث 5202.

<sup>6</sup> شمس الدين ابن شهاب الرملي الأنصاري، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار إحياء التراث - بيروت، الطبعة الثالثة، الجزء 5، ص 331.

<sup>7</sup> البخاري، صحيح البخاري، كتاب المغازي، باب وفاة النبي صلى الله عليه وسلم، رقم الحديث 4197.

ب- استدلال المانعون بأدلة عقلية منها:

- مادام الكافر المحارب إذا أراد أن يملك شيئاً قبل عقد الجزية لم يكن له ذلك، فليس له أن يمتلك هذه الأموال بعد عقد الجزية والإقطاع منه.<sup>1</sup>

ورد أصحاب الإجماع الأول المجيزون على المانعين بما يلي:

- أن الكافر أيضاً له صدقة ويثاب عليها، إما في الدنيا بكثره المال والبنين، أو في الآخرة بالتخفيف من العذاب.<sup>2</sup>

ويمكن أن يرد عليهم أيضاً أن الإحياء ليس بعبادة، بل هو من باقي المباحات التي يمكن أن يتساوى فيها المسلم مع الكافر.

أما بخصوص محاربه لليهود، فهذا أمر طبيعي لأنهم خانوا العهد الذي بينه وبينهم، والذي قد تم الاتفاق عليه في وثيقة المدينة، ولهذا حاربهم وأيضاً لأنهم دعموا المشركين في حربهم على المسلمين، مما استدعى محاربتهم وإخراجهم من المدينة، وأيضاً فنحن في ديننا مأمورون بالدفاع عن أنفسنا وهما كانت ديانة المعتدي مسلم أو غير مسلم.

ثم إننا إن منعنا المستثمر الأجنبي من ممارسة نشاطه الاستثماري بحجة أنه اكتسب أمواله بطرق محرمة شرعاً مثل الربا، وبيع المحرمات، وجب علينا أيضاً أن نمنع المسلمين أيضاً، وذلك لأن أغلبهم في بداية الأمر قد استهلوا مشاريعهم بقروض بنكية ربوية، ولكن الحرمة والإثم في هذه الحالة متعلقة بهم لوحدهم، ولا يتعدى إلى غيرهم من عوام المسلمين، وأيضاً لأن المال في هذه الحالة محرم لغيره وليس لذاته.

وأيضاً لأن القول بعدم الشراء من عندهم فيه حرج كبير على الناس، وهم لا يد لهم في ذلك، إلا أن القائمين على الدول المسلمة لهم نصيب من الإثم والوزر، وذلك لأن بإمكانهم تخلص الناس من هذه المعاملات المحرمة وبيدهم القرار لكنهم وامتنعوا، على الرغم من وجود بديل فقهي إسلامي للمعاملات الربوية، وحثتهم في ذلك استقطاب الاموال الأجنبية، مع أن المستثمر الأجنبي هدفه الربح فقط،

<sup>1</sup> - يحيى ابن شرف الدين النووي، المعروف بالامام النووي، المجموع شرح المهذب للشيرازي، تحقيق محمد نجيب المطيعي، دار النفائس-الرياض، د ط، 1995، ج 16، ص 136.

<sup>2</sup> - أنظر شوقي نذير، مرجع سابق، 184.

ولا يهيمه أكانت المعاملة تقليدية أو إسلامية، وذلك لأن صاحب رأس المال جبان، يبحث عن الربح أين كان.

ولو فرضنا جدلا المانعين استدل بقوله تعالى: (يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَتَّخِذُوا الْيَهُودَ وَالنَّصَارَىٰ أَوْلِيَاءَ بَعْضُهُمْ أَوْلِيَاءُ بَعْضٍ وَمَنْ يَتَوَلَّهُمْ مِنْكُمْ فَبِإِنَّهُ مِنْهُمْ إِنَّ اللَّهَ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الظَّالِمِينَ)<sup>1</sup>

رد عليهم أن المؤمن إذا عامل غير المسلمين في الأمور الدنيوية كالتجارة لا يعني أنه قد جعلهم أولياء عليه، بل بالعكس، فإنهم إذا دخلوا بلادا مسلمة فإنهم يكونون خاضعين لقوانينها ونظامها، ويكونون تحت حكمها وسلطانها، ودليل الإباحة قوله تعالى: (لَا يَنْهَاكُمُ اللَّهُ عَنِ الَّذِينَ لَمْ يُقَاتِلُكُمْ فِي الدِّينِ وَلَمْ يُخْرِجُوكُمْ مِنْ دِيَارِكُمْ أَنْ تَبَرُّوهُمْ وَتُقْسِطُوا إِلَيْهِمْ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ)

وإن استدلو بأن "أموالهم غير طيبة" يرد عليهم بقوله تعالى: (وَطَعَّامُ الَّذِينَ أُوتُوا الْكِتَابَ حِلٌّ لَكُمْ)<sup>2</sup> وهذا نص على حل طعامهم.

وبعد عرض رأي المشرع الجزائري وموقفه من المستثمر الأجنبي، والشروط التي وضعها وأيضا وبعد عرض رأي الفقهاء القائلين بجواز معاملة الأجانب، يمكننا القول أنهم اتفقوا إلى حد بعيد بالسماح للمستثمر الأجنبي بإقامة مشروعه الاستثماري، لكن دون أن تنقل له ملكية الأرض الاستثمارية.

### 3- شروط إعطاء عقار صناعي لمستثمر أجنبي في الفقه الإسلامي:

من خلال ماسبق عرضه يمكن استنتاج جملة من شروط لإعطاء عقار اقتصادي للمستثمرين الأجانب في الفقه الإسلامي نلخصها فيما يلي:

- أن لا يتنازل لهم عن الحافظة العقارية، وإن تم التنازل عنها لهم منعوا من بيعها إلى للمسلمين أو للدولة.

- نقل وتزويد المسلمين بالخبرات الفنية والتكنولوجية الحديثة عن طرق عقود نقل التكنولوجيا، والمهارات الإدارية والتنظيمية وذلك بأن تكون اليد العاملة من مواطني الدولة المضيفة.

<sup>1</sup> - سورة المائدة الآية 51.

<sup>2</sup> - سورة المائدة الآية 05.

- أن يكون الهدف من منح الحافظة العقارية للأجانب هو ممارسة نشاط جائز شرعا.
- أن يكون النشاط من الأنشطة التي لا يمكن للمسلمين ممارستها إلا بتكنولوجيات الحديثة التي لا تملكها الدولة المضيفة المسلمة، وليس صناعات جانبية يمكن أن تقوم بها الدولة المضيفة بنفسها.
- أن لا يلحق النشاط الذي يمارسه الأجانب ضررا بالأنشطة التي يمارسها مواطنوا الدولة المضيفة ولا يوجد ما يشابهه من الأنشطة، لأنه بهذه الطريقة سيلحق ضررا بالمسلمين في بلادهم، والاحتجاج بالقول أن الأجانب يتقنون عملهم أفضل من المسلمين ومنتجاتهم أفضل قول باطل لا أساس له من الصحة إذ أن هناك معايير ومقادير وخطوات في التصنيع يجب اتباعها ويمكن للدولة أن تعاقب من يخالفها من المستثمرين سواء كان مسلما أو أجنبيا.
- إذا كان المنتج المراد السماح للأجانب بإنتاجه محليا قد بدأ مواطنوا الدولة المضيفة بإنتاجه فيجب على الدولة ان تمتنع عن إدخال الأجانب ودعم التصنيع المحلي وتصديره، والسماح للمنتج الأجنبي بالدخول كمنافس حتى تزيد جودة المنتج المحلي، وحتى لا يستغل المنتجون المحليون غياب المنافسة ويرفعوا أسعار منتوجهم ويوقعوا المواطنين في حرج وضيق.

## المبحث الثاني: أنظمة العقار الصناعي في التشريع الجزائري.

وأشكال العقار الصناعي هي أنواعه، ويستفاد ذلك انطلاقاً من النصوص التنظيمية المتعلقة بهذا الشأن، وكذلك من أعمال فقهاء القانون وتصنيفاتهم في هذا المجال، وأشهر مكونات العقار الصناعي لدى المشرع الجزائري هي: المناطق المهياًة، والتي تحتوي على نوعين من العقار الصناعي وهما: "المناطق الصناعية" و"مناطق النشاطات"، وهذا النوع هو المعروف لدى كل الناس نظراً لكثرتة وانتشاره، ثم تأتي بعدها المناطق الخاصة، وهي نوع من أنواع المناطق المهياًة وتحتوي على نوعين من العقار الصناعي وهما: "المناطق المطلوب ترقيتها" و"مناطق التوسع الاقتصادي"، وهناك نوع آخر وأخير من المناطق المهياًة وهي: "المناطق الحرة"، والتي تخلى عنها المشرع الجزائري قبل بدايتها، أما النوع الرابع، فهو العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وبدوره هذا أيضاً يحتوي على نوعين وهما: "الأصول العقارية المستغلة"، و"الأصول العقارية غير المستغلة" وهذه الأخيرة على نوعين وهما: "أصول عقارية فائضة" و"أصول عقارية متبقية"، أما النوع الجديد والذي جاء به المشرع الجزائري من العقار الصناعي، فهي تلك المناطق التي تنتمي للقطاع الخاص، وهي على نوعين وهما: مناطق صناعية أصولها العقارية تابعة للدولة، وتم منحها للخواص بموجب عقد امتياز حيث يتولى الخواص تهيئتها وتجهيزها وتسييرها، والنوع الثاني هو تلك المناطق التي تعود ملكيتها للخواص، ويقومون أيضاً بتجزئتها وتهيئتها وتوزيعها للمستثمرين ويتم كل هذا وفق القوانين المتعلقة بهذا المجال.

### المطلب الأول: المناطق المهياًة.

تتكون المناطق المهياًة من نوعان من العقار الصناعي: (المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات) وسبب تسميتها بالمناطق المهياًة لأن الدولة هي من تتولى تهيئتها وجعلها صالحة لاستقبال النشاطات الصناعية، وتهيئتها ربطها بالطرق وبجميع الشبكات، وهذا ما يجب أن يكون، إلا أن الواقع شيء آخر، ويعود إنشاء معظم المناطق الصناعية إلى تطبيق المرسوم 73-145<sup>1</sup> المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ومن طرف الجماعات المحلية بالنسبة لمناطق النشاطات قدرتها الحكومة سنة 2003 بحوالي 72 منطقة صناعية و445 منطقة نشاطات وتم الشروع في إنشاء المناطق الصناعية في المرحلة الحالية سنة 2018، وكان من المفروض أن تؤدي هذه المناطق الدور المحوري لها في الإنتاج والاستثمار.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فبراير 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة بتاريخ 9 مارس 1973م.

<sup>2</sup> محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر العاصمة، 2019، ص30.

## الفرع الأول: المناطق الصناعية

ظهرت المناطق الصناعية في الجزائر ولأول مرة في الحقبة الاستعمارية وكانت أول منطقة تم إنشاؤها هي منطقة الرويبة والرغاية سنة 1957، ثم برمجت عدة مناطق صناعية من قبل الإدارة الاستعمارية ضمن مشروع قسنطينة، وقد ركزت الإدارة الفرنسية على الولايات الشمالية مثل وهران، وعنابة، والمدن الساحلية دون غيرها، وقد تم إحصاء خمس مناطق صناعية قبل الاستقلال.<sup>1</sup>

### 1- تعريف المناطق الصناعية.

#### أ- التعريف القانوني للمناطق الصناعية:

لم يتعرض المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية التي نظم بها المناطق الصناعية إلى تعريف المناطق الصناعية، أو مفهومها، أو الهدف من إنشائها، مع العلم أن المناطق الصناعية في الجزائر قد أنشئت في الفترة الاستعمارية، ولكن وحتى بعد استرجاع السيادة الوطنية بقي هذا النوع من حافظات العقار الصناعي هو والأكثر استعمالا من قبل الدولة الجزائرية، وكل ما قام به المشرع في النصوص القانونية المتعلقة بهذه الحافظة، هو تحديد طريقة إدارة وتسيير واستغلال هذه المناطق.<sup>2</sup>

#### ب- التعرف الفقهي للمناطق الصناعية:

صحيح أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا لمناطق الصناعية، إلا أنه توجد محاولات فقهية لتعريفها، فقد عرفت بأنها: تلك المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المصانع مزودة بمجموعة من الخدمات، والمرافق وتوزع إلى أقسام صغيرة يخصص كل جزء منها لإنجاز مصنع معين.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 30.

<sup>2</sup> - راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2015/2016، ص 17.

<sup>3</sup> - صهيب خبايا، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورومغاربية دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر، مذكرة ماجستير في الاقتصاد الدولي والتنمية المستدامة كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2012، ص 26.

وعرفت أيضا بأنها: جزء من الأرض مقيد ومصمم للاستخدام الصناعي، بشكل إداري أو رسمي وفق ضوابط محددة تشمل نوع الصناعة أي تخصيص قطعة أرض من أجل نشاط صناعي، أو أجزاء من استعمالات الأرض في مركز حضري مقيدة للاستخدام الصناعي بشكل إداري أو رسمي.<sup>1</sup>

وعرفت أيضا بأنها: مجموعة أرض للاستخدام الصناعي مصممة ومجهزة خصيصا لاستقبال أنشطة صناعية.<sup>2</sup>

وكل التعاريف السابقة لم يظهر فيها ما يميز المناطق الصناعي عن باقي حافظات العقار الصناعي إذ هي تنطبق عليها جميعا.

ويمكن تعريفها بأنها: رقعة جغرافية كبيرة تحتوي على مجموعة من قطع أرضية مهيأة وموجهة لاستقبال صناعات كبيرة بموجب مخطط التهيئة العمرانية تقع داخل الحدود الجمركية والضريبية.

وعبارة (رقعة جغرافية) قيد يعني أنها معلومة الحدود ومضبوطة المساحة لدى مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، وكلمة (كبيرة) قيد يميزها عن مناطق النشاطات لأنها مساحتها أكبر من مساحة مناطق النشاطات وكلمة (مهيأة) قيد يعني أن هذا النوع يتم تهيئته لاستقبال النشاط الصناعي قبل تسليمه للمستثمرين، وجملة (موجهة لاستقبال صناعات كبرى) قيد يميزها عن مناطق النشاطات، وجملة (يقع داخل الحدود الجمركية والضريبية) قيد يميزها عن المناطق الحرة التي تقع خارج الحدود الجمركية والضريبية.

## 2- معايير تصنيف المناطق الصناعية:

ويمكن أن نلخص معايير تصنيف المناطق الصناعي كما يلي:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عمار بن عيشي، المناطق الصناعية ودورها في تحقيق التنمية الصناعية في الجزائر-دراسة حالة المنطقة الصناعية بسكرة، مجلة الباحث الاقتصادي، جامعة سكيكدة، عدد 04، جوان 2017، ص 63.

<sup>2</sup> - **Sophie RANCHY**, «Le statut juridique des zones industrielles littorale et la pollution des sols : état de la réglementation et prescriptives », Thèse de doctorat en droit public, Université Lille 2 droit et sante Faculté des sciences juridiques politiques et sociales, Novembre, 2008.p 30.

<sup>3</sup> - جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، بن عكنون، 2002، ص 10.

- المناطق الصناعية محددة بحسب الموقع، وقد تأخذ شكل المناطق الحضرية أو شبه حضرية.
- المناطق الصناعية محددة وفقا للنشاط الصناعي، والهدف من ذلك النشاط، حيث قد تأخذ شكل مناطق صناعية متعددة القطاعات أو مناطق صناعية مساعدة للمؤسسات الكبرى أو مناطق صناعية وظيفية ذات نشاط موحد.
- المناطق الصناعية محددة وفقا لهدف محدد مسبقا، كالمناطق الصناعية النموذجية التي يكون الهدف منها تشجيع التطور الصناعي في جهة معينة.
- المناطق الصناعية محددة بحسب الهيئة المنشئة لها، قد تكون تابعة للقطاع العام أو الخاص أو مختلط.

**3- أنواع المناطق الصناعية:** ولتحديد أنواع المناطق الصناعية يجب الاعتماد على جملة من المعير منه الموقع والنشاط الممارس وحسب خطورة النشاط.<sup>1</sup>

**أ: حسب الموقع:**

- **المناطق الصناعية الحضرية:** وهي تلك المناطق الصناعية المتواجدة في وسط أو ضواحي مركز حضري مهم، أو مدينة كبيرة يفوق عدد سكانها 500.000 نسمة.
- **المناطق الصناعية شبه حضرية:** وهي تلك المناطق التي تتواجد في المدينة الرئيسية الريفية أو شبه الريفية، والتي لا يجب أن يقل عدد سكانها عن 50.000 نسمة.
- **المناطق الصناعية الريفية:** وهي تلك المناطق المتواجدة في المدينة الرئيسية لمنطقة ذات طابع ريفي، والتي لا يجب أن يقل عدد سكانها عن 25.000 نسمة.

**ب: حسب النشاط:**<sup>2</sup>

- **مناطق صناعية متعددة القطاعات:** وهي تلك المناطق التي تتوطن فيها مؤسسات صناعية تنتمي إلى قطاعات صناعية مختلفة لا تربط بينها أي علاقة.
- **المناطق الصناعية المساعدة:** هي تلك المناطق التي تتوطن فيها مؤسسات صناعية من الحجم

<sup>1</sup> - بن مبارك راضية، مرجع سابق، ص 30.

<sup>2</sup> - بن مبارك راضية، المرجع نفسه، ص 30.

الصغير وتعمل في قطاعات مختلفة لفائدة مؤسسة صناعية كبيرة تستورد منتجاتها وتمارس الرقابة عليها.

- **المناطق الصناعية الوظيفية:** وهي تلك المناطق التي تتوطن فيها مؤسسات صناعية لها نفس نوع أو طبيعة النشاط.

أما المشرع الجزائري فقد صنف المناطق الصناعية إلى ثلاثة أصناف ويستنتج هذا من خلال نص المادة 01 من المرسوم 84-55 وهي:<sup>1</sup>

- مناطق صناعية ذات مصلحة محلية،

- مناطق صناعية متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة،

- مناطق صناعية ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة.

**4- تميز المناطق الصناعية عما يشابهها من الحافظات العقار الصناعي.**

**أ- تمييزها عن مناطق النشاط**

ولتمييز مناطق النشاط عن المناطق الصناعية سوف نعتمد على جملة من المعايير وهي:

**- من حيث سلطة أو جهة الإنشاء**

تنشأ المناطق الصناعية بموجب قرار صادر عن السلطات العمومية المركزية ومثاله ما قام به المشرع الجزائري من إنشاء لجملة من المناطق الصناعية وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 176/12.<sup>2</sup>

بخلاف مناطق النشاطات التي كانت تنشأ بموجب قرارات محلية على مستوى البلديات، التي حصلت على احتياطات عقارية بموجب الأمر 74-26<sup>3</sup> المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، وكذلك وبمبادرة من وكالة تسيير وتنظيم العقاريين الحضريين وبعد صدور قانون التوجيه العقاري،<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984م، المتضمن إدارة المناطق الصناعية، المنشور في الصادر في الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة بتاريخ 6 مارس سنة 1984م.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 12-176 المؤرخ في 11 أبريل 2012، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 23 الصادرة بتاريخ 22 أبريل 2012.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 22 يناير سنة 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 19 الصادرة بتاريخ 5 مارس 1974. ملغى.

<sup>4</sup> - القانون رقم 90-25 مصدر سابق، معدل ومتمم.

تم اقتراح إنشاء اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، والتي تم تأسيسها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120<sup>1</sup> ومن مهامها: "اقتراح وتشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أرض مهيأة ومجهزة موجهة لاستقبال الاستثمارات ومن ضمنها اقتراح وتشجيع تشييد مناطق النشاط".<sup>2</sup>

- من حيث الموقع والمساحة: تعد مناطق النشاطات أقل مساحة نسبيا من المناطق الصناعية، إذ لا تتعدى مساحتها 100 هكتار وتتموقع غالبيتها داخل وضمن النسيج العمراني، وتقوم باحتواء النشاطات والمؤسسات الصغيرة، عكس المناطق الصناعية التي يتم تدشينها خارج وبعيدة عن النسيج العمراني، وبمساحات كبيرة لاحتوائها على مشاريع وصناعات كبرى، ودفع التصنيع من أجل تشجيع الاستثمار الوطني بأبعاده الإستراتيجية، لذلك وعكس هذا المسعى اقتصرت مناطق النشاطات على النشاط الاستثماري المحلي وخلق مناصب شغل بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.<sup>3</sup>

- من حيث الإطار القانوني:

هناك فرق كبير من حيث كمية القوانين التي تنظم المناطق الصناعية ومناطق النشاط ففي المناطق الصناعية نلاحظ أن المشرع قد أصدر جملة من القوانين ابتداء من المرسوم 73-45<sup>4</sup> مرورا بالمرسوم 84-55<sup>5</sup> ثم الأمر 01-03<sup>6</sup> والقانون 06-11<sup>7</sup> والمرسوم 07-119<sup>8</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة بتاريخ، 25 أبريل 2007.

<sup>2</sup> - المادة 2 الفقرة 3 من المرسوم 07-120 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 33.

<sup>4</sup> - المرسوم رقم 73-45، المؤرخ في 28 فبراير 1973، مصدر سابق.

<sup>5</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 84-55، المؤرخ في 3 مارس سنة 1984، مصدر سابق.

<sup>6</sup> - الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 غشت سنة 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 47 الصادرة بتاريخ 22 غشت سنة 2001. المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006 المتضمن (تعديل الأمر رقم 01-03 المتعلق بالاستثمار)، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 47 الصادرة بتاريخ 19 يوليو سنة 2006. ملغى.

<sup>7</sup> - الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت سنة 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 53، الصادرة بتاريخ 30 غشت سنة 2006.

<sup>8</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة بتاريخ 25 أبريل سنة 2007.

أما في مناطق النشاطات، فلا نجد إلا مادتين فقط تنظمها، وهي المادة 10 والتي نصت على تشكيل احتياطات عقارية استثمارية للبلديات، من الأمر 74-26<sup>1</sup>، والمادة 73 من القانون 90-25<sup>2</sup>.

#### ب- تميز المناطق الصناعية عن المناطق الحرة:

##### - من حيث المفهوم:

عرف المشرع الجزائري المناطق الحرة في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 94-320<sup>3</sup>، بأنها: "مساحات مضبوطة حدودها، تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات و/أو تجارية" طبقا للشروط الواردة من المادة 25 إلى المادة 34 من المرسوم التشريعي رقم 93-12<sup>4</sup>.

ومن خلال التعريف نستنتج أن المناطق الحرة أنواع حسب النشاط الذي يمارس داخلها، فقد تكون الأنشطة الممارسة فيها صناعية، أو أنشطة للتبادل التجاري، أو أنشطة تقديم خدمات، (مثل شركات الشحن والتوصيل)، ومحل المقارنة هو المناطق الحرة الصناعية، وبالرجوع إلى المادة 93 من قانون المالية لسنة 1993، يمكن القول أن المناطق الحرة الصناعية لا تخضع للنظام القانوني الجمركي، وهذا عكس المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، إضافة إلى ذلك ولتسهيل العمليات التجارية والتصنيعية يفضل أن تكون المناطق الحرة أمام ميناء، أو مطار، وأمام منطقة صناعية وتنشأ لها شبكة طرق برية وسكك حديد، قصد تسهيل العمليات التجارية.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 94-320، المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994، المتعلق بالمناطق الحرة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر سنة 1994. ملغى.

<sup>4</sup> - المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 05 أكتوبر سنة 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 64 الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر سنة 1993، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994. المتضمن (تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12) المنشور في الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر سنة 1994.

<sup>5</sup> - المادة 93 الفقرة 2 المرسوم التشريعي رقم 93-01، المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 04 الصادرة بتاريخ 20 يناير سنة 1993.

- من حيث الهدف:

إن الفرق الجوهرى بين هذا النوع من المناطق من حيث الهدف هو: أن الهدف من إنشاء المناطق الحرة الصناعية هو خلق منطقة داخل الإقليم الجغرافى للدولة، لكن تعامل فيها البضائع وكأنها غير تابعة لإقليم الدولة، وهذا بخصوص الحقوق الجمركية والرسوم عند استيرادها، لأنها لا تخضع للرقابة الجمركية.<sup>1</sup> في حين أن الهدف من إنشاء المناطق الصناعية هو تحقيق أهداف إنتاجية محلية.<sup>2</sup>

- من حيث طبيعة الأملاك الوطنية التي تقام عليها.

تعتبر جميع الأملاك العقارية من أراضي ومباني التي تشتمل عليها المنطقة الحرة أملاكاً وطنية عمومية حسب الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 90-30،<sup>3</sup> وهذا أيضاً ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320<sup>4</sup> وأكدته المادة 06 من الأمر رقم 03-02<sup>5</sup> أما استغلال هذه المناطق يحتاج إلى رخصة بدل عقد الامتياز في المناطق الصناعية.

أما فيما يتعلق بالمناطق الصناعية، فإن مجمل العقارات المكونة لها هي أملاك وطنية خاصة، وهذا ما سمح للمشرع أن يتنازل عنها للمستثمرين، ففي أول الأمر كانت الدولة تتنازل عن هذه الأملاك ثم انتقل من التنازل إلى الامتياز القابل للتنازل وفي الأخير تم التراجع عن فكرة التنازل بموجب الأمر 08-04<sup>6</sup> الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

<sup>1</sup> محمد علي عوض حرازي، الدور الاقتصادي للمناطق الحرة في جذب الاستثمارات-دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، د ط، 2007، ص 91.

<sup>2</sup> بن مبارك راضي، مرجع سابق، ص 41.

<sup>3</sup> القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر سن 1990، يتضمن الأملاك الوطنية، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر سنة 1990.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 94-320، المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994، مصدر سابق.

<sup>5</sup> الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 يوليو سنة 2003، المتعلق بالمناطق الحرة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 43 الصادرة بتاريخ 20 يوليو سنة 2003.

<sup>6</sup> الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر سنة 2008.

## 5- كيفية إنشاء المنطقة الصناعية:

تعود نشأة المناطق الصناعية إلى عهد الإمبراطورية الرومانية، من خلال الموانئ المطلة على البحر الأبيض المتوسط المنشأة لزيادة الإنتاج التجاري والاقتصادي، لكن عمليا تطبيق فكرة المناطق الصناعية بدأت أواخر القرن التاسع عشر عندما أقيمت أول منطقة صناعية بالقرب من مانشستر بالمملكة المتحدة، وكذا في كل من شيكاغو بالولايات المتحدة الأمريكية عام 1899 و نابولي بإيطاليا عام 1904.<sup>1</sup>

أما في الجزائر فأول المناطق الصناعية المنشأة بالمفهوم الحالي كانت في الجزائر العاصمة، والبلدية، وعنابة، ووهران، قبل الاستقلال بواسطة الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية سنة 1956، وسماه المستعمر الفرنسي اختصارا (CADAT)،<sup>2</sup> وكل المناطق التي أنشئت وقت الاستعمار وبعده كانت من قبله، وكان هذا الجهاز يهدف إلى ترقية المناطق السكنية والصناعية معا عن طرق اكتساب العقارات والأراضي بالتراضي، أو عن طريق نزع الملكية التي يجب أن تكون محل تقييم من طرف أملاك الدولة، وبعد الاستقلال اعتبر هذا الجهاز موروث استعماري واستمر العمل به بوضعه تحت وصاية وزير الأشغال العمومية والبناء،<sup>3</sup> ثم تم حله بموجب المادة 02 الفقرة 05 من المرسوم 80-275 واستبدل بالمركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني.<sup>4</sup>

ويعد المرسوم 73-45<sup>5</sup> المؤرخ في 1973/02/28، والذي بموجبه أنشأ المشرع الجزائري اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وكان مقرها لدى وزارة الأشغال العمومية، تحت رئاسة وزير الأشغال العمومية، وهو أول قانون أصدره المشرع الجزائري بخصوص إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية بعد الاستقلال، وحدد فيه أيضا شروط إنجاز المناطق الصناعية، على مستوى إقليم البلديات والولايات في كامل التراب الوطني، أما مهامها فقد حددتها المادة 02 من ذات المرسوم، وذلك بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني، وتقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بمهندسة المدن، وذلك لترقية المناطق المذكورة على أحسن وجه وتنمية مناطق العمرانية.<sup>6</sup>

<sup>1</sup>- Mustapha charif, zone industrielle et développement local: Quelle articulation Revue du chercheur, N°08, 2010, p 50.

<sup>2</sup>- George Mutin, implantation industrielle en Algérie et Aménagement du territoire en Algérie, in revue de Géographie de Lyon, Volume 55, N°81, 1980, P 05.

<sup>3</sup>- خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، 41.

<sup>4</sup>- المادة 03 من المرسوم 73-45، المؤرخ في 28 فيفري 1973، مصدر سابق.

<sup>5</sup>- المرسوم رقم 73-45، المؤرخ في 28 فيفري 1973، المصدر نفسه.

<sup>6</sup>- المادة 02 من المرسوم رقم 73-45، المؤرخ في 28 فيفري 1973، المصدر نفسه.

واعتبر هذا العمل كأول تجربة لتنظيم للعقار الصناعي على مستوى بلدان المغرب العربي.<sup>1</sup>

ومن مهام اللجنة جمع كل المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية على مستوى التراب الوطني، وصياغة الآراء وتقديم كل الاقتراحات، والمساعدات المفيدة، للوزارة المكلفة بالبناء والأشغال العمومية، بهدف إنشاء وترقية المناطق الصناعية.<sup>2</sup>

ومن أجل التسهيل من إنشاء المناطق الصناعية، فقد أصدر المشرع الجزائري التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة بتاريخ 30 أبريل 1976، والمنشور الوزاري الصادر عن وزارة الأشغال العمومية المؤرخ في 30 أبريل 1975.<sup>3</sup>

غير أن الحكومة قررت منذ بداية الثمانينات تجميد إنشاء مناطق صناعية جديدة، وبالتالي الأحكام السابقة لم يعد لها مفعول، واقترحت وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة سابقا، أن يتخذ قرار إنشاء مناطق صناعية جديدة على أساس عمل استشاري بين القطاعات المعنية بالجوانب المرتبطة بالتهيئة العمرانية والبيئة، والصناعة الداخلية ووزارة المالية، داخل نظرة متناسقة ومتوازنة مع الإقليم.<sup>4</sup>

ثم تم حل المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني هو الآخر بموجب المادة 18 من المرسوم 83-154، وحل محله المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير المنشأ بموجب ذات المرسوم.

ثم أصدر المرسوم التشريعي رقم 93-12<sup>5</sup> والمتعلق بترقية الاستثمار والذي استمر العمل به به إلى غاية صدور الأمر رقم 01-03<sup>6</sup> والمتعلق أيضا بتطوير الاستثمار والذي تضمن في مادته 18 إنشاء "المجلس الوطني للاستثمار".

<sup>1</sup> - محمد بشير التجاني، توطين الصناعة في غرب البلاد، مقال قدم للمشاركة في ملتقى النمو العمراني والتخطيط الوسطي في بلدان المغرب العربي والذي أقيم بجامعة وهران، يومي 11 و12/06/1986، انظر كريمة شايب باشة، مرجع سابق، ص 9.

<sup>2</sup> - المادة 02 من المرسوم 73-45، المؤرخ في 28 فيفري 1973، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 53.

<sup>4</sup> - خوادجية سميحة حنان، المرجع نفسه، ص 54.

<sup>5</sup> - المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 64، الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر سنة 1993. والملغى بموجب المادة 35 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 غشت سنة 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 47 الصادرة بتاريخ 22 غشت 2001.

<sup>6</sup> - الأمر رقم 01-03، المؤرخ في 20 غشت 2001، المتضمن تطوير الاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ 22 غشت 2001.

والذي يتشكل ويظم وزراء عن قطاعات مختلفة، بما فيها وزير التهيئة العمرانية وحماية البيئة ووزير الصناعة ووزير الداخلية ووزير المالية.<sup>1</sup>

ومهامه حسب المادة حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 06-355<sup>2</sup> والمادة 18 من الأمر 03-01 هي:

- اقتراح استراتيجية تطوير الاستثمار وأوليواته.
- دراسة البرنامج الوطني لترقية الاستثمار الذي يسند إليه ويوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال تطوير الاستثمار.
- اقتراح مواءمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة.
- دراسة كل اقتراح لتأسيس مزايا جديدة وكذا كل تعديل للمزايا الموجودة.
- يدرس قائمة النشاطات والسلع المستثناة من المزايا ويوافق عليها وكذا تعديلها وتحيينها،
- دراسة مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني ويوافق عليها.
- وبناء على الصلاحيات التي حولها له المشرع، من أجل النهوض بالاستثمار، فإن المجلس الوطني للاستثمار بإمكانه أن يقترح على الحكومة إنشاء مناطق صناعية جديدة من شأنها أن توسع الاستثمار وتشجعه.

إضافة إلى مجلس الاستثمار الوطني فإن المشرع قد أنشأ معه ورفقته وفي ذات القانون 03-01 وبموجب نص المادة 21 جهازا آخر سماه، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ومن مهامه:<sup>3</sup>

- ضمان ترقية الاستثمارات وتطويرها ومتابعتها.
- استقبال المستثمرين المقيمين وغير المقيمين وإعلامهم ومساعدتهم.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 54.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر سنة 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسييره، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 64 الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر سنة 2006، الملغى لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 24 سبتمبر سنة 2001، المتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسييره.

<sup>3</sup> - المادة 21 من المرسوم 03-01، المؤرخ في 20 غشت 2001، مصدر سابق.

وللحد من تعدد المتصرفين في المناطق الصناعية، أنشئ المشرع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119<sup>1</sup> وتعد هذه الوكالة آخر وكالة قام المشرع الجزائري بإنشائها لتهيئة وتسيير المناطق الصناعية.

وبناء على ما سبق يمكن تلخيص خطوات إنشاء منطقة صناعية فيما يلي:

- الدراسة التمهيديّة، وتنصب هذه الدراسة على تناول أهم العوامل التي يجب أن تتوفر من أجل تحقيق الأهداف المرجوة من عملية إنشاء منطقة صناعية.<sup>2</sup>

- اتخاذ القرار، ويتم بناء على النتائج التي أسفرت عنها الدراسة التمهيديّة بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية.<sup>3</sup>

أما الملف الذي يعده ويقدمه الوالي المختص إقليميا من أجل إنشاء منطقة صناعية فيتكون من:<sup>4</sup>

- اقتراحات الوالي مصحوبة برأي المجلس الشعبي البلدي والهيئات التنفيذية للولاية.

- الملف التقني لإنشاء المنطقة الصناعية، المعد من طرف لجنة تهيئة المناطق الصناعية، الذي يحتوي على:

- مخطط موقع المنطقة.

- مخطط حدود المنطقة وطبيعة استغلال الأراضي.

- تقرير يتضمن دراسة تمهيديّة يتضمن البيانات التالية:

- أسباب إنشاء المنطقة الصناعية استنادا للاحتياجات الحقيقية المراد تلبيتها.

- الموقع المختار بالنظر إلى مقتضيات حماية الأراضي الفلاحية والمواقع السياحية والمعالم الأثرية.

- التهيئات التكميلية الخارجية عن المنطقة وخاصة المنشآت القاعدية.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط

العقاري ويحدد قانونها الأساسي، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ الموافق 25 أبريل سنة 2007.

<sup>2</sup> - جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 28.

<sup>3</sup> - كريمة شايب باشة، مرجع سابق، ص 9.

<sup>4</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 52.

ونتيجة لتوصيات المجلس الوطني للاستثمار قام المشرع بإنشاء مناطق صناعية بقائمة تحتوي على 36 منطقة صناعية موزعة عبر كامل التراب الوطني، وصدر في هذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم 12-176 الموافق على ذلك.<sup>1</sup>

ومن خلال ما سبق يمكننا القول أن الجهات التي لها الحق في إيداع طلب إنشاء منطقة صناعية في منطقة ما هي:

- والي الولاية المختص إقليميا،
  - المجلس الوطني للاستثمار،
  - الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار،
  - اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية،
  - المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية،
  - الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،
- أما القرار النهائي الذي يتضمن الموافقة فهو قرار مركزي يتم بموجب مرسوم رئاسي أو تنفيذي.

## الفرع الثاني: مناطق النشاطات:

### 1- تعريف مناطق النشاط:

ظهرت مناطق النشاطات في التشريع العقاري الجزائري بموجب تطبيق الأمر 26-74، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، وبمبادرة من هذه المؤسسة الإقليمية المحلية والتي كانت تحتكر المجال العقاري الحضري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 12-176، المؤرخ في 11 أبريل سنة 2012، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 37.

## أ- التعرف القانوني لمناطق النشاط:

لم يتضمن التشريع العقاري تعريفا محددًا لمناطق النشاطات<sup>1</sup> سواء في الأمر 74-26<sup>2</sup>، الذي أول قانون خاص بمناطق النشاطات، أو في القانون 90-25، ولعل المشرع الجزائري لم يعط تعريفا محددًا تاركًا هذا الاختصاص للعلوم الاقتصادية باعتبار أن القانون الاقتصادي هو مجموعة من القواعد القانونية التي تحكم العلاقات المنظمة للنشاط.<sup>3</sup>

غير أنه قد تم تعريفها ضمن تقرير وزارة المساهمات وترقية الاستثمار كما يلي: "مناطق النشاطات مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي، أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية الوكالات الولائية لتسيير وتنظيم العقاريين، والملاك الشاغلين." وعرفت في تقرير آخر لذات الوزارة بأنها "مساحات لترقية وتنمية نشاطات اقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية المنتجة التي تقع في المناطق الصناعية"<sup>4</sup>

## ب- تعريف فقهاء القانون لمناطق النشاطات:

عرفها الدكتور محمودي عبد لعزیز بأنها الأراضي غير المدججة تقع بمساحات التعمير المصادق عليها، تخصص من البلدية وبقرار من الوالي كمنطقة أعمال واستثمارات.<sup>5</sup>

بناء على التعريف المقدم للمناطق الصناعية، وبناء على الأسس المعتمدة لتفرقة بين مناطق النشاطات والمناطق الصناعية فإنه يمكن تعرف مناطق النشاطات كما يلي:

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 38.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، والملغى بموجب المادة 80 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990.

<sup>3</sup> - لشعب محفوظ، مرجع سابق، ص 11.

<sup>4</sup> - التقرير رقم 533، لوزارة المساهمات وترقية الاستثمار، المؤرخ في ماي 2006. نقلا عن خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 62.

<sup>5</sup> - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الدار البيضاء، الجزائر العاصمة، 2019، ص 39.

رقعة جغرافية صغيرة تحتوي على مجموعة من القطع الأرضية المهيأة والموجهة لاستقبال صناعات محلية منشأة بمبادرة محلية حسب مخطط التهيئة العمرانية وتقع داخل الحدود الجمركية والضريبية.

كلمة (صغيرة) قيد يميزها على المناطق الصناعية والمناطق الحرة لأن مساحتها كبيرة وعبارة (صناعات محلية) قيد يميزها على المناطق الصناعية والمناطق الحرة وعبارة (منشأة بمبادرة محلية) قيد يميزها عن المناطق الصناعية والمناطق الحرة لأنها تنشأ بمبادرة مركزية.

## 2- إنشاء مناطق النشاطات:

كان في أول الأمر يتم إنشاء مناطق النشاط بمبادرة محلية من طرف المجلس الشعبي البلدي، دون أن يوجد إطار تشريعي أو تنظيمي واضح، استناداً فقط على مخططات التعمير المحددة من طرف المجلس الشعبي البلدي،<sup>1</sup> إلى غاية صدور مجموعة من النصوص التي أصبحت تعتمد عليها البلديات لإنشاء مناطق النشاطات، وبموجبها أصبحت تعتمد على رأي لجنة اختيار القطع الأرضية المنشأة، وبموافقة والي الولاية وذلك بموجب المرسوم 82-304 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.<sup>2</sup>

ومن النصوص التي أسندت إنشاء مناطق النشاط إلى البلديات المرسوم 82-190 خاصة في المادة الثالثة منه غن تنص على أنه "يمكن للبلدية ودون الرجوع إلى السلطات المركزية البت في إنشاء مناطق نشاط داخل محيطها الحضري، تساوي مساحتها أو تقل عن 10 هكتارات وتسلم رخصة تجزئة الأراضي وتهيئتها لأجل البناء."<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - غنية سطوطح، مرجع سابق، ص 33.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، 40.

<sup>3</sup> - المادة 03 من المرسوم 82-190، المؤرخ في 29 مايو 1982، المتضمن صلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتها في قطاعي الإسكان والتعمير، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 22 الصادرة بتاريخ 01 يونيو سنة 1982.

واستمر العمل بهذه المراسيم إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري 90-25<sup>1</sup> والذي أسند مهمة تسير مناطق النشاط إلى مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تسمى "الوكالات المحلية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين"، والمنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 90-405<sup>2</sup>، والتي أسند لها بموجب المادة 03 منه صلاحية حيازة العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية، ونقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية وكذا إمكانية القيام بتهيئة الأراضي المخصصة للنشاطات طبقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة.

ونظرا للمشاكل التي مرت بها بعض مناطق النشاطات فقد قررت الحكومة سنة 1998 تجميد إنشاء مناطق نشاطات جديدة.<sup>3</sup>

إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 10-20<sup>4</sup>، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار، لا سيما المادة 2 منه والتي حولت للجنة التي تضم نسبة تمثيلية مهمة من الإدارة اقتراح مناطق نشاط جديدة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به، وأيضا واستنادا على نص المادة 111 من القانون 10-11<sup>5</sup>، فإنه بإمكان المجلس الشعبي البلدي أن يبادر بكل عملية ويتخذ كل إجراء من شأنها التحفيز وبعث تنمية نشاطات اقتصادية، تتماشى مع طاقة البلدية ومخططها التنموي، ولهذا الغرض، يتخذ المجلس الشعبي البلدي كافة التدابير التي من شأنها تشجيع الاستثمار وترقيته، وبالرجوع إلى المادة 118 منه فإنه يمكن للبلدية أيضا القيام أو المساهمة في تهيئة المساحات الموجهة لاحتواء النشاطات الاقتصادية أو التجارية أو الخدماتية.

<sup>1</sup> - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المتضمن قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة بتاريخ: 26 ديسمبر 1990.

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 60.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقيته الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 04، الصادرة بتاريخ 17 يناير 2010.

<sup>5</sup> - القانون رقم 10-11 مؤرخ بتاريخ 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 37، الصادرة في 03 يوليو 2011.

ومنه فإن إنشاء هذه المناطق بقي بمبادرة محلية (مداولة من المجلس الشعبي البلدي) المصادق عليها من طرف الوالي، تحددها أدوات التهيئة والتعمير المنظمة بموجب القانون 90-29<sup>1</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير، أما مباشرة تهيئتها وإعداد رخصة التجزئة فتتولاها الوكالة والولاية لتنظيم وتسيير العقارين الحضريين.

## المطلب الثاني: المناطق الخاصة والمناطق الحرة

### الفرع الأول: المناطق الخاصة

حرصا من الدولة الجزائرية على توفير مناخ مناسب يستقطب الاستثمارات، خصصت أراضي تابعة للمجموعة الوطنية لانبجاز مشاريع استثمارية في المناطق التي تعرف تأخرا في التنمية سمتهها المناطق الخاصة.<sup>2</sup>

### أولا: نشأة المناطق الخاصة:

وسبب إنشاء المناطق الخاصة راجع إلى التركيز الصناعي في المناطق الحضرية سنوات السبعينات، الأمر الذي ساهم في نزوح الأيدي العاملة نحو المناطق الحضرية الصناعية، من أجل العمل في الأقطاب الصناعية، مما أدى إلى تدهور ونقص واضح في الاستثمار في مناطقهم الأصلية.<sup>3</sup> وأول قانون صدر بخصوص هذه المناطق، هو قانون الاستثمار 82-11<sup>4</sup> والذي كان يسمي المناطق المطلوب ترقيتها والتي هي جزء من المناطق الخاصة ب: **المناطق المحرومة** والثابت ذلك من خلال كلامه في ذات القانون.

<sup>1</sup> - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 70.

<sup>3</sup> - غنية سطوطح، مرجع سابق، ص 65.

<sup>4</sup> - القانون رقم 82-11، المؤرخ في 21 غشت سنة 1982، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ: 24 غشت سنة 1982م. والملغى بمقتضى المادة 14 من القانون 88-25، المؤرخ في 12 يوليو سنة 1988م، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 28، الصادرة بتاريخ: 13 يوليو سنة 1988م.

ثم صدر القانون 84-21،<sup>1</sup> المتضمن قانون المالية، والذي تم فيه السماح لإدارة أملاك الدولة أن تتنازل بمقابل عن الأراضي العارية التابعة للدولة الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير، وتطبيقاً لمقتضى هذا القانون صدر المرسوم رقم 86-05<sup>2</sup> ليحدد شروط وكيفية بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة، وتعد ضرورة لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانوناً ولا يمكن جعلها في مساحات التعمير، أو في المناطق المهيأة، وفي نفس السياق صدر القانون 87-03<sup>3</sup> المتعلق بالتهيئة العمرانية، والذي تم فيه التحفيز على الاستثمار في الأراضي المجموعة الوطنية المتواجدة في المناطق الواجب ترقيتها، والتي كانت تسمى بالمناطق المحرومة في القانون 82-11، وحسب المادة 03 من القانون 88-25، فإن النشاطات الصناعية وتلك المتعلقة بالخدمات ذات الأولوية والمفتوحة للاستثمار الاقتصادي الخاص فإنها تستفيد من الأسبقية في الحصول على الأراضي الموجهة للاستثمار وفقاً للأشكال المنصوص عليها قانوناً، وبعدها صدر المرسوم التنفيذي 89-09 المتعلق بتحديد المناطق الواجب ترقيتها والمعدل بالقانون 91-321، المتضمن كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها، في إطار المادة 51 من القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية. ثم تلاه القانون 91-25 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ليؤكد في المادة 161 على مبدأ التنازل بالتراضي بمقابل مالي على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة لانجاز مشاريع استثمارية، ثم صدر المرسوم التشريعي 93-12<sup>4</sup> والذي ميز في تنظيمه للمناطق الخاصة بين مناطق التوسع الاقتصادي والمناطق المطلوب ترقيتها،<sup>5</sup> كما أكد على منح الدولة تنازلات عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية بشروط امتيازية تصل إلى الدينار الرمزي لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة.

<sup>1</sup> - القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 يتضمن قانون المالية لسنة 1985، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 72 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 1984م.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 86-05 المؤرخ في 07 يناير سنة 1986م المحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورة لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانوناً كما يحدد كفيات البيع، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 01 الصادرة بتاريخ 08 يناير سنة 1986م.

<sup>3</sup> - القانون 87-03 المؤرخ في 27 يناير سنة 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 05 الصادرة بتاريخ 28 يناير سنة 1987.

<sup>4</sup> - المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر سنة 1993. المتعلق بترقية الاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 64 الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر سنة 1993. والمملغى بموجب المادة 35 من القانون 01-03 المؤرخ في 20 غشت سنة 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 47 الصادرة بتاريخ 22 غشت سنة 2001.

<sup>5</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 46.

**1-تعريفها:** من خلال المادة 151 من القانون 84-21 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 يمكننا القول أن المناطق الخاصة هي: أراضي تابعة للمجموعة الوطنية موجهة لانجاز مشاريع استثمارية وتقع خارج المساحات المخصصة للتعمير.<sup>1</sup>

من خلال المادة نستنتج ما يلي:

- النتيجة الأول هي: المناطق الخاصة يتم إنجازها على أراضي تابعة للأموال الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وهذا المعنى المباشر، أما المعنى غير المباشر هو أنه بإمكان الدولة أن تشكل حافظة عقار صناعي من الخواص عن طريق نزع الملكية.

- النتيجة الثانية هي: أن المناطق الخاصة تختلف عن المناطق المهيأة من ناحية مكان الإنشاء حيث أن المناطق المهيأة (تكون ضمن مخطط التهيئة والتعمير) أما المناطق الخاصة فتكون خارج مخطط التهيئة والتعمير وإن صح القول فهي استدراك من طرف المشرع لتلك المناطق التي لم يمسه مخطط التعمير.

بمعنى آخر أن المناطق المهيأة كان مخططا لإنجازها من البداية ضمن مخطط التهيئة والتعمير، أما المناطق الخاصة فأتى بها المشرع لاستدراك النقص الذي مس مخطط التهيئة الأول، حتى يحقق توازن إقليمي بين كل الولايات.

**ثانيا: معايير تميزت المناطق الخاصة عن باقي حواضن العقار الصناعي:**

تم تحديد هذه المعايير والمميزات من قبل المشرع الجزائري في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 91-321 وهي:<sup>2</sup>

- **المميزات الديمغرافية:** وتأخذ بعين الاعتبار إجمالي عدد المقيمين في الولاية والسكان الريفيون، ونسبة البطالة وحجمها.

- **المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي:** وتنحصر أساسا في الجنوب، السهول، الهضاب العليا والمناطق الجبلية بالإضافة إلى المناطق الحدودية.

<sup>1</sup> المادة 151 من القانون 84-21، المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984، مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-321، المؤرخ في 14 سبتمبر سنة 1991، مصدر سابق، والتي تعدل المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 07 فبراير سنة 1989، مصدر سابق.

- المميزات الاجتماعية والاقتصادية أو درجة التجهيز: وتتمثل في تبيان معدلات معينة كنسبة التمدرس، نسبة الكهرباء الريفية، نسبة التجهيز لجلب مياه الشرب، نسبة الاستجابة للتغطية الصحية، ونسبة شغل كل مسكن.

- المميزات المالية: تتمثل أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية، نسبة الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية.

### ثالثا: أنواع المناطق الخاصة:

حسب المادة الثانية 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 فإن المناطق الخاصة تصنف إلى صنفين: المناطق المطلوب ترقيتها ومناطق للتوسع الاقتصادي، ويسجل تعيينها وضبط حدودها في إطار تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة العمرانية، كما هي مبينة بدقة في القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير سنة 1987 والمذكورة أعلاه ولا سيما المادة 51 منه.<sup>1</sup>

### 1- المناطق المطلوب ترقيتها:

استجابة لحاجيات الاستثمارات وترقيتها حسب مفهوم المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 والمذكور أعلاه تم النص على إنشاء المناطق المطلوب ترقيتها حسب الكيفيات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر سنة 1991م والمذكور أعلاه.<sup>2</sup> وبموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-321، عوض المشرع الجزائري العبارات المستخدمة في النصوص التشريعية ولا سيما قوانين المالية السابقة وهي "المناطق المحرومة" و "المناطق الجنوب" و "مناطق أقصى الجنوب" و "المناطق المعزولة" و "المناطق الواجب تنميتها" بالعبارة "المناطق المطلوب ترقيتها".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن (تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلقة بالمناطق الخاصة)، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994.

<sup>2</sup> - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المصدر نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-321، المتضمن كيفية تحديد المناطق المطلوب ترقيتها، المؤرخ في 14 سبتمبر سنة 1991، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة بتاريخ 25 سبتمبر سنة 1991، والتي بموجبها تم تعديل المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 07 فبراير سنة 1989، مصدر سابق.

أ- خصائص المناطق المطلوب ترقيتها:

- وحتى نقول أن هذه المنطقة منطقة خاصة يجب ترقيتها لا بد أن تتوفر على ما يلي:<sup>1</sup>
- وجود تخلف واضح في الهياكل الأساسية الاقتصادية منها الاجتماعية بالمقارنة مع جهات أخرى من الوطن.
  - انعدام المشاريع الاقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي.
  - ومن أجل هذا فقد عمدت الدولة إلى مخططات وطنية من شأنها القضاء على مظاهر التخلف في سبيل تحقيق سياسة التوازن الاقتصادي، ولقد حدد المخطط السنوي المناطق المطلوب ترقيتها في بلديات معينة من القطر الجزائري، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها وكذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91-321.<sup>2</sup>

ب- محفزات الاستثمار في المناطق المطلوب ترقيتها:

- ومن أجل جذب المستثمرين إلى هذا النوع الجديد من العقار الصناعي وضع المشرع وقتها تحفيزات لم تكن متوفرة في غيرها من حواضن العقار الصناعي وهي:<sup>3</sup>
- تكفل الدولة كلياً أو جزئياً بالنفقات المترتبة عن أشغال الهياكل القاعدية اللازمة لإنجاز الاستثمار.
  - تخفيض من النسبة المنخفضة للأرباح التي يعاد استثمارها.
  - في حالة التصدير يتم الاعفاء من الضريبة على أرباح الشركات والدفع الجزائي والرسم على النشاط الصناعي والتجاري.
  - منح الامتياز في هذه المناطق بالدينار الرمزي طوال المدة المذكورة لاستكمال مشروعه.

<sup>1</sup> - كريمة شايب باشة، مرجع سابق، ص 35.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-321 مؤرخ في 14 سبتمبر 1991، (المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 07 فبراير سنة 1989 والمتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير سنة 1989م المتعلق بالتهيئة العمرانية) المنشور في الجريدة الرسمية عدد 44، 1991.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 97-321، المؤرخ في 24 أوت 1997، المحدد كفاءات تكفل الدولة كلياً أو جزئياً بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 57، الصادرة بتاريخ 27 أوت 1997.

## 2- مناطق التوسع الاقتصادي:

أ- **تعريفها:** عرف المشرع مناطق التوسع الاقتصادي على أنها: "تلك الفضاءات التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدتها ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها".<sup>1</sup>

نستنتج من المادة السابقة الذكر مايلي: مناطق التوسع هي مناطق صناعية في الأصل بامتياز تملك من الإمكانيات الطبيعية والبشرية ما من شأنه أن يجعلها تنتج أكثر مما هي عليه، لكن مخطط التهيئة العمرانية لم يعطها حقها، واستغل المشرع الجزائري هذا النوع الجديد من المناطق الصناعية (المناطق الخاصة) ليستدرك الأمر ويوسع من النشاط الاقتصادي فيها كونها حققت نتائج كبيرة واستقطبت المستثمرين إليها وتحتوي على إمكانيات تدعها لتقديم الأفضل.

ب- **سبب إنشاء مناطق التوسع:** والهدف الأساسي من تكوين مناطق التوسع الاقتصادي هو الوصول على المدى القصير أو المتوسط إلى إبراز بعض المناطق المشتملة على عناصر ذات حيوية اقتصادية بواسطة مجموعة من الإعانات المكيفة والوقتية ذات طابع اقتصادي مالي وضريبي، إذن فالهدف يكمن في التجانس الاقتصادي والاجتماعي ووجود الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية، ويجب أن تتوفر هذه الشروط لكي تعتبر المنطقة منطقة توسع اقتصادي.<sup>2</sup>

إن هذه المفاهيم والمعايير جاءت واسعة وغامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معها صياغتها لإنشاء منطقة ما، كمنطقة للتوسع الاقتصادي، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على أرض الميدان.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 04 من القانون رقم: 94-321، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، (المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها) المنشور في الجريدة الرسمية العدد 67، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر سنة 1994م.

<sup>2</sup> - عليوش قريوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية-الجزائر، د ط، 1999، ص28.

<sup>3</sup> - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص22.

ج - المعايير المعتمدة في تحديد مناطق التوسع:

يظهر ذلك في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-321:

- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت الأساسية القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات، ويحدد بتحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط وأخصها مايلي:

- (الموارد المالية، التطهير، وسائل الاتصال والاتصالات السلكية واللاسلكية، والتزويد بالطاقة.)

- المؤشر والأداة التي توجه اختيار موقع الاستثمارات في المجال الصناعي وتسهيل الإسراع في إنجاز واستغلالها حسب شروط المردودية المقبولة، لا سيما دراسة المقترحات التابعة من الأشغال التحضيرية أو من عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية والجهوية في التهيئة العمرانية، وكذلك أداة أخرى لتطبيق السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية.

- مؤشر وأداة توجيه اختيار موقع الاستثمارات وتسهيل الإسراع في إنجازها واستغلالها حسب شروط المردودية المقبولة، لا سيما دراسة المقترحات التابعة من الأشغال التحضيرية، أو من عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية والجهوية في التهيئة العمرانية، وكذلك كل أداة رسمية أخرى لتطبيق السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية.

د- كيفية تحديد مناطق التوسع

حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 94-321 يمكن أن تعين كمنطقة توسع اقتصادي الولاية أو جزء منها أو مجموعة من البلديات، طبقا لمخطط التهيئة العمرانية للولاية، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فيتخذ قرار من طرف السلطات المكلفة بالمالية، الجماعات المحلية، والتهيئة العمرانية والتخطيط بناء على اقتراح الجماعات المحلية بعد مشاوره الوزارة أو الوزارات القطاعية وعند الاقتضاء بعد الاستشارة الاتحادات أو الجمعيات التي يهمها الأمر.

كما يمكن أن تنتفع عمليات الاستثمار والاستغلال التي ينجزها صاحب الامتياز في المنطقة الحرة بالمزايا المنصوص عليها في المواد من 20 إلى 23 إذا كان المرسوم التنفيذي المتضمن إنشاء المنطقة الحرة يبين هذه المنطقة ويصفها منطقة توسع اقتصادي، حسب مفهوم المادة الرابعة (04) من المرسوم التنفيذي رقم: 94-321.

غير أن هذه المناطق ليس لها وجود في الواقع، وذلك لعدم صدور قرار وزاري مشترك ليعين حدودها، كما أن الجماعات المحلية لم تقم بدورها المتمثل في اقتراح مناطق من هذا النوع، واكتفت بمناطق النشاط والمناطق الصناعية فقط.<sup>1</sup>

#### هـ- أنواع مناطق التوسع الاقتصادي.

- مناطق التوسع الاقتصادي في المدن الكبرى التي تقوم مؤهلاتها على أنشطة القطاع الثالث الأحادية التوجه أو النادرة أو المنتمية إلى فرع التكنولوجيا المتقدمة، أو فرع القطاع الثالث العالي الذي يحتاج إلى إبطارات بشرية ذات أداء عالي والمتواجدة عادة في المدن الكبرى كوهران، الجزائر، عنابة، وقسنطينة، وينبغي توسيعها حسب تصورات الوزارة المعنية إلى سطيف، تلمسان، ورقلة والبلدية.<sup>2</sup>

- مناطق التوسع الاقتصادي السياحي وهي مختلفة حسب التشريعات البيئية والتراثية للجمهورية، وينبغي ربطها بالكائنات النباتية والحيوانية أو المواقع التاريخية والأثرية، أو التي تتواجد بها الصناعات التقليدية والخصوصيات الفلكلورية.

#### ثالثا: موقف المشرع الجزائري من المناطق الخاصة:

تخلى المشرع الجزائري على المناطق الخاصة نهائيا بموجب الأمر 03-01،<sup>3</sup> وعليه فإن المناطق التي كانت تعرف تأخر في التنمية والتي من أجلها جاء المشرع بهذا النوع الجديد من حاضنات العقار الصناعي في الفترة الممتدة بين (1990) (2001) لم تستفد من هذا النوع الجديد لكن في المقابل قامت الدولة بإنشاء وتهيئة مناطق صناعية ومناطق نشاطات هناك.

ويرجع ظهور هذه المناطق إلى سياسة التوطين الصناعي غير الرشيدة التي اتبعتها المشرع الجزائري، إذ أن العقار الصناعي كان يتلقى اهتمام كبير من طرف الدولة في بعض الولايات حلى حساب الأخرى، ونتج عن هذا التصرف ظهور بلديات صناعية غنية وبلديات فقيرة، وليستدرك المشرع هذا الخلل قام بإنشاء عقارات صناعية في تلك البلديات والولايات التي تعرف تأخر في التنمية، وسمى تلك العقارات

<sup>1</sup> - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 24.

<sup>2</sup> - عليوش قريوع كمال، مرجع سابق، ص 30.

<sup>3</sup> - بمقتضى المادة 35 من الأمر 03-01، المؤرخ في 20 أوت 2001، مصدر سابق.

الصناعية بالمناطق الخاصة واحتوت نوعان من العقار الصناعي وهما: المناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي، يظهر في أول الأمر أن هذا نوع جديدي من أنواع عقار الصناعي لكن بعد مقارنته بمناطق النشاطات والمناطق الصناعية يظهر تطابق تام وأنها مجرد تسميات فقط، وسرعان ما انتبه المشرع إلى هذا وتخلّى عن هذه التسميات وأبقى على التسميات القديمة (مناطق النشاطات، والمناطق الصناعية) وذلك تجنباً للتعقيد والغموض، فإن إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات يحقق نفس الغرض الذي تحقّقه المناطق المطلوب ترقيتها أو مناطق التوسع، وعليه فإن المشرع بتخليه عن المناطق الخاصة لم يتخلّى عن تلك المناطق ضعيفة التنمية ودعمه بل تخلّى على النظام الجديد فقط وعاد للعمل بالنظام القديم.

### الفرع الثاني: المناطق الحرة:

على عكس المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والتي يتم تخصيصها للصناعة ابتداءً فإن المناطق الحرة هي مزيج مختلط بين الأنشطة الاستثمارية كتبادل السلع وتخزينها وتصنيعها، وما يهم هنا هو الجانب التصنيعي وهذا الجزء من المناطق الحرة هو ما أدى إلى إدراجها كحافزة للعقار الصناعي ويظهر هذا من خلال التعاريف التي سيتم تقديمها.

### أولاً: تعريف المناطق الحرة وكيفية إنشائها:

#### 1- تعريف المناطق الحرة في الفقه:

عرفت بأنها جزء من أرض الدولة المعزولة والمقفلّة المحاطة بالأسوار تقام سواء بالميناء أو بجواره ولا يقيم بها السكان بصفة دائمة، وتمنح بها تسهيلات في عملية الشحن والتفريغ لكافة البضائع عدا الممنوعة، ولا تخضع هذه المنطقة للنظام الجمركي المحلي، كذلك تعرف أنها المساحات المحايدة التي يخزن فيها الشاحن بضاعته ثم يقف ليلتقط أنفاسه ويقرر خطوطها التالية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - شاشو حميد، دور المناطق الحرة والتنمية حالة المناطق الحرة الصناعية للتصدير (دراسة تجرّبيّة تونس وحزيرة مورييس وأفاق انشائها في الجزائر) مذكرة ماجستير جامعة الجزائر، 1997، ص10.

كما تم تعريفها بأنها مناطق مغلقة ومعزولة وغير مأهولة بالسكان، وتدخل إليها الكثير من السلع غير الممنوعة، دون إجراءات جمركية رسمية للدخول.<sup>1</sup>

وعرفت لجنة الإحصاء التابعة لهيئة الأمم المتحدة بأنها "مجال جغرافي بحدود ثابتة ومداخل مراقبة من طرف مصلحة الجمارك، حيث يمكن للسلع القادمة من الخارج عبور الحدود الجمركية دون الخضوع للحقوق الجنايئة أو الجمركية، ما عدا تلك التي يمنع دخولها من طرف القانون، ثم تستطيع لاحقاً الخروج متبعة في ذلك نفس إجراءات الدخول، إن السلع من مختلف الأنواع توجه إلى الخارج باستثناء تلك التي يمنع خروجها من طرف القانون."<sup>2</sup>

وكل التعريف المقدمة ركزت فقط على الجانب التبادلي للمناطق الحرة وأهملت الجانب التصنيعي لها، كما أشار تعريف لجنة الأمم المتحدة إلى أنه يمكن للدولة أن تضع بعض الشروط على بعض السلع كأن تمنع دخولها إليها أو تفرض عليها جملة من الرسوم.

وتم تعريفها أيضاً بأنها مساحة من أراض الدولة المضيئة تخصصها وتحددها وتقيمها خارج المنطقة الجمركية ويتم التعامل معها من وجهة نظر التجارة الخارجية كما لو أنها أجنبية، ويسمح لها بحرية التجارة وتداول البضائع (استيراد، تصدير، تخزين، ومعالجة البضائع)، والتصنيع والخدمات بدون قيود أو رسوم أو ضرائب جمركية أو ضرائب أخرى معمول بها في نطاق المنطقة الجمركية.<sup>3</sup>

**2- تعريف المشرع الجزائري للمناطق الحرة:** عرف المشرع الجزائري المناطق الحرة بأنها: تلك الفضاءات المحددة ضمن الإقليم الجمركي، حيث تمارس فيها نشاطات صناعية وتجارية و/أو تقديم خدمات وهي خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الأمر.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - عاشور مرزوق، دور المناطق الحرة كشكل من أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر في تحقيق التنمية الاقتصادية، الملتقى الوطني

الأول أفاق التنمية الإقليمية والمكانية في الجزائر كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، أدرار، الجزائر، 2014، ص 6.

<sup>2</sup> - شنوف عبد الرؤوف، شيخة مبروك العروسي، بوبكر عباسي، دور المناطق الحرة في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر

بالجزائر - التجربة الإماراتية نموذجاً، مقال منشور في مجلة التنمية الاقتصادية، المجلد 05 عدد 02 ديسمبر 2020، ص 72.

<sup>3</sup> - مجاني غنية، لوكال آمال شهرزاد، المناطق الحرة في الجزائر على ضوء تجربة مصر والأردن، مجلة العلوم التجارية، العدد الخاص

الأول، الجزائر، 2017، ص 6.

<sup>4</sup> - المادة 02 من الأمر 03-02 المؤرخ في 19 يوليو 2003، يتعلق بالمناطق الحرة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 43

الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2003.

وهو نفس التعريف الذي جاء في القانون الجديد المتعلق بالمناطق الحرة.<sup>1</sup>

أما إنشائها فيكون بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالتجارة و/أو الوزراء المعنيين، يحدد موقعها الجغرافي وحدودها ومساحتها ومكوناتها وسيرها وطابعها، وكذا النشاطات المرخص ممارستها فيها، عند الاقتضاء.<sup>2</sup>

ثانيا: خصائص المناطق الحرة:<sup>3</sup>

ومن خلال التعريف المقدمة يستخرج خصائص للمناطق الحرة تميزها عن باقي المناطق الصناعية

**1- للمناطق الحرة مساحة ومجال جغرافي محدد:** تنشأ المناطق الحرة بالقرب من الموانئ المائية والمطارات الجوية ويمكن أيضا تشييدها داخل البلاد لتعمير المناطق النائية وتنميتها أو في الحدود مع الدول غير المطلة على البحار، كل هذا في رقعة جغرافية معلومة المعالم والأبعاد لا يسمح بتعديدها.

**2- المناطق الحرة معزولة جمركا ومغلقة عن باقي أقاليم الدولة:** يمنح النظام الجمركي في المنطق الحرة الكثير من الإعفاءات والامتيازات التي من شأنها تشجيع النشاطات الصناعية والتبادلات التجارية دون تمييز بين المستثمرين على أساس جنسياتهم.

**3- تخضع للسيادة الكاملة للدولة المضيفة:** على الرغم من أن الدولة المضيفة تكاد لا تتدخل في المناطق الحرة غير أنها لا تخرج على سيادتها فالصناعات الممنوعة داخل الدولة والسلع الممنوع تداولها داخل البلاد هي أيضا ممنوعة في المناطق الحرة لأنها تبقى خاضعة لسيادتها.

**4- تعفى الاستثمارات المنجزة في المناطق الحرة من جميع الضرائب والرسوم والاقتطاعات ذات الطابع الجبائي وشبه الجبائي والجمركي.**<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المادة 02 من القانون رقم 22-15 المؤرخ في 20 يوليو 2022، المحدد للقواعد المنظمة للمناطق الحرة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2022.

<sup>2</sup> - المادة 03 من القانون رقم 22-15، المؤرخ في 20 يوليو 2022، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - عبد القادر احمد حفيظ براهم باعمر، إبراهيم فتوح، دور المناطق الحرة في التنمية الاقتصادية في سلطنة عمان (دراسة ميدانية على المنطقة الحرة بصلالة)، مجلة إقتصاد المال والاعمال، المجلد 3، أكتوبر 2019، ص 343.

<sup>4</sup> - المادة 11 من الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 يوليو سنة 2003، يتعلق بالمناطق الحرة المنشور في الجريدة الرسمية عدد 43 الصادرة بتاريخ 20 يوليو سنة 2003.

5- تمتاز المناطق الحرة بالبساطة الإدارية: لا تعد الإعفاءات الجمركية محفز كافي لجلب الاستثمارات إلى المناطق الحرة، بل يجب أن ترافقها سهولة وبساطة وسرعة في الإجراءات والقرارات الإدارية التي تنظم تلك المنطقة.

ثالثاً: أنواع المناطق الحرة:

1- حسب عدد النشاطات الموجودة فيها وتنقسم إلى قسمين:

أ- المناطق الحرة العامة: يتسم هذا النوع من المناطق الصناعية بحرية النشاط الاقتصادي لجميع التجار والشركات والمؤسسات والهيئات الاقتصادية التي يسمح لها بممارسة نشاطها سواء كانت تجارية أو المالية أو الصناعية وهي أيضاً أنواع:

النوع الأول: المناطق الحرة التي تنشأ داخل الدوائر الجمركية في الموانئ البحرية والجوية والمنافذ البرية

النوع الثاني: المناطق الحرة ذات الموانئ الخاصة بها.

النوع الثالث: المناطق الحرة التي تقام داخل الوطن.

ب- المناطق الحرة الخاصة: وهي تلك المناطق التي تنشأ في الدوائر الجمركية أو داخل البلاد، وتهدف إلى إقامة مشروع واحد لأغراض صناعية، التخزين أو لأي عملية أخرى ويتم تحديد القوانين الخاصة لهذا المشروع.<sup>1</sup>

2- من حيث طبيعة النشاط:<sup>2</sup>

وهي: (المناطق الحرة الصناعية، التجارية، المالية، مناطق حرة المشتركة)<sup>3</sup>

- المناطق الحرة الصناعية: وهي تلك المناطق التي لا تمارس فيها إلا الأنشطة الصناعية.

- المناطق الحرة التجارية: وهي تلك المناطق التي لا تمارس فيها إلا الأنشطة التجارية.

<sup>1</sup> لبعل فاطمة، المناطق الحرة العربية ودورها في تنمية التجارة العربية (المنطقة الحرة المشتركة الأردنية السورية 2000-2010) مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص اقتصاد دولي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011، 2012، ص92.

<sup>2</sup> منور أسير، دراسة نظرية عن المناطق الحرة (مشروع منطقة بلارة) مجلة الباحث، العدد 02، 2003، ص3.

<sup>3</sup> - Jean-Pierre Barbier et Jean-Bernard Véron, les zones franches industrielles d'exportation, Edition Karthala, 1991, p 01

- المناطق الحرة المشتركة (الصناعية والتجارية)

### 3-حسب عدد الدول الأعضاء المشاركة فيها:

- المناطق الحرة الوطنية: وهي تخص دولة واحدة حيث تنشأ في حدود إقليمها السياسي
- المناطق الحرة الدولية: وهذا النوع ينظر له كأحد أدوات العمل الاقتصادي المشترك على الصعيد الدولي والعالمي حيث تقام مشاريع بين دولتين أو أكثر من قبل القطاع العام أو الخاص، وتعمل ضمن مفهوم وفلسفة المناطق الحرة.<sup>1</sup>

#### رابعاً: أهداف إنشاء مناطق حرة:

تهدف الدولة من إقامة المناطق الحرة إلى التنمية الاقتصادية، ويعتمد تحقيق الأهداف على قدرة المناطق على جلب المؤسسات إليها على نوعية المؤسسات المستقطبة وطبيعة الأنشطة التي تمارسها وهذا بدوره يتوقف على التسهيلات والحوافز التي تقدمها هذه المنطق. هذا بصفة عامة أما على التفصيل فهناك أهداف أخرى نذكر منها مايلي:<sup>2</sup>

- إنشاء المشروعات الإنتاجية الصناعية التي تكون الهدف الأساسي من إقامتها هو التصدير.
- زيادة حصيلة الدولة من العملات الأجنبية.
- قيام المشروعات الإنتاجية التي تعمل على سد احتياجات المستهلك المحلي بدلا من الواردات لكل من السلع الاستهلاكية والإنتاجية.
- استقطاب وجذب رؤوس الأموال الأجنبية والتي تجلب معها التقنيات الحديثة في الإنتاج والإدارة.
- المساهمة في تنشيط حركة التجارة الداخلية والخارجية.
- الحد من مشكلة الضغط السكاني عن بعض المدن الكبيرة.

<sup>1</sup> - شنوف عبد الرؤوف، شيخة مبروك العروسي، بوبكر عباس، دور المناطق الحرة في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر بالجزائر -التجربة الإماراتية -أمودجا- مجلة التنمية الاقتصادية ISSN2543-3490، المجلد 05، عدد 02، ديسمبر 2020، ص75.

<sup>2</sup> - منور أسير، مرجع سابق، ص42.

- تعمير وتنمية بعض الجهات والأقاليم أو زيادة النمو الحضري لبعض الجهات المختلفة نسبيا من أجل إيجاد نوع من التوازن الاجتماعي والاقتصادي بينها وبين الأقاليم الأخرى.
- إيجاد وخلق فرص عمل جديدة، ورفع مستوى المهارات الفنية والإدارية بما تستحدثه مشروعات المناطق الحرة من معرفة فنية حديثة وتكنولوجيا متطورة والحد من مشكلة البطالة.
- زيادة الدخل الوطني وإعادة توزيعه وزيادة التكوين الرأس مالي الصافي وسد الفجوة بين الادخار والاستثمار .
- إيجاد صناعة منتجة تكون نموذج للصناعات المحلية التي تحاول الالتحاق بالسوق الخارجية.
- إيجاد معارف جديدة تنصهر في مهارة المؤسسات الوطنية أي أساليب التسيير والتقنيات المالية والتسويق، كل هذا من أجل تحسين الكيان الاقتصادي.

خامسا: تميز المناطق الحرة عن بعض المصطلحات المشابهة لها:

- 1- تميزها عن الأسواق الحرة:** وهي تلك الأماكن (المتاجر المعفاة من الرسوم) الواقعة في الموانئ أو المطارات التي تعرض فيها السلع الاستهلاكية تامة الصنع، غير الخاضعة للضريبة والرسوم الجمركية بغرض بيعها للأفراد العابرين لسد احتياجاتهم، فتعتبر هذه الأماكن دوائر جمركية وتقع تحت الإشراف الجمركي الكامل.
- 2- تميزها عن المناطق التجارة الحرة:** (مناطق التبادل الحر) هي صورة من صور التكتل الاقتصادي بين دولتين أو أكثر تقوم على إزالة كافة القيود الجمركية وغير جمركية على التجارة والسلع والخدمات فيما بينها.<sup>1</sup>
- 3- تميزها عن نظام التجارة العابرة:** ومفاده أن تجتاز السلع الأجنبية الحدود الإقليمية للدولة أثناء انتقالها من الدولة المصدرة إلى الدولة المستوردة، دون أن تلتزم بدفع ضرائب على الواردات بحيث يتم تصديرها دون أن يحدث تغير فيها، لما تحققه من الفوائد تعود على الدولة التي تمر بها، خاصة فيما يتعلق بالتأمين عليها ونقلها.

<sup>1</sup> - نادية حسان، مرجع سابق، ص 44.

سادسا: أهمية المناطق الحرة بالنسبة للدولة المضيفة:

- تعزيز الروابط الأمامية للاقتصاد من خلال قيام صناعات تصديرية تعمل على تنمية الصادرات وزيادة الطاقة الإنتاجية لها، كما تعزز الروابط الخلفية له من خلال استخدام مستلزمات الإنتاج من المواد الخام والمياه والكهرباء.<sup>1</sup>
- إحداث مناصب عمل مباشرة عن طريق الشركات والمؤسسات المستثمرة داخل المنطقة.
- زيادة العائد من النقد الأجنبي ومصدره الأجور المدفوعة إلى العمال إذ يستفيد عمال الدولة المضيفة من نسبة لا تقل عن 10% من أجورهم بالعملة الأجنبية.
- قيمة إيجار المباني والأرض والكهرباء والغاز والاتصالات.
- بيع المنتج المصنوع داخل الدولة المضيفة للمؤسسات والشركات الأجنبية المتواجدة في المنطقة الحرة لتستعمله في عملياتها الصناعية.
- زيادة موارد الدولة من العملات الصعبة من خلال الإيجارات والضرائب على الأجور.<sup>2</sup>
- تشغيل الأيدي العاملة إذ أن المشاريع التي تقم في الحرة تساهم بشكل كبير في توظيف الأيدي العاملة الوطنية وتكسيبها المهارات الفنية التي يمكن نقلها إلى قطاعات خارج المناطق الحرة، مما يعكس إيجابية على رفع إنتاجية هذه القطاعات.

سابعا: الآثار السلبية على الدولة المضيفة:<sup>3</sup>

- الربح الضائع للخرينة العمومية من المداخل الجبائية بسبب إعفاء الاستثمارات من جميع الضرائب والرسوم والاقتطاعات، وهذا كله لجلب الاستثمارات واستقطاب كبرى الشركات ورؤوس أموالها.
- عدم استقرار المؤسسات الأجنبية المستثمرة بسبب المزايا والعروض التي يمكن أن تقدمها دول أخرى وتكون أفضل من تلك التي قدمتها الدولة المضيفة الأولى.

<sup>1</sup> - عميروش محند شلغوم، دور المناخ الاستثماري في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر إلى الدول العربية، الطبعة الأولى، مكتبة حسن العصرية، لبنان، 2012، ص 27.

<sup>2</sup> - منور أوسيرير، المناطق الحرة في ظل التغيرات الاقتصادية العالمية (دراسة لبعض تجارب البلدان النامية) أطروحة دكتوراه، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2005، ص 123.

<sup>3</sup> - منور أوسيرير، المرجع السابق، ص 57.

- استغلال العمال بسبب غياب قوانين العمل والنقابات.

- التأثير على البيئة والمحيط حيث نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتعلق بالمناطق الحرة على أن توضع كميات الحطام والنفايات ولا سيما النسيجية والجلدية والزجاجية والآتية من مواد البناء حيز الاستهلاك بالتراب الجمركي الوطني وهذا ينجم عنه تلوث ويصبح التراب الوطني سلة للنفايات الناتجة عن مشاريع المنطقة الحرة.<sup>1</sup>

#### ثامنا: تسيير المنطقة الحرة:

يمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها من طرف شخص المستغل قد يكون شخصا معنويا عموما أو خاصا يتم اختياره عن طريق مزايمة وطنية دولية مفتوحة أو محددة تقوم بها وكالة ترقية الاستثمار ومتابعتها ودعمها تتضمن دفتر شروط يحدد حقوق المستغل ومهامه وواجباته والإتاوة التي يجب أن يدفعها لإدارة الأملاك العمومية.<sup>2</sup>

1- وكالة ترقية الاستثمار ومتابعتها ودعمها حيث نجد الشباك الواحد المتكون من مختلف مكاتب ممثلي الهيئات والمؤسسات المعنية بالاستثمار وكالة الضرائب، بنك الجزائر المركز الوطني للسجل التجاري، الجمارك، إدارة الأملاك العمومية والبلدية، البيئة الشغل وعن طريقه تمنح المزايا للمستثمرين.<sup>3</sup>

2- اللجنة الوطنية للمناطق الحرة: ترجع خلفية المنطقة للدولة وتضم اللجنة ممثلي 10 وزارات محددة في 24 من نص المرسوم 94-320 وفي المجموع عدد أعضائها 21 عضوا، ومهامها هي: (دراسة واقتراح المناطق الحرة وضبطها، السهر على تطبيق وتنفيذ التشريع والتنظيم المتعلق بالمناطق الحرة، العمل على تحسين تسيير المناطق الحرة)

#### تاسعا: موقف المشرع الجزائري من المناطق الحرة:

كانت أول تجربة قانونية للجزائر مع المناطق الحرة في القانون 79-07 المتضمن قانون الجمارك المعدل والمتمم ثم في المرسوم التشريعي رقم: 93-12 المعروف بقانون ترقية الاستثمار فتم إدخال

<sup>1</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320، المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - منور أوسرير دراسة نظرية عن المناطق الحرة (مشروع منطقة بلارة) مجلة الباحث، عدد 02، 2003، ص 45.

<sup>3</sup> - حسان نادية، مرجع سابق، ص 20.

مصطلح مناطق حرة في القوانين الوطنية لأول مرة بفضل قانون المالية لسنة 1993 في مادته 93 التي جاءت لتعديل المادة 1 فقرة 2 من قانون الجمارك رقم: 79-07، والتي نصت بعد تحديد مشتملات القطر الجمركي على أنه "يمكن إنشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كلية أو جزئيا للتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل وفق الشروط التي سيحددها قانون خاص"، وفي عام 1998 تم تعديل قانون الجمارك مرة ثانية، وتم الاحتفاظ بإمكانية إنشاء المناطق الحرة، ليس في المادة الأولى منه التي عدلت لتنص على محتويات الإقليم الجمركي، بل في المادة الثانية منه التي تشير إلى وجوب تطبيق قانون الجمارك والتنظيمات الجمركية على كامل الإقليم الجمركي، وتنص في الفقرة 2 على أنه يمكن إنشاء مناطق حرة في الإقليم الجمركي على ألا تخضع هذه المناطق للتشريع والتنظيم الساريين كليا أو جزئيا حسب الشروط التي تحددها القانون وهذا التعديل لا يزال ساري المفعول إلى يومنا هذا وكنتيجة لهذين النصين يتبين لنا أن المشرع الجزائري أحال إلى قانون خاص لوضع كل النظام القانوني للمناطق الحرة.<sup>1</sup>

إلا أنه في سنة 2001 تقرر إصدار قانون جديد للاستثمار هو الأمر رقم 01-03 الذي نص في مادته 35 على إلغاء المرسوم التشريعي رقم 93-12 ولم يضع أحكام جديدة للمناطق الحرة، وفسرته وزارة المساهمة وتنسيق الإصلاحات التي بادرت بمشروع القانون ذلك بان تحدد الأحكام المتعلقة بالمناطق الحرة التي نص عليها قانون الاستثمار القديم في تشريع خاص تقترحه وزارة التجارة وهذا ما تم فعلا من خلال الأمر رقم 03-02 المتعلق بالمناطق الحرة، فلقد خصص الأمر رقم 03-02 لتحديد القواعد القواعد العامة التي تحكم المناطق الحرة وكذا النظام التحفيزي المطبق على الاستثمارات المنجزة في هذه المناطق ووضع هذا الأمر بمبادرة من وزارة التجارة التي بررت ضرورة إعادة النظر في نظام المناطق الحرة، ووضع نص خاص بها بوجود عدت ثغرات في النظام القديم، بينتها تجربة المنطقة الحرة لبلارة التي لم يتم التمكن من تجسيدها بسبب المناخ الاقتصادي والإداري لذا قررت السلطات وضع قانون خاص تمت المصادقة عليه في ديسمبر 2002 على مستوى مجلس الحكومة، ثم على مستوى مجلس الوزراء واعتبر

<sup>1</sup> - حسان نادية، أسباب فشل الأمر 03-02 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة بن عكنون، 2007، ص 13.

نصا تكميليا لنص الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار بل أكثر تشجيعا للاستثمار منه لكن الأمر 03-02<sup>1</sup> لم يجد طريقا إلى التطبيق إذ بقي حبرا على ورق، وفي 10 نوفمبر 2004 أوردت الصحف الوطنية خبر على لسان وزير التجارة أن الحكومة قررت تجسيد هذا النص وفسره وزير التجارة أنه لا يوجد ما يمنع الجزائر من تجسيد المناطق الحرة مستقبلا أي في الخمسين السنة القادمة ولكن تم إلغاء منطقة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-01 والتي حولت إلى منطقة صناعية فسرت الحكومة ذلك بمتطلبات الاقتصاد الوطني الذي يمر بمرحلة انتقالية.<sup>2</sup>

ويمكن تلخيص أسباب تخلي المشرع عن المناطق الحرة فيما يلي:

- عد وضوح الرؤية حول الهدف الحقيقي من إنشاء المناطق الحرة لأنها تتطلب مصاريف وإمكانيات ضخمة تتحملها الدولة.<sup>3</sup>
- لأنها لا تحقق الهدف الذي من أجله وجد العقار الصناعي وهو التوجه بالبلاد نحو قطاع بديل للمحروقات بالتصنيع والإنتاج والتصدير بل تزيد من تكلفة الاستيراد.
- لا تشكل مورد ومصدر دخل للدولة من ناحية الضرائب والرسوم الجمركية لأن المستثمرين فيها يتم إعفاؤهم.
- لأنها تتعارض وسياسة الدولة نحو دعم المنتج المحلي لأن المنتج الأجنبي سيدخل للدولة الجزائرية بأسعار منخفضة أو معقولة من شأنها أن تدفع المستهلك الجزائري إلى زهده في المنتج المحلي.
- أنها ستصبح سوق لتهرب العملة الصعبة من الجزائر وبطريقة قانونية مما قد يؤدي إلى تبيحة الاقتصاد الوطني لأصحاب رؤوس الأموال ودولهم.<sup>4</sup>
- لم تصل الدولة إلى التطور الاقتصادي الذي من شأنه أن يسمح لها باحتضان منطقة حرة للتبادل

<sup>1</sup> الأمر 02-03 المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بالمناطق الحرة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2003.

<sup>2</sup> - حسان نادية، مرجع سابق، ص 16.

<sup>3</sup> - حسان نادية، المرجع نفسه، ص 242.

<sup>4</sup> - منور أوسيرير، مرجع سابق، ص 45.

التجاري دون أن تستفيد منها شيئاً والمستفيد الوحيد هو الشعب لأن اقتصاد الدولة سيهدد بالانهيار، لأن دولة إنتاجها ضعيف وأغلبه ذو سمعة سيئة تسمح بدخول منتوجات أجنبية ذات جودة عالية بأسعار في المتناول تكون قد أهدمت اقتصادها وقضت عليه في مهده.

- الدول التي بإمكانها أن تحتضن مناطق حرة هي فقط تلك الدول التي لم تجعل الإنتاج ضمن أهدافها المستقبلية، أو تلك الدول التي لها منتوجات عالية الجودة ذات سمعة عالمية طيبة لا تخشى عليها من المنتجات الأجنبية المنافسة.

- قد تستغل الشركات الأجنبية الوضع وتنقل صناعاتها الملوثة للدولة المضيفة.<sup>1</sup>

وغيرها من الأسباب العديدة التي تم تقديمها في ذلك الوقت ولكن أهم سبب هو أنه لم توجد إرادة سياسية قوية لتبني هذا النوع من حاضنات العقار الصناعي.

وبعد مرور عقدين من الزمن قرر المشرع الجزائري إعادة بعث مشروع المناطق الحرة من جديد بموجب القانون 22-15<sup>2</sup>، وتطبيقاً لهذا القانون قام المشرع في مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ (2022/10/25) بإنشاء واستحداث أربع مناطق حرة تقع بتيندوف وتيمياوين (على حدود موريطانيا) إضافة إلى تينزواتين (بالحدود المالية) ومنطقة حرة مع الحدود التونسية.

### المطلب الثالث: العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والخواص

مكن التمييز بين صنفين من الحافظة العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الصنف الأول يشمل الأصول العقارية التي تستغلها المؤسسة العمومية الاقتصادية، وتشكل وحدة متجانسة مع نشاطها وهي أصول ضرورية للمؤسسة ارتبط مصيرها بالخصوصية، أما الصنف الثاني فيتضمن مساحات عقارية من أراضي ومنشآت مجمدة تابعة للمؤسسات العمومية، وهو بدوره ينقسم إلى قسمين الأصول المتبقية والأصول الفائضة، فعلتها الدولة كمفهوم آخر للعقار الصناعي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - محفوظ موهوبي، مرجع سابق، ص 101.

<sup>2</sup> - القانون رقم 22-15، المؤرخ في 20 يوليو 2022، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 78 و79.

## الفرع الأول: الأصول العقارية المستغلة.

قصد مسيرتها للتوجه الاقتصادي العالمي الجديد تبنت الجزائر نظام استقلال المؤسسات العمومية بموجب القانون رقم 88-01، ثم وبشكل تدريجي تبنت نظام الخوصصة التدريجي بموجب الأمر 95-22 ثم تخلت على نظام الخوصصة التدريجي إلى نظام الخوصصة الشامل بموجب الأمر 01-04<sup>1</sup>.

ومعنى الخوصصة هو "كل صفقة تتجسد في نقل ملكية تابعة للدولة إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية الاقتصادية وتشمل هذه الملكية:  
- كل رأسمال المؤسسة أو جزء منه تحوزه الدولة بصفة مباشرة أو غير مباشرة و/أو الأشخاص المعنويين الخاضعون للقانون العام، وذلك عن طريق التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية أو اكتتاب لزيادة في رأسمال.

- الأصول التي تشكل وحدة استغلال مستقلة في المؤسسات التابعة للدولة.<sup>2</sup>  
ومن خلال التعرف يمكن القول أن الخوصصة يترتب عليها التحويل الكلي أو الجزئي للتراث المالي للمؤسسة العمومية بما يتضمنه من عقارات، مخزونات، و سلع، وحقوق، والتزامات إلى القطاع الخاص من خال التنازل عن أسهم تمثل نصيب المساهمين على التراث المالي، بما فيه العقار الذي تمتلكه المؤسسة محل الخوصصة، أو عن طريق التنازل عن أصول تشكل وحدة استغلال مستقلة في المؤسسة التابعة للدولة.<sup>3</sup>

أما العقار الصناعي الذي يمثل أصلا أساسيا للمؤسسة، ويشكل وحدة متجانسة مع نشاطها يدخل في نطاق الخوصصة، وبعد تقييمه تنقل حقوق ملكيته من القطاع العام إلى القطاع الخاص، بعد كفاءات وطرق تبناها المشرع في إطار الأمر 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بخوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

<sup>1</sup> - الأمر 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتنظيم وسير المؤسسات العمومية وخوصصتها، الجريدة الرسمية عدد 47 الصادرة بتاريخ 20 أوت سنة 2001، المعدل والمتمم بموجب الأمر 08-01، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، المؤرخ في 28 فيفري 2008، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة بتاريخ 02 مارس 2008.

<sup>2</sup> - المادة 13 من الأمر رقم 01-04، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي، مرجع سابق ص 80 و 81.

## الفرع الثاني: الأصول العقارية غير المستغلة

### أولاً: الأصول العقارية المتبقية

تعريف الأصول العقارية المتبقية: عرفها المشرع في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153<sup>1</sup> بقوله: تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة.<sup>2</sup>

فبعد حل مؤسسة اقتصادية تابعة للقطاع العام إلى القطاع الخاص يظهر أن المؤسسة المتنازل عنها كانت تملك عقارات أخرى لم تذكر أثناء عملية التنازل، وهذا ما يدفع المتنازل له بالمطالبة بها، ولهذا السبب سميت بالأصول العقارية المتبقية، أي متبقية بعد إتمام إجراءات عملية الخصخصة.

### ثانياً: الأصول العقارية الفائضة.

1- تعريف الأصول العقارية الفائضة: وتعتبر أصولاً فائضة تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعياً لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية وتمثل لا سيما فيما يلي:<sup>3</sup>

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما.
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 مايو سنة 2009، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 06 مايو 2009.

<sup>2</sup> - واستقلال الشخصية المعنوية للمؤسسات الاقتصادية حسب القانون 88-01 المؤرخ في 12 يناير سنة 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات المنشور في الجريدة الرسمية عدد 02، الصادرة بتاريخ 13 يناير سنة 1988، هو تمتعها بالشخصية القانونية.

<sup>3</sup> - المادة 03 المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 مايو سنة 2009، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 06 مايو سنة 2009.

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من المجمعات العقارية أو ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسات العمومية.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسات العمومية.
- زيادة على ذلك تعتبر أصولا فائضة الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية المتوفرة والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

### ثالثا: الفرق بين الأصول العقارية الفائضة والمتبقية:

ويظهر الفرق بين الأصول العقارية الفائضة والمتبقية من خلال التعاريف التي قدها لها المشرع الجزائري فالأصول العقارية الفائضة هي تلك العقارات التي تم إعطاؤها للمؤسسة في بداية نشأتها حتى تستعملها لاحقا لكن تلك المؤسسة لم تحتج إليها نظرا لعدة اعتبارات وهي: أن يكون نشاطها لا يستلزم تلك المساحة الكبيرة، أو أن تلك الأصول العقارية قريبة منها وهي تحتاج مساحات في أماكن أخرى وولايات مختلفة قصد توسيع النشاط، أو طبيعة تلك الأصول لا تتلاءم مع نشاطها.

أما الأصول العقارية المتبقية فهي تلك الأصول العقارية التابعة للمؤسسة الاقتصادية العمومية التي لم يتم التنازل عنها للخواسب أثناء إجراءات عملية الخوصصة، فيتم النازل عنها بشكل مستقل.

وكل هذه الأسباب دفعت المستثمرين إلى المطالبة بالحصول على هذه الأصول العقارية قصد استعمالها لأغراض شخصية، وخاصة لأنها مهيأة أو تقع داخل مناطق مهيأة.

### رابعا: مصير العقارات غير المستغلة.

تم تطهير العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية بموجب طريقتين وهم الخوصصة والتصفية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - زادي سيدعلي، مرجع سابق، 91.

## 1- عن طريق الخوصصة:

والخوصصة هي: كل عملية يتم بموجبها نقل ملكية رأس مال أو الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية إلى الخواص.<sup>1</sup>

نص المشرع على إمكانية التنازل عن أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية بموجب قانون المالية لسنة 1994، وكان ذلك استجابة لصدوق النقد الدولي وتأكيد لإرادة انسحاب الدولة من الحقل الاقتصادي.<sup>2</sup>

ودخل تطبيق إجراء خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية والتنازل عن أصولها العقارية بمختلف أنواعها بموجب الأمر رقم 95-22<sup>3</sup> المتضمن خوصصة المؤسسات العمومية تم خوصصة وتصفية الكثير من المؤسسات العمومية غير أن هذه العملية عرفت عدت مشاكل أهمها كان في الطبيعة القانونية للأصول المتبقية وكيفية التعامل معها وبالتحديد في أصل الملكية صحيح أن المشرع قد نص في المادة 26 من الأمر 01-03 بأن الدولة وانطلاقا مما تبقى من الأصول المؤسسات العمومية المنحلة قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار تنشئ حافظة عقارية وغير منقولة يسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، إلا أن الإشكال لازال قائما إذ لا بد من ذكر أصل الملكية أثناء تحرير عقد نقل الملكية، وهذا ما لم يتم ذكره.<sup>4</sup>

وكذلك بموجب نص المادة 24 من المرسوم التشريعي 94-08 التي تنص على أنه "تعد الأملاك التابعة للمؤسسة العمومية الاقتصادية، قابلة للبيع والتحويل والحجز حسب القواعد المعمول بها في الميدان التجاري، باستثناء أملاك التخصيص وأجزاء من الأملاك العمومية التي تستغل عن طريق الانتفاع، تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عند الاقتضاء عن طريق التنظيم."<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - المادة 13 من الأمر رقم 01-04، المؤرخ 20 غشت سنة 2001، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - بن حسين ناجي، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة منتوري، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسنطينة، 2007، ص 93.

<sup>3</sup> - الأمر 95-22 المؤرخ في 26 غشت 1995، المتعلق بخوصصة المؤسسات العمومية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر سنة 1995، الملغى بموجب أحكام المادة 42 من الأمر رقم 01-04 المؤرخ 20 غشت سنة 2001، المصدر السابق.

<sup>4</sup> - المادة 26 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار المنشور في الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ 22 غشت سنة 2001م.

<sup>5</sup> - المرسوم التشريعي رقم 94-08 المؤرخ في 26 مايو 1994، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 33 الصادرة بتاريخ 28 مايو 1994.

وهو أيضا ما تم التأكيد عليه بموجب المادة 4 من الأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصيتها والتي جاء نصها كما يلي: **ممتلكات المؤسسات العمومية الاقتصادية قابلة للتنازل وقابلة للتصرف فيها طبقا لقواعد القانون العام وأحكام هذا الأمر.**<sup>1</sup>

ويتم التنازل على هذه الأصول العقارية للقطاع الخاص عن طريق تنازل الدولة على حصصها الاجتماعية أو أسهمها في حالة وجود رأس مال مختلط أو التنازل عن كل رأس المال في حالة حيازتها لكل الحصص الاجتماعية أو الأسهم أما التنازل له فيحدد عن طريق المزاد العلني المفتوح إما بالمناقصة أو بالمزايدة وفي حالة فشل طريقة المزاد العلني المفتوح لمرتين يتم اللجوء إلى أسلوب التراضي.<sup>2</sup>

واستمر التنازل عن الأصول الفائضة والمتبقية بواسطة الخوصصة إلى غاية صدور القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، إضافة إلى المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-153 والتي تنص على مايلي "تسترجع الدولة الأصول الفائضة التي تم تحديدها من مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية، سواء كانت ملكا للمؤسسة العمومية الاقتصادية أو للدولة". وبهذا استرجعت الدولة هذه العقارات وأدجتها في نطاق ملكيتها الخاصة وأضفت عليها صفة الأصول العقارية الفائضة.

## 2- عن طريق التصفية:

نظم المشرع الجزائري أحكام التصفية في القانون التجاري وجعلها على نوعين ودية وهي الأصل وقضائية في حالة الاستثناء، ومن خلال قيام القاضي بتقدير حالة الشركة حول مدى إمكانية مواصلة نشاطها أو إمكانية حلها من خلال لجوؤه لخبرة محاسبية لتقدير أصول المؤسسة العمومية الاقتصادية.<sup>3</sup> وأثناء إجراء عملية التصفية ظهرت بعض التجاوزات من قبل المصنفين أثناء تطبيق هذه العملية وهي:

<sup>1</sup> - المادة 04 من الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 غشت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصيتها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ 22 غشت 2001.

<sup>2</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02 مايو سنة 2009، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - زادي سيدعلي، مرجع سابق، 97.

**الأولى:** وتمثلت في بعض التجاوزات التي مارسها المصفون، ممدا دفع المشرع إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 07-122 والذي تم بموجبه منع المصفين المكلفون بتصفية المؤسسات العمومية المحلة من التنازل على الأصول العقارية المتبقية أو تأجيرها ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم.<sup>1</sup>

وكذلك منع شركات تسيير مساهمات الدولة من تعيين المصفين بسبب تورطهم في قضايا فساد لصالح الشركات التي منحت تسيير مساهمات الدولة.<sup>2</sup>

**الثانية:** وتمثلت في تحويل بعض الأصول المتبقية عن وجهتها حيث ثبت من التقارير الصحفية تحويل الأصول المتبقية لمؤسسة إنتاج المشروبات الغازية لعنابة عن وجهتها، وإعداد وتسليم عقود امتياز لأشبه المستثمرين بتواطؤ الوالي ومديرية أملاك الدولة.<sup>3</sup>

وبهذه الطريقة (الخصوصية والتصفية) أنهى المشرع الجزائري مسيرة أغلب المؤسسات العمومية الاقتصادية، فلو أنه قام بدعمها أثناء إفلاسها وشدد الرقابة على مسيرتها وقام بتطويرها، لكان أحسن من التخلي عنها وخصوصتها، ولكانت ستشكل مصدر إيرادات كبير لكن المشرع اكتفى فقط بتصدير المحروقات والضرائب كمصدر للإيرادات.

**ملاحظة:** تجسيديا لمخطط شغل الأراضي فإن الأصول المتبقية والفائضة الواقعة داخل النسيج العمراني لا يمكن توجيهها للمشاريع الاستثمارية، بل توجه للتجهيزات العمومية، وهذا تطبيقا لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-153.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المحدد شروط وكيفية تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة بتاريخ 25 أبريل سنة 2007م.

<sup>2</sup> - المادة 53 من الأمر 09-01 المؤرخ في 22 يوليو 2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة بتاريخ 26 يوليو 2009.

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 95.

<sup>4</sup> - نص المادة "الأصول المتبقية والفائضة الواقعة بالقطاعات المعمرة لا يمكن توجيهها للمشاريع الاستثمارية، وهي بذلك خارجة عن النظام القانوني الذي يرمي إلى تسييرها من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري." المرسوم التنفيذي 09-153، مصدر سابق.

## المطلب الرابع: العقار الصناعي التابعة للخواص:

بعد فشل شركات التسيير العقاري التي أنشأتها الدولة من تسيير وإدارة العقار الصناعي المحلي، اتجهت الدولة نحو بدائل أخرى وصلت إلى إشراك الخواص في تسيير المناطق الصناعية ويتم ذلك بإبرام عقد مناولة مع مؤسسات خاصة لتسيير هذه المناطق أو بموجب عقد امتياز وهذا من خلال الأحكام الجديدة التي جاء بها قانون المالية لسنة 2016 وقانون المالية لسنة 2017.<sup>1</sup>

حيث جاء في نص المادة 58 من قانون المالية لسنة 2016 على أنه "يمكن للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من القطاع الخاص، إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط ومناطق صناعية على أراضي غير فلاحية تشكل ملكيتهم، دون الإخلال بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالاستثمار والبيئة، يخضع إنشاء وتهيئة وتسيير هذه المناطق لدفتر شروط تعده الوزارة المكلفة بالاستثمار، طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم."<sup>2</sup>

ثم عدلت المادة السابقة الذكر بالمادة 80 من قانون المالية لسنة 2017 وأصبحت كما يلي:  
يمكن للأشخاص المعنويين الخواص القيام بإنشاء وتهيئة وتسيير مناطق نشاطات أو مناطق صناعية أو مناطق لوجيستية على أراضي ذات طابع غير فلاحية.

- تشكل ملكيتهم،

- تابعة للأموال الخاصة للدولة على أساس حق امتياز منح لهم بالتراضي لمدة 33 سنة.

ومن خلال المادتين يمكننا القول أن الخواص أصبح بإمكانهم إنشاء مناطق نشاطات أو مناطق صناعية على أموالهم الخاصة أو على أملاك الدولة.

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 87.

<sup>2</sup> - المادة 58 من القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2015.

أولاً: تعرف العقار الصناعي التابع للخواص وشرط إنشائه

#### 1- تعريف العقار الصناعي التابع للخواص:

ومن خلال ما سبق ذكره يمكن تعريف العقار الصناعي التابع للخواص بأنه: قطعة أرض ملك للخواص تم توجيهها أو السماح لها قانوناً لاستقبال نشاط صناعي.

أما حافظة العقار الصناعي التابعة للخواص: هي مساحة أرض يملك الخواص ملكاً تاماً أو منفعتها فقط وقاموا بتهيئتها من أجل توزيعها على المستثمرين لممارسة نشاطاتهم الصناعية.

وعبارة (ملكاً تاماً) هي قيد يميزها عن الأراضي التي يملكون فقط منفعتها وحصلوا عليها بموجب عقد امتياز.

وعليه فإن حافظة العقار الصناعي التي يديرها الخواص فهي نوعان (حافظة يملكون رقيبتها ويؤجرون منفعتها، وحافظة لا يملكون رقيبتها وإنما حصلوا عليها بموجب عقد امتياز ويؤجرون منفعتها للخواص)

#### 2- شروط قيام الخواص بإنشاء عقار صناعي على ملكيتهم:

من خلال ما سبق يمكن تلخيص الشروط القانونية التي وضعها المشرع للخواص من أجل إنشاء عقار صناعي كما يلي:

- أن تكون الطبيعة القانونية للأرض ملكية خاصة،
  - أن تكون تابعة للأموال الوطنية الخاصة وحصل عليها بموجب عقد امتياز،
  - أن لا تكون أرض فلاحية أو تم تصنيفها على أنها ذات وجهة فلاحية من قبل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري،
  - أن لا تشكل الأنشطة الممارسة فيها خطر على البيئة وعلى السكان،
  - إمكانية إدراجها ضمن مخطط التهيئة والتعمير في حالة قربها من المناطق العمرانية،
- ومخالفة هذه الشروط من قبل المستثمر سيحول دون حصوله على رخصة البناء ورخصة الاستغلال من المصالح المعنية بذلك.

ثانيا: الامتيازات التي منحها المشرع للعقار الصناعي التابع للخواص.

تم توزيع الامتيازات التي منحها المشرع للخواص المقبلين على إنشاء عقار صناعي على أرض تابعة للدولة والمتمثلة في تخفيضات على مبلغ الامتياز تتغير حسب الموقع الجغرافي للمشروع:

### 1- ولايات الشمال:

● 95% خلال فترة إنجاز المشروع التي قد تمتد من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات.

● 75% خلال فترة الاستغلال التي تمتد إلى غاية انقضاء مدة الامتياز.

### 2- ولايات الهضاب العليا والجنوب:

بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشر (10) سنوات و90% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بعد انقضاء هذه المدة بالنسبة للمشاريع المتواجدة في الولايات التي شهدت تنفيذ برنامج الجنوب والهضاب العليا.

### 3- ولايات الجنوب الكبير:

بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة خمس عشرة (15) سنة، و95% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بعد انقضاء هذه المدة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المتواجدة في ولايات الجنوب الكبير.

دون المساس بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالاستثمار والبيئة، يخضع إنشاء هذه المناطق وتهيئتها وتسييرها لدفتر شروط يتم إعداده طبقا للمخطط الوطني للتهيئة الإقليمي:

من قبل الوزارة المكلفة بالاستثمار، عندما يتعلق الأمر بأراضي تابعة للخواص،

بالاشتراك بين الوزارتين المكلفتين بالاستثمار والمالية عندما يتعلق الأمر بأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

تحدد كفاءات تسيير الشبكات الداخلية للسوائل (المرفق) عن طريق التنظيم.<sup>1</sup>

والفرق بين المادتين أن المادة 58 من قانون المالية لسنة 2016 والمادة 80 من قانون المالية لسنة 2017 يكمن في ما يلي:

<sup>1</sup> - المادة 80 من القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 77 الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2016.

كانت المادة 58 تجيز للأشخاص الطبيعية إنشاء مناطق صناعية وتسيير أما المادة 80 فقد منعت الأشخاص الطبيعية من ذلك وأبقته للأشخاص المعنوية فقط.

كما أن المشرع قد استخدم مصطلح جديد وهو "مناطق لوجيستية" وهي تلك المناطق التي تقوم بتقديم أعمال التخزين والتغليف والتعليب والتجارة بالجملة للمنتجات الصناعية دون الأعمال الصناعية. كما نلاحظ أن نص المشرع على منع إقامة مثل هذه المشاريع على الأراضي الفلاحية ليس على سبيل الحصر وإنما هو على سبيل المثال. فمثلا لا يمكن إنشاء منطقة صناعية على أرض تم تصنيفها على أنها سياحية، أو صنفت ضمن المناطق الغائية، ولهذا اكتفى المشرع بذكر الأراضي الفلاحية على سبيل المثال هذا من جهة، ومن جهة أخرى لأنها أكبر نوع يتعرض لمثل هذه التصرفات.

وأما الجديد الذي يمكن استنتاجه من خلال نص المادة 80 المذكورة سابقا هو إمكانية منح أراضي تابعة للدولة للخوادم عن طرق عقود امتياز من أجل تهيئتها وتسييرها وبهذا يمكن للخوادم إما أن ينشأ عقار صناعي في ملكيته الخاصة أو في ملكية الدولة بموجب عقد امتياز.

غير أن المشرع من خلال تتبع هذه المادة نص على استمرا التخفيض بنسبة كبيرة وهي 75% لكل مدة الامتياز، وهذا كثير إذ وجب عليه أن ينظر إلى عقد الامتياز نظرة مزدوجة ولا يكتفي بالنظر إليه على أنه تشجيع للاستثمار، بل يجب أن يضيف نظرة أخرى وأن يجعله مصدر دخل للدولة لا سيما للشركات الكبرى، صحيح أتمنح التخفيضات للمستثمر الجديد على الميدان والمؤسسات الناشئة مشجع لهم ولكن هذا في بداية نشأتها أما مع الشركات الكبرى القديمة فهو قرار يحتاج مراجعة، إلا أن هذه القرارات ينص عليها في القانون المالية أي أن له فرصة مراجعتها كل سنة.

ومن خلال ما سبق ذكره يمكننا القول أن العقار الصناعي التابع للخوادم على ثلاثة أضرب وهي:

- عقار صناعي منفرد شيد على ملكية خاصة.
- عقار صناعي يقع في منطقة مهياة من طرف الدولة وتملكه الخوادم بموجب عقد تنازل أو بموجب تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل. (وهو الأكثر شيوعا)
- عقار صناعي يقع ضمن منطقة صناعية تابعة للخوادم تحصل عليه بموجب العقود الناقلة للملكية في القانون الخاص.

### المبحث الثالث: حافظة العقار الصناعي في الفقه الإسلامي.

بعد التحدث عن حافظة العقار الصناعي في التشريع الجزائري، سنتطرق إلى حافظة العقار الصناعي في الفقه الإسلامي، والحضارة الإسلامية كغيرها من حضارات العالم قد مارست أنشطة صناعية ولا يمكن لأي حضارة أن تزدهر وتتقدم دون أن يكون لها حض من الصناعة، والحضارة الإسلامية كانت متربعة على عرش الصناعة أيام قوتها، وللبحث عن العقار الصناعي في الفقه الإسلامية فإن الخيط المؤدي إليه هو تتبع الصناعة، وبعد تتبع الصناعة وأماكنها وجد أن لها ثلاثة أماكن كانت تمارس فيها الأنشطة الصناعية وهي إما في دكاكين الأوقاف التابعة للمساجد أو في الدكاكين والحوانيت المشيدة في الأسواق التابعة للدولة، أو في عقارات تابعة للأموال الخاصة بالمواطنين.

#### المطلب الأول: الوقف

يعد الوقف من أشهر العقارات الاستثمارية التي عرف بها الفقه الإسلامي ثم تبنته القوانين الوضعية، ومفهوم استثمار العقار الوقفي هو مفهوم قديم ظهر مع ظهور نظام الوقف.

كما أن الأملاك الوقفية تشكل القطاع الثالث بالنسبة للدولة، وهي بذلك تمثل موردا هاما للميزانية العامة مما دفع بالسلطات العمومية إلى ابتكار أنماط إجرائية بديلة عن تلك الإجراءات التقليدية، وإن كانت لا تختلف معها من حيث المبدأ بهدف استغلال هذه الثروة ودمجها في مجال الاستثمار لتحديثها وتأمينها على أساس المردودية الاقتصادية التي تنتج عنها دون المساس بمقاصد الشريعة الإسلامية، التي تمثل هوية المجتمع وأحد المبادئ الأساسية للدولة.<sup>1</sup>

وما سيتم القيام به حاليا هو تبين الطرق القانونية والفقهية الواجب إتباعها من أجل جعل العقار الوقفي عقار يستقبل نشاطا صناعية، وهذا الأمر ليس بالمفهوم الجديد، بل هو مفهوم قديم لأنه كان قديما يتم وقف الدكاكين للمساجد لتأجر بعدها للتجار أو الحرفين أو الصناع للممارسة لأنشطتهم الحرفية والصناعية، وذلك حسب متطلبات زمانهم وحضارتهم.

<sup>1</sup> - لعمري محمد، النظام القانوني للعقار الصناعي والآليات المستحدثة لترقيته العقار الوقفي العام أنموذجا، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 17، 2018، ص 316.

ونظرا لأن الوقف قرية إلى الله عز وجل فإن الجانب الشرعي فيه يكتسب أهمية بالغة، سواء في استثماره، أو إدارته، أو من ناحية صرف غلته، وبالتالي فإنه من الضروري للمؤسسة القائمة على الوقف أن تراعي الضوابط الشرعية أولا من جميع الجوانب، سواء كانت لجنة شرعية على جهة الإفتاء أو إدارة قانونية خاصة بالوقف، ويلاحظ أنه في مجال المراقبة الشرعية لاستثمارات الأوقاف لجوء معظم المؤسسات إلى هيئة شرعية تعرض عليها كافة الإشكالات الاستثمارات.<sup>1</sup>

وأهم الإشكالات الشرعية التي تعترض القائمين على الوقف في استثماره، هي عدم معرفتهم لشرط الواقف في الأوقاف القديمة، أو صعوبة استغلالها وفق مراد الواقف، وهو ما سيتم التحدث عنه لاحقا، أما توجيه عقار وقفي ابتداء لاستقبال نشاط صناعي فينظر فيه فقط إلى الجانب القانوني.

بعدما نص المشرع الجزائري عن إمكانية استغلال الأوقاف وفق التوجه الفلاحي، وأصدر في ذلك مرسوم تنفيذي سنة 2014 يتضمن العقود المعتمدة في ذلك، أصدر أيضا مرسوم تنفيذي سنة 2018 يحدد كيفية استغلال العقار الوقفي كعقار صناعي.

### الفرع الأول: تعريف الوقف وأنواعه

أما الهدف من تبين أنواع الوقف هو أن المشرع ولما وضع شروط استغلال الوقف كعقار صناعي كان يقصد الوقف العام لأن الوقف الخاص يتولى إدارته أهل الواقف.<sup>2</sup>

### أولا: تعريف الوقف

**1- لغة:** الوقف لغة هو الحبس وقد جاء في لسان العرب "وقف الأرض على المساكين أي حبسها وله ألفاظ أخرى في اللغة أما الصريحة فهي "وقفت، حبست، سبلت" ومن ألفاظ الكناية "تصدقت، حرمت، أبدت" ومن العلماء من اعتبر "التحريم والتأييد من الألفاظ الصريحة".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عبيشات أمينة، براهيم عماري، تسمير الأملاك الوقفية في الجزائر وأثرها في التنمية الاقتصادية المستدامة قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 05، العدد 02، 2019، ص 16.

<sup>2</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 18-213، المؤرخ في 20 غشت 2018، المصدر نفسه.

<sup>3</sup> - محمد بن علي الشوكاني، نيل الأوطار، تحقيق عصام الدين الصباطي، دار الحديث، القاهرة، 1993، ج 6 ص 20. أنظر، مصطفى ابن سعد، مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى، المكتب الإسلامي، القاهرة، الطبعة الثانية، 1415هـ - 1994م، ج 4، ص 273.

1- اصطلاحا:

أ- تعريف الوقف في القانون الجزائري: عرف المشرع الجزائري في عدة قوانين وهي:

المادة 213 من الأمر 84-11 المؤرخ في (1984/06/09) المتضمن قانون الأسرة بأنه "حبس المال عن التمليك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق" وعرفه أيضا في المادة 03 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في (1991/04/27)، المتضمن قانون الأوقاف بأنه "حبس العين عن التمليك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر أو الخير" وعرفه أيضا في القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري في المادة 31 منه بأن الأملاك الوقفية هي: الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما، تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء أكان هذا التمتع فورا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور. من خلال التعريف الأخير نلاحظ أن المشرع حصر الوقف فقط في العقار عكس التعريفين السابقين فقد أبقاه على إطلاقه.

ب- تعريف الوقف في الفقه الإسلامي

عرفه ابن عرفة بقوله: "إعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازم بقاؤه في ملك معطيه ولو تقديرا"<sup>1</sup> ومن خلال التعريف بقوله إعطاء منفعة تخرج عطية الذوات والعارية والعمري والهبة وقوله منفعة شيء ولم يقل منفعة مال لأن الشيء أعم.<sup>2</sup>

ويجوز وقف كل عين يجوز بيعها وينتفع بها دائما مع بقائها كالعقار والحيوان والأثاث والسلاح، فما لا يجوز بيعه لا يصح وقفه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - شمس الدين بن محمد الطرابلسي (الخطاب)، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، دار الفكر للطباعة، بيروت، الطبعة الثالثة، 1412هـ-1992م، ج 6، ص 18.

<sup>2</sup> - محمد بن عبد الله الخرشبي، شرح مختصر خليل، دار الفكر للطباعة، بيروت، 1998، ج 7، ص 78.

<sup>3</sup> - عبد الرحمان بن ابراهيم المقدسي (ابن قدامة المقدسي)، العدة شرح العمدة، دار الحديث، القاهرة، 1424هـ-2003م، ج 1، ص 311.

## ثانيا: أنواع الوقف

الوقف عند المشرع الجزائري والفقهاء الإسلاميين على نوعين عام وخاص، وبما أن المشرع الجزائري فرق بين الوقف العام والخاص في الاستثمار وجب تبيينهما.

### 1- تعريف الوقف العام: هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه

للمساهمة في سبل الخيرات<sup>1</sup>.

أو هو ذلك الوقف الذي تحبس فيه العين عن التملك لأحد من العباد، والتصدق بمنفعتها ابتداء وانتهاء على جهة بر لا تنقطع<sup>2</sup>. وهو قسمان:

- وقف يحدد فيه مصرف معين لريعه فيسمى وقفا عاما محدد الجهة، ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفد.

- وقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة، ويصرف ريعه في سبل الخيرات، وبهذا يمكن القول أن المشرع الجزائري قد وضع حلا للأوقاف القديمة التي لم تعرف الجهة التي ينفق ريعه عليها.

ومقصود المشرع بقوله: "وقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف" هو الجهة التي ينفق عليها ريع الوقف.

### 2- الوقف الخاص: هو ما يحبس الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو أشخاص معينين ثم

يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.

<sup>1</sup> - القانون رقم: 91-10، المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، المتعلق بالأوقاف، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 08 مايو 1991، والمعدل بالقانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، المتضمن (تعديل الأمر 91-10 المؤرخ في 12 أبريل 1991)، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 29، الصادرة بتاريخ 23 مايو 2001. والمعدل كذلك بمقتضى القانون 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، المتضمن (تعديل الأمر 91-10 المؤرخ في 12 أبريل 1991)، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2002.

<sup>2</sup> - عكرمة سعيد صبري، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، دار النفائس، بيروت، الطبعة الثانية، 2011م. ص 92.

أو هو ما جعل استحقاق الربح فيه للواقف نفسه أو لغيره من الأشخاص المعنيين بالذات أو بالوصف سواء كانوا من الأقارب أو من غيرهم، وذلك بأن يقول: وقفت أرضي على نفسي مدة حياتي ثم على أولادي من بعد وفاتي، فإذا انقرضت الذرية انصرف الوقف إلى جهة عامة لأن مال الوقف الذي ينبغي أن يكون وقفا خيريا عاما عاجلا أو آجلا.<sup>1</sup>

وسبب إيرادنا لأنواع الوقف هو أن المرسوم 18-213 متعلق بالوقف العام فقط أما الوقف الخاص فهو خاضع للقواعد العادية المتعلقة بالوقف من ناحية الاستثمار.

ومن خلال ما سبق ذكره وتقديمه من تعريف للوقف وبيان حكمه، وأدلته، وأنواعه، يمكننا القول أنه بإمكان الذي تحصل على عقار صناعي في إطار عقد التنازل، أو عقد الامتياز القابل للتنازل، أو قام بإنشائه على ملكيته وفق التشريع المعمول به، أو قام بشرائه، أن يقوم بوقفه، وقفا خاصا، أو وقفا عاما، خاصة أن العقارات الصناعية المجهزة لاستقبال نشاط صناعي تؤجر بمبالغ كبيرة جدا لا سيما إن كانت في مناطق صناعية كبرى ومعروفة.

### الفرع الثاني: شروط استغلال العقار الوقفي

وبما المشرع الجزائري قد تناول الفقه كعقار صناعي سيتم تناول الموضوع بطريقة مقارنة.

#### أولا: الشروط القانونية:

ويظهر ذلك من خلال استقراء للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 وهي كما يلي:

- وجود عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر،
- ينبغي أن يكون المشروع الاستثماري الوقفي مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير والقواعد المعمول بها في مجال العمران وحماية التراث الوطني وقواعد النظافة وحماية البيئة.
- الترشح من أجل الاستفادة من عقد استغلال العقار الوقفي، ويستوي في ذلك أن يكون الشخص طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الجزائري،
- ينبغي أن يكون محل الصفقة عقارا وقفيا عاما، وبهذا استثنى المشرع الأوقاف الخاصة وأوقاف النقود أيضا،

<sup>1</sup> - عكرمة سعيد صبري، المرجع نفسه، ص 105.

- أدنى مدة لاستغلال العقار الوقفي 15 سنة وأقصاها 30 سنة، قابلة للتجديد على أساس العائد الاقتصادي من المشروع، للمستثمر أو أحد ذويه.

- يتوجب على المستثمر الفائز بالصفقة احترام تخصيص العقار الوقفي فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا بحسب ما هو مقرر في نص المادة الثانية من الملحق الأول والثاني من المرسوم 213-18.

كما قد اشترط المشرع على أن يكون المستثمر ميسور الحال، ويثبت ذلك بنسخة من السجل التجاري، أو بالقانون الأساسي، إذا كان شخص معنوي، غير أنه أسقطه بموجب الفقرة 2 من المادة 21 حيث سمح للشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية من الحصول على عقارات وقفية تناسب مع انجاز مشاريع استثمارية مصغرة.

وسبب اشتراط المشرع ذلك يظهر في المادة 20 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 213-18 حيث نص على أنه يتحمل المستثمر كل المصاريف والرسوم والأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية، كما قد حمل المستثمر تأمين الاستثمار من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق به.

#### ثانيا: الشروط الفقهية:<sup>1</sup>

ومن بين أمثلة الشروط الفقهية في الاستثمار الوقفي ما أوردهت اللجنة الشرعية في الأمانة العامة للأوقاف منها:<sup>2</sup>

- يشترط في استثمار أموال الوقف أن يكون استثمارا مأمونا لا تخرج المخاطرة فيه عن الحد المقبول في العرف المستقر لدى المستثمرين في المجال نفسه.

- يجوز استثمار ريع الوقف بشرطين هما عدم وجود مستحقين للريع في هذه الفترة، وأن يستثمر فيما يمكن تسبيله فورا وبما لا يعرض الريع للخسارة.

<sup>1</sup> - عبيشات أمينة ، براهيم عماري، مرجع سابق، ص 18.

<sup>2</sup> - فؤاد عبد الله العمر، استثمار الأموال الموقوفة، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2007، ص 209.

- عدم جواز الاقتراض للمساهمة في عملية استثمارية، وإنما إجازة الاقتراض عند حاجة الوقف إلى تعمير أصل من أصوله بحيث يكون الاقتراض للتعمير لا التنمية.

أما من الناحية القانونية فقد أصدر المشرع الجزائري مرسوما تنفيذيا يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: حالة العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار.

ذكرها المشرع الجزائري في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 وهي:

- الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.
  - العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.
  - العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأول لاستقبال المشاريع الاستثمارية.
- أما بالنسبة لعقارات المذكورة في الفقرة الثالثة من المادة 07 فهي تلك الأوقاف القديمة والتي لم يعد بالإمكان استغلالها وفقا لشروط الواقف أو لم يعرف شرط الواقف فيها أصلا فهي على حالتين:

### الحالة الأولى: أن لا يعرف شرط الواقف فيها وهي على حالتين:

- أن يمنع القانون إمكانية استقبال العقار الوقفي نشاط صناعي ويستحيل تغيير وجهته. (كأن يكون عقار فلاحي بامتياز، أو يكون وسط تجمعات سكنية وتحوله لعقار صناعي يشكل خطرا على جيرانه).
- أن يكون العقار الموقوف قد تغيرت وجهته وذلك بتغيير وجهة المنطقة المحيطة به أو بالإمكان تغيير وجهته إلى أرض قابلة لاستقبال نشاط صناعي. (كأن تكون وجهة المنطقة المحيطة به وجهة صناعية أو هو بعيد عن المناطق السكنية ولا يشكل خطر على البيئة والسكان).

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 18-213، المؤرخ في 20 غشت 2018، المحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 20 غشت 2018.

**الحالة الثانية:** أن يعرف شرط الواقف فيه، كأن وقف العقار ليمارس فيه نشاط فلاحى أو تجارى أو سكنى ثم لسبب من الأسباب أصبح من المستحيل استخدامه وفق شرط الواقف وهذه الأسباب هي: (تغير الدولة لوجهة كل تلك المنطقة المحيطة بالعقار الوقفى إلى منطقة قابلة لاستقبال نشاط صناعى، أو أن الأرض ضعيفة الخصوبة ولا تصلح لما اشترطه الواقف) ثم وباستخدام الشروط القانونية رأى القائمون على الوقف أن تحويلها لعقار صناعى أفضل وأنسب من استعمالها وفق مراد الواقف لأن مراده أصبح مستحيل.

وأصعب حالة هي الحالة الثانية التي يعلم فيها شرط الواقف في كيفية استغلال العقار الوقفى، ثم توفرت فيه الشروط القانونية التي تسمح باستغلاله كعقار صناعى، إضافة إلى رأى القائمين على الوقف والخبراء أن تحويله إلى عقار صناعى أفضل من بقائها أرض فلاحية، وهذا ما دفعنا إلى تبيين رأى المشرع الجزائري والفقهاء الإسلامى في مخالفة شرط الواقف، وبما أن المشرع قد أكد على هدمها وتحويلها إلى عقار صناعى وجب معرفة حل لإشكالية مخالفة شرط الواقف وذلك بإدراج موقف المشرع الجزائري والفقهاء الإسلامى.

#### الفرع الرابع: مخالفة شرط الواقف

**أولاً:** شرح معنى قاعدة "شرط الواقف كنص الشارع" وقبل الشروع في عرض موقف الفقهاء في مخالفة شرط الواقف وجب شرح القاعدة الفقهية "شرط الواقف كنص الشارع" ومقتضى التشبيه في هذه القاعدة معناه أنه يجب أن يحترم شرط الواقف تماماً مثل نص الشارع في التطبيق إلى أبعد الحدود، غير أنه في الواقع وعند تطبيقها اختلف العلماء إلى ثلاثة أقوال وهي:

**1- القول الأول:** أن شرط الواقف كنص الشارع في وجوب إتباعه والعمل به وممن نص على ذلك الصاوي من المالكية،<sup>1</sup> وصاحب مطالب أولي النهى من الحنابلة.<sup>2</sup>

**2- القول الثاني:** أن شرط الواقف كنص الشارع في الفهم والدلالة، لا في وجوب العمل به وإتباعه. وممن نص على ذلك شيخ الإسلام ابن تيمية وشمس الدين ابن القيم.

<sup>1</sup> - أحمد بن محمد الخلوئي (الصاوي)، بلغة السالك لأقرب المسالك، دار المعارف، د ط، د ت، ج 4، ص 120.

<sup>2</sup> - مصطفى ابن سعد، مرجع سابق، ج 4، ص 312.

ويتضح رأي الإمام ابن تيمية أكثر عندما يقول: "ومن قال من الفقهاء: إن شروط الواقف نص كللفظ الشارع فمراده أنها كالنصوص في الدلالة على مراد الواقف، لا في وجوب العمل، أي أن مُرَاد الواقف يستفاد من ألفاظه المشروطة، كما يستفاد مراد الشارع من ألفاظه، فكما يعرف العموم والخصوص والإطلاق والتقييد والتشريك والترتيب في الشرع من ألفاظ الشارع، فكذلك تعرف في الوقف من ألفاظ الواقف.<sup>1</sup>

وقال ابن القيم: ".. وأما ما قد لهج به بعضهم من قوله. شروط الواقف كنصوص الشارع. فهذا قد يراد به معنى صحيح ومعنى باطل، فإن أريد أنها كنصوص الشارع في الفهم والدلالة، وتقييد مطلقها بمقيدها، وتقديم خاصها على عامها والأخذ فيها بعموم اللفظ لا بخصوص السبب، فهذا حق من حيث الجملة. وإن أريد أنها كنصوص الشارع في وجوب مراعاتها والتزامها وتنفيذها، فهذا من أبطل الباطل، بل يبطل منها ما لم يكن طاعة الله ورسوله، وما غيره أحب إلى الله وأرضى له ورسوله منه، وينفذ منها ما كان قرينة وطاعة كما تقدم"<sup>2</sup>.

### 3- القول الثالث: أن شرط الواقف كنص الشارع في الفهم والدلالة وفي وجوب إتباعه والعمل به:

ومن قال بذلك صاحب الدر المختار من الحنفية حيث قال: "قولهم شرط الواقف كنص الشارع أي في المفهوم والدلالة ووجوب العمل به فيجب عليه خدمة وظيفه أو تركها إن لم يعمل، وإلا أثم، لاسيما فيما يلزم بتركها تعطيل"<sup>3</sup>

وبعد التطرق لمفهوم القاعدة الفقهية شرط الواقف كشرط الشارع وكيف تعامل معها الفقهاء نشرع الآن في عرض موقف الفقهاء فيما يخص مخالفة شرط الواقف، ويمكن القول أن كلهم أجاز مخالفة شرط الواقف لكن اختلفوا إلى فريقين في التضييق والتوسيع.

<sup>1</sup> - تقي الدين ابن تيمية، مجموع الفتاوى، تحقيق عبد الرحمان بن محمد بن قاسم، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة المنورة، 1416هـ-1995م، ج 31، ص 48.

<sup>2</sup> - شمس الدين بن القيم الجوزية، أعلام الموقعين عن رب العالمين، تحقيق محمد عبد السلام ابراهيم، دار الكتب العلمية، بيروت، 1411هـ-1991م، ج 1، ص 238.

<sup>3</sup> - محمد علاء الدين بن علي الحصكفي، الدر المختار شرح تنوير الأبصار في فقه مذهب الإمام أبي حنيفة، دار الفكر، بيروت، 1386هـ، ج 4، ص 433.

أولاً: موقف المشرع الجزائري من مخالفة شرط الواقف.

الأصل عند المشرع الجزائري هو عدم مخالفة شرط الواقف، إلا في حالات معينة نص عليها في المادة 24 من القانون رقم: 10-91، مع تشديده في استبدال المسجد مطلقاً، وقد جاءت المادة 26 مكرر 3 والتي تضمنت الكلام عن إدماج الأراضي الزراعية الوقفية المجاورة للتجمعات السكنية ضمن الأراضي العمرانية، لما فيه من الفائدة على الواقف مستقبلاً، والمادة 45 التي تضمنت جواز تنمية الواقف وفقاً لإرادة الواقف ومراعاة مقاصد الشريعة، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 98-381 في مادته 8 التي تحدثت عن جواز عمارة الملك الوقفي.<sup>1</sup>

الحالات التي أجاز فيها المشرع الجزائري العمل بخلاف شرط الواقف ذكرها على سبيل الحصر في المادة 24 من القانون رقم: 10-91 بقوله: "لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر، إلا في الحالات الآتية:

- حالة تعرضه للضياع أو الاندثار.
- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه.
- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية.
- حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع قط، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلاً أو أفضل منه.
- تثبت الحالات المبينة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة.

<sup>1</sup> - فريدة حديد، ضوابط استبدال الواقف في الشريعة الإسلامية والقانون المقارن، مجلة الدراسات الفقهية والقضائية، مجلد: 07، عدد: 01، 2021، ص10.

ثانيا: موقف الفقه الإسلامي من مخالفة شرط الواقف.

اختلفت مذاهب وأقوال فقهاء الفقه الإسلامي في مخالفة شرط الواقف بين مؤيد ومعارض سنجملها فيما يأتي.

### 1- المضيقون في مخالفة شرط الواقف

#### أ- المالكية:

تشدد المالكية في باب مخالفة شرط الواقف وضيقوا مجاله، فد قصرُوا الاستبدال على وقف المنقول فقط، أما العقار فلا يجوز عندهم وقد ذكر ذلك ابن رشد بقوله: "لم يجز أصحابنا بيع الحبس على حال إلا أن يكون دارا في جوار مسجد فيحتاج إليها لتدخل في المسجد ويوسع بها المسجد فإنهم وسعوا في بيعها في مثل هذا، ورأى أن يشتري بثمنها دارا مثلها فتكون حبسا. وقد أدخل في مسجد النبي ﷺ دور كانت محبسة."<sup>1</sup>

وعليه يمكننا القول أن المالكية لم يجيزوا استبدال الوقف إلا للضرورة فقط. وهذه الضرورة مثلوا لها كتوسعة لمسجد بجواره دار محبوسة، وكذلك من أجل شق الطرق فإنه يُعمد لبيع الوقف إن كان لا بد من بيعه غير ذلك من الأسباب فلا يجوز بيع الوقف أو استبداله.<sup>2</sup>

وقد قالوا أنه إذا بيع العقار المحبوس لمثل هذه الضروريات أنه لا بد من ثمن إذا كان الموقوف عليهم معينين، ويدفع إليهم الثمن على أن يشتروا به عقارا يحل محل الأول، ويكون حبسا في موضعه وبمصارفه وشروطه وإذا كان الموقوف غير معين كالفقراء ونزع لمرفق عام فإنه لا يكون فيه ثمن لأنه لم يتعلق به حق المعين أي أن الثمن لا يدخل إلا إذا كان له مطالب والوقف على غير المعين لا يوجد له مطالب، فلا ثمن، ويكون النظر إلى مقدار الثواب للواقف ولا شك أن الثواب في هذا النفع العام أكبر وأجل.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل لمسائل المستخرجة، حققه محمد حجي وآخرون، دار الغرب الإسلامي، بيروت، الطبعة الثانية، 1408هـ-1988م، ج 12، ص 304.

<sup>2</sup> أنظر محمد بن يوسف الغرناطي، التاج والإكليل لمختصر خليل، دار الكتب العلمية، القاهرة، 1416هـ-1994م، ج 7، ص 663.

<sup>3</sup> محاضرات في الوقف، محمد أبو زهرة، دار الفكر العربي، بيروت، الطبعة الثانية، 2001، ص 155.

أما في المنقول فقد كانوا يميزون العمل بخلاف شرط الواقف وإن لم ينص الواقف على ذلك غير أن القراني قد نقل الخلاف في ذلك فقال: "فإذا حبس الفرس أو التيس للضراب وانقطع ذلك منه وكبر قال ابن القاسم في الكتاب يباع صونا لما ليته عن الضياع وقال عبد الملك لا يباع إلا أن يشترط ذلك في الحبس لأن بيع الحبس حرام."<sup>1</sup>

غير أن هناك قاعدة مهمة تصب في جدول المصلحة وهي "مراعاة القصد دون اللفظ في الوقف" وهي التي أخذ بها بعض المتأخرين من علماء المذهب المالكي لقصد الواقف المقدر بعد موته لإحداث تصرف في الوقف للمصلحة يخالف ألفاظه، وقد أخذت من كلام بعض المتأخرين كالقابسي والبرزلي والعبدوسي وأخذ بها الأندلسيون أيضا ما يدل على اعتبار المصلحة لتفسير أقوال الواقف ولصرف الأوقاف لأن تكليم القصد بعد بت الوقف وموت الواقف إنما هو في الحقيقة تحقيق لمناط المصلحة.<sup>2</sup>

ومن خلال الكلام الذي تم نقله عن الشيخ بن بيه فإنه يمكننا القول أن متأخري المالكية قد أعملوا المصلحة وقصد الواقف أثناء مخالفة شرط الواقف وهذا يكون متأخروا المالكية قد خالفوا المتقدمين واختصروا على أنفسهم التبريرات والاستثناءات بإعمال هذه القاعدة.

**ب- الشافعية:** فقهاء الشافعية من أشد المتشددين في مخالفة شرط الواقف فهم يمنعونه مطلقا وإذا طالعت كتب الشافعية لا تجدهم يحكون الخلاف في العقار، لا سيما إذا كان مسجدا، غير أنهم اختلفوا في المنقول كالعروض والحيوان.<sup>3</sup> وفي ذلك يقول الشيرازي: "ولا يجوز بيع الوقف لما روى ابن عمر رضي الله عنه قال أصاب عمر رضي الله عنه أرضا بخير فأتى النبي صلى الله عليه وسلم يستأمره فيها فقال: "إن شئت حبست أصله وتصدقت بها" قال: فتصدق بها عمر صدقة لا يباع أصلها ولا يوهب ولا يورث."<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - شهاب الدين أحمد بن إدريس القراني، الذخيرة، تحقيق: محمد حجي وسعيد أعراب ومحمد بوخبزة، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1994م، ج 6، ص 327.

<sup>2</sup> - عبد الله بن بيه، إعمال المصلحة في الوقف (سبيل الاستثمار الناجح للأوقاف ومضاعفة أجور الواقفين) مؤسسة الريان للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 1426هـ-2005م، ص 43.

<sup>3</sup> - أحمد بن محمد الهيتمي، تحفة المحتاج في شرح المنهاج، المكتبة التجارية الكبرى، القاهرة، 1357هـ-1983م، ج 6، ص 282.

<sup>4</sup> - إبراهيم بن علي الشيرازي، المهذب في فقه الإمام الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت، د ط، 1990، ج 2، ص 11.

ويقول الشرازي: "وإن وقف مسجدا فخرّب المكان وانقطعت الصلاة فيه، لم يعد إلى المالك، ولم يجوز له التصرف فيه، لأنه مازال المالك فيه حق الله تعالى ولا يعود إلى المالك بالاختلال"<sup>1</sup> ويقول النووي "ولو تهدم مسجد وتعذرت إعادته لم يبيع بحال"<sup>2</sup> هذا فيما يتعلق بالعقار. أما فيما يخص المنقول فيقول الشيرازي: "وإن وقف نخلة فجفت أو بهيمة فزمنت، أو جذوعا على مسجد فتكسرت، ففيه وجهان.

الأول: لا يجوز بيعه تماما مثل المسجد والعقار وقال النووي: "ولو جفت الشجرة لم ينقطع الوقف على المذهب، بل ينتفع بها جذاعا"<sup>3</sup>.

الثاني: يجوز بيعه، لأنه لا يرجى منفعته، فكان بيعه أولى من تركه، بخلاف المسجد، فإنه المسجد يمكن الصلاة فيه مع خرابه وقد يعمر الموضع فيصلى فيه.

ونرى من هذا أن الشافعية تشددوا في المنقول مع أن المالكية لم يتشددوا فيه ذلك التشدد، وبلغ من تشدد الشافعية في منع الاستبدال أنهم منعوا بيعه ولو في حال عدم الصلاحية الا بالاستهلاك، فأجازوا للموقوف عليهم استهلاكه لأنفسهم، ولو يجيزوا بيعه، فإذا كان الموقوف شجرا وجف حتى لم يعد صالحا للإثمار ولا ينتفع به إلا في اتخاذه وقودا جاز للموقوف عليهم أن يتخذوه وقودا لأنفسهم ولا يجوز لهم بيعه، لأنه مع عدم إمكان الانتفاع به إلا باستهلاكه لم تزل عنه صفة الوقف التي تمنع البيع عندهم منعا مطلقا.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - إبراهيم بن علي الشيرازي، المصدر نفسه، ج1، ص445.

<sup>2</sup> - محي الدين يحيى بن شرف النووي، منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، دار الفكر، بيروت، 1425هـ-2005م، ج1، ص170.

<sup>3</sup> - شمس الدين محمد بن أحمد الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، دار الكتب العلمية، بيروت، 1415هـ-1994م، ج3، ص550.

<sup>4</sup> - شمس الدين محمد الرملي، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر، بيروت، الطبعة الأخيرة، 1404هـ-1984م، ج5، ص394.

## 2- الموسعون في مخالفة شرط الواقف

أ- الحنفية: يعد المذهب الحنفي من أكثر المذاهب الفقهية توسعا في موضوع مخالفة شرط الواقف وذلك في مسائل سبعة ذكرها الإمام ابن عابدين وهي:<sup>1</sup>

- أن يجيز الواقف لنفسه أو لغيره أو لنفسه وغيره تغيير طبيعة استغلال الوقف: ومعناه أن يترك الواقف حرية تغير كيفية استغلال العقار الموقوف أو استبداله بغيره لنفسه أو لغيره أو لنفسه وغيره في آن واحد.

- أن لا يشترطه سواء شرط عدمه أو سكت لكن صار بحيث لا ينتفع به بالكلية بأن لا يحصل منه شيء أصلا، أو لا يفي بمؤنته فهو أيضا جائز على الأصح إذا كان بإذن القاضي ورأيه المصلحة فيه

- لو شرط الواقف للإمام مالا يكفيه: ومعناه لو شرط الواقف قسمة الربيع على الجميع بالحصصة أو جعل لكل قدرا وكان ما قدره للإمام أو المدرس ونحوه لا يكفيه فهنا يخالف شرط الواقف ويعطي الإمام قدر الكفاية لئلا يلزم تعطيل المسجد فالعمارة مقدمة على جميع الجهات.

- أن يشترط الواقف أن لا يعزل الناظر: فلو رأى القاضي ضرورة في عزله، عزله ولا ينظر لشرط الواقف.

- أن يشترط الواقف أن لا يؤجر وقفه لأكثر من سنة: فلو كان الناس لا يرغبون في استئجار سنة أو كان في الزيادة نفع للفقراء فللقاضي المخالفة دون الناظر.

- أن يشترط أن يتصدق بفاضل الغلة على من يسأل في مسجد كذا: فللقائم التصدق على سائل غير ذلك المسجد أو خارج المسجد، أو على من لا يسأل.

- لو شرط للمستحقين خبزا ولحما معينا كل يوم: فللقائم دفع القيمة من النقد وفي موضع آخر لهم طلب المعين وأخذ القيمة: أي فالخيار لهم لا له.

<sup>1</sup> محمد أمين ابن عابدين، رد المختار على الدر المختار، دار الفكر، بيروت، الطبعة الثانية، 1412 هـ 1992 م، ج4، ص368.

## ب- الحنابلة:

وقد تحلل مذهب الإمام أحمد من قيود التشدد قليلا وتساهل في بيع الأحباس لتحل أخرى محلها وبذلك سار في طريق الاستبدال خطوة أوسع من الإمامين مالك وتلميذه الشافعي، وإن لم تكن الخطوة واسعة بالنسبة لمذهب أبي حنيفة.<sup>1</sup>

وبهذا يكون المذهب الحنبلي في مسألة استبدال الوقف وسطا بين تشدد الشافعية والمالكية وتساهل الحنفية وتوسعهم في ذلك، فقد أجازوا بيع العقار الموقوف واستبداله إذا تعطلت منافعه المقصودة منه حتى ولو كان مسجدا ولو شرط الواقف عدم بيعه في هذا الحال فشرطه فاسد.<sup>2</sup>

وفي هذا قال المقدسي: "وإذا خرب الوقف، ولم يُرَدَّ شيئا، بيع، واشتري بثمنه ما يُرَدُّ على أهل الوقف، وجعل وقفا كالأول، كدار انهدمت، أو أرض خربت، وعادت مواتا، ولم تمكن عمارتها، أو مسجد انتقل أهل القرية عنه، وصار في موضع لا يصلح فيه، أو ضاق بأهله ولم يمكن توسيعه في موضعه أو تشعب جميعه فلم تمكن عمارته ولا عمارة بعضه إلا ببيع بعضه، جاز بيع بعضه لتعمر به بقيته، وإن لم يمكن الانتفاع بشيء منه، بيع جميعه، لأن المقصود استبقاء منفعة الوقف الممكن استبقاؤها وصيانتها عن الضياع، ولا سبيل إلى ذلك إلا بهذه الطريق.<sup>3</sup> وهذا في العقار أما في المنقول فقال المقدسي: "وكذلك الفرس الحبيس إذا لم يصلح للغزو، بيع، واشتري بثمنه ما يصلح للجهاد".

وإذا بيع الوقف فأى شيء اشترى بثمنه مما يرد على أهل الوقف جاز، وإن كان من غير جنسه في ظاهر كلام الخرقى لكن تكون المنفعة مصروفة إلى المصلحة التي كانت الأولى تصرف.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - محمد أبو زهرة، مرجع سابق، ص 158.

<sup>2</sup> - محمد أبو زهرة، المرجع السابق، ص 159.

<sup>3</sup> - موفق الدين عبد الله بن محمد المقدسي، المغني، مكتبة القاهرة، القاهرة، د ط، 1388هـ-1968م، ج 6، ص 27.

<sup>4</sup> - عبد الرحمان بن محمد بن قدامة المقدسي، الشرح الكبير على متن المقنع، دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع، بيروت، د ط، د ت، ج 6، ص 243.

## المطلب الثاني: السوق كحافضة عقار صناعي في الدولة الإسلامية

ومن أجل الوصول إلى العقار الصناعي في الفقه الإسلامي تتبعنا الصناعة إذ أن الفقهاء قد خصصوا أبوابا في كتبهم تحت عنوان تضمنين الصناع وكانت هذه الاجتهادات هي الخيط الوحيد للوصول إلى العقار الصناعي في الفقه الإسلامي ولهذا أول ما سيتكلم عنه وكتمهيد للعقار الصناعي وحافظته في الفقه الإسلامي سنتكلم عن واقع الصناعة في الدولة الإسلامية.

### الفرع الأول: الصناعة في الحضارة الإسلامية.

كانت الأنشطة الصناعية تمارس في دكاكين وحوانيت تابع للخواص إما داخل أو خارج المحيط العمراني أو في الأسواق، وسبب ممارسة الأنشطة الصناعية في الأسواق راجع لأمرين وهما:

- أن النشاط الصناعي الممارس يشكل خطرا على حياة السكان وصحتهم.
  - أن الصناع لا يملك عقار خاص فيحصل أو تمنحه الدولة دكان في السوق يمارس فيها نشاطه.
- ومن أشهر العقارات الصناعية التي كانت في الدولة الإسلامية هي: بيت الطحانة، والمحجرة، والمثلجة، والملاحه، وعين القير، وبيت الطراز، هذا بالإضافة إلى أماكن أخرى يصنع فيها السكر وأماكن استخراج الزمرد، وصناعة الورق، ودباغة الجلود، وصناعة الزجاج، والعطور، وصناعة الساعات الميكانيكية وهذه الأخيرة كانت من الصناعات المعقدة التي تحتاج تقسيم العمل والتخصص الدقيق والعمل الجماعي.<sup>1</sup> أما بالنسبة لصناعة السفن فكانت ولا تزال تمارس على شواطئ البحار والأنهار.

وتؤكد الشواهد التاريخية أن الأماكن التي شهدت كثرة وتنوع في الصناعة كانت مراكز تعرف نموا كبيرا وخير مثال على ذلك بلاد الأندلس، حيث ذكر هذا عبد الرحمن بن أبي بكر أنها كانت تحوي على الكثير من المصانع في عهد الناصر الموحد حتى بلغ عدد مصانع الصابون سبعة وأربعون مصنعا، ومصانع سبك النحاس مائة واثنى عشر مصنعا ومصانع الغزل مائة وواحد وأربعون مصنعا وغير ذلك من المصانع.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> السيد حنفي عوض، العمل وقضايا الصناعة في الإسلام، المكتب العلمي للكمبيوتر والنشر والتوزيع، الإسكندرية، ص82.

<sup>2</sup> صلاح الدين وانس، تنظيم العقار في الأندلس خلال عهد الموحدين، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قسم الحضارة الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإسلامية، جامعة وهران 01، الجزائر، 2016/2015، ص 52.

ويرجع سبب قوة الصناعية الإسلامية في الأندلس إلى تشجيع ولائها للصناع واستقطابهم والاعتناء بهم وحميتهم حتى في الحروب<sup>1</sup> فوجد الخليفة عبد المؤمن بن علي لما استولى على العاصمة مراكش وقضائه على المرابطين كان حريصا على حياة الصناع حيث لما انتشر القتل في أهل مراكش قال لجنده: "هؤلاء صناع وأهل سوق ننتفع بهم فاتركوهم" وكل هذا حتى لا تصاب الصناعات بالاضمحلال.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: التوطين الصناعي في الحضارة الإسلامية

كانت الأسواق محيطة بالتجمعات السكنية وخارج المناطق العمرانية ويرجع هذا لسببين وهما:

**أولاً:** حماية السكان من الضرر، مثل الدخان الناتج عن الحدادين والخبازين ومن كل الأنشطة التي من شأنها إيذاء الناس عامة والمرضى خاصة، وأيضا حمايتهم من الروائح الكريهة التي تنتج عن بعض الأنشطة مثل الدباغة، وأيضا حماية الأبنية العمرانية من الاهتزازات التي تنتج عن بعض الأنشطة من الرحا والمطاحن. ومعيار الدولة هو **الضرر** فكل نشاط يلحق ضرر بالناس ومساكنهم وجب إخراجه إلى السوق.

**ثانياً:** اعتماد المهندسون المسلمون في مخططاتهم التعميرية على نظرية "مناطق الأسواق والتجمع" في تشيد المدينة الإسلامية، وهذه النظرية من نظريات التوطين الصناعي المعتمدة قديماً، وهي توضح العلاقة بين حجم التجمع السكاني وبين عملية النمو والميزة التوطنية، ففي البداية لا بد من توافر السوق الذي يساعد على التجمع السكاني وتبادل السلع والخدمات، وكلما زادت الميزة التوطنية تزيد الوفورات الداخلية وتظهر الوفورات الخارجية.<sup>3</sup>

كما لا يفوتنا أن نشير إلى أن نظام التوطين الصناعي في المدينة الإسلامية القديمة كان يختلف عن نظام التوطين في المدينة الأوروبية القديمة وقتها ومن أمثلة المدينة الأوروبية والتي كانت تمثل نموذجاً لعصر النهضة الأوروبية مدينة "صالين دي شو" بفرنسا قرب مارسيليا والتي صممها المعماري "لودو" عام 1773 حيث تم تصميمها وجعل المصانع في مركزها والسكان بجوارها وعلى ضفافها، في حين نجد العكس تماماً في المدينة الإسلامية القديمة، حيث يكون السكان في المنتصف والمصانع على حواف وخارج المدينة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - حسن علي حسن، الحضارة الإسلامية بالأندلس في عصر الموحدين والمرابطين، دار العلوم القاهرة، 1980، ص 262.

<sup>2</sup> - علي بن أبي مكرم (ابن الأثير)، الكامل في التاريخ، تحقيق عمر عبد السلام، دار الكتاب العربي، بيروت، 1997، الجزء 4، ص 114.

<sup>3</sup> - ومن القائلين بهذه النظرية المعماري فريدمان، أنظر الطيبي عبد الله، مرجع سابق، ص 72.

<sup>4</sup> - الطيبي عبد الله، مرجع سابق، ص 52.

ويتم التوطين الصناعي حسب هذه النظرية وفق مراحل نلخصها كما يلي:<sup>1</sup>  
**المرحلة الأولى:** ويتم فيها بناء مراكز مستقلة نسبياً خارج المدينة وتجعل كل صناعة في جهة لوحدها.  
**المرحلة الثانية:** وضع نواة مركزية يتحول إليها الاقتصاد والنتاج.  
**المرحلة الثالثة:** وضع بجانب النواة الأصلية نويات فرعية.  
**المرحلة الرابعة:** تكوين نظام وظيفي من النواة المركزية يقوم بدفع الإقليم إلى أقصى درجات النمو.  
وكل هذا يؤكد لنا مدى التطور الذي كان يتميز به العقل المعماري المسلم في ذلك الوقت.

### الفرع الثالث: شواهد على عناية الدولة الإسلامية بالسوق

وقبل الشروع في التكلم عن اعتناء الدولة الإسلامية بالسوق وجب علينا أولاً التعريف به

#### 1- تعريف السوق: هو اسم لكل مكان وقع فيه التبايع بين من يتعاطى البيع أو الشراء.<sup>2</sup>

أو هو عبارة عن منطقة يتصل بها المشترون والبائعون إما بطريقة مباشرة، أو عن طريق وسطاء بعضهم يبيع بحيث أن السعر الذي يسود في أحد أجزاء السوق يكون له تأثير على الأسعار السائدة أجزائه الأخرى، كما يترتب عليه وجود تجانس في أسعار السلعة الواحدة في السوق كلها.<sup>3</sup>

وهذا المعنى كان في بداية الأمر ثم ومع تطور الدولة الإسلامية أصبح السوق زيادة على التبادل التجاري مكاناً للتصنيع أيضاً.

#### 2- شواهد على عناية الدولة الإسلامية بالسوق:

كان للسوق عناية كبيرة من طرف الدولة الإسلامية منذ تأسيسها واستمر حتى وصل إلى أعلى درجات الدقة والتنظيم والتخطيط آنذاك، وغدت فيه وحدات نظامية تجري فيها المعاملات التجارية بثبات واستقرار، وأصبح ملجأ للصناعات وسائر الحرف والمهن حيث يتم تنظيمها في أماكن منفصلة عن بعضها البعض ومازال أثر بعض تلك الأسواق قائماً إلى الآن في بعض المدن الإسلامية كالقاهرة وتونس ودمشق ومراكش.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - الطيبي عبد الله، المرجع نفسه، ص 60.

<sup>2</sup> - أحمد بن علي ابن حجر العسقلاني، فتح الباري في شرح صحيح البخاري، دار المعارف، بيروت، 1379هـ، ج5، ص 246.

<sup>3</sup> - راشد البراوي، الموسوعة الاقتصادية، دار النهضة العربية، بيروت، 1981م، ص 302.

<sup>4</sup> - أحمد بن يوسف الدرويش، مرجع سابق، ص 38.

وقد ذكر ابن جبير في وصفه لمدينة حلب، أن أسواقها كبيرة، وواسعة، متصلة الانتظام مستطيلة ما تخرج من سباط صنعة إلى سباط صنعة أخرى<sup>1</sup>، إلى أن تفرغ من جميع الصناعات المدنية وكلها مسقف بالخشب فسكانها في ظلال وافرة فكل سوق منها تقيد الأبصار حسنا وستوقف المستوفز<sup>2</sup> تعجبا<sup>3</sup>.

والشاهد من كلام ابن جبير هو قوله أن جميع الصناعات التي يحتاجها الناس في ذلك الوقت كانت تمارس في الأسواق، وموزعة ومنظمة حسب نوع الصناعة، وقوله الصناعات المدنية يستفاد منه أيضا أن الصناعات الحربية لم تكن متواجدة في الأسواق وإنما كان لها مكان خاص بها. ومنه فالعقار الصناعي في الدولة الإسلامية كان في الأسواق.

وكذلك ذكر ابن جبير على مدينة حماة<sup>4</sup> مثل ما ذكر على مدينة حلب فقال: وأسواق المدينة العليا أحفل وأجمل من أسواق المدينة السفلى، وهي الجامعة لجميع الصناعات والتجارات وموضوعها حسن التنظيم بديع الترتيب والتقسيم ولها جامع أكبر من الجامع الأسفل ولها ثلاث مدارس ومارستان على شط النهر بإزاء الجامع الصغير<sup>5</sup>.

والشاهد من قوله هذا هو قوله "وهي الجامعة لجميع الصناعات والتجارات" يعني إلى جانب الأعمال التجارية كانت الأسواق قديما يمارس فيها أنشطة صناعية.

حتى ابن بطوطة لما وصل إلى مدينة بغداد أعجب بأسواقها وقال: "وأعظم أسواقها سوق يعرف بسوق الثلاثاء، كل صناعة فيه على حدة"<sup>6</sup> ومن خلال كلامه أيضا يظهر أن الأسواق في ذلك الوقت كانت يمارس فيها أنشطة صناعية وتم تنظيمها حسب نشاطها فكل صناعة في جهة معينة من السوق.

<sup>1</sup> - سباط: رصيف وجانب الطريق.

<sup>2</sup> - وهو المتهيب للوثوب.

<sup>3</sup> - محمد بن أحمد بن جبير الأندلسي، رحلة ابن جبير، دار بيروت للطباعة والنشر، بيروت، 1993، ص 226.

<sup>4</sup> - مدينة في دولة سوريا حاليا تحتل المرتبة الرابعة من حيث السكان بعد دمشق وحلب وحمص.

<sup>5</sup> - محمد بن أحمد بن جبير الأندلسي، المرجع السابق، ص 231.

<sup>6</sup> - محمد بن عبد الله بن بطوطة، تحفة النظار في غرائب الأمصار وعجائب الأسفار، دار الشرق العربي، بيروت، د ت، ج 1، ص 181.

ونجد كذلك ابن خلدون في مقدمته يشير إلى أن الأسواق كانت تحتوي على مصانع وذلك بقوله: "أعلم أن الأسواق كلها تشتمل على حاجات الناس فمنها الضروري وهي الأقوات من الحنطة وما معناها كالباقلاء والبصل والثوم وأشباهه ومنها الحاجي والكمالي مثل الأدم والفواكه والملابس والماعون والمراكب وسائر المصانع"<sup>1</sup>

#### الفرع الرابع: معايير تنظيم السوق الإسلامية:

أما تنظيم الأسواق وشكلها الهندسي فقد ذكره الإمام الشيزري بتعبير بديع يدل على دقة النظر وقوة الفكر فقال: "ينبغي أن تكون الأسواق في الارتفاع، والاتساع على ما وضعت الروم قديما، ويكون من جانبي السوق إفريزان يمشي عليهما الناس في زمن الشتاء، إذا لم يكن السوق مبلطا، ولا يجوز لأحد من السوق إخراج مصطبة دكانه عن سمت أركان السقائف إلى الممر الأصلي؛ لأنه عدوان على المارة، ويجب على المحتسب إزالته، والمنع من فعله، لما في ذلك من حقوق الضرر بالناس. ويجعل لأهل كل صنعة منهم سوقا يختص بهم، وتعرف صناعتهم فيه، فإن ذلك لقصادهم أرفق، ولصنائعهم أنفق، ومن كانت صناعته تحتاج إلى وقود نار، كالخباز و الطباخ، والحداد، فالمستحب أن يبعد حوانيتهم عن العطارين والبيازين، لعدم المجانسة بينهم، وحصول الأضرار."<sup>2</sup>

إضافة إلى النتائج السابقة الذكر من كلام الفقهاء والمؤرخين نستنتج أيضا من الشيزري أن المحتسب هو من كان يقوم بتسيير السوق والوقوف عليه.

ولما لم تدخل الإحاطة بأفعال السوق تحت وسع المحتسب، جعل له معاونين لأهل كل صنعة عريفا من صالح أهلها، خبيرا بصناعتهم، بصيرا بغشهم وتدليساتهم، مشهورا بالثقة والأمانة، يكون مشرفا على أحوالهم، ويظالعه بأخبارهم، وما يجلب إلى سوقهم من السلع والبضائع، وما تستقر عليه من الأسعار، وغير ذلك من الأسباب التي يلزم المحتسب معرفتها."<sup>3</sup>

<sup>1</sup> ابن خلدون المقدمة، سعيد محمد رعد، العمران في مقدمة ابن خلدون، دار طلاس للدراسات والترجمة والنشر، القاهرة، 1985، ص 120.

<sup>2</sup> عبد الرحمان ابن نصر الشيزري، نهاية الرتب الظرفية في طلب الحسبة الشريفة، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة، د ط، د ت، ص 11.

<sup>3</sup> عبد الرحمان ابن نصر الشيزري، المرجع نفسه، ص 11.

وقد تجسدت هذه المعايير في التنظيم العمراني للأسواق، فقد كانت الصناعات المتجانسة تجمع في جهة واحد حتى لا تختلط بغيرها وحتى لا يؤذي بعضهم بعضا. وقد تطورت على مر التاريخ الحضاري الإسلامي وتعددت بفعل تنوع الحرف والصناعات وكذا بتوسع المدن وتحويلها إلى أمصار، كما كان لتوسع المدن المستمر أثر في تحرك هذه الحرف وتغير أماكنها، فقد كانت الحرف التي تقع خارج الأسوار مثلا تتحرك كلما توسعت المدينة وأنشئ سور جديد ونسنتج من ذلك عدة معايير هندسية وتخطيطية منها:<sup>1</sup>

- التجانس العمراني حيث يتم تدشينها بشكل يبسر على المبتاعة التحرك والتنقل فيها بأريحية.
  - التجانس الصناعي ويكون ذلك بجعل كل أصحاب صنعة في جهة لوحدهم.
  - إزالة الضرر، والمقصود بهذا المعيار هو إبعاد الأنشطة التي تؤثر سلبا على المحيط وعلى الإنسان (الدخان، الرائحة، الإزعاج الصوتي، التلوث، العرقلة)
  - المعيار الحاجي، وهو جعل الأسواق اليومية قريبة من المناطق السكنية.
  - المعيار الرقابي، ويقصد به المحتسب الذي يعمل على منع الغش والجهالة والغرر، وقد كان يساعده في ذلك عرفاء المهن وخبرائها.
- ومن خلال ما سبق نستنتج أن السوق الإسلامية كانت تحتوي على نوعين من العقارات وهي:
- عقار صناعي تمارس في الأنشطة الحرفية والصناعية.
  - عقار تجاري يكون للتخزين والتسويق والمبادلات التجارية.
- وهذا التنظيم للسوق الإسلامية قديما يشبه تنظيم المناطق الحرة حديثا حيث يتم فيها توطين الصناعات التي لها نفس نوع أو طبيعة النشاط في جهة من المنطقة، إلى جانب احتوائها على عقارات للتخزين والتبادل التجاري.

### 3- أمثلة تطبيقية لمعيار "إزالة الضرر" في الأسواق الإسلامية:

ومن أهم الأسباب التي دفعت بالدولة الإسلامية إلى إخراج الصناعات من داخل المدينة إلى

<sup>1</sup> - مصطفى بن حموش، جوهر التمدن الإسلامي دراسة في فقه العمران، دار قابس للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 2006، ص 183.

الأسواق هو الضرر الذي ألحقته او من المحتمل أن تلحقه هذه الأخيرة بالسكان ومن أمثلة ذلك ما ذكره الإمام الباجي في شرحه للموطأ وهي:<sup>1</sup>

أ- الرحا: فإن الضرر الذي يلحق الجيران بسببها على نوعين وهما:

- إفساد منازل الجيران بالاهتزازات: فإن ثبت أن هذا يضر بالجدران يهدمها فإنه من الضرر الذي يمنع.  
- إزعاج الجيران بالصوت: فقد روى ابن حبيب عن مطرف وابن الماجشون في الغسال والضراب يؤدي جاره وقع صوتهما أنه لا يمنعهما من ذلك فيحتمل رواية ابن القاسم الخلاف في ذلك؛ لأنه لم يبين وجه الضرر الذي يمنع منه، ووجه القول الأول عندي إنما ذلك في الصوت الصغير الذي ليس له كبير مضرة، أو يكون في بعض الأوقات ولا يستدام، وأما ما كان صوتا شديدا أو يستدام كحوانيت الكمادين تتخذ عند دار الرجل، أو حوانيت الصفارين، أو الرحا التي لها الصوت الشديد فإنه ضرر يمنع منه والله أعلم، ووجه القول الثاني أنه ضرر يصل إليه في منزله فتعلق المنع به كضرر الرائحة.

ب- الدباغة: وأما الدباغ فإنه يؤدي جيرانه بالرائحة الكريهة، فقد روى ابن حبيب عن مطرف وابن الماجشون يمنع منه والفرق بينه وبين الصوت على أصلهما أن هذا ضرر دائم فوجب أن يمنع منه كسائر ما يحدث من الضرر الممنوع.

وأصل ذلك ما روي عن النبي ﷺ أنه قال «لا ضرر ولا ضرار»<sup>2</sup> والضرار إدخال الضرر على الجار دون منفعة.

ومن خلال الأمثلة التي تم ذكرها يمكننا القول أن أي نشاط صناعي كان يلحق ضرر بالسكان وجب إخراجه من المدينة إلى السوق وإلى أطرافه.

<sup>1</sup> - سليمان بن خلف القرطبي الباجي، مرجع سابق، ج 6، ص 41.

<sup>2</sup> - أخرجه ابن ماجه في سننه، سنن ابن ماجه، كتاب الأحكام، باب من بنى في حقه ما يضر بجاره، حديث رقم 2340، تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء الكتب العربية، دت، ج2، ص 784.

خلاصة: من خلال ما سبق ذكره عن الأسواق في الحضارة الإسلامية وعن حواضن العقار الصناعي في القانون الجزائري تبين أن السوق في الحضارة الإسلامية يشبه المناطق الحرة وذلك من عدة نواحي وهي:

- ملكية الأراضي التي تقام عليها حافظة العقار الصناعي هي إما ملك للدولة أو ليست لملك لأي أحد (موات) وهذا في الدولة الإسلامية، أما في الدولة الحديثة فهي إما تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو تابعة للخواص تحصلت عليها الدولة عن طريق نزع الملكية مقابل تعويض مالي.

- الدولة هي من تتولى إنشائها وتجهيزها وتسييرها.

- الدولة هي من تتولى تسييرها.

- الدولة هي من توزعها على (المصنعين).

- الدولة هي من تتولى حمايتها.

#### النوع الثاني من العقار الصناعي التابع للخواص: العقار الصناعي التابع للخواص

وهو ثاني نوع من أنواع العقار الصناعي في الفقه الإسلامي، حيث يقوم الخواص بإنشائه على ملكياتهم الخاصة ويتمثل في حوانيتهم، التي إما يمارسون فيها حرفهم وصناعاتهم بأنفسهم أو يقومون بتأجيرها، وتخضع للنظام العام للدولة، والمعيار الذي تطبقه عليها الدولة هو معيار الضرر، أي ما لم يضر غيره بضره ودخانه أو الروائح المنبعثة فهو في سعة من أمره.

## خلاصة الفصل الأول:

يندرج العقار الصناعي في القانون ضمن مجموعة من الحاضنات العقارية، وهي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ويسميتها فقهاء القانون بالمناطق المهياة ثم تليها المناطق الخاصة، وتحتوي على حاضنتين للعقار الصناعي، وهي مناطق التوسع الاقتصادي والمناطق المطلوب ترقيتها، ونوع آخر وهو المناطق الحرة، وهي مناطق تحتوي على مجموعة من العقارات إلى جانب العقار الصناعي وظهر نوع جديد من حاضنات العقار الصناعي لأول مرة، وهي تلك المناطق الصناعية التي يسيرها الخواص سواء كانت ملكيتها ترجه له أو ترجع للدولة حصل عليها بموجب عقد امتياز من اجل تهيئتها وتأجيرها للمستثمرين، وهذا بخصوص حافظات العقار الصناعي، أما العقار الصناعي في حد ذاته فهو على نوعان نوع تابع للخواص ونوع تابع للأملاك الوطنية الخاصة أما التابع للأملاك الوطنية فلا يوجد إلا في المناطق التابعة للدولة إما العقار الصناعي التابع للخواص فقد يكون ضمن المناطق التابعة للدولة وقد يكون في مكان منفصل تابع للخواص.

كما أنه وبعد التتبع تبين أن الدولة الإسلامية قد عرفت العقار الصناعي أيضا، ونظمتها وأوجدت من يقوم على تسيره وبعد التتبع وجد العقار الصناعي في الدولة الإسلامية إما في الأسواق، وأيضا في العقارات الوقفية، وأيضا العقار الصناعي التابع للخواص.

وتبين بعد البحث أن أقربحافظة عقار صناعي في وقتنا الحالي لحافظة العقار الصناعي في الحضارة الإسلامية هي المناطق الحرة وذلك من نواحي وهي: أنها تشيد بجوار المدن وعلى حوافها عند إعداد مخطط التهيئة والتعمير لأول مرة في تلك المنطقة، كلاهما يحتوي على أنشطة صناعية وهو ما حافظت عليه المناطق الحرة في وقتنا الحالي، وأيضا أن كلاهما تتم فيهما عملية التبادل التجاري أي قسم للصناعة وقسم للتبادل التجاري، ويظهر هذا في أسواق المدن الإسلامية التي على الثغور حيث تعد منطقة تبادل بين التجار الأجانب والتجار المسلمين.

## الفصل الثاني:

# نظام استغلال وتسيير العقار

# الصناعي وتسوية نزاعاته

ويندرج تحته ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: نظام استغلال العقار الصناعي

المبحث الثاني: نظام تسيير العقار الصناعي

المبحث الثالث: نظام تسوية نزاعات العقار الصناعي

تمهيد:

سعيًا منه لتفادي تركيز مسؤولية العقار الصناعي بيد واحدة وزع المشرع مهام إنجاز العقار الصناعي على جملة من الإدارات والهيئات وتلك المهام هي: مهمة التوطين الصناعي وتمثل في اقتراح إنشاء عقار صناعي ودراسة نوع أملاك هل هي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو ملك للخواص وهل هي أرض فلاحية أو أرض قابلة للتعمير وهل تشكل خطراً على السكان أو لا لجملة من الهيئات والإدارات. ومهام وصلاحيات الموافقة على المشروع وتخصيص الغلاف المالي على هيئات أخرى، ومهام التطهير العقاري ويتمثل في نزع الملكية إن دعت الحاجة وتحرير عقود نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة وتغيير وجهة الأرض إن دعت الحاجة إلى هيئات وإدارات أخرى، ومهام إنجاز مخطط التجزئة ومهام تهيئة الحافظة من صلاحيات إدارات أخرى، ومهام الاتصال مع المستثمرين وإعطائهم معلومات عن العقار كالموقع والمساحة داخل الحافظة ونوع الصناعات المسموح بها ومساعدتهم على اختيار الموقع لإدارة أخرى، ومهام تحرير عقد التنازل وعد الامتياز ومهام التقاضي إن ظهر خلل في تنفيذ الالتزامات من أحد أطراف العقد لجهات أخرى، كل هذه أثر سلبي ما جعل المستثمرين يضيعون بين الإدارات وهو ما جعل بعضهم ينسحب أو يشتري من أمواله الخاصة أو يعتدي على عقار فلاحية ويحول وجهته لأرض فلاحية بدل أن يخوض مغامرة التجول بين هذه الإدارات والهيئات والأشخاص، وسيتم في هذا الفصل التبسيط قدر الإمكان في مهام كل شخص وكل هيئة في عملية تسيير استغلال العقار الصناعي من قبل المستثمر وفي النهاية وضع معالم يسترشد بها لحل النزاعات سواء بالطرق الودية أو بالطرق القضائية وكل هذا دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري.

## المبحث الأول: نظام استغلال العقار الصناعي

مرت عقود استغلال العقار الصناعي بثلاث مراحل، فقبل تبني نظام اقتصاد السوق، برز عقد التنازل المباشر كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي، وبعد تبني نظام اقتصاد السوق الذي يمنح الريادة للقطاع الخاص، برز عقد الامتياز مع إمكانية الاستفادة من استجماع عناصر حق الملكية بعد إنجاز مشروعه، وفي مرحلة ثالثة منعاً لاستنزاف العقار الصناعي بفعل المضاربة تبني المشرع في الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، عقد الامتياز طويل المدى ليمنح للمستفيد حق الانتفاع دون ملكية الرقبة وبالتالي التراجع نهائياً عن صيغة التنازل غير المباشر.<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن آثار عقد التنازل لا تختلف عن آثار عقد البيع إذ يترتب على إبرام عقد التنازل تنازل البائع عن حقه في العقار محل العقد ونقل ملكيته للمشتري تماماً مثل عقد البيع.

أما العقار الصناعي القابل للتنازل هو ذلك العقار الواقع ضمن الأملاك الدولة الخاصة.

أما كيفية تشكيل الدولة للأملاك العقارية الخاصة بعد الاستقلال فقد تم بموجب قانونين وهما الأمر 71-73 المؤرخ في 19 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية والذي تم بموجبه تأميم ملكيات الكثير من الخواص وتجريدهم منها وتحويلها للأملاك الخاصة للدولة وكذلك بموجب الأمر رقم 74-26<sup>2</sup> المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية وبهذا تمكنت الدولة من تشكيل أراضي خاصة بها والحد من الظاهرة التي انتشرت بعد الاستقلال مباشرة باستلاء الخواص على كل التراب الوطني الذي كان مستغل من طرف الاستعمار الفرنسي والذي لم يكن مستغل ولو لم تبادر الدولة لمثل هذه الأفعال مبكراً لما ترك لها الخواص أي قطعة أرض وهو ما سيدفعها مستقبلاً لشراء الأرض من أجل من أجل إنجاز مشاريعها وتنفيذ مخططاتها التنموية.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 187.

<sup>2</sup> - الأمر 74-26 المؤرخ في 20-02-1974، مصدر سابق.

وبعد تكوين الدولة لحافظتها العقارية أخذت في توزيعها حسب احتياجاتها ومخططاتها التنموية وتطبيقا كذلك لسياسة التعمير فمنها ما خصص للعقار السكني ومنها ما خصص للنشاط الفلاحي ومنها ما خصص للعقار الصناعي وهذا الأخير كان يتم توزيعه وإعطاؤه للمستثمرين عن طرق عقد التنازل في أول الأمر وهو نوعان عقد تنازل مباشر وعقد تنازل غير مباشر.

### المطلب الأول: استغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

#### الفرع الأول: عقد التنازل المباشر.

اعتمد العمل بهذا العقد في المرحلة الممتدة من سنة 1970 إلى سنة 1994، واعتماده كآلية لمنح استغلال العقار الصناعي الواقع في مناطق النشاطات والمناطق الصناعية، والمناطق الخاصة.

#### أولاً: تعريف عقد التنازل:

عقد يتم بين المستثمر والإدارة مالكة العقار، بحيث تقوم بتحويله وفق شروط قانونية وتنظيمية، حيث يقتضي التنازل عن الأوعية العقارية بغرض الاستثمار أن تكون الأملاك المتنازل عنها تابعة للأملاك الخاصة للدولة ومخصصة للاستثمار بطريقة مباشرة، مع وجوب خلوها من القيود التي تثقله من رهن أو نزاع.<sup>1</sup>

أو هو تلك الطريقة التي يتم بموجبها نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي بصفة نهائية، وينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.<sup>2</sup> ويمكن تعريفه بأنه عقد رسمي إداري من العقود الناقلة للملكية تتنازل الدولة بموجبه على ملكية عقار صناعي لمستثمر.

والفرق الجوهرى بين عقد التنازل وعقد الامتياز هو أن عقد الامتياز غير ناقل للملكية إلا أنه منشأ لحق الانتفاع مثل عقد الإيجار، بينما عقد التنازل فهو من ناقلة للملكية مثله مثل البيع والهبة.

<sup>1</sup> - موهوي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2009، ص 05.

<sup>2</sup> - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 213.

ثانيا: كيفية إعداد عقد التنازل

إن الأساس القانوني الذي تم به التأسيس لعقد التنازل هو المادة 151 من القانون رقم 84-21 والتي جاء نصها كما يلي "يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات أن تتنازل بالمقابل ولفائدة المبادرين المعنيين، عن الأراضي العارية التابعة للدولة والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، وتحدد كليات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم."<sup>1</sup>

يستمد عقد التنازل قواعده وأساسه من القانون المدني مثله مثل العقود المدنية لأن المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي تبرمها المرافق الاقتصادية العامة لا تعدو أن تكون عقودا مدنية تخضع لأحكام القانون المدني، تقوم المؤسسات المالكة للمناطق الصناعية بإعداد عقود التنازل عن الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية لصالح المستثمرين بموجب عقود توثيقية مشهورة يتم تحريرها أمام المصلحة الولائية المكلفة بأملاك الدولة.<sup>2</sup>

صحيح أن عقد التنازل عقد مدني غير أنه يحتوي على شروط تميزه عن باقي العقود تكاد تجعله من عقود الإذعان نظرا لطبيعته الخاصة وهي:<sup>3</sup>

- حضر التصرف في القطعة الأرضية المباعة قبل إنجاز المشروع الذي منحت له، وإن أراد ذلك فلا يمكنه التنازل إلا للمؤسسة البائعة.

- في حالة إنهاء المشروع لا بد من ترخيص مسبق وصريح من المؤسسة البائعة التي تمتلك حق ممارسة الشفعة على كافة القطع الأرضية التي تشملها الصفقة.

<sup>1</sup> المادة 151 من القانون 84-21، المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985. والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 72 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1984.

<sup>2</sup> المادة 05 من المرسوم 86-05، المؤرخ في 07 يناير 1986 المحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورة لإنجاز برامج الاستثمارية الخاصة المعتمدة قانونا كما يحدد كليات هذا البيع. والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 01 الصادرة بتاريخ 08 يناير ديسمبر 1986.

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 145.

- عدم التزام المؤسسة البائعة بالضمان حيث يأخذ المستثمر الأرضية على حالها دون إمكانية القيام بأي احتجاج مع تحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة والخفية المستمرة والمنقطعة الجارية والمستقبلية دون الرجوع على المؤسسة البائعة.

يتم إبرام عقد التنازل على أساس دفتر من البنود أو الشروط العامة الموافق عليه بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالعدل والوزير المكلف بالتعمير والبناء والإسكان،<sup>1</sup> كما يحتوي هذا العقد على شرط فسخي وهو التزام المشتري بالتنفيذ المطابق للبرنامج الاستثماري المعتمد في المدة اللازمة لانجازه حسب ما هو مقرر في ملف الاعتماد نفسه.<sup>2</sup>

### ثالثا: التنازل عن العقار الصناعي الواقع في المناطق الصناعية:

قامت إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية التابعة لها لفائدة أجهزة تهيئة المناطق الصناعية وكمرحلة أولى تقوم هذه الأخيرة بعد اكتسابها للعقارات بكل عمليات التهيئة والتجزئة لجعلها قابلة لاستقطاب المشاريع الاستثمارية وهذا كمرحلة أولى، ثم وكمرحلة ثانية تقوم هذه الأجهزة والمؤسسات بإعداد عقود التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين بواسطة عقود رسمية توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية وذلك لنقل ملكيتها طبقا للأحكام العامة المعمول بها في مثل هذا الشأن وهذا إذا كانت الأرض ملك خاص بالدولة، أما إذا كانت ملك للمواطنين فإن هذه المؤسسات تقوم بشرائها عن طريق التراضي بواسطة عقود توثيقية ومشهورة لدى المحافظات العقارية ثم تقوم بإعادة التنازل عنها بنفس الطريقة السابقة.<sup>3</sup>

وكان في هذه المرحلة يتم التنازل عن العقارات الصناعية للمستثمر عن طريق إتباع إجراءات إدارية طويلة وهي:

- تقديم طلب التنازل من طرف المستثمر إلى مديرية الصناعة والمناجم
- إرسال خمس نسخ من طلب التنازل إلى مجموعة من الإدارات قصد دراسته وإصدار قرار نهائي.

<sup>1</sup> - المادة 152 الفقرة 02 من القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - المادة 06 من المرسوم التشريعي رقم 86-05، المؤرخ في 07 يناير 1986، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص 71.

- يتم دراسة الطلب من طرف:
- المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا،
- المجلس الولائي المختص إقليميا،
- مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية،
- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية.

بناء على طلب المجلس الشعبي الولائي يجتمع ممثلو كل الأعضاء المذكورين وبحضور في بعض الأحيان ممثل من مكتب الدراسات العمومية للتعمير والتهيئة العمرانية، وتكون لمديرية المناجم والصناعة حق أكبر في التمثيل بما أنها هي التي تتكفل وحدها باستلام الملفات وبعد الدراسة والتشاور فيما بين الأعضاء المذكورين يؤخذ القرار بقبول أو رفض منح الأراضي محل الطلب.<sup>1</sup>

#### رابعا: التنازل عن العقار الصناعي الواقع في مناطق النشاطات.

كانت البلدية تتنازل عن العقارات الصناعية الواقعة في مناطق النشاطات بموجب أحكام المادة 107 من الأمر 24-67 المؤرخ في 18-01-1967 المتضمن قانون البلدية وذلك بعد المصادقة عليها من طرف السلطة العليا المسؤولة وهو والي الولاية.<sup>2</sup> وكذلك بموجب أحكام المادة 05 من المرسوم رقم 27-76 المحدد لكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة لاحتياطاتها العقارية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص72.

<sup>2</sup> - المادة 107 من الأمر رقم 24-67، المؤرخ في 18 يناير 1967 المتضمن القانون البلدي، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 6، الصادرة بتاريخ 18 يناير 1967.

<sup>3</sup> - المرسوم 26-76 المؤرخ في 27 فيفري 1976، المحدد لكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة لاحتياطاتها العقارية، الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 27 فيفري 1976 الملغى بموجب المرسوم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتعلق بإحداث وكالات محلية للتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 22 ديسمبر 1990.

كذلك بموجب المادة 10 من المرسوم 75-103 المؤرخ في 27 أوت 1975 المتضمن تطبيق الأمر 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات والتي تنص على أنه "يجوز للبلديات عندما يتعلق الأمر بإنشاء مشاريع عمومية ولا سيما ذات طابع صناعي أن تتدخل مع الهيئة القائمة بالتأسيس أو الاستعمال بقصد تمكينها من شراء الأراضي من المالكين العموميين أو الخصوصيين، وتبسيط الإسراع في الإجراءات الإدارية."

وفي هذا الصدد يكون بيع الأراضي من قبل البلدية موقوفاً أولاً: على رأي اللجنة المكلفة باختيار الأرض المنصوص عليها في الفصل الخامس من المرسوم 75-109 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 وثانياً: على تسجيل التجهيز الذي تستعمل له تلك الأراضي في المخطط الوطني للتنمية.<sup>1</sup>

وكان يتم إلحاق عقد التنازل بدفتر شروط يحتوي على عدة شروط تقيد حرية المالك والمستثمر وهي:<sup>2</sup>

- احترام أجل سنتين لبداية المشروع،

- إثبات خلق وإنشاء فرص عمل،

- مراعاة فسخ العقد وإلحاق العقار ضمن الاحتياطات العقارية البلدية.

يمكننا القول أن هذه الشروط جعلت عقد التنازل يشبه عقود الإذعان.

**ملاحظة:** تميزت هذه المرحلة بسوء تطبيق وتوسيع الأمر 74-26 حيث تم تحويل مساحات معتبرة جداً من الأراضي لفائدة المؤسسات القائمة على تسيير وتوزيع العقار الصناعي والتي قامت بالتنازل عنها لفائدة حواصل غير محترفين في مجال الاستثمار أثرت فيما بعد على نجاح عملية الاستثمار.<sup>3</sup>

ثم تم تحويل صلاحيات منح العقار الصناعي للوالي المختص إقليمياً بدل اللجان والوكالات وأصبح في هذه المرحلة يتم إبرام عقد التنازل عن طريق التراضي بعد موافقة الوالي وتم هذا الإجراء إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 22/12/1990 لا سيما المادة 10 منه التي جاء نصها كما يلي " يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي الغي تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني بناء على رأي المدير الولائي للأمولاك الوطنية، يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني بناء على رأي المدير الولائي للأمولاك الوطنية."<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - خوادجية سمية حنان، مرجع سابق، ص 190.

<sup>2</sup> - محمود عبد العزيز، مرجع سابق، ص 96.

<sup>3</sup> - محمود عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 96.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991.

وطريقة التنازل عن العقار الصناعي في المزاد العلني أفضل بكثير من التنازل عن طريق التراضي والتي تسمح بإعطاء عقارات لشبه المستثمرين وعلى الرغم من سلبياتها فقد أبقى المشرع الجزائري العمل بها بموجب القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18/12/1991، إذ نص المشرع على انه يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون وغير المقيمين بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط إنجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته.<sup>1</sup>

واستمر التنازل عن العقار الصناعي بالتراضي إلى غاية صدور المرسوم التشريعي رقم 93-18 والذي تم بموجبه إلغاء التنازل عن العقار الصناعي بالتراضي.<sup>2</sup>

**خامسا: التنازل عن العقارات المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.**

وبإتباع نفس الخطوات السابقة أجاز المشرع بموجب المادة 80 من قانون المالية لسنة 2003 إمكانية التنازل أو منح حق الامتياز أو الإيجار بالتراضي لفائدة المستثمرين بالنسبة للعقارات المبنية وغير المبنية المتكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة وفقا للأحكام التي جاء بها الأمر 01-03<sup>3</sup> المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار.<sup>4</sup>

صحيح أن المناطق الخاصة لم يتم تجسيدها على أرض الواقع إلا أنها كانت معنية بهذه القوانين كونها حافظة للعقار الصناعي.

<sup>1</sup> - المادة 161 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 65، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1991.

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 88، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 1993.

<sup>3</sup> - الملغى بمقتضى المادة 37 من القانون 16-09 المؤرخ في 3 غشت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 3 غشت 2016. وبموجبه تم إلغاء الأمر 01-03 بصفة نهائية ما عدى المواد 6 و 18 و 22 منه. وأبقى المشرع على النصوص التنظيمية التي أتى بها القانون الملغى. والذي بدوره تم إلغاؤه بموجب القانون 22-18، المؤرخ في 24 يوليو 2022 الجريدة الرسمية عدد 50.

<sup>4</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 102.

## الفرع الثاني: عقد التنازل غير المباشر

### أولاً: نشأة عقد التنازل غير المباشر:

وعقد التنازل غير المباشر هو نفسه عقد الامتياز القابل للتنازل وتم تبني هذا العقد في الفترة الزمنية الممتدة من سنة 1994 إلى سنة 2007 وذلك بصدر المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 الذي نص المشرع في المادة 117 منه على أنه يمكن للهيئات العمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية وجمعيات ليس لها طابع سياسي ومؤسسات عمومية أو ذات طابع اقتصادي وأشخاص طبيعيون أو معنويون خاضعون للقانون الخاص منح أراض تابعة للأملاك الخاصة بالدولة من أجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص طابع المنفعة العمومية ولا سيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية. يخول المنح المذكور في الفقرة السابقة المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة للبناء طبقاً للتشريع المعمول به، وستحدد عن طريق التنظيم إجراءات المنح وكيفياته وأعبأؤه وشروطه وكذلك تحويل المنح إلى تنازل.<sup>1</sup>

وبهذا يكون المشرع قد استدرك الأمر وألغى المادة 161 من القانون رقم 91-25 بموجب المادة 118 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 وهكذا يكون قد نظم صراحة عقد الامتياز القابل للتنازل والهدف هو توحيد نمط استغلال العقار الصناعي.<sup>2</sup>

أما السبب الذي يرحح أنه دفع المشرع إلى هذا النوع من العقود هو معرفة مدى جدية المستثمر إن كانت نيته تملك الأرض وتأجيرها أو بيعها أو ممارسة نشاط استثماري حقيقي، وبهذه الطريقة يكون المشرع قد خطى خطوة من أجل غربة المستثمرين الحقيقيين من المزيفين.

واستمرت الدولة الجزائرية بالعمل بعقد الامتياز القابل للتنازل أيضاً بموجب الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم وكذلك بموجب الأمر 06-11 المحدد كيفيات منح الامتياز والتنازل.

<sup>1</sup> - المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 99.

إضافة إلى استمرار المشرع بالعمل بعقد الامتياز القابل للتنازل بموجب المادة 03 والمادة 4 من الأمر 11-06 فقد عاد إلى العمل بالتراضي كطريقة وحيدة لمنح التنازل على الرغم من فشل هذه الأخيرة.

حيث نص في المادة 03 على أنه يمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها.

والدليل على أن عقد الامتياز هنا قابل للتنازل هو المادة 4 إذا جاء فيها تكون الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية موضوع امتياز لمدة أديانها عشرون (20) سنة قابلة للتجديد وقابلة قانوناً للتحويل إلى تنازل ضمن الشروط المحددة في المادة 10 أديانها.

ثانياً: خطوات الحصول على عقد امتياز قابل للتنازل:

أما الشروط التنظيمية للحصول على حق الامتياز فقد تم ذكرها في المرسوم التنفيذي 322-94 ودفتر الشروط الملحق به، وتمثلت الشروط في جانبين جانب إجرائي وجانب موضوعي وهما:

#### 1- الجانب الإجرائي:

- تقديم طلب إلى وكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته أين يتم دراسته.
- تبين مساحة الأرض وموقعها بدقة.
- تصريح شرطي يؤكد فيه صاحب الطلب أنه لا يجوز قطعة أرض في المنطقة المقصودة.
- تعرض الوكالة الملف المقدم على الوالي المختص إقليمياً ليدرسه والذي يبلغ رأيه للوكالة في في أجل لا يتجاوز شهراً واحداً.
- وبعد الحصول على الموافقة من طرف الوالي يبلغ مقرر المنح إلى مدير أملاك الدولة في الولاية مع بيان الأجل المخول للمستثمر قصد إنجاز مشروعه.

2- الشروط الموضوعية: تم تفصيلها في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة.

- على المستثمر الانتفاع بالأرض طبقاً للأغراض المخصصة لها، وفي الآجال المخولة له لإنجاز المشروع المحدد بأجل أقصاه ثلاثة سنوات ابتداء<sup>1</sup> من تاريخ قرار منح الامتياز إلا إذا صدر قرار عن الوكالة يحدد أجل إنجاز أطول، ويمكن للوكالة أن تمدد أجل إنجاز المشروع إذا تبين أن الإخلال بالأجل المحدد راجع إلى أسباب قاهرة خارجة عن إرادة المستثمر.<sup>2</sup>

- يمنح الامتياز لمدة تتراوح بين 20 و 40 سنة ويمكن لصاحب الامتياز عند انقضائها أن يطلب تجديدها مرة أخرى، كما يمكن له أن يتنازل عن الامتياز، وكل ذلك يتم بطلب صريح يقدم لمدير أملاك الدولة.

- يمكن لصاحب الامتياز أن يطلب خلال مدة الامتياز أو عند انقضائها تحويل ذلك الامتياز إلى تنازل حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به.

- يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ بالدينار الرمزي خلال المدة التي تكون محل إقامة المشروع، ويدفع بعدها إتاوات إيجارية سنوية بعد إقامة المشروع وطوال مدة الاتفاقية. إذا لم يتقدم بطلب تحويل الامتياز إلى عقد تنازل.

- يتحمل صاحب الامتياز الضرائب والرسوم والمصاريف التي يتسبب فيها الامتياز، باستثناء التي يعفى من دفعها في إطار المنافع التي تمنحها الوكالة إياه.

- لا يستطيع صاحب الامتياز تحت طائلة الفسخ الفوري ودون إتباع الإجراءات القضائية، أن يؤجر تأجيراً ثانوياً أو يتنازل عن حق الامتياز من غير موافقة الوكالة وإدارة الأملاك الوطنية صراحة وكتابياً.

- يمكن فسخ الامتياز في الحالات الآتية: (في أي وقت وباتفاق الطرفين، بمبادرة من صاحب الامتياز، بمبادرة من الإدارة عند عدم احترام صاحب الامتياز، الالتزامات المفروضة عليه).

<sup>1</sup> - المادة 14 من المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 94-322، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، مصدر سابق.

وبعد أن أعطي المشرع الجزائري المستثمر حق المطالبة بتملك العقار الممنوح له، لم يكتفي بذلك بل قد أعطاه إمكانية أن يقدم تلك أرض كرهن من أجل الحصول على قرض مالي من المؤسسات المالية.<sup>1</sup>

ثالثا: مراحل تنظيم عقد التنازل غير المباشر:

### 1- بعد صدور قانون الاستثمار 93-12:

يعد أول ظهور لعقد التنازل غير المباشر كان تطبيقا للمادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12<sup>2</sup> كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو للمناطق الخاصة (المناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي) التي لم يكن لها وجود على أرض التطبيق.<sup>3</sup>

وتطبيقا لهذا المرسوم التشريعي صدر المرسوم التنفيذي 94-322 الذي يحدد شروط منح الامتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة.<sup>4</sup>

يتبين أن الدولة بما لها من سلطات جامعة على أملاكها الخاصة تصرفت في عنصر من عناصر حق الملكية، وخولت لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم، حق الانتفاع بما يتضمنه من استعمال واستغلال، وعض استرداد العنصر الذي نقلته إلى المستثمر عند انقضاء أجل الحق، تتنازل عن ملكية الرقبة عند تحقق الشرط الواقف المتمثل في إنهاء المشروع الاستثماري.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - المادة 148 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 82، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1995، المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 88، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1993.

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 15 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 64، الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993.

<sup>3</sup> - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 68.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في 17 أكتوبر 1993، والمتضمن منح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994.

<sup>5</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق ص 192.

نلاحظ أيضا أن المشرع الجزائري قد أعطى صيغتين للحصول على العقار الصناعي التابع للأمولاك الوطنية الخاصة حيث جاء في المادة 51 من الأمر 97-02 المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 منه "يمكن التنازل أو المنح بالامتياز للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية، أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص" وهذا بصفة أصلية.

وبصفة استثنائية، "يمكن أن يتم التنازل أو المنح بامتياز للأراضي المذكورة أعلاه بالتراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما".<sup>1</sup> والجديد الذي أتى به المشرع الجزائري في هذه المادة هو منح الامتياز وكقاعدة عامة بالمزاد العلني، وبمنح بالتراضي بصفة استثنائية.

كما نلاحظ أن المشرع الجزائري وبناء على ما جاء في الفقرة الثالثة والفقرة الخامسة من نفس المادة المذكورة سابقا قد أبقى على عقد التنازل إلى جانب عقد الامتياز القابل للتنازل في العقار الصناعي للمستثمرين.<sup>2</sup>

وبهذا يكون المشرع قد أتى بصيغة جديدة في العقود وهي تحويل عقد الامتياز إلى تنازل.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 51 من الأمر رقم 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 89، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1997.

<sup>2</sup> نص المادة 51 الفقرة 6 من الأمر رقم 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، مصدر سابق "يمكن أصحاب حق الامتياز الذين ينجزون مشاريعهم الاستثمارية وفق الشروط والآجال المنصوص عليها في عقد المنح بامتياز، من اكتساب أرض تستعمل كوعاء لمشاريعهم على أساس سعر التنازل كما هو محدد عند إعداد عقد المنح بامتياز ويستفيدون أيضا من إسقاط الأتاوى الإجارية المدفوعة إذا التمسوا تحويل المنح بامتياز إلى التنازل في أجل أقصاه سنتين (2) بعد الآجال المنصوص عليها في عقد المنح بامتياز لانتهاؤ من مشاريعهم الاستثمارية."

<sup>3</sup> - إن الطريقة التي تحدث عنها المشرع الجزائري في تحويل عقد الامتياز إلى تنازل لا تنطبق عليها نظرية تحول العقد التي نص عليها المشرع في المادة 105 من القانون المدني، وذلك لأن تلك المادة تنطبق على العقد الذي ينشأ باطلا في شق منه وصحيفا في شقه الآخر دون أن يعود الشق الباطل على الشق الصحيح بالبطالان فهنا أجاز المشرع الجزائري تحويله إلى عقد آخر إذا تبين أن إرادة الطرفين تتجه إلى ذلك العقد أما هنا فإن عقد الامتياز ينشأ صحيفا وهذا ما يمنع من اندراج هذا التحول تحت نص المادة 105 من القانون المدني الجزائري.

## 2- بعد صدور الأمر 01-03 لمتعلق بتطوير الاستثمار:

بعد صدور الأمر 01-03<sup>1</sup> والذي ألغى الأحكام المعارضة له خاصة الموجودة في المرسوم التشريعي 93-12 بموجب المادة 35<sup>2</sup> منه.

حيث حافظ المشرع على فكرة الامتياز القابل لتنازل وذلك لأنه لم يأتي بأي تغيير على هذا العقد، أم الجديد فيه هو أن المشرع الجزائري وبموجب المادة 6 والمادة 21 والمادة 22 من الأمر 01-03 السالف الذكر قد أحدث وكالة جديدة لدى رئيس الحكومة سماها بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، والتي وبموجب المادتين 26 من الأمر 01-03 فقد أسند لها المشرع تسيير الحافظة العقارية المتبقية من أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المنحلة.<sup>3</sup>

وفي سنة 2005 قام المشرع الجزائري في القانون 05-16 بإلغاء صيغة منح العقار الصناعي (عن طريق التنازل) ويستفاد ذلك من خلال نص المادة 54 التي تعدل المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 حيث جاء فيها: "لاحتياجات المشاريع الاستثمارية، ومع مراعاة أدوات التعمير المعتمدة، يمكن منح الأرض التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز، لفائدة الشركات والمؤسسات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنوية الخاضعين للقانون الخاص".<sup>4</sup>

وذكر المشرع لمصطلح الامتياز فقط يدل على تخليه عن عقد التنازل المباشر كما وقد حدد المشرع المدة الدنيا للامتياز بعشرين (20) سنة قابلة للتجديد، والامتياز المقصود هنا هو الامتياز القابل للتنازل.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ 22 غشت 2001.

<sup>2</sup> - نص المادة " تلغى كل الأحكام السابقة المخالفة لهذا الأمر، لا يسما تلك المتعلقة بالمرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار، ما عدى القوانين المتعلقة بالمحروقات والمذكورة أعلاه."

<sup>3</sup> - نص المادة 26 من الأمر 01-03 " تنشئ الدولة انطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة، قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار، حافظة عقارية وغير منقولة، يسند تسييرها إلى الوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار المذكورة في المادة 6 أعلاه." المصدر نفسه.

<sup>4</sup> - المادة 54 من القانون رقم 05-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 85، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2005.

ونلاحظ كذلك أن المشرع الجزائري قد عدل صيغة الفقرة السادسة من المادة 51 من الأمر 02-97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، بصياغة جديدة أكثر وضوحا في الفقرة السادسة من المادة 54 من القانون رقم 05-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2006 بالنص الآتي: "يمكن أصحاب الامتياز الذين أنجزوا مشاريعهم الاستثمارية ضمن الشروط والآجال المنصوص عليها في عقد الامتياز، تملك الأراضي التي استعملت كوعاء لمشاريعهم على أساس السعر الحقيقي عند إبرام عقد الامتياز، كما يستفيدون زيادة على ذلك من خصم الأقساط المدفوعة."

كما نص المشرع في ذات المادة أن المستثمر الذي لم ينجز المشروع في مدة سنتين (2) من انقضاء الأجل المحدد لانجازه، يلغى عقد الامتياز.

وعدم صدور نصوص تطبيقية لقوانين المالية المنظمة لآليات استغلال العقار الصناعي، أدى لتفسير متعددة ففي بعض الأحيان منح حق الامتياز لم يكن يجسد على أساس عقد إداري مسجل ومشهر، يتضمن مجموع البنود والشروط الأساسية المتعلقة بمنح الامتياز، وأحيانا أخرى، بعض مديري أملاك الدولة، منحوا حق الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة لمدة تقل عن عشرين سنة الجاري العمل بها، دون أن يكون انسجام في مدة الامتياز على حافظة العقار الصناعي.<sup>1</sup>

وفي إطار الأمر 06-11<sup>2</sup> المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل قام المشرع بإلغاء أحكام المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 بموجب المادة 13 من الأمر 06-11.

وأكد المشرع إمكانية تحويل عقد الامتياز قانونيا إلى تنازل بشرط الانجاز الفعلي للمشروع في الحدود المحددة، وإذا التزم المستثمر بانجاز المشروع في الحدود القانونية المحددة في عقد الامتياز فيإمكانه أن يقدم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل في ظرف سنتين بعد الانتهاء من إنجاز المشروع.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 240.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي لتابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجة لانجاز مشاريع استثمارية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 53، الصادرة بتاريخ 30 غشت 2006.

<sup>3</sup> - المادة 10 من الأمر رقم 06-11، المؤرخ في 30 غشت 2006، مصدر سابق.

كما أن المشرع قد تكلم في المادة 3 من ذات الأمر على أن منح الامتياز أو التنازل يتم وفق طريقتين:

- وتتم عبر مزاد علني المفتوح أو عبر التراضي ولا تتم هذه العمليتان إلا بترخيص<sup>1</sup>
- قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم.
- لائحة المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة لمشاريع الاستثمار التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر 01-03.
- وبمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني مقابل تسديد سعر التنازل أو الإتاوة الإيجارية السنوية الناتجة عن المزاد.<sup>2</sup>

#### الفرع الثالث: عقد الامتياز غير القابل للتنازل:

وبعد مدة طويلة من العمل بعقد التنازل بشقيه التنازل المباشر والتنازل غير المباشر (عقد الامتياز القابل للتنازل) وجد المشرع أن هذه الطريقة قد استنزفت العقار الصناعي التابع للأمولاك الوطنية الخاصة، ولم يعد للمستثمرين الجدد عقار صناعي يمارسون في نشاطاتهم، مما دفعهم للاستئجار أو الشراء من المستفيدين الأوائل، وهو ما دفع المشرع إلى اللجوء لعقد جديد في منح استغلال العقار الصناعي التابع للدولة وهو عقد الامتياز غير القابل للتنازل، وصراحة جاء هذا الإجراء بصفة متأخرة جدا. لأن كل أنواع العقارات الصناعية التي المنشأة قبل الاستقلال وبعد الاستقلال حتى سنة 2008 قد أصبحت ملك للخوادم.

تم تبني العمل بهذا النوع من العقود بعد سنة 2008 حيث سعى المشرع الجزائري في محاولة منه إلى إنعاش الاقتصاد بمنح عقارات صناعية جديدة للمستثمرين عبر عقد الامتياز وقد عرف هذا الأخير العديد من القوانين والمراسيم المنظمة له، ومن خلال هذا المبحث سنحاول التعريف بهذا العقد والتطرق لأهم القوانين التي تضمنته.

<sup>1</sup> - المادة 5 من الأمر رقم 06-11، المؤرخ في 30 غشت 2006، المصدر نفسه.

<sup>2</sup> - المادة 6 من الأمر 06-11، المؤرخ في 30 غشت 2006، المصدر نفسه.

أولاً: تعريف عقد الامتياز.

عرفه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 94-322 بأنه "العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرض متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص مقيماً أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساساً في مشروع استثمار".<sup>1</sup>

أو هو "الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري".<sup>2</sup>

وعرف أيضاً بأنه: "الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرض متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري".<sup>3</sup>

وما يمكن استنتاجه من التعاريف السابقة هو أن عقد الامتياز من العقود المحددة المدة، كما أنه يرتب حقاً عينياً عقارياً حيث يحصل بموجبه المستثمر على قطعة أرض من الدولة من أجل تجسيد مشروعه الاستثماري، وهو أيضاً من العقود الشكلية التي يتطلب إبرامها إرادة الطرفين العقد في شكل يحدده المشرع في تنظيم خاص به.

وانطلاقاً من هذه التعاريف المقدمة يمكننا أن نقدم تعريفاً لعقد الامتياز الخاص بالعقار الصناعي، بأنه عقد بين الإدارة مع أحد الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص سواء كان طبيعياً أو معنوياً، تمنح من خلاله الإدارة العامة المخولة قطعة أرض محددة لمدة معلومة للمستثمر ليحسد مشروعه الصناعي.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمار في المناطق الخاصة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2 مايو 2009 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 6 مايو 2009.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 مايو 2009، المتضمن نموذج الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة في 6 مايو 2009. ملغى.

وعقد الامتياز الصناعي من العقود الشكلية التي تخضع لجملة من الإجراءات والترتيبات يقوم بها المتعاقدون بعد تمام الأركان الموضوعية العامة حيث يتم إفراغ هذه الأخيرة في قالب رسمي.<sup>1</sup> والشكلية في عقد الامتياز هي ركن إجباري لاسيما لأنه يحمل شروط موضوعية من قبل الجهة المانحة تحدد القواعد العامة وحقوق والتزامات الطرفين.<sup>2</sup>

ثانيا: تميز عقد الامتياز عما يشابهه من العقود.

### 1- تميزه عن حق الانتفاع:

بالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا لحق الانتفاع. أما الفقه فقد قدم العديد من التعريفات منها تعريف عبد المنعم فرج حيث عرفه بأنه "حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله مع وجوب المحافظة على ذات الشيء ليرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي بموت المنتفع."<sup>3</sup> ومنه فإن حق الانتفاع هو:

- حق عيني مثله مثل حق الامتياز.

- حق مؤقت أو محدد بمدة معينة.

- الشخص المنتفع محل اعتبار في العقد

نلاحظ أن حق الانتفاع على حق الامتياز من ناحية أن حق الانتفاع صاحبه مالك للمنفعة دون الرقبة أما عقد الامتياز فصاحبه ليس بمالك لا للمنفعة ولا للرقبة بل له فقط استغلال المنفعة لمدة محددة ومن ناحية المدة فهو يشبه عقد الإيجار إلا أن عقد الإيجار ينشئ حق شخصي أما عقد الامتياز فينشئ حق عيني.

<sup>1</sup> - غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، رسالة دكتوراه علوم، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022/2021، ص 167.

<sup>2</sup> - Andre De Laubadere, Traité de Droit Administratif, 6<sup>ème</sup> édition, I.g.d.j.Paris, 1973, p 605.

<sup>3</sup> - عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، د ط، د ت، ص 861.

## 2- تميزه عن عقد الإيجار:

عرفه المشرع الجزائري في المادة 467 من القانون المدني بأنه "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

- عقد الإيجار من عقود المعاوضة، حيث يتلقى المؤجر عوضا من المستأجر والتي تقابلها الإتاوة في عقد الامتياز التي يدفعها صاحب عقد الامتياز، فهما متشابهان في هذه النقطة.

- عقد الإيجار من العقود المحددة المدة وتعتبر المدة فيه عنصرا أساسيا مثله مثل عقد الامتياز غير أن المدة تختلف بينهما.

- يعتبر الإيجار عملا قانونيا من أعمال الإدارة، أي لا يمس بأصل الملكية أو أصل الشيء ولا يغير في طبيعة العقار لأن مدته قصيرة لا تتجاوز (3) ثلاثة سنوات في معظم الحالات. أما عقد الامتياز فيتجاوز أعمال الإدارة لأن مدته طويلة قد تصل إلى أربعين (40) سنة، وقد تمس بأصل الشيء وتغير في الانتفاع بالعقار الأمر الذي يجعله من أعمال التصرف وإن كان لا يرتب إلا حق انتفاع فقط.<sup>1</sup>

- الإيجار حق شخصي يتحول إلى حق عيني في الإيجارات طويلة المدة، وبالتالي اشترط القانون ضرورة إشهار الإيجار الذي تفوق مدته (12) سنة، ومن هذا المنطلق فإن عقد الامتياز هو حق عيني عقاري وأنه يعتبر إيجار طويل المدة ويرتب حق عيني عقاري يجب إشهاره.

## 3- تميزه عن عقد المنح:

بالرجوع إلى القانون رقم 87-19 فإن عقد المنح يرتب حق انتفاع عينيا عقاريا مقابل إتاوة يدفعها المستفيد.<sup>2</sup> فهو عقد إيجار من نوع خاص ويمكن تسميته عقد إيجار مؤبد أو عقد امتياز.<sup>3</sup>

غير أن هاذين النوعين من العقود يختلفان عن بعضهما من وجهتين هما:<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص72.

<sup>2</sup> - المادة 6 من القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 9 ديسمبر 1987.

<sup>3</sup> - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 72.

<sup>4</sup> - بوجردة مخلوف المرجع نفسه، ص 73.

1- أن عقد الامتياز عقد مؤقت بينما عقد المنح فهو عقد مؤبد.

2- عقد الامتياز يمكن تحويله إلى عقد كامل أو بيع أي من حق الانتفاع إلى ملكية الرقبة، بينما عقد المنح في إطار قانون 87-19 فلا يمكن تحويله إلى تنازل مطلقا.

### ثالثا: نشأة عقد الامتياز غير قابل للتنازل

تبنت السلطة العمومية هذا العقد (الامتياز غير القابل للتنازل)، بموجب الأمر 04-08 ويهدف هذا الأمر إلى تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، حيث وبموجب نص المادة 15 من الأمر 04-08<sup>1</sup> تم إلغاء أحكام الأمر 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وكذلك نص المادة 82<sup>2</sup> من القانون 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، وبهذا يكون المشرع قد ألغى إمكانية تحول عقد الامتياز إلى تنازل.

أما الأشخاص الذين يمكنهم الحصول على عقد الامتياز فهم:<sup>3</sup>

- المؤسسات العمومية.
- الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الخاص.
- الأشخاص الطبيعية.

وتطبيقا لأحكام الأمر 04-08 تم إصدار مرسومين تنفيذيين وهم:

<sup>1</sup> الأمر رقم 04-08، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 3 سبتمبر 2008. الملغى بموجب أحكام القانون 23-17، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 جريدة الرسمية عدد 73.

<sup>2</sup> نص المادة 82 من الأمر 07-12، المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية عدد 82، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2007. "يمكن أن تمنح بالامتياز الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة الموجهة لمشاريع الاستثمار وبالدينار الرمزي عندما يتم إنجازها في المناطق المحرومة و/أو لفائدة مشاريع الاستثمار ذات المنفعة الاقتصادية القصوى، يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط."

<sup>3</sup> المادة 03 من الأمر 04-08، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المصدر نفسه.

الأول: المرسوم التنفيذي رقم 09-152<sup>1</sup> والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

الثاني: المرسوم التنفيذي رقم 09-153 والذي تم فيه تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى المادة 3 من الأمر 08-04 نلاحظ أن المشرع قد أكد على منح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي لمدة 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة.

ثم وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>3</sup> قام المشرع بالترخيص للولاة بتوزيع أراضي الأملاك الخاصة التابعة للدولة ذات الاستعمال الاستثماري بالتراضي مع المستثمرين.

أما التعديلات التي جاء بها فقد تضمنتها المادة 15 منه التي عدلت المواد 3 و5 و8 و9 من الأمر 08-04 فهي كما يلي:

التعديل الذي مس المادة 3: " يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط، عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك 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."

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 مايو 2009، المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة بتاريخ 6 مايو 2009. الملغى بموجب أحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي 23-487، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2 مايو 2009، المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة بتاريخ 6 مايو 2009، الملغى بموجب أحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي 23-487، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023.

<sup>3</sup> - القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 40، الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2011.

التعديل الذي مس المادة 5: يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي: بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط لعقار على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- 1- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.
- 2- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي. وبعد موافقة وزير القطاع المختص.

وبهذا يكون المشروع قد منح وحول الولاية كل السلطات في منح عقار صناعي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بناء على دفتر شروط يقدمه المستثمر.

#### رابعاً: أطراف عقد الامتياز:

عقد الامتياز في العقار الصناعي يبرم بين شخصين ينتميان إلى نظام قانوني مختلف، وهما الدولة باعتبارها شخصاً من أشخاص القانون العام المتمثلة في السلطة المتعاقدة المانحة للامتياز ومن جهة أخرى المستثمر سواء كان وطني أو أجنبي يخضع للقانون الخاص المتمثل في صاحب الامتياز مستغل العقار الموجه للمشروع الاستثماري.<sup>1</sup>

#### 1- الجهة المانحة لعقد الامتياز:

ويقصد بالجهة المانحة لعقد الامتياز والمؤهلة لإبرامه هي تلك الجهات الإدارية التي حولها القانون صلاحيات منح وإبرام عقد الامتياز ممثلة للدولة، والجهة المانحة هي متمثلة في شخص الوالي أما الجهة المحررة لعقد الامتياز فهي مديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق أملاك الدولة.

#### 2- صاحب الامتياز:

بعد تطرقنا سابقاً إلى أن المشرع الجزائري وبموجب القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار قد ساوى بين المستثمر الوطني والأجنبي وأصبح لا يفرق بينهما فإن صاحب الامتياز في هذه الحالة قد يكون جزائرياً مقيماً وغير مقيم وقد يكون أجنبياً وقد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً المهم أن يكون خاضعاً للقانون الخاص.

<sup>1</sup> - غامنية نورية، مرجع سابق، ص 162.

خامسا: خطوات إبرام عقد الامتياز:

### 1- إيداع الطلب:

بالرجوع إلى نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 فإنه يجب على المستثمر أن يقدم ملفا لدى أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، وبما أن الوالي هو رئيس هذه اللجنة كما قد ذكرنا ذلك في تشكيلتها فإن الطلب يودع عند الوالي المختص إقليميا.

وبالرجوع إلى المادة 14 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم رقم 09-153 فإن الطلب يرفق بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع من شأنها أن تقنع اللجنة من أجل منحه العقار، إضافة إلى ذلك تعطى له استمارة تقنية من طرف اللجنة يملؤها بمعلومات محددة، إضافة إلى التكلفة المالية التقديرية التي يحتاجها للمشروع.

### 2- دراسة الطلب.

وبالرجوع إلى نص المادة 4 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 فإن اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار تقوم بدراسة الملف والفصل في الطلب في أجل أقصاه 30 يوما. وفي حالة قبول الطلب وبموجب المادة 5 من الأمر رقم 08-04 والمعدلة بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013 فإن الوالي هو من يرخص بالتراضي ولوحده الامتياز بعد اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

لكن وبعد صدور الأمر رقم 15-101<sup>1</sup> وتحديدًا بموجب المادة 48 منه تم تعديل المادة 05 من الأمر رقم 08-04 فأصبح المدير الولائي المكلف بالاستثمار هو من يقوم بدراسة طلبات الحصول على حق الامتياز ثم تحويلها للوالي المختص إقليميا لأنه هو الذي له سلطة الترخيص بمنح الامتياز.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 15-01، المؤرخ في 23 يوليو 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 01، الصادرة بتاريخ 23 يوليو 2015.

### 3- تحرير عقد الامتياز.

بالرجوع إلى المادة 10 من الأمر رقم 04-08 وأيضاً وبعد الاطلاع على المادة 17 من المرسوم 152-09 والمادة 21 من المرسوم رقم 09-153 فإنه وبعد صدور قرار الوالي بالموافقة يتوجه المستفيد إلى مدير أملاك الدولة الذي يقوم بإعداد وتحرير عقد الامتياز ثم تقوم بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً مع تحمل المستفيد كامل التكاليف من تسجيل وشهر عقاري، ويرفق العقد بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز.

أما فيما يخص شهره فإن إدارة أملاك الدولة تقوم بشهره وذلك عملاً بالمادة 14 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup> باعتبار أن عقد الامتياز من العقود المنشئة لحق عيني عقاري، ويكون هذا العقد مرفقاً بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز مع اتخاذ التدابير اللازمة من طرف مصالح مديرية أملاك الدولة قصد التكفل الناجع.<sup>2</sup>

وبموجب المادة 11 من الأمر 04-08 وبعد حصول المستثمر على عقد الامتياز وإشهاره بالمحافظة العقارية فقد حوله المشرع التوجه للمؤسسات المالية قصد حصوله على قرض من أجل تمويل مشروعه وبناء على هذا القرض فإنه سيترتب عقد رهن رسمي بين صاحب الامتياز وصاحب الرهن.

سادساً: نهاية عقد الامتياز:

#### 1- النهاية الطبيعية لعقد الامتياز:

بما أن عقد الامتياز من العقود الزمنية التي يعد عنصر الزمن فيها عنصر أساسياً وجوهرياً فيها فإن انقضاء المدة الزمنية المحددة المتفق عليها وهي (ثلاثة وثلاثون (33) سنة) يؤدي حتماً إلى انقضاءه بقوة القانون، ويبدأ سريان هذه المدة من تاريخ المصادقة على العقد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 12 نوفمبر 1975.

<sup>2</sup> - كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص 97.

<sup>3</sup> - شروق أسامة عواد حجاب، النظرية العامة للتفويض الإداري والتشريع (دراسة مقارنة)، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، القاهرة، 2009، ص 560.

وفي حالة سقوط تحديد المدة في عقد الامتياز مع أنه أمر مستبعد ونادر فإنه في هذه الحالة يؤخذ بالمدة القصوى المحددة قانوناً لتحديد تاريخ نهاية عقد الامتياز وهي 33 سنة.<sup>1</sup>

وعقد الامتياز عقد قابل للتجديد مرتين لمدة أقصاها 99 سنة وذلك بموجب نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 وذلك باتفاق بين الطرفين، إلا إذا صرح الطرفين بخلاف ذلك.

وكذلك بالإمكان تمديد عقد الامتياز بثلاثة سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع في حالة إذا لم يتمكن صاحب الامتياز من إتمام مشروعه الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء. ثم قال وفي حالة فسخ عقد الامتياز تدفع الدولة مقابل ما أنجزه المستثمر من تغييرات على العقار الصناعي يسمى "فائض القيمة المحتملة" التي أتي بها المستثمر على القطعة الأرضية.<sup>2</sup>

ثم وبعد الفسخ تنقل الرهون التي أثقلت العقار إلى مبلغ التعويض (فائض القيمة المحتملة)<sup>3</sup> والإشكال هنا في حالة أن مبلغ التعويض لا يغطي مبلغ الرهن لم يضع المشرع حل لهذه المسألة هل يسقط ما بقي من الثمن أم يبقى متعلق بالذمة المالية للمستثمر.

كما بإمكان الهيئة المانحة للامتياز أن ترفض تجديد عقد الامتياز بعد نهاية المدة الأولى استناداً لمبرر المصلحة العامة وبعد هذا من ضمن صلاحياتها باعتبارها هي الحريضة على تحقيق المصلحة العامة كما أنها لا تلتزم بتعويض الملتزم نتيجة لهذا الرفض.<sup>4</sup>

## 2- النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز:

بالرجوع إلى المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي لمنح عقد الامتياز بالتراضي من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 فقد نص المشرع على أنه يمكن فسخ عقد الامتياز في الحالات التالية:

<sup>1</sup> - مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009، ص 163.

<sup>2</sup> - المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 مايو 2009، مصدر سابق، الملغى بموجب أحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي 23-487.

<sup>3</sup> - المادة 12 من الأمر 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، مصدر سابق، الملغى بموجب أحكام القانون 23-17،

<sup>4</sup> - Jean François Dénoyer, l'Exploitation du Domaine Public, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1969, p 80.

- في أي وقت وباتفاق الطرفين. وتسمى هذه الحالة بالفسخ
- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم صاحب الامتياز بنود دفتر الشروط. وتسمى هذه الحالة بإسقاط حق الامتياز.

وتسمى الحالة الأولى بالفسخ أما الحلة الثانية فتسمى بإسقاط حق الامتياز.<sup>1</sup>

#### أ- الفسخ باتفاق الطرفين:

والفسخ الاتفاقي هو فسخ العقد بموجب اتفاق بين طرفيه قبل انتهاء مدته، وهذا الفسخ قد يتضمن تعويضا لصاحب الامتياز وذلك وفقا للقواعد والأحكام المحددة في الاتفاق الفاسخ للعقد.<sup>2</sup> بمعنى آخر هو اتفاق الطرفين على إنهاء العقد قبل نهايته الطبيعية وسواء كان الفسخ مقابل تعويض أو لا.<sup>3</sup>

وقد يتم النص على الشرط الفاسخ ضمن العقد فيفسخ العقد من تلقاء نفسه جراء تحقق الشرط الداعي للفسخ دون الحاجة لحكم قضائي،<sup>4</sup> وعليه فإن الحكم الذي يثبت فيه الفسخ الاتفاقي يعتبر حكما كاشفا له وليس منشئ.<sup>5</sup>

#### ب- إسقاط حق الامتياز:

وإسقاط حق الامتياز هو فسخ للعقد كجزاء على إخلال الملتزم بالتزاماته التعاقدية ولا تلجأ الإدارة إلى هذا الجزاء إلا في حالة الخطأ الجسيم أو المتكرر الذي يفقدها الأمل في حسن تنفيذ المتعاقد للالتزامات المفروضة عليه في المستقبل.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - غامنية نورية، مرجع سابق، ص 188.

<sup>2</sup> - سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، مطبعة عين شمس، القاهرة، الطبعة الخامسة 1991، ص 794.

<sup>3</sup> - سامي جمال الدين، أصول القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، د ط، 2009، ص 674.

<sup>4</sup> - المادة 120 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني. مصدر سابق.

<sup>5</sup> - علي فلالي، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر العاصمة، د ط، 2001، ص 354.

<sup>6</sup> - محمود عاطف البناء، الوسيط في شرح القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، الطبعة الثانية، 1992، ص 519.

وعرف أيضا أنه طريقة من طرق إنهاء الالتزام بصورة غير طبيعية، ويكون نتيجة الخطأ الجسيم في تنفيذ الملتزم لالتزاماته.<sup>1</sup>

وعرف أيضا بأنه الجزء الذي تستطيع السلطة المانحة للامتياز أن توقعه على صاحب الامتياز نتيجة إخلاله بالتزاماته الناشئة عن العقد والذي يترتب عنه إنهاء عقد الامتياز وبالتالي استبعاد صاحب الامتياز من استغلال العقار موضوع الامتياز.<sup>2</sup>

وقد نص المشرع على إسقاط حق الامتياز بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي 09-152 حيث قال: "يؤدي كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به وللالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط إلى إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مديرية أملاك الدولة المختص إقليميا.

أما الشروط التي اعتبرها المشرع شروط موجبة لإسقاط حق الامتياز فهي:<sup>3</sup>

- استعمال العقار موضوع الامتياز كلياً أو جزئياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط.
- إنجاز المشروع الاستثماري مخالفاً لقواعد التعمير والمعايير البيئية.
- إذا قام صاحب الامتياز بالتنازل عن العقار موضوع الامتياز أو تأجيله من الباطن دون موافقة الإدارة المانحة للامتياز وعلمها.

- عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من إنجاز المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز

- في حالة عدم تسديد صاحب الامتياز للإتاوة الإجارية للعقار موضوع الامتياز.

ولا تباشر الإدارة الوصية بالإجراءات القضائية إسقاط حق الامتياز إلا إذا قامت بتوجيه إعدارين له برسائل موصى عليها مع الإشعار بالاستلام قبل صدور قرار إسقاط حق الامتياز فإن لم تقم بذلك فإن قرار إسقاط حق الامتياز يكون قرار غير مشروع.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - محمود خلف الجبوري، مرجع سابق، ص 243.

<sup>2</sup> - غامنية نورية، مرجع سابق، ص 190.

<sup>3</sup> - المادة 01 و 02 و 09 و 10 و 17، من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152، المؤرخ في 02 مايو 2009، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 09-152، المؤرخ في 02 مايو 2009، المصدر نفسه.

كما لا يفوتنا أن نشير إلى أن المشرع الجزائري قد رجع إلى العمل بعقد الامتياز القابل للتنازل بموجب القانون 23-17<sup>1</sup>، ليس هذا وحسب بل نص في المادة 18 من المرسوم التنفيذي 23-487<sup>2</sup> يفهم على أن عقود الامتياز التي حررت بموجب القانون 08-04 يمكن تحويلها إلى عقد امتياز قابل للتنازل إذا حقق المستثمر الشروط المنصوص عليها في القانون 23-17. وهذا في نظري يعد تناقض خاصة إذا قارناه بالمادة 26 الفقرة 03 من القانون 23-17.

أيضا فقد منح المشرع الجزائري بموجب المادة 23 من القانون 23-17 للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تمارس وباسم الدولة الجزائرية حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي، وكذا على كل ملك عقاري آخر تابع لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص. يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري ومتواجد داخل المناطق المهيأة.

#### الفرع الرابع: عقود استغلال العقار التابع للخواص:

ويتم استغلال العقار التابع للخواص على أساس معيار الملكية فإن كان العقار الصناعي أو المنطقة الصناعية ملك للمسير فإن استغلالها يكون على طريقتين وهم إما الإيجار وإما التنازل) أما إن كان العقار الصناعي في منطقة صناعية حصل عليها الخواص بموجب عقد امتياز فإن طريقة استغلالها في هته الحالة تكون بعقد الإيجار حصرا لأنه ليست ملكه حتى يتنازل عنها، وإنما له فقط حق الإدارة.

#### أولا: إذا كان العقار الصناعي ملك للخواص:

وهو في هذه الحالة على شكلين وهما:

- إما أن يكون متواجد داخل المناطق المهيأة من قبل مؤسسات لدولة ويكون الشخص الطبيعي أو المعنوي التابع للقطاع الخاص قد حصل عليه عن طريق عقد التنازل أو عقد الامتياز القابل للتنازل، أو اشتراه من شخص قد حصل عليه بموجب هذين العقدين.

<sup>1</sup> - القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 73، الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

- أو يكون العقار الصناعي ضمن منطقة صناعية خاصة أنشأة على أرض ملك للشخص الطبيعي وهو من قام بإنجازها وهيئتها.

وفي هذه الحالة يمكن استغلال هذا العقار الصناعي وفق طريقتين وهما:

### 1- عقد الإيجار:

أ- تعريفه: هو عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.<sup>1</sup>

وعقد الإيجار هو عقد من العقود المسماة الشكلية والزمنية يرد على المنفعة.<sup>2</sup>

وبما أن الاستقرار للمستثمر يعد أهم الأسباب في نجاح نشاطه الاستثماري، نجد أن المشرع عد المدة ركنا من أركان عقد الإيجار يبطل العقد بتخلفها، إلا أنه لم يضع حدا أقصى للمدة ولا حدا أدنى. وبما أن هذا النوع من الإيجارات يتطلب مدة طويلة أوجب المشرع من الأطراف بموجب المادة 17 من الأمر 74-75 شهر الإيجارات الواردة على عقار والتي تزيد مدتها عن 12 سنة، ويترتب عن عدم شهر هذه الإيجارات، أنه لا يكون له أثر فيما بين طرفيها ولا بالنسبة للغير إذا زادت مدتها عن 12 سنة.

وبمفهوم المخالفة فإن الإيجارات لأقل من تلك المدة تكون نافذة بين أطرافها وفي حق الغير من دون حاجة إلى إجراء الشهر. والمقصود بالغير هو الشخص الذي كسب حقا عينيا على العقار المؤجر واجب الشهر، وقام بشهره وفقا للقانون قبل شهر عقد الإيجار، ويجوز أن يكون الحق الذي كسبه الغير في العقار المؤجر حقا عينيا أصليا كما يجوز أن يكون حقا تبعا أو شخصيا.

ويترتب عن عدم شهر عقد الإيجار الذي تزيد مدته عن 12 سنة أنه لا ينفذ في حق طرفي العقد إلا في حدود 12 سنة، وما زاد عن هذه المدة فلا أثر له إطلاقا.

وتحتسب هذه السنوات 12 التي تنفذ بقدرها الإيجار غير المشهر في مواجهة الغير من تاريخ كسب هذا الغير حقه.

<sup>1</sup> - المدة 467 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1975.

<sup>2</sup> - ناجية بن عودة ونضرة قماري، المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائري، مجلة الحوار المتوسطي، العدد 1، 2018، ص 380.

نلاحظ من خلال استقراء المواد المتعلقة بعقد الإيجار أن المشرع الجزائري لم يحدد المدة الزمنية القصوى لعقد الإيجار بالنسبة لمالك العقار ملك تاما أما بالنسبة لمن يملك فقط حق القيام بأعمال الإدارة<sup>1</sup> فإنه لا يبرم عقد إيجار تزيد مدته علة ثلاث 03 سنوات.<sup>2</sup>

وفي المقابل نجد أن القضاء الفرنسي قد استقر على بطلان عقد الإيجار المتوجه إلى التأيد بطلانا مطلقا لمخالفته مبدأ التوقيت وبالتالي مخالفة النظام العام للملكية، فقضى أحيانا بإنقاص المدة إلى 99 سنة أما القضاء المصري فجعلها 60 سنة قياسا على حق الحكر لأن التأيد يخلق فاصلا أبديا بين الملكية والانتفاع.<sup>3</sup>

## 2- عن طريق التنازل:

يمكن كذلك استغلال العقار الصناعي التابع للملكية الخواص عن طرق التنازل والتنازل في القانون الخاص يختلف عن التنازل في القانون العام ففي القانون الخاص يكون على شكلين إما أن يكون بمقابل أو لا فإن كان بمقابل فهو عقد بيع وإن كان بدون مقابل فهو هبة.

ملاحظة: بالنسبة لعقد الإيجار فإنه يطبق على العقار الصناعي التابع للملكية المستثمر أو على العقارات الصناعية التابعة للدولة وحصل على تسييرها وهيئتها بموجب عقد امتياز وفي هذه الحالة وأثناء تحرير عقد الإيجار وفي فقرة أصل الملكية تذكر معلومات تحرير عقد الامتياز ومعلومات إشهارة بالمحافظة العقارية أما في الحالة الأولى فتذكر طريقة تملكه للعقار.

أما التنازل فلا يمكن لصاحب العاقر أن يتنازل إلا على ملكيته الخاصة فقط.

ثانيا: إذا كان العقار الصناعي مسير من طرف الخواص بموجب عقد امتياز

ومنح استغلال العقارات الصناعية الواقعة في المناطق الصناعية الخاصة التي تم الحصول عليها بموجب عقد امتياز من أجل تهيئتها وتسييرها يكون وفق عقد الإيجار حصرا.

<sup>1</sup> مثل الولي في التصرف في أموال القاصر، فبالرجوع إلى نص المادة 88 من قانون الأسرة نجد المشرع قد أوجب عليه في حالة ما إذا أراد أن يؤجر ملكية من هو تحت ولايته لأكثر من ثلاث سنوات أن يحوز إذنا قضائيا.

<sup>2</sup> المادة 468 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، مصدر سابق.

<sup>3</sup> ناجية بن عودة ونضرة قماري، مرجع سابق ص 402.

وعقد الامتياز في هذه الحالة يختلف عن عقد الامتياز في الحالة السابقة ففي هذه الحالة يحصل الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص على قطعة أرض قابلة لاحتواء أنشطة صناعية بموجب أدوات التهيئة والتعمير، ويقوم بتهيئتها (بربطها بشبكة الطرق، والكهرباء والغاز والماء وقنوات الصرف الصحي....) أي جعلها صالحة لاستقبال نشاط استثماري ثم يقوم بإدارتها تأجيرها للمستثمرين بمقابل مالي فاستثماره بموجب هذا النوع من عقود الامتياز هو تهيئتها ثم تأجيرها للمستثمرين، عكس عقد الامتياز الأول الذي يحصل بموجبه المستثمر على عقار صناعي داخل منطقة مهياة للاستعمال الشخصي، وحتى يتضح الأمر نقوم بتعريف هذا النوع من عقد الامتياز.

تم تعريفه بأنه عقد يتولى بموجبه أحد الأفراد أو الشركات وعلى مسؤوليته إدارة مرفق اقتصادي واستغلاله لمدة من الزمن مقابل رسوم يتقاضاها من المتفاعلين مع خضوعه للقواعد الأساسية المنظمة لسير المرافق العامة إضافة إلى الشروط التي تتضمنها الإدارة للعقد.<sup>1</sup>

كما عرف بأنه: عقد إداري يعهد بموجبه أحد أشخاص القانون العام يسمى مانح الامتياز إلى شخص طبيعي أو معنوي يسمى صاحب الامتياز إدارة وتسيير مرفق عام على نفقته ومسؤوليته تحت رقابة وإشراف السلطة المانحة وبمقابل يتقاضاه صاحب الامتياز من المستفيدين من خدمات المرفق العام.<sup>2</sup> ومما يلاحظ على هذا التعريف هو أنه أهمل الإشارة إلى أن الحاصل على الامتياز يكون شخصا من أشخاص القانون الخاص، وكما أنه لم يذكر أيضا أن عقد الامتياز يكون لمدة معلومة الأجل.

وعرف أيضا بأنه العقد الذي تعهد بموجبه الإدارة إلى أحد أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق عام على حسابه ومسؤوليته وذلك لمدة محددة ويتقاضى لقاء قيامه بهذه المهمة رسوما معينة من المتفاعلين ويقوم صاحب الامتياز بإدارة المرفق العام بواسطة عماله وأمواله ويتحمل هو الناتج عن إدارته.<sup>3</sup>

أما هذا التعريف فقد جمع بين الإشارة إلى طبيعة الشخص المستفيد من الامتياز وبين الإشارة إلى مدة العقد، واتفق مع بقية التعاريف على أن عقد الامتياز هو عقد إداري، كما أن هذه التعاريف عرفت عقد الامتياز بأنه ذلك العقد الذي يمنح بصدد إدارة مرفق عام.

<sup>1</sup> - محمود خلف الجبوري، العقد الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، 2010، ص 27.

<sup>2</sup> - مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة (الامتياز - الشركات المختلطة - البوت - تفويض المرفق العام)، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009، ص 79.

<sup>3</sup> - ألبرت سرحان وآخرون، القانون الإداري الخاص، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2010، ص 98.

وبناء على ما سبق ذكره من التعاريف والفقهية والملاحظات التي وجهت لها يمكن أن نعرف عقد الامتياز على أنه " ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الإدارة العامة منفعة على شيء لشخص سواء كان طبيعياً أو اعتبارياً يخضع للقانون الخاص، بإدارة مرفق عام، مقابل الحصول على رسوم لقاء أتعابه." والفرق الجوهرى بين عقد الامتياز الذي يحصل به المستثمر على عقار صناعى وعقد الامتياز الذي يحصل به على حافظة عقار صناعى هو:

امتياز العقار الصناعى لا يكون أصل ملكية فى عقد الإيجار أى لا يستطيع أن يبرم عقد إيجار على عقار صناعى.

أما عقد الامتياز على حافظة عقار صناعى فإنه هو أصل الملكية لعقد الإيجار الذى يبرمه المستثمر صاحب الحافظة مع المستثمر صاحب العقار الصناعى.

**المطلب الثانى: عقود استغلال العقار الصناعى فى الفقه الإسلامى:**

**الفرع الأول: عقود استغلال العقار الوقفى:**

من خلال الاطلاع على المرسوم التنفيذى 18-213 نجد أن المشرع قد نص على عقد وحيد فى استغلال العقار الوقفى الموجه للاستثمار وهو عقد الإيجار.

**أولاً: عقد الإيجار:**

نصت المادة 42 من القانون 91-10 بأن الأملاك الوقفية "تؤجر وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية" وبالرجوع إلى المادة 23 والمادة 25 من المرسوم التنفيذى 98-381 فإن تأجير الأملاك الوقفية يكون وفق طريقتين وهما الإيجار عن طريق المزاد، الإيجار عن طريق التراضى "

وما يلاحظ على هذه المادة أنها جاءت بصفة الشمولية على الأملاك الوقفية سواء كانت فلاحية أو غير فلاحية مبنية أو غير مبنية.<sup>1</sup>

غير أن المشرع قد حصر وخص عقد الإيجار فى الأملاك الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فقط وذلك بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذى 18-213، أما باقى الأوقاف فىتم استغلالها حسب العقود المذكورة فى المرسوم التنفيذى 14-70.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - رمول خالد، الإطار القانونى والتنظيمى للأملاك الوقف فى الجزائر، مرجع سابق، ص 126.

<sup>2</sup> - المادة 03 المرسوم التنفيذى 18-213، المؤرخ فى 20 غشت 2018، مصر سابق.

أما بالنسبة لأطراف عقد إيجار الأملاك الوقفية هما المستثمر كمستأجر ومدير الشؤون الدينية كمؤجر وذلك في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 26 يوليو 2000م

### 1- طرق إبرام عقد إيجار الأملاك الوقفية:

عملا بالمادة 12 من المرسوم التنفيذي 18-213 فإن اختيار المستأجر يكون وفق طريقتين وهما: إما عن طريق تقديم عروض تفتح باب المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف كقاعدة عامة، أو عن طريق التراضي كاستثناء وذلك بعد فشل طريقة تقديم العروض لمرتين متتاليتين. وتتجسد عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في كل من الصيغتين بموجب عقد إداري يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.<sup>1</sup>

### أ- عن طريق التراضي:

كان عقد الإيجار يتم عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة بموجب المادة 22 المرسوم 98-381 إلا أن المادة 25 قد أوردت استثناء على هذا الأصل فنصت على أنه يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي، ورغم أن هذه الطريقة لا تمثل سوى استثناء يرد على القاعدة العامة إلا أن الواقع يدل على أنها هي المطبقة عمليا.<sup>2</sup>

وهو أيضا ما نص عليه المرسوم 18-213 حيث يمكن اللجوء مباشرة إلى صيغة التراضي عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأملاك الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي، كما يمكن منح الاستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، على عقارات وقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة، وتخصص السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف بعملية مباشرة الإجراءات المتبعة للتمكين من استغلال الأملاك الوقفية العقارية العامة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 12 والمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 20 غشت 2018، مصدر سابق.

<sup>2</sup> غربي علي، أحكام عقد إيجار الأملاك الموقوفة في القانون الجزائري، مجلة الباحث للعلوم الرياضية والاجتماعية، جامعة الخلفة، العدد 06، ص 167. ص 167.

<sup>3</sup> المادة 20 والمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 20 غشت 2018، المصدر السابق.

وفي هذه الحالة يبرم عقد الإيجار بين المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف المؤهل قانونا لهذه المهمة بصفته الطرف المؤجر،<sup>1</sup> وبين المستأجر كطرف ثاني.

#### ب- عن طريق تقديم العروض:

كانت تتم هذه العملية عن طريق المزايدة تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية، وبمشاركة مجلس سبل الخيرات ويتم ذلك على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية.<sup>2</sup>

لكن في المرسوم التنفيذي 18-213 فقد أصبحت تقوم بهذه العملية لجنة خاصة تحت رئاسة والي الولاية واسم هذه اللجنة هو لجنة فتح العروض وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية.

أما كيفية إعلان المزايدة للرأي العام فيكون عن طريق الصحافة الوطنية أو أي طريقة أخرى ويكون ذلك بعشرين (20) يوما قبل تاريخ إجرائه، أما الهدف من هذه الطريقة فهو إعطاء الحق لجميع الأفراد من استئجار الأملاك الوقفية.<sup>3</sup>

وبالرجوع إلى المادة 27 من المرسوم 98-381 فإن البيانات التي يجب أن تتوفر عليها عقد الإيجار فهي مدة الإيجار والشروط العامة والخاصة التي تفرض على المستأجر فبالنسبة إلى المدة فلا بد أن تحدد حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه، فمثلا إيجار أرض زراعية يختلف عن مدة إيجار دار معدة للسكن والقاعدة المتعامل بها حاليا في إيجار الأملاك الوقفية هي الإيجار لمدة سنة قابلة للتجديد.<sup>4</sup>

أما بالنسبة للشروط العامة والخاصة التي يتضمنها دفتر الشروط النموذجي والتي تفرض على المستأجر في تدخل في طائفة الشروط الرامية إلى الحفاظ ورعاية الملك الوقفي وعدم المساس به أو إتلافه، أو استغلال العين الموقوفة على وجه يخالف أحكام الشريعة الإسلامية، باعتبار أن الوقف باب من أبواب البر والإحسان التي ترصد للأعمال الخيرية والمشروعة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 2000-200، المؤرخ في 26 يوليو 2000، المتضمن قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ 02 غشت 2000.

<sup>2</sup> - المادة 23 من المرسوم التنفيذي 98-381، مؤرخ في 01 ديسمبر 1998، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - غربي علي، مرجع سابق، ص 167.

<sup>4</sup> - رمول خالد، مرجع سابق، ص 128.

<sup>5</sup> - رمول خالد، المرجع نفسه. ص 128.

## 2- مقدار أجره الملك الوقفي:

أما مقدار مقابل الإيجار فالأصل أنه يرجع لحرية الطرفين غير أن إيجار الملك الوقفي لا ينطبق عليه هذا وذلك تطبيقاً للمادة 22 من المرسوم التنفيذي 98-381 التي تنص على أن تحديد السعر الأدنى للإيجار يكون بإيجار المثل، وذلك بعد إجراء الخبرة والمعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة مثل إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وهذا كقاعدة عامة.

أما الاستثناء الوارد على هذه القاعدة فهو أنه يمكن تأجير الملك الوقفي بأربعة أخماس  $5/4$  إيجار المثل إذا كان العقار المراد إيجاره مثقلاً بدين أو لم تسجل رغبة فيه إلا بقيمة أقل من إيجار المثل غير أنه يمكن الرجوع والتقييد بهذه الأخيرة متى توافرت الفرصة لذلك وفي هذه الحالة لا بد من تحرير عقد إيجار من جديد.

أما كيفية الدفع فيتضح في المادة 03 من نموذج عقد الإيجار المعتمد من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف التي تلزم المستأجر بدفع بدل الإيجار نقداً إلى الحساب الولائي للأوقاف وفق ما نصت عليه تعليمات وزير الشؤون الدينية رقم 96-37 المؤرخة في 12 جوان 1996 حول كيفية دفع إيجار الأوقاف.<sup>1</sup>

## 3- مدة الإيجار:

إن مدة الإيجار باعتبارها مقياساً للانتفاع بالعين المؤجرة من جهة وموجباً لدفع الأجرة من جهة أخرى، تعد ركناً في هذا العقد ولذلك نصت القواعد العامة على أن يكون عقد الإيجار محدد المدة وهو ما يوافق رأي جمهور الفقهاء القائل بضرورة تحديد الإيجار بمدة معينة وتبع لذلك نصت المادة 27 من المرسوم 98-381 على عدم صحة تأجير الملك الوقفي من حيث هو عقار أو منقول أو منفعة، وبالنظر إلى نموذج عقد الإيجار الذي تعتمده الوزارة المكلفة بالأوقاف، نجد أنه حدد مدة إيجار المحلات التجارية بعشرين (20) شهراً لتفادي دفع التعويض الاستحقاقى نتيجة تكون القاعدة التجارية مثلما كانت تنص عليه أحكام القانون التجاري قبل تعديله، في حين لا تزيد مدة تأجير الأملاك الوقفية عن ثلاث سنوات طبقاً للقواعد العامة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - غربي علي، مرجع سابق، ص 170.

<sup>2</sup> - غربي علي، المرجع نفسه، ص 170.

أما في المرسوم التنفيذي 18-231 قد حددها المشرع الجزائري في المادة 08 منه وهي مدة 15 سنة كحد أدنى و30 سنة كحد أقصى.

وتم اختيار عقد الإيجار لعدة أسباب منها أنه محدد المدة والمدة تحمي الوقف من أشباه المستثمرين، وثانياً أنه يشبه عقد الامتياز فهو تمليك للمنفعة لمدة معينة، أما ثالثاً فهو من الواقع فالكثير من المستثمرين الذين حصلوا على عقارات صناعية في إطار عقد التنازل أو عقد الامتياز القابل للتنازل وتوقفوا على ممارسة الأنشطة التجارية أو كانوا مستثمرين مزيفين يقومون بتأجيرها للمستثمرين الحقيقيين وبمبالغ كبيرة.

وبعد عرض عقد الإيجار على الأملاك الوقفية ندرك مدى تشابهه مع عقد الامتياز لا سيما أننا نجد أن المشرع وأثناء تكلمه على عقد الامتياز غير قابل للتنازل يصفه بالإيجار أحياناً.

#### ثانياً: عقد المرصد:

لم يعرف المشرع الجزائري عقد المرصد في المادة 26 مكرر 5 حيث نص على أنه يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء وترك باقي الإجراءات إلى القواعد العامة في إبرام العقود.

ويعتبر من عقود الإيجار الطويلة التي تقع على الوقف، يخول بمقتضاها مستأجر الأرض البناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار، إلا أن البناء المنجز يرجع وقفا ويعود للموقوف عليهم بانتهاء المدة المحددة في العقد، فالأرض الموقوفة التي لم تعد صالحة ولم تجد من يستأجرها تستفيد منها إدارة الوقف بالسماح لشخص بنائها وتعميرها ويكون جميع ما أنفقه دينا على ذمة الوقف يستوفيه من أجره الوقف بالتقسيم ويكون له حق القرار بالاستمرار والانتفاع من الوقف له ولمن يرثه.<sup>1</sup>

وإذا أراد التنازل عن حقه لأخر يأخذ دينه عنه ويحل محله في العقار، أو هي إجارة عقار الوقف وهو دين يثبت على الوقف لمستأجر مقابل ما ينفقه بإذن المتولي على تعميره وبنائه عند عدم وجود غلة في الوقف، ثم يؤجر منه بأجرة منخفضة ريثما يستوفي ماله من دين على الوقف لتبقى ملكية البناء للوقف.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - تقار عبد الكريم، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر وطرق تنميتها، المؤسسة الوطنية للكتاب، د ط، د ت، بومرداس الجزائر، ص 39.

<sup>2</sup> - خضراوي الهادي، بوناصر إيمان، طرق استغلال وتنمية واستثمار الأملاك الوقفية كحل قانوني للتنمية الاقتصادية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الأول، ص 47.

وعقد المرصد يشبه عقد الإيجار في كثير من الأشياء غير أنه يختلف عنه في المدة وهو الأنسب في العقارات الوقفية الصناعية عكس الإيجار الذي هو أفضل للسكنات الوقفية، وهذا ما يبدو ظاهراً، وإن توسعنا في التدقيق أكثر يمكننا القول أن عقد المرصد يكون في استغلال العقار الصناعي الوقفي لأول مرة ثم ولما تنتهي مدة عقد المرصد لأي سبب من الأسباب يكون عقد الإيجار هو الأفضل.

### ثالثاً: عقد المقاول:

وهو من العقود التي ذكرها جمهور الفقهاء وبموجبه يمكن للمؤسسة الوقفية أن تستفيد منه لبناء مشروعات ضخمة ونافعة حيث تستطيع أن تتفق مع المصارف الإسلامية لتمويل المشاريع العقارية على أراض الوقف، والمصانع عن طريق الإستصناع وتقسيط ثمن المستصنع على عدة سنوات إذ من مميزات عقد الإستصناع أنه لا يشترط فيه تعجيل الثمن بل يجوز تأجيله وتقسيطه مما يعطيه مرونة لا توجد في عقد السلم.<sup>1</sup>

وهذا عقد من العقود التي يمكن القول أنه أفضل الحلول الذي يمكن أن تلجأ له المؤسسة الوقفية من أجل تهيئة العقار الوقفي وجعله صالح للاستعمال قصد جذب المستثمرين إليه، لأن هذه العملية تكلف أموالاً كبيرة، ثم تعاد هذه الأموال بالتقسيط للمؤسسة الدائنة وتكون مؤسسة الوقف هي الطرف المدين، أما محل الرهن هنا فيقع على المنفعة. مثلما هو الحال في عقد الامتياز غير أن في عقد الامتياز فإن الراهن هو المستفيد وليست المؤسسة المسؤولة على العقار لأن الدولة هو من تمولها وتعطيها أموالاً من أجل القيام بأعمال التهيئة للعقارات الوقفية، عكس المؤسسة الوقفية التي تقوم بصرف أموالها العائدة من الوقف على الموقوف عليهم.

### رابعاً: واجبات المستفيد من العقار الوقفي:<sup>2</sup>

- يجي عليه احترام تخصيص العقار الوقفي واستعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 18-312.

<sup>1</sup> - خضراوي الهادي، بوناصر إيمان، مرجع سابق، ص 48.

<sup>2</sup> - ذبيح سفيان، الطاهر يعقور، مرجع سابق، ص 140.

- يجب عليه دفع بدل إيجار سنوي خلال مرحلة الانجاز بعد توقيعه للعقد، كما يتوجب عليه دفع نسبة مأوية من رقم الأعمال خلال فترة الاستغلال تتراوح بين (1%) و(8%) حسب المردودية الاقتصادية للمشروع والأثر الايجابي المترتب على التنمية المحلية.
- عدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من السلطة المكلفة بالأوقاف.
- تحمل كل المصاريف والرسوم والأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الاستثمار
- تأمين الاستثمار من كافة الأضرار والمخاطر التي قد تلحق به،
- تسليم المشروع الاستثماري عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف إذا لم يبد رغبتة في التجديد.

### الفرع الثاني: عقود استغلال عقار صناعي في السوق الإسلامية:

مثله مثل باقي الأنظمة الوضعية فإن الفقه الإسلامي له قواعد وأصول مكنته من الوصول إلى عقود تمكنه من تسيير حاضنت العقار الصناعي حتى لا تسود الفوضى وتنشب النزاعات بين الناس، وتمثلت هذه العقود في عقد الإحياء وعقد الإقطاع سنتطرق لهما فيما يأتي.

#### أولاً: إحياء الموات:

#### 1- تعريف إحياء الموات:

الإحياء لغة: من أحياه إحياء أي (جعل له حيا وبث فيه الحياة)<sup>1</sup>

الموات لغة: الأرض التي لم يجر عليها ملك أحد،<sup>2</sup> أو هي التي لم تزرع ولم تعمر،<sup>3</sup> وهي ما لا مالك له ولا ينتفع به من الأراضي؛ لانقطاع الماء عنها، أو لغلبته عليها أو لغيرهما مما يمنع الانتفاع بها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - محمد بن محمد الزبيدي، تاج العروس، دار الهداية، القاهرة، د ط، جزء 37، ص 510.

<sup>2</sup> - محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، الطبعة الثالثة، 1414 هـ، الجزء 14، الصفحة 213.

<sup>3</sup> - تاج العروس، مصدر سابق، ج 5، ص 104.

<sup>4</sup> - علي بن محمد الجرجاني، التعريفات، دار الكتب العلمية، بيروت، 1983م، ج 1، ص 236.

وبعد تعريف كل من كلمة الإحياء وكلمة الموات كل لوحدها بشكل مستقل نعرف الآن الإحياء كمركب إضافي.

**إحياء الموات:** هو إحياء الأرض ومباشرتها بتأثير شيء فيها من إحاطة أو زرع أو عمارة ونحو ذلك تشبيها بإحياء الميت.<sup>1</sup>

قال مالك: إحياء الأرض شق العيون وحفر الآبار وغرس الشجر وبناء البنيان والحرث. إذا فعل شيئاً من ذلك فقد أحيها.<sup>2</sup>

واستعانة بقول الإمام الشافعي يمكن القول أن الموات هو ما لم يملكه أحد في الإسلام ولا عمر في الجاهلية عمارة ورثت في الإسلام فذلك هو الموات المذكور في قوله ﷺ: «من أحيها فهي له» يقتضي ظاهره ملكه لها.<sup>3</sup>

وعرف ابن عرفة إحياء الموات بأنه "لقب لتعمير الأرض بما يقتضي عدم انصراف المعمر عن انتفاعه به."<sup>4</sup>

ومعنى قوله "بما يقتضي عدم انصراف المعمر عن انتفاعه بها" أشار بذلك إلى إخراج أمور لا تعد إحياء عرفاً كرعي ما بجول الأرض فلا يعد إحياء يختص به ولا بد أن يكون قد شقا عينا من الأرض وحفر بئراً لغير الماشية وغرس شجراً وبني بناء.<sup>5</sup>

والإحياء هو طريقة من طرق التملك المعترف بها في الإسلام.<sup>6</sup>

ونستنتج من التعاريف المقدمة مايلي:

- أن الإحياء لا يكون بمجرد وضع اليد فقط، بل يجب أن تظهر مظاهر الحياة كالبناء و ممارسة أنشطة الزراعية وغيرها، وإلا لم يتملكه.

<sup>1</sup> - لسان العرب، المصدر السابق، ص 213.

<sup>2</sup> - مالك بن أنسى الأصبحي المدني، المدونة، دار الكتب العلمية، بيروت، 1994م، الجزء 4، ص 473.

<sup>3</sup> - أبو الوليد سليمان الباجي، المنتقى شرح الموطأ، مطبعة السعادة، القاهرة، 1332هـ، جزء 06، ص 26.

<sup>4</sup> - محمد بن قاسم الأنصاري الرضاع، الهداية الكافية لبيان حقائق الإمام ابن عرفة الوافية، المكتبة العلمية، بيروت، 1350هـ، الجزء 01، ص 407.

<sup>5</sup> - محمد بن قاسم الأنصاري الرضاع، المرجع نفسه، ص 409.

<sup>6</sup> - أحمد بن عبد العزيز العميرة، مرجع سابق، ص 47.

- أن الإحياء لا يشمل فقط الأراضي الفلاحية بل يمكن أن يتم إحياء قطع أراضي عمرانية، فإحياء الأرض الفلاحية يكون بممارسة أنشطة فلاحية عليها، أما الأرض العمرانية فإحياء يكون بتشيد المباني عليها.

وبناء على ما سبق ذكره يمكن القول أن الإحياء هو: وضع اليد على أرض مقطوعة الملك وحيازتها وإظهار مظاهر الحياة الجادة المستمرة عليها كالبناء والفلاحة.

## 2- مشروعية الإحياء شرعا:

اتفق الفقهاء على مشروعية الإحياء، فقد ثبتت مشروعيته بالسنة وإجماع الصحابة، والمعقول.<sup>1</sup>

شهد لمشروعية الإحياء جملة من الأحاديث في السنة وهي:

من السنة قوله ﷺ: " **من أحيا أرضا ميتة فهي له**"<sup>2</sup>

وعن عائشة رضي الله عنها قالت قال رسول الله ﷺ: " **من أحمر أرضا ليس له أحد فهو أحق**"<sup>3</sup>

وقد عمل عمر ﷺ بذلك في خلافته بمحضر من كبار الصحابة وسكوتهم عنه يدل على اتفاقهم مع عمر ﷺ في ذلك، بل ويقال إن إجماع الصحابة على ذلك بالتطبيق العملي لهذه الأحاديث وقضى بها الخلفاء الراشدون وصار العمل عليها ولم يخالف في ذلك أحد.<sup>4</sup>

## 3- فوائد الإحياء:

للإحياء فوائد اجتماعية واقتصادية منها:<sup>5</sup>

- توفير فرص العمل لأفراد المجتمع.
- تشجيع الأفراد على العمل والإنتاج.
- تحقيق النمو الاقتصادي
- الحث على عمارة الأرض.

<sup>1</sup> - أحمد بن عبد العزيز العميرة، مرجع سابق، ص 89.

<sup>2</sup> - أخرجه أبو داود في سننه، سنن أبي داود، كتاب الخراج والضمان والإمارة والفيء، باب في إحياء الموات، حديث رقم 3073، تحقيق شعيب الأرنؤوط محمد كامل قره بللي، دار الرسالة العالمية، بيروت، 1430 هـ 2009 م، ج 4، ص 683.

<sup>3</sup> - أخرجه البخاري في صحيحه، صحيح البخاري، كتاب المزارعة، باب من أحيا أرضا مواتا، حديث رقم 2335، تحقيق محمد زهير بن ناصر الناصر، دار طوق النجاة، 1422 هـ، ج 3، ص 106.

<sup>4</sup> - أحمد بن عبد العزيز العميرة، المرجع السابق، ص 92.

<sup>5</sup> - أحمد بن عبد العزيز العميرة، المرجع نفسه، ص 93.

#### 4- شروط الإحياء.

##### أ- في المذهب المالكي:

ونجد أن المالكية قد وضعوا شرط لصحة الإحياء وهو إذن ولي الأمر وقسموا الأراضي التي يقع عليها الإحياء إلى ثلاثة أقسام.<sup>1</sup>

القسم الأول: ما كان بعيدا عن العمران ولا ضرر على أحد في إحيائه.

القسم الثاني: ما كان قريبا من العمران ولا ضرر في إحيائه.

القسم الثالث: ما كان قريبا من العمران وفي إحيائه ضرر على من يختص بالانتفاع به.

فالأول والثاني إذن الإمام فيه على المشهور عندهم، وأما القريب من العمران الذي في إحيائه ضرر كالأفنية التي يكون أخذ شيء منها ضررا بالطريق وشبه ذلك فلا يجوز إحيائها بحال ولا يبيح ذلك إن الإمام.<sup>2</sup>

قال الإمام مالك: وإحيائها شق العيون وحفر الآبار وغرس الشجر وبناء البنيان والحرق، فإذا فعل شيئا من ذلك فقد أحيهاها، قال: ولا يكون له أن يحيي ما قرب من العمران وإنما. تفسير الحديث: «من أحيأ أرضا مواتا» إنما ذلك في الصحاري والبراري. وأما ما قرب من العمران وما يتشاح الناس فيه، فإن ذلك لا يكون له أن يحييه إلا بإذن من الإمام.<sup>3</sup>

##### ب- شروط الإحياء عند الجمهور

أما الحنفية والشافعية والحنابلة فلم يشترطوا إذن ولي الأمر.<sup>4</sup>

وفي حالة قام شخص ما متمكن ماليا بأحياء الأرض الموات بدون موافقة الدولة ممثلة في الخليفة، عليه أن يرفع دعوى إلى القضاء لإثبات حقه في الإحياء وما ينتج عن ذلك من إقرار الدولة بملكية

<sup>1</sup> محمد بن يوسف الغرناطي، التاج والإكليل لمختصر خليل، دار الكتب العلمية، بيروت، 1416هـ- 1994م، ج 2، ص 93.

<sup>2</sup> محمد بن محمد الفاسي، الشهير بابن الحاج، المدخل، دار التراث العربي، القاهرة، 1995، ج 4، ص 160.

<sup>3</sup> مالك بن أنس بن عامر الأصبحي المدني، المدونة، دار الكتب العلمية، بيروت، 1994، ج 3، ص 473.

<sup>4</sup> أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، مصدر سابق، ص 96.

الأرض التي وقع عليها فعل الإحياء ومن ثم الحصول على حكم من القضاء يقضي بامتلاكه الأرض الموات، فهذه العملية من رفع الدعوى إلى إصدار حكم قضائي يمكن ترتيبها على مرحلتين الأولى المخضر والثانية السجل.<sup>1</sup>

كما لا يفوتنا أن كل الفقهاء متفقون على أنه لا يجوز إحياء ما يحصل به الضرر على عموم الناس حتى إذن الإمام لا يبيحه.<sup>2</sup>

لكن القول الأقرب للصواب هو قول المالكية ودليل ذلك عقلي منطقي وهو لو جاز إحياء الأراضي العمرانية بلا إذن الإمام لانتشرت الفوضى والصراعات والتنافس داخل المدن وربما حتى المشاجرات وذلك لأن الأراضي العمرانية مرتفعة السعر ومطلوبة من الناس، ولتجنب كل هذه الفوضى اشترط الإمام مالك إذن الإمام في إحياء هذه الأراضي.

ومما سبق تبين لنا أن إحياء الموات عند الفقهاء كما يقع على المناطق غير العمرانية فإنه يقع أيضا على المناطق العمرانية ففي الكثير من الأحيان يلجأ سكان المدينة إلى استغلال المساحات العاطلة الباقية في المدينة بتمديد البناء عليها مثل بناء الأفنية والأجنحة والرواشن التي تمتد فوق الشوارع بعد ترك المساحة الباقية للمرور.<sup>3</sup> يقول في ذلك القراني "إن هواء الموات موات وهواء الوقف وقف وإن الأفنية هي بقية الموات الذي كان قابلا للإحياء منع الإحياء فيه لضرورة السلوك وربط الدواب."<sup>4</sup>

ومن خلال كلام الإمام القراني نستنتج أن إحياء الموات هو طريقة من طرق تعمير المدن الإسلامية وعليه يكون حكم كل ما هو حول المدينة ودخلها ما ليس لها وظيفة معينة ولا حاجة للمسلمين به موات يجوز إحيائها.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - عبد الوهاب خضر إلياس، توثيق إحياء الأرض الموات في الإسلام، مجلة أبحاث كلية التربية الأساسية، المجلد 8، العدد 3، جامعة الموصل، 17 أبريل 2008، ص 329

<sup>2</sup> - أحمد بن عبد العزيز العميرة، المرجع السابق، ص 101.

<sup>3</sup> - مصطفى بن حموش، جوهر التمدن الإسلامي دراسة في فقه العمران دار قابس، بيروت، 2006، ص 55.

<sup>4</sup> - أحمد بن ادريس القراني، مرجع سابق، ص 160.

<sup>5</sup> - مصطفى بن حموش، مرجع سابق، ص 55.

وعليه فإن حصول الصناع على قطع أراض لا مالك لها في الأسواق من أجل بناء دكان عليها وممارسة نشاطهم الصناعي أو التجاري أو الحرفي فيها، كان يتم عن طريق الإحياء، شرط الاستعمال والاستغلال وازدهار مظاهر الحياة والمحافظة على النسق العمراني للسوق، وأحيانا أخذ إذن الإمام أو المحتسب حسب الأنظمة السياسية.

ودليل ذلك أيضا عمل عمر بن الخطاب رضي الله عنه "الذي كان يرى أن الأسواق على سنة المساجد، من سبق إلى مقعد فهو له حتى يقوم منه أو يفرغ منه،<sup>1</sup> لقوله صلى الله عليه وسلم "مِنَّا مُنَاخٌ من سبق"<sup>2</sup> وبهذا يصبح لصاحب العقار في السوق السابق إليه حق اختصاص بهذا النوع من العقود.<sup>3</sup>

## ثانيا: عقد الإقطاع

### 1- تعريف الإقطاع.

أ- الإقطاع لغة هو: القطع وهو ضد الوصل، والمقطع هو موقع القطع ويسمى قطعة والقطعة طائفة من الأرض إذا كانت مفروزة، والإقطاع في الأرض يكون تملكها ويكون غير تملك.<sup>4</sup>

قال ابن الأثير: والقطائع إنما تجوز في عفو البلاد التي لا ملك لأحد فيها، ولا عمارة فيها لأحد، فيقطع الإمام المستقطع منها قدر ما يتهيأ له عمارته بإجراء الماء إليه، أو باستخراج عين منه، أو بتحجر عليه للبناء فيه.<sup>5</sup>

كان الإقطاع في عصر النبي ﷺ يتناول إحياء الموات وما يقطعه النبي ﷺ من مواضع بناء الدور والمعادن لبعض الصحابة رضي الله عنهم، إلا أنه في زمن الخلفاء الراشدين أخذ يتوسع معنى الإقطاع، فدخل مفهوم إقطاع السواد، إقطاع إجارة لا إقطاع تملك وصورته أن تعطي الأرض لمن يحييها ولا يملك رقبته.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - محمد توفيق بلع، المسجد في الإسلام، مجلة عالم الفكر-بيروت، عدد خاص، 1484، ص 318.

<sup>2</sup> - أبو عيسى الترمذي، سنن الترمذي، كتاب الحج عن رسول الله، باب ما جاء أن منى مناخ من سبق، رقم 807.

<sup>3</sup> - خالد عزب دور الفقه الإسلامي في العمارة المدنية في مدينتي القاهرة ورشيد في العصرين المملوكي والعثماني، رسالة ماجستير، كلية الآثار، جامعة القاهرة، 1995، ص 68.

<sup>4</sup> - محمد بن محمد الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، دار الهداية، د ت، ج 22، ص 35.

<sup>5</sup> - محمد بن محمد الزبيدي، المرجع نفسه، ج 22، ص 35.

<sup>6</sup> - علي بن محمد الماوردي، الأحكام السلطانية، دار الكتب العلمية، بيروت، د ط، د ت، ص 193.

وفي هذا الصدد قال الإمام الشافعي ومن الإقطاع إقطاع إرفاق، كالمقاطعة بالأسواق في طريق المسلمين، فمن قعد في موضع منها كان له بقدر ما يصلح له ما كان مقيما فيها، فإذا فارقها لم يكن له منع غيره منه، كأبنية العرب وفساطيطهم، فإذا انتجعوا لم يملكوا بها حيث نزلوا.<sup>1</sup>

ومن خلال كلام الأمام الشافعي رحمه الله يمكن أن نستنتج أن الإقطاع نوعان إقطاع تمليك وإقطاع إرفاق، وذكره لإقطاع الإرفاق واستعماله لحرف (من) ومن معانيها التبعض يعني هذا أن هناك نوع آخر وهو إقطاع التمليك.

ونستنتج كذلك من خلال كلام الإمام الشافعي، أن الإقطاع الذي يقوم به القائم على السوق في شوارع وطرق الأسواق هو إقطاع إرفاق وليس إقطاع تمليك، وهذا الكلام خاص بشوارع الأسواق وليس بدكاكينها.

وأیضا وبما أن الشافعي قال بأن الإقطاع على حواف شوارع وطرق الأسواق إقطاع إرفاق، دل أن الإقطاع علي غيرها يكون إقطاع تمليك، وتنبهه هنا من أجل أن لا يترك الناس شوارع وطرق الأسواق.

ومن أمثلة إقطاع الإرفاق الإقطاع السكني، الذي قام به النبي ﷺ لما قدم المدينة فغن أم العلاء الأنصارية أن النبي ﷺ لما قدم المدينة أقطع الناس الدور، معناه أنزلهم في دور الأنصار يسكنونها معهم، ثم يتحولون عنها.

ومن خلال هذا الحديث نستنتج أن إقطاع النبي ﷺ في هذه الحالة هو إقطاع إرفاق لا تمليك.

وكذلك من أمثلة إقطاع الإرفاق أن النبي ﷺ أقطع الزبير نخلا، وأعطاه ذلك من الخمس الذي هو سهمه ﷺ، لأن النخل مال ظاهر العين، حاضر النفع، فلا يجوز إقطاعه إلا منفعة، وأما إقطاع الموات فهو تمليك.<sup>2</sup>

### ب- التعريف الاصطلاحي للإقطاع:

عرفه الإمام الخرخشي بقوله: "الإقطاع مصدر قولك أقطعه إذا ملكه واذن له في التصرف في الشيء ويكون تمليكا وغير تمليك وقال إن عرفة تمليك الإمام جزءا من الأرض الحبس"<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - محمد بن مكرم ابن منظور، مصدر سابق، ج 08، ص 241.

<sup>2</sup> - محمد بن مكرم ابن منظور، مصدر سابق، ج 08، ص 240.

<sup>3</sup> - محمد بن عبد الله الخرخشي المالكي، شرح مختصر خليل للخرشي، دار الفكر للطباعة - بيروت، د ط، د ت، الجزء 07، ص 69.

ومعنى كلامه أن الاختصاص يكون بإقطاع الإمام لأحد فيملكه فيبيعه ويهبه ويورث عنه وسواء كان في الفيافي أو بقرية من العمران.<sup>1</sup>

عرفه القاضي عياض بأنه "تسويغ الإمام من مال الله شيئاً وأكثر ما يستعمل في الأرض وهو أن يخرج منها لمن يراه أهلاً لذلك إما أن يملكه إياها فيعمرها وإما أن يجعل له غلتها مدة الإقطاع"<sup>2</sup>

وهذا التعريف من أكثر التعاريف إحاطة لما يتناوله مفهوم الإقطاع، ففي قوله تسويغ الإمام من مال الله شيئاً فيه عموم فيتناول إقطاع التمليك الذي يجري على الأرض ومنحها من قبل الإمام تمليكا ويشمل إقطاع الاستغلال بقوله (أو يجعل له غلتها) فأحاط بقسمي الإقطاع.<sup>3</sup>

وعرفه الزحيلي بقوله: "هو جعل بعض أراضي الموات مختص ببعض الأشخاص، سواء أكان ذلك معدنا أم أرضاً، فيصير ذلك البعض أولى به من غيره، بشرط أن يكون من الموات الذي لا يختص به أحد"<sup>4</sup>

وكان عقد الإقطاع يتم إبرامه بإرادة منفردة من قبل الخليفة، وذلك وفق شكل معين حيث يبدأ العقد بالبسملة، ثم معلومات المرسل، وهو الخليفة وبعدها معلومات المرسل إليه، ثم التحديد الجغرافي، (وهو ما يعرف في عقودنا حالياً بالتعين) ويتم فيه تحديد مكان محل الإقطاع، ثم بعد ذلك شروط العقد، ثم سبب الإقطاع، وتحرير الوالي لهذا العقد يعد بمثابة إيجاب، وحياسة قطعة من قبل المرسل إليه يعد ذلك بمثابة القبول.<sup>5</sup>

وعليه فإن إقطاع التمليك لا يكون إلا على أراضي الموات التي لا مالك لها، والإمام مالك يرى أن الإحياء إذا وقع بإذن الإمام فهو من قبيل الإقطاع.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - محمد بن عبد الله الخرشبي المالكي، المرجع نفسه، ج 07، ص 69.

<sup>2</sup> - وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، بيروت، د ط، د ت، ص 4642.

<sup>3</sup> - جابر على صالح حزران مليس، الإقطاع في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة، رسالة مقدمة للحصول على درجة الماجستير تخصص الفقه وأصوله، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، 2009، ص 20.

<sup>4</sup> - وهبة الزحيلي، مرجع سابق، ص 4640.

<sup>5</sup> - عبد الوهاب خضر إلياس، مرجع سابق، ص 321.

<sup>6</sup> - مالك بن أنس الأصبحي، المدونة، مرجع سابق، ج 3، ص 474.

## 2- أنواع الإقطاع:

أ- إقطاع الإرفاق (الانتفاع): وهو أن يفوض إلى شخص حق الانتفاع بمقاعد في الأسواق أو الشوارع الواسعة ورحاب الجوامع بأن يقطع له موضعا من تلك الأماكن كي يجلس فيه ويشغل بالعمل والكسب.<sup>1</sup>

ومن خلال التعريف فإن إقطاع الانتفاع يكون على الأماكن العامة التي لا يمكن تملكها لأحد.

ب- إقطاع التملك: عرفه السرخسي بقوله: تفويض الإمام ما يملكه ابتداء أو بالإحياء والعمل، كأرض الموات والمعادن وغيرها من الأموال التي يكون اختيارها بيد الإمام.<sup>2</sup>

ومن خلال التعريف الذي قدمه السرخسي يمكننا القول أن إقطاع التملك يكون على نوعين إما أن يكون العقار ملكا للحاكم أو أن يكون موات.

أو هو: العقد الذي يصبح به المقتطع له مالكا رقبة ويتصرف فيه حال حياته ويتداوله ورثته من بعده ويكون على الموات أو الأرض التي كانت عامرة وهجرها أهلها لسبب ما.<sup>3</sup>

وهناك من ألحق بالأرض التي يجوز إقطاعها تلك الأراضي التي توفي عنها ملاكها وليس لهم من يرثهم.<sup>4</sup>

ج - إقطاع الاستغلال: أي المنفعة وسميت بأرض الظهير، وهي تلك الأرض التي تقطع لقبيلة أو لفرد على سبيل الانتفاع لا على سبيل التملك، أما الظهير فهو الوثيقة التي يمنحها السلطان للمستفيد.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - محمد بن أحمد السرخسي، مصدر سابق، ج 3، ص 90.

<sup>2</sup> - محمد بن أحمد السرخسي، مصدر نفسه، ج 3، ص 23.

<sup>3</sup> - مكّي زيان و بودورية مبخوت، الإقطاع الزراعي في بلاد المغرب الإسلامي في فترة ما بعد الموحدين، مجلة العبر للدراسات التاريخية والأثرية، المجلد الثاني العدد الأول يناير 2019، ص 209.

<sup>4</sup> - محمد مزين، فاس وباديتها خلال القرنين 16م و17م، مجلة تطور العلاقات بين البوادي والمدن في المغرب العربي، سلسلة ندوات ومناظرات رقم 10، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس الرباد، ص 35.

<sup>5</sup> - أبو زكريا يحي المغيلي الملقب بالمازوني، الدرر المكنون في نوازل مازونة، تحقيق حساني مختار، نشر مخبر المخطوطات قسم علم المكتبات، جامعة الجزائر، 2004، ص 98.

وإقطاع الاستغلال كان يعطى عادة مقابل نسبة من المحصول، أو دفع مبلغ مالي محدود، على أن تبقى الأرض للسلطان يسترجعها متى شاء، خاصة غذا تركت دون استغلال حقيقي، فتمنح لغيره. واستند الفقهاء في هذا إلى عمر بن الخطاب عندما قال: "من كانت له أرض ثم تركها ثلاث سنين فلم يعمرها، فعمرها قوم آخرون فهم أحق بها"<sup>1</sup>

ولا يمكن أن نفهم بقول عمر هنا أن الأرض المقصودة هي تلك التي تعود ملكيتها لهم بل يقصد الأرض التي منحتها لهم الدولة ولم يعمرها ويستفاد كلامه من قوله " فلم يعمرها" لأنه لو كان يقصد الأرض التي تعود ملكيتها لهم ولهم سندات تثبت ذلك ولم تمنحها لهم دولة فهنا يكون ظالم.

وذكر الونشريسي أنها ودجت أراضي بالمغرب أقطعت لأعراب وغيرهم من الناس إقطاع انتفاع لا ملك. وقال أيضا أن الذي يحصل على إقطاع استغلال ليس له أن يملكه ولا أن يورثه لأبنائه، وإنما تقدر لغيره.<sup>2</sup>

وقال المازوني أن أرض العنوة التي يقطعها الإمام لا تورث وإنما هي متاع لمن صرفها عليه متولي النظر فيها، وإن مات أقطعها لمن رأى من ورثة الأول أو من غيرهم.<sup>3</sup>

### 3- مشروعية الإقطاع:

تضافرت الأدلة الشرعية في دلالتها بما يقرر أن الإقطاع جائز في الفقه، وذلك لما فيه نفع الناس وتحقيق المصلحة لهم، فعمارة الأرض وإحيائها مما تدعوا له الضرورة وتفرضه الحاجة، وتركه دون تنظيم وتشريع مفض لكثرة النزاع والشقاق وهو ما تأباه الشريعة في المجتمع المسلم، فحكمت بجوازه وشرعت له من الأحكام والنظم ما يكفل تماسك المجتمع وصالح أمره.<sup>4</sup>

ومن أدلة ذلك ما رواه علقمة بن وائل عن أبيه أن رسول الله أقطعه أرضا قال: فأرسل معي معاوية أن أعطيها إياه، أو قال أعلمها إياه، قال: فقال لي معاوية: أردفني خلفك، فقلت: لا تكن من أرداف

<sup>1</sup> - يعقوب ابن ابراهيم الملقب بأبو يوسف، كتاب الخراج، دار المعرفة للطباعة والنشر بيروت لبنان، 1989، ص 61.  
<sup>2</sup> - أبو العباس أحمد بن يحيى المعروف بالونشريسي، المعيار المغرب والجامع المغرب عن فتاوى أهل افريقية والأندلس والمغرب، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، د ط، 1981، ج 9، ص 173.  
<sup>3</sup> - المازوني، مرجع سابق، ص 93.  
<sup>4</sup> - جابر علي صالح حزران مليس، مرجع سابق، ص 22.

الملوك، فقال: أعطني نعليك، فقلت، انتعل ظل الناقة، قال: ولما استخلف معاوية أتيته فأقعدني معه على السرير، قال فذكرني الحديث. قال سماك: قال وائل: وددت أن كنت حملته بين يدي<sup>1</sup>

ومن الأدلة أيضا أن النبي ﷺ "أقطع الزبير بن العوام ركض فرسه من موات النقيع، فأجراه، ثم رمى بسوطه رغبة في الزيادة، فقال رسول الله ﷺ " **أعطوه من حيث بلغ السوط**"<sup>2</sup>

ومن خلال ما سبق ذكره يمكننا القول أن أول فرق بين إحياء الموات بإذن الوالي والإقطاع الذي يمنحه الوالي هو:

- أن الإحياء يكون بمبادرة من الطالب بعد التأكد من ملكية الأرض،
  - أما الإقطاع فيكون بمبادرة من المقطع،
  - الإحياء منشأ للملكية، أما الإقطاع فليس بمنشأ للملكية إلا أن يصرح المقطع بذلك.
  - كلاهما يكون على أرض لا مالك لها.
- وبعد عرض لعقد التنازل في القانون الجزائري وعقد الامتياز ومقارنتهما مع عقد الإحياء وعقد الإقطاع تبين لنا مايلي:
- إحياء الموات الذي تم بإذن الإمام وعقد الإقطاع الناقل للملكية يشبهان عقد التنازل سواء في نقل الملكية أو في أطراف العقد.
  - عقد الإقطاع الذي يرد على المنفعة دون الرقبة يشبه عقد الامتياز غير القابل للتنازل فكلاهما لا ينقلان الملكية بل يملكان المنفعة فقط.

وبناء على ما سبق يمكن القول أن أراضي الموات التي لا مالك لها في الحقيقة هي ملك للدولة في الفقه الإسلامي، ودليل ذلك أنه يمكن للوالي أو الخليفة أن يتصرف فيها بالتصرفات الناقلة للملكية، ولو

<sup>1</sup> - أخرجه البيهقي في سننه، السنن الكبرى، كتاب إحياء الموات، باب إقطاع الموات، حديث رقم 11789، تحقيق محمد عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الثالثة 1424هـ-2003م، ج 06، ص 238.

<sup>2</sup> - أخرجه أبو داود في سننه، سنن أبي داود، كتاب الخراج والفيء والإمارة، باب في إحياء الموات، حديث رقم 3072، مصدر سابق، ج 4، ص 680.

لم تكن ملك للدولة لما جاز له التصرف فيها، أو وضع شرط أنه لا يمكن إحيائها فيها سواء كانت بعيدة من المناطق العمرانية أو قريبة دفعا للشقاق والنزاع، ونجد هذا أيضا في الدولة التشريع الجزائري فالأراضي التي لا مالك لها ملك للدولة والدليل على ذلك هو:

- أن مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي أثناء عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري تجعل الأراضي المجهولة التي لا مالك لها ملك للدولة.

- أن بعض الأراضي التي سجلت باسم الدولة وطالب بها أحد المواطنين وأدعى أنها ملك له يتم تسويتها عن طرق القضاء الإداري، وتأسس مديرية أملاك الدولة فيها كطرف مالك بموجب الإجراء الأولي وبموجب السجل العقاري، ولا يحصل المواطن على تلك القطعة إلا إذا قدم وثائق تثبت للقاضي أنه المالك الحقيقي والفعلي لتلك الأرض.

- توزيع الدولة الجزائرية لتلك الأراضي الواسعة التي تقع في الجنوب للخصائص بموجب عقد امتياز لاستصلاحها والاستثمار فيها.

أما الإحياء الذي يقوم به الناس على الأراضي سواء قديما أو حديثا وإن كان ظاهره بأنه دون إذن الدولة إلا أن هذا دليل على أنه إذن ضمني، لأنها لو لم تكن ملك للدولة لما جاز لها أن تمنع الأحياء وتتصرف فيه كيف شاءت.

وبناء على ما سبق فإنه من أراد أن يحصل على عقار صناعي داخل الأسواق فله طريقتين وهما: الإحياء، أو الإقطاع.

- والإحياء يكون في الأسواق التي لها مساحات شاغرة غير مهيأة، ولم تقطعها الدولة لأي أحد، ويقوم المحي بتهيئتها بعد إذن القائم على السوق إن كان الأمر يتطلب إذن، وإذا كان الأمر لا يتطلب إذن لم يطلبه، ومظاهر الإحياء تكون بالبناء والتهيئة.

- أما الإقطاع فهو إجراء راجع لإرادة الدولة في استعماله، ويكون إما في الأسواق المهيأة أو غير المهيأة.

#### 4- الآثار الشرعية للإقطاع:

للإقطاع جملة من الآثار التي يجب مراعاتها نجملها فيما يلي:

أ- **ثبوت الإختصاص والملكية:** ومعناه أنه ليس لأحد أن ينازعه فيها لأنها خاصة به، سواء كان الإقطاع إقطاع تمليك، أو إقطاع استغلال، وإقطاع الأرض كالتحجير يفيد الإختصاص والأحقية،<sup>1</sup> فإذا أقطع الإمام أو من ينوب عنه لأحد قطعة من الأرض الموات أو معدنا من المعادن الباطنة، كان له حق الإختصاص بذلك، فلا يجوز لأحد رفع هذا الحق بالإحياء،<sup>2</sup> وقد ادعى نفي الخلاف فيه بين المسلمين،<sup>3</sup> وكذلك ليس لأحد نقضه، ولهذا ذكر الفقهاء أن من شروط جواز إحياء الموات أن لا تكون قد أقطعها الإمام لأحد قبل ذلك،<sup>4</sup> كما يجوز نقل هذا الحق من قبل المقطع له إلى الغير بعقد أو نحوه إذا كان الإقطاع اقطاع تمليك.<sup>5</sup>

#### ب- إزام المقطع له بالإحياء:

يلزم المقطع له بالإحياء إن كان الإقطاع من أجل الإحياء، فإن أخره خيره الإمام بين الإحياء وبين التخلية بينه وبين غيره، فإن ذكر عذرا في التأخير استمهل في ذلك أمهله في ذلك.<sup>6</sup>

#### ج- امكانية استرجاع الأرض المقطعة:

إذا ترك المقطع له إحياء الشيء المقطع واهمله ولم يكن له عذر استرجعت منه وخرجت من يده،<sup>7</sup> وهذا إذا كان الإقطاع للإحياء والاستغلال أما إذا كان للتمليك.<sup>8</sup>

<sup>1</sup> - السرخسي، المبسوط، مرجع سابق، ج 2، ص 32.

<sup>2</sup> - محمد الطاهر بن عاشور، التحرير والتنوير، الدار التونسية- تونس، د ط، 1984، ج 4، ص 490.

<sup>3</sup> - السرخسي، مرجع سابق، ج 03، ص 87.

<sup>4</sup> - محمد الطاهر بن عاشور، مرجع سابق، جزء 4، ص 486.

<sup>5</sup> - أنظر علي بن موسى على فقيهي، الإقطاع وأثره في التملك العقاري، المجلد الأول، العدد 36، حولية كلية الدراسات

الإسلامية والعربية للنبات - الإسكندرية، ص 1012، <https://bfdajournals.ekb.eg/article.pdf>

<sup>6</sup> - السرخسي، مرجع سابق، ج 3، ص 87.

<sup>7</sup> - السرخسي، المرجع نفسه، جزء 3، ص 87.

<sup>8</sup> - أنظر علي بن موسى على فقيهي، مرجع سابق، ص 1013.

## 5- شروط القطاع:

أ- أهلية وملكية المقطع للشيء المقطع: ومن خلال ما سبق نستنتج أنه لا يصح أن يكون هناك إقطاع ممن لا يصح عنه، سواء كان فاقدا للأهلية، أو مكانته القانونية لا تسمح له بصلاحيات الإقطاع، أو غير مالك للأرض، كأن يقول لشخص إني أقطعك أرض كذا وكذا وهي ليست له لعموم قوله صلى الله عليه وسلم لحكيم بن حزام "لا تبع ما ليس عندك"<sup>1</sup> هذا من جهة ومن جهة، أخرى فإن الإقطاع لا يكون إلا لمن هو قادر على إحياء الأرض وهذا في حالة إذا كان الإقطاع إقطاع منفعة واستغلال، أما إذا كان إقطاع تملك فإنه لا يوجد عقلا ومنطما ما يمنعه.

ب - احترام مدة الإقطاع من طرف المقطع له: أما بخصوص المدة فلا يتصور ذلك إلا في إقطاع الإستغلال ويستفاد أن لإقطاع الاستغلال مدة زمنية فاسخة له من حديث النبي صلى الله عليه وسلم "مأدي الأرض لله ولرسوله ثم هي لكم من بعد فمن أديا أرضا هيته فهي له، وليس لمتحجر حق بعد ثلاثة سنين"<sup>2</sup> ويستفاد أيضا عن عمر بن الخطاب رضي الله عنه قال بعدما انتزع الأرض ممن من عطلها "ليس لمتحجر حق بعد ثلاثة سنين"<sup>3</sup>

## المبحث الثاني: تسيير العقار الصناعي

ولتبسيط معرفة نظام تسيير المناطق الصناعية في الجزائر، تم ترتيب عرض المعلومات ترتيبا زمنيا، وتم اختيار أهم المحطات الزمنية التي مرت بها الدولة الجزائرية في تنظيم العقار الصناعي، وتم تناول الموضوع وفق مرحلتين المرحلة الأولى: قبل صدور دستور 1989، المرحلة الثانية: بعد سنة 1990 إلى يومنا هذا

### المطلب الأول: تسيير العقار الصناعي في القانون الجزائري

#### الفرع الأول: قبل صدور دستور 1989.

وقد تميزت هذه المرحلة بوجود فترتين زمنييتين قبل الاستقلال وبعد الاستقلال.

<sup>1</sup> - الترمذي، مصدر سابق، رقم الحديث 1232، وقال حديث حسن صحيح.

<sup>2</sup> - البيهقي، السنن الكبرى، تحقيق يوسف عبد الرحمان المرعشي، دار المعرفة-بيروت، الطبعة 02، 1988، ج 6، ص 143.

<sup>3</sup> - البيهقي، المصدر نفسه، ج 6، ص 148.

قامت الإدارة الاستعمارية بالعناية بالعقار الصناعي وظهر ذلك من خلال إصدار مشروع قسنطينة سنة 1959 والذي يهدفُ لتنفيذ سياسة صناعية على مدى 5 سنوات، ومن بين الأهداف الصناعية التي نتج عنها هذا المشروع، هو توسيع وإخراج الصناعات المتمركزة في الجزائر العاصمة إلى باقي مدن الجزائرية، وهو ما حصل لما تم إعادة توطينها في المنطقة الصناعية بالروبية-الرغاية المتربة على 1000 هكتار.<sup>1</sup> ومن أهم الأجهزة التي أنشأتها الإدارة الفرنسية والمكلفة والمهتمة بالعقار الصناعي هو الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم، ويعد كذلك موروث استعماري إذ استمر العمل به حتى بعد الاستقلال من قبل الحكومة الجزائرية وتحت رقابتها.

### 1- الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم:

وتم النص على إنشاء هذا الجهاز بموجب القانون 53-683 المؤرخ في 06-08-1953 والمتضمن تمديد العمل بأحكام القانون العقاري الفرنسي في الجزائر، أما بداية عمل هذا الجهاز ودخوله حيز التنفيذ فقد تم بمقتضى المقرر رقم 56-011 المؤرخ في 12-04-1956 المتضمن تطبيق تدابير القانون 53-683، واستمر العمل بهذا الجهاز حتى بعد الاستقلال وكان له دورا بارزا في مجال تهيئة الإقليم وإنجاز المناطق الصناعية في (الروبية، الرغاية، البليدة، قسنطينة، وهران)<sup>2</sup> وأبقى العمل به أيضا بموجب المرسوم رقم 73-217 المؤرخ في 18-06-1973 المتعلق بتشكيل وإدارة ومراقبة هذا الصندوق كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وضعت تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية والبناء والنقل، تضطلع بمهام إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها وكل اقتناء للأراضي التي ستكون محل لهذه المناطق لإنجاز المشاريع الاستثمارية وإعادة بيعها للخواص للاستثمار.<sup>3</sup> غير أنه أبقى تحت الرقابة بموجب المرسوم 63-217<sup>4</sup> وتم إدراجه تحت وصاية وزير السكن والبناء بموجب المرسوم رقم 78-128.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 3.

<sup>2</sup> - تم إنشاء هذه المناطق بموجب المرسوم 63-217 المؤرخ في 18 يونيو 1963، المتعلق بتشكيل مجلس مراقبة الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ومجلس إدارته، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة بتاريخ 18 يونيو 1963.

<sup>3</sup> - بن مبارك راضية، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة الجزائر 1، 2016/2015، ص 57.

<sup>4</sup> - المرسوم 63-217، المؤرخ في 18 يونيو 1963، المصدر السابق.

<sup>5</sup> - المرسوم رقم 78-128 المؤرخ في 27 ماي 1978 والمتضمن تعيين المؤسسات والهيئات الموضوعة تحت وصاية وزير السكن والبناء، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 27 ماي 1978.

حتى وبنشاء "اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية" تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية بموجب المرسوم 73 45<sup>1</sup> والتي كان لها دور استشاري في مجال إنشاء وتوزيع وتنظيم المناطق الصناعية، فقد استمر العمل بصندوق تهيئة الإقليم إلى غاية صدور المرسوم 80-275<sup>2</sup> والذي نص في المادة الثانية منه بحل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته وهياكله بتاريخ دخول هذا المرسوم حيز التنفيذ، في إطار التنظيم الجاري به العمل إلى الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية من جهة، وإلى المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني من جهة أخرى واللذان سيحدثان تحت وصاية كل من وزير التخطيط والتهيئة العمرانية ووزير الإسكان والتعمير.

## 2- الوكالة الوطنية للتهيئة الإقليمية:

تم إنشاء هذه الوكالة خلفا للصندوق الجزائري للتهيئة الإقليمية بموجب المرسوم 80-277<sup>3</sup> كمؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي تتولى مهمة تحضير المشاريع التمهيديّة للمخططات التوجيهية العمرانية، وتم توكلها بجملة من المهام وهي:

- وضع الأدوات لتحقيق الاختيارات المتعلقة بسياسة التهيئة العمرانية،
- تطوير الدراسات والأشغال التقنية والاقتصادية للتهيئة والهيكلة وشغل المساحة على المستوى المركزي عبر مختلف الجهات والمناطق الاقتصادية المتجانسة في الوطن.
- تحضير عوامل حسب الفترات القصيرة والمتوسطة والطويلة الخاصة بحصر الأعمال والاستعمال المعقول للموارد وتطهير المحيط وحمايته.
- جمع وضبط الإعلام الضروري للتهيئة العمرانية بغية تحقيق هدفها الاجتماعي
- تحديد المناطق التي يمكن أن تقام فيها منشآت حضرية أو صناعية
- تحديد المناطق الريفية والاستثمارية والزراعية،
- تحديد المناطق المعدة للاحتياط،

<sup>1</sup> - المرسوم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973، والمتضمن إنشاء اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 28 فيفري 1973.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 80-275 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 48 الصادرة بتاريخ 25 نوفمبر 1980م.

<sup>3</sup> - المرسوم رقم 80-277 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980، المتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة بتاريخ 25 نوفمبر 1980م.

### 3- المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني:

تم إنشاء هذا المركز ووضعه تحت وصاية ومراقبة وزير الإسكان والتعمير بموجب المرسوم 80-276،<sup>1</sup> خلفا للصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية وهو مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي تم توكيله بجملة من المهام وهي:<sup>2</sup>

- وضع المعايير التقنية لتطبيق التوجهات والاختيارات والبرامج الوطنية في مجال التعمير.
- إنجاز الدراسات المتعلقة بمناطق السكن الجديدة، والمناطق الحضرية الجديدة ذات الوظيفة النوعية، والمناطق التي تعاد هيكلتها أو تجدد، والمناطق النوعية كالمناطق الصناعية أو ذات التوسع السياحي.
- متابعة ومراقبة تنفيذ المخططات التي توضع لتطوير المناطق العمرانية ومناطق التهيئة النوعية.
- مساعدة الجماعات المحلية تقنيا في إطار اختصاصاته.
- جمع كافة المراجع التي تتعلق بتطوير تقنيات الدراسة الحضرية وطرقها.
- وضع واقتراح المعايير التقنية والتنظيمية التي تطبق في المجال العمراني في إطار التوجيهات والاختيارات الوطنية وذلك بالاتصال مع المؤسسات الوطنية المعنية.
- اقتراح كل بحث أو دراسة أو تحليل يؤدي إلى تحسين الأنشطة في المجال العمراني.

### 4- المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير:

تم إنشاء هذا المركز بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 83-155 وهو جهاز يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي أوكلت إليه جملة من المهام وهي:

- القيام بجميع أعمال الأبحاث التطبيقية والدراسات وتحسين مستوى المستخدمين المعنيين وتجديد معارفهم.

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 80-276 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980، المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة بتاريخ 25 نوفمبر 1980م.

<sup>2</sup> - تم حله بموجب المرسوم رقم 83-154 المؤرخ في 05 مارس 1983 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله وهيكله ووسائله ومستخدميه، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة بتاريخ 08 مارس 1983م.

- يقترح جميع الأبحاث والدراسات أو التحاليل التي من شأنها تحسين الأعمال في مجال التعمير،
  - ينجز جميع أشغال البحث والدراسات في مجال التعمير،
  - يحدد الإجراءات والمنهجيات في مجال الدراسات الخاصة بالتعمير ويضمن ضبطها باستمرار،
  - يقوم بالدراسات التي تسمح بتنظيم التجمعات الحضرية والريفية،
  - يقوم بالدراسات وأشغال التهيئة الخاصة بالمناطق الصناعية أو المناطق ذات الاستعمال النوعي،
  - يقتني الأراضي العارية أو المبنية جزئيا التي تكون ضرورية لتنفيذ المخططات والبرامج المقررة.
- وبعد دخوله حيز التطبيق تم إنشاء سبعة مراكز جهوية في كل من "عنابة، قسنطينة، وهران، البلدية، سطيف، تلمسان، تيارت" أدت إلى التنازل على الكثير من الأوعية العقارية التابعة للدولة والداخلية ضمن المناطق الصناعية بعد تجزئة هذه المناطق للمستثمرين بموجب عقود تنازل موثقة ومشهرة.<sup>1</sup>

ثم قام المشرع رفع يده عن المناطق الصناعية بموجب المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في: 23-04-2007، وتسند مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

#### 5- المؤسسات العمومية لتسيير المناطق الصناعية:

تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84-56،<sup>2</sup> غير أن المصدر الأساسي الذي استمدت منه أحكام هذا المرسوم وغيرها من المراسيم والقرارات المتعلقة بإدارة المناطق الصناعية، هو المرسوم التنفيذي رقم 84-55<sup>3</sup> المؤرخ في 3 مارس 1984.

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 14.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 84-56، المؤرخ في 3 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1984.

<sup>3</sup> - المرسوم رقم 84-55، المؤرخ في 3 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1984م.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 84-55، السابق الذكر لاسيما المادة الأولى منه، نجد أنه تم تحديد طبيعة الهيئة المخول لها أمر إدارة المناطق الصناعية وفقا لطبيعة النشاط الممارس فيها، إذ تتولى إدارة المناطق الصناعية حسب إحدى الحالات التالية:

- إما مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أنشئت في إطار أحكام المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في: 19 مارس 1983 إذا أقيم في المنطقة الصناعية المعنية ما يلي:

- أعمال ذات مصلحة محلية،

- أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة،

- وإما مؤسسات ذات طابع اقتصادي أنشئت حسب كفاءات منصوص عليها في مرسوم، إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة،

- وإما وحدة متخصصة أنشئت في إطار قوانين وتنظيمات معمول بها إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

أما اختصاصاتها فقد حددت في المادة 4 من ذات المرسوم دون أن تلمس هذه الهيئات بامتيازات السلطات المحلية وهي:

- مراقبة المناطق وحمايتها وتنظيم المساعدة المتبادلة وتنفيذها،

- تسيير المناطق واحترام مخطط تهيئتها،

- تنظيم المصالح المشتركة بين جميع المتعاملين في المنطقة وتنشيطها وإنجاز التجهيزات المناسبة.

يتولى تسيير هذه المؤسسات مدير عام يتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي بناء على السلطة الوصية ويساعده في أداء مهامه مجلس تنشيط يتكون من:<sup>1</sup>

ممثلين للأعمال المقامة في المنطقة الصناعية المقصودة، مدير الصناعة والطاقة في الولاية التي أقيمت فيها المؤسسة، مدير الهياكل الأساسية القاعدية في الولاية التي أقيمت فيها المؤسسة، مدير التخطيط والتهيئة العمرانية في الولاية التي أقيمت فيها المؤسسة، مدير النقل في الولاية التي أقيمت فيها المؤسسة، ممثل البلدية أو ممثلي البلديات المعنية.

<sup>1</sup> - المادة 5 من المرسوم 84-56، المؤرخ في 3 مارس 1984، مصدر سابق.

وتطبقا لهذا أنشئت الحكومة العديد من المؤسسات لتسيير المناطق الصناعية في العديد من مناطق الوطن وهي سكيكدة، حاسي الرمل، أرزيو، حاسي مسعود.

بعدها كانت الدولة تحتكر انجاز وتسيير المناطق الصناعية بموجب المؤسسات العمومية لتسيير المناطق الصناعية، فتح المشرع الجزائري بموجب قانون المالية لسنة 2015 المجال للخواسب بتأسيس شركات تجارية لإنجاز وتسيير المناطق الصناعية.

### الفرع الثاني: ما بعد دستور 1989.

بدأت هذه المرحلة بصدر القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري وهو من أهم قوانين المتعلقة بالعقار وإن أمكن القول هو العمود الفقري للقانون العقاري وأهم ما جاء به من الأجهزة التي لها علاقة بالعقار الصناعي هو "الوكالة الولائية لتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين" والتي كان لها دور كبير في إنشاء العديد من مناطق النشاطات عبر الوطن.

كذلك وقد عرفت هذه الفترة صدور المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار وأيضا قانون المالية لسنة 1993 رقم 93-01 والذي تم فيه الإشارة للمناطق الحرة ولأول مرة.

ومع بداية سنة 2000 وبعد الخروج من العشرية السوداء وبخلفيات سياسية جديدة صدر الأمر 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 والذي ألغى القانون السابق 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار.

ثم تم إصدار الأمر 02-03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتضمن إنشاء المناطق الحرة الذي لم يعمر طويلا حتى تم إلغاؤه بموجب القانون 06-10 المؤرخ في 24 جويلية 2006.

ثم صدر الأمر 06-11 المؤرخ في 30 جوان 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي تم إلغاؤه بموجب الأمر 08-04 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وبهذا تكون الدولة الجزائرية قد تخلت على نظام التنازل عن العقار الصناعي وعدلت عنه إلى الامتياز فقط.

وأهم المؤسسات التي أنشأها المشرع في هذه الفترة هي كما يلي:

## 1- الوكالة الولائية لتنظيم وتسيير العقارين الحضريين

أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-1408<sup>1</sup> وعهد إليها بـمجازة جميع العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير، لحسابها أو لحساب الجماعات المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية والتنازل عنها وفق التنظيم الجاري به العمل سواء باسمها أو باسم ولحساب البلدية.<sup>2</sup>

كما وقد ساعدت الوكالة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها وذلك في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكانياتها.

وقد كان للوكالة دور كبير في إنشاء مناطق النشاطات على مستوى البلديات إذ هي من تعد مخطط التجزئة وإيداعه لدى المحافظة العقارية وتقوم بتهيئتها، وأيضا تكون طرف في إبرام عقد الامتياز من جهة والمستثمر من جهة ثانية.

أما اختصاصها في العقار الصناعي فلا يتعدى مناطق النشاطات فقط، أما الصعوبات التي تعانيها الوكالة إلى جانب الصعوبات المالية صعوبة تحويل الأراضي المخصصة للاستثمار من الأملاك العامة إلى البلديات ثم إلى الوكالات الولائية العقارية.<sup>3</sup>

## 2- وكالة ترقية الاستثمار:

تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 94-319، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، مقرها في مدينة الجزائر ويمكنها إنشاء مكاتب جهوية أو محلية تابعة لها في كامل التراب الوطني.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 90-405، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 68، الصادرة بتاريخ 09 نوفمبر 2003.

<sup>2</sup> - المادة 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المتضمن تحديد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقارين الحضريين، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 1990.

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 388.

<sup>4</sup> - المادة 01 و02 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994.

أ- مهامها المتعلقة بالاستثمار:

- تدعم وتساعد المستثمرين في إطار تنفيذ مشاريع الاستثمار
- تضمن ترقية الاستثمارات،
- تضمن متابعة احترام المستثمرين للالتزامات التي تعهدوا بها،
- تضع تحت تصرف المستثمرين كل المعلومات ذات الطابع الاقتصادي والتقني والتشريعي والتنظيمي المتعلق بممارسة أنشطتهم وكيفيات منح المزايا المرتبطة بها،
- تضمن توزيع كل المعطيات والمعلومات المتعلقة بفرص الاستثمار،
- تحدد المشاريع التي تمثل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني من حيث حجمها والطابع الاستثنائي للتكنولوجيا المستعملة وارتفاع نسبة اندماج الإنتاج الذي يجري تطويره،
- تنسيق بين الوكلاء في المناطق الحرة،

ب- تشكيلتها:

يتكون مجلس الإدارة من الأعضاء الآتية:

ممثل الوزارة المكلفة بالتعاون، ممثل الوزارة المكلفة بالداخلية والجماعات المحلية، ممثل الوزارة المكلفة بالميزانية، ممثل الوزارة المكلفة بالمؤسسات المصغرة والمتوسطة، ممثل الوزارة المكلفة بالصناعة.

3- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

بعد معاينة فشل تطبيق المرسوم التشريعي 93-12، المؤرخ في: 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار،<sup>1</sup> تم إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لدى رئيس الحكومة بموجب الأمر 01-03 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-282<sup>2</sup> مقرها مدينة الجزائر، ولها هيئات لا مركزية على المستوى المحلي، وتم إعطاؤها جملة من المهام المتعلقة بالعقار الصناعي والاستثمار نذكر منها مايلي:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 78.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية للاستثمار وتنظيمها وسيرها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001م، والملغى بمقتضى المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006.

<sup>3</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006. المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100، المؤرخ في 05 مارس 2017، المتضمن تعديل المرسوم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 16، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2017.

أ- بخصوص تسيير العقار الاقتصادي:

- إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية،
- ضمان تسيير الحافظة العقارية وغير المنقولة الموجهة للاستثمار طبقا للمادة 26 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار
- تجميع كل معلومة مفيدة لفائدة بنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار.
- تمثيل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي.

ب- بخصوص المهام المتعلقة بالإعلام:

- ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار،
- وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الاقتصادية بكل أشكالها والمعلومات الضرورية لتحضير مشاريعهم.
- وضع مصلحة للإعلام تحت تصرف المستثمرين.
- وضع بنوك معطيات تتعلق بفرص الأعمال والشراكة والمشاريع وثروات الأقاليم المحلية.

ج - بخصوص المهام المتعلقة بترقية الاستثمار:

- المبادرة بكل عمل في مجال الترقية والتعاون مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج، بهدف ترقية المحيط العام للاستثمار في الجزائر
- ضمان خدمة علاقات العمل وتسهيل الاتصالات مع المستثمرين غير المقيمين مع المتعاملين الجزائريين وترقية المشاريع وفرص العمل.
- تنظيم لقاءات وملتقيات وأيام دراسية ومنتديات وتظاهرات أخرى ذات صلة بمهامها.
- إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.

**د- بخصوص تسيير الامتيازات:**

- تحديد المشاريع التي تم مصلحة الاقتصاد الوطني استنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به التي صادق عليها المجلس الوطني للاستثمار.
- التفاوض حول الامتيازات الممنوحة للمشاريع المذكورة في الفقرة أعلاه، تحت إشراف السلطة الوصية، وضمن الإطار المحدد في التشريع المعمول به،
- القيام بالتحقق من أن الاستثمارات المصرح بها من المستثمرين وكذا السلع والخدمات التي تشكلها، مؤهلة للاستفادة من الامتيازات بالتقارب مع القوائم السلبية للنشاطات والسلع المحددة عن طريق التنظيم،
- إصدار القرارات المتعلقة بالامتيازات وإعداد قوائم برنامج اقتناء التجهيزات للمستثمرين المؤهلين للاستفادة من نظام الحوافز، في حدود الشروط والإجراءات المحددة في التنظيم المعمول به،
- إلغاء القرارات والسحب الكلي أو الجزئي للامتيازات،
- ضمان تسيير كل التعديلات التي يمكن أن تدخل على قرارات الوكالة وقوائم النشاطات غير المؤهلة للاستفادة من النظام المذكور وهذا مع احترام الشروط والإجراءات المحددة مسبقا والتي بلغت للمستفيد،
- استلام تصاريح التحويل وتنازلات عن الاستثمارات، طبقا للشروط المحددة في التنظيم المعمول به،

**هـ- بخصوص مهمة المتابعة:**

- تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لما بعد إنجاز الاستثمار باتجاه المستثمرين غير المقيمين المستقرين،
- ضمان خدمة إحصائيات تتعلق بالمشاريع المسجلة ومدى تقدم إنجازها،
- جمع المعلومات حول مدى تقدم المشاريع وكذا التدفقات الاقتصادية المترتبة عنها، وبهذا الصدد يتعين على المستثمرين أن يقدموا، بمناسبة الإيداع السنوي للحصيلة لدى مصالح الضرائب، وضعية تعد وفق الأشكال والإجراءات المقررة بالاشتراك بين الوزارة المكلفة بالاستثمارات ووزارة المالية،
- التأكد من احترام التزامات المستثمرين فيما يتعلق بالاتفاقيات.

و- تشكيلتها:

ممثل السلطة الوصية رئيسا ( ممثل رئيس الحكومة)، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية، ممثلين(02) عن الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالصناعة، ممثل الوزير المكلف بالسياحة، ممثل الوزير المكلف بالفلاحة، ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة.<sup>1</sup>

والفائدة من ذكر هؤلاء الأعضاء تظهر كما يلي:

فمثلا الوزير المكلف بالسياحة تتمثل مهمة في التحقيق من الموقع الذي سيمارس فيه هذا النشاط فإن كان يشكل خطرا على المناطق التي صنفها المشرع بأنها مناطق سياحية فهو سيعارض وله أن يحاول إبطال المشروع في مهده،

وكذلك ممثل وزير الفلاحة فإن رأى تجاوز واعتداء على العقارات الفلاحية فله أن يعارض ذلك ويعد تقريرا يرسله للوزير مباشرة للقيام بما هو ضروري.

4- المجلس الوطني للاستثمار<sup>2</sup>

تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بموجب الأمر 01-03<sup>3</sup> والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 01-281<sup>4</sup> والمعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي 06-355<sup>5</sup> كمؤسسة مركزية تحت وصاية وزير المساهمات وترقية الاستثمار وأوكلت له مهام هامة في مجال العقار الصناعي والاستثمار ونتجت عنه عدة قرارات، وذلك بسبب المهام التي تم توكيله بها وهي:<sup>6</sup>

<sup>1</sup> المادة 04 من المرسوم من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017، مصدر سابق.

<sup>2</sup> أقر المشرع الجزائري مواصلة العمل به بموجب القانون 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار هو الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حيث نص على ذلك وعلى سبيل الحصر في المادة 16 بقوله "الأجهزة المكلفة بالاستثمار هي: المجلس الوطني للاستثمار. الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

<sup>3</sup> الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ 22 غشت 2001م.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتعلق بتشكيل المجلس الوطني للاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001م، والملغى بمقتضى المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006م.

<sup>6</sup> المادة 19 من الأمر رقم 01-03، المؤرخ في 20 غشت 2001، المصدر السابق.

أ- مهامه:

- اقتراح إستراتيجية تطوير الاستثمار وأولويتها،
- يقترح تدابير تحفيزية للاستثمار مسايرة للتطورات الملحوظة،
- يفصل في الاتفاقيات المذكورة في المادة 12 أعلاه،<sup>1</sup>
- يفصل في المزايا التي تمنح التي تمنح في إطار الاستثمار المذكورة في المادة 03 أعلاه،
- يفصل، على ضوء أهداف تهيئة الإقليم، فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليه في هذا الأمر،
- يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ ترتيب دعم الاستثمار وتشجيعه،
- يحث ويشجع على استحداث مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار، وتطويرها،
- يضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار وترقيته،
- يعالج كل مسألة أخرى تتصل بتنفيذ هذا الأمر.

ب- تشكيلته:<sup>2</sup>

يتشكل المجلس من الأعضاء الآتي ذكرهم:

- الوزير المكلف بالجماعات المحلية، الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بترقية الاستثمار، الوزير المكلف بالتجارة، الوزير المكلف بالطاقة والمناجم، الوزير المكلف بالصناعة، الوزير المكلف بالسياحة، الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> وهي تلك الاتفاقية التي تبرم بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ممثلة للدولة من جهة أولى والمستثمر من جهة ثانية.

<sup>2</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي 06-355، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، مصدر سابق.

<sup>3</sup> المادة 03 من المرسوم الرئاسي رقم 06-185 المؤرخ في 31 مايو 2006، المتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 36، الصادرة بتاريخ 04 مايو 2006. المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001.

## 5- مجلس مساهمات الدولة.

تم إنشاء مجلس مساهمات الدولة بمقتضى الأمر 01-04،<sup>1</sup> وتم تنظيمه وتحديد مهامه وتشكيلته باعتباره مؤسسة مركزية، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-253 لدى وزير المساهمات وترقية الاستثمار، يضطلع بدور هام في مجال الاستثمار وتوزيع العقار الصناعي لا سيما المرتبط بالمؤسسات العمومية الاقتصادية.<sup>2</sup>

### أ- تشكيلته:

يتشكل مجلس المساهمات على غالبية سياسية حيث وضع المجلس لدى وزير المساهمات وترقية الاستثمار وتحت سلطة ووصاية رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته.<sup>3</sup>

أما باقي الأعضاء فقد تم تحديدهم وتعيينهم أيضا بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-253 المعدل والمتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06-184<sup>5</sup> وهم:

وزير الدولة، وزير العدل حافظ، وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير الدولة وزير الشؤون الخارجية، وزير المساهمات وتنسيق الإصلاحات، وزير التجارة، وزير العمل والضمان الاجتماعي، وزير التهيئة العمرانية، وزير الصناعة، الوزير المنتدب لدى وزير المالية المكلف بالإصلاح المالي.

### ب- مهامه:<sup>6</sup>

- يحدد الإستراتيجية الشاملة في مجال مساهمات الدولة والخصوصية،

- يحدد السياسات والبرامج فيما يخص مساهمات الدولة وينفذها،

<sup>1</sup> - الأمر رقم 01-04 المؤرخ 20 غشت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ 22 غشت 2001.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 62.

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 134.

<sup>4</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-253 المؤرخ في 10 سبتمبر 2001، المتعلق بتشكيل مجلس مساهمات الدولة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة بتاريخ 12 سبتمبر 2001م.

<sup>5</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 06-184 المؤرخ في 31 مايو 2006، (المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 01-253 المتعلق بتشكيل مجلس مساهمات الدولة) المنشور في الجريدة الرسمية عدد 36، الصادرة بتاريخ 11 مايو 2006م.

<sup>6</sup> - المادة 05 من الأمر 01-04، المؤرخ في 02-05-2009، مصدر سابق.

- يحدد سياسات وبرامج خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية ويوافق عليها،  
- يدرس ملفات الخصوصية ويوافق عليها.

- تنظيم الفئات في الأصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23-04-2007،<sup>1</sup>

**ج- بعض قرارات مجلس مساهمات الدولة في مجال العقار الصناعي:**<sup>2</sup>

- إصداره لللائحة مجلس مساهمات الدولة الصادر بتاريخ، 06-04-2010 في إطار تحديد برامج تطهير المؤسسات العمومية الاقتصادية.

- قرار مجلس مساهمات الدولة المؤرخ في 20-10-2003 تحت رقم 03-07 المتعلق بتنظيم الفئات الناتج عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية.

## 6- شركات تسيير مساهمات الدولة:

**تعريفها:** هي أجهزة تقوم بإدارة وتسيير المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام مجموع الرأسمال الاجتماعي بصفة مباشرة أو غير مباشرة.<sup>3</sup>  
تم إنشاء هذه المؤسسات بموجب المرسوم التنفيذي 01-283 وذلك تطبيقاً لنص المادة 05<sup>4</sup> من الأمر رقم 01-04.

<sup>1</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02 مايو سنة 2009م، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 06 مايو سنة 2009م.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 63.

<sup>3</sup> - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 01-283 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتضمن الشكل الخاص بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 55 الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001م.

<sup>4</sup> - نص المادة 05 الفقرة 3 من الأمر رقم 01-04 " يمكن النص عن طريق التنظيم على أشكال خاصة لأجهزة الإدارة والتسيير بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام مجموع الرأسمال بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. " مصدر سابق.

إن أنشاء وسير عمل مجلس مساهمات الدولة أدى إلى منح هذه المؤسسات صلاحيات في مجال العقار الصناعي نذكر منها ما يلي:<sup>1</sup>

- جرد الأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية القابلة للاسترجاع.

- جرد الأراضي الاستثمارية الفائضة في المناطق الصناعية.

- متابعة التنازل عن الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في إطار خصوصتها.

#### 7- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار:

هي لجنة تم إنشاؤها تطبيقاً لأحكام المادة 05 من الأمر رقم 06-11 بهدف ترقية الاستثمار وضبط العقار.<sup>2</sup>

#### أ- مهامها:

- إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية،
- مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية،
- تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضٍ مهيأة ومجهزة موجهة لاستقبال الاستثمارات،
- المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية المحددة من الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية،
- جعل المعلومات المتعلقة بالإمكانيات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الاتصال،
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية،
- اقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة،
- متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق. 64.

<sup>2</sup> - الأمر 06-11 المؤرخ 30 غشت 2006، مصدر سابق.

## 8- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 07-119<sup>1</sup> من أجل غرض استراتيجي وهو توفير الدعم الضروري للمستثمرين وتقليص عدد المتدخلين في تسيير مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي ورغم ترحيب المستثمرين بفكرة إنشاء الوكالة التي ستسمح لهم بالتوجه لمخاطب واحد إلا أن صلاحيتها لم تتعد الإدارة العامة، لأن سلطة التصرف في هذه الحافظة هو ليس من اختصاصها.<sup>2</sup>

أ- **تعريفها:** هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تعتبر إدارة في علاقتها مع الدولة وتعتبر شخص تجاري مع الغير.<sup>3</sup>

### ب- مهامها<sup>4</sup>:

- تسيير وترقية الوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي.
- تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الاستثمار
- القيام بالوساطة العقارية وتسيير العقار بكل أنواعه حسب الاتفاقية مع مالكيه.
- تقديم معلومات وملاحظات للهيئات المقررة المختصة محليا بخصوص العقار الاقتصادي العمومي حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية
- نشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين.
- تضع بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية.
- تعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتحديثه كل ستة أشهر وتعد دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمحدد قانونها الأساسي، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة بتاريخ 25 أبريل 2007.

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 174.

<sup>3</sup> - المادة 01 من المرسوم التنفيذي 07-119، المؤرخ في 23 أبريل 2007، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - المادة 3 و4 و5 و6 و7 و8 و9 من المرسوم التنفيذي 07-119، المؤرخ في 23 أبريل 2007، المصدر نفسه.

- للوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية ومؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج الخدمات والسلع.
- تسيير المحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية وذلك لحساب الدولة.<sup>1</sup>
- اقتراح الترخيص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح، أو المحدود، عن الأصول المتبقية والأصول الفائضة، بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية على الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.<sup>2</sup>

### ج- تشكيلتها:

تم وضع الوكالة تحت وصاية ورئاسة الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو مثله، أما باقي الأعضاء فهم كما يلي:<sup>3</sup>

ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة/أملاك الدولة) ممثل الوزير المكلف بالعمران، ممثل الوزير المكلف بالصناعة، ممثل الوزير المكلف بالسياحة، ممثل الوزير المكلف بالنقل، ممثل الوزير المكلف بالطاقة، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة، ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم، ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

إضافة إلى الأعضاء السابقين فإنه يمكن للوكالة أن يستعين مجلس الإدارة بأي شخص مختص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله.

لكن المتبع للطبيعة القانونية لهذه الوكالة كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ومتخصصة في مجال تسيير حافظة العقار الاقتصادي والصناعي أنها لم تؤد دورها الاقتصادي والتجاري لحساب التسيير الإداري المركزي وهيمنة الوصاية أو الولاية في حالات معينة على مهام هذه الوكالة وجعلها أداة هي الأخرى في يد السلطات العمومية والإدارة في تسيير وإدارة العقار الصناعي وملف الاستثمار بتأكد هيمنة الإدارة على مستوى الولاية أو على المستوى المركزي في ملف العقار لصناعي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02 مايو سنة 2009م، مصدر سابق

<sup>2</sup> المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02 مايو سنة 2009م، المصدر نفسه.

<sup>3</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي 07-119، المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007م، مصدر سابق.

<sup>4</sup> محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 59.

ومن أجل أن تمارس الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهامها بكل حرية وأريحية، أصدر المدير العام للأموال الوطنية للمدراء الولائيين تعليمة تحثهم على الإسراع في اتخاذ التدابير الضرورية قصد إتمام عمليات نزع الملكية، ومتابعة قرارات نزع الملكية، حتى تشهر بالمحافظة العقارية، حيث أشار أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، لا يمكنها مباشرة تهيئة هذه الفضاءات الجديدة إلى على أساس وكالة تمنحها مديرية أملاك الدولة باعتبارها مالكة العقارات بعد عملية نزع الملكية، لذا يستوجب تسليم هذه الوكالات فوراً لفائدة الوكالة.<sup>1</sup>

كما أن الوالي المختص إقليمياً هو من يقوم بإصدار قرار منح الامتياز حول الأراضي التابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بعد موافقة الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات.<sup>2</sup>

وأيضاً وبموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 09-152 فإنه يمكن للمستثمر أن يلجأ إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بطلب عقار صناعي واقع في المناطق الصناعية التي قامت هذه الأخيرة بتهيئتها، وهي بدورها تحول الملف لوالي الولاية وسواء كانت هذا العقار تابع للأموال الوطنية الخاصة أو هو من العقارات الفائضة أو المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

### الفرع الثالث: الهيئات المركزية

يعكس دور الأجهزة المركزية في الاستثمار والعقار الصناعي رغبة هذه السلطة العمومية على المستوى المركزي التحكم المباشر والمحوري لهذا الملف ذو الصلة بالاستثمار الوطني والأجنبي كأحد أهم الركائز الكبرى التي تتخذها الدولة في بناء اقتصادها،<sup>3</sup> وبناء عليه سيتم تبيان هذا الدور من خلال التكلم عن مجلس الحكومة ومجلس الوزراء.

#### 1- مجلس الوزراء.

يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المشكل من كل الوزراء المشكلون للحكومة، وطبقاً للدستور فإن رئيس الجمهورية هو من يتأسس مجلس الوزراء، كما أن المجلس يتناول العديد من القضايا والملفات ومن بينها العقار الصناعي وله جملة من الصلاحيات بهذا الجانب سيذكر منها مايلي:

<sup>1</sup> - مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 09306 المؤرخة في 13 سبتمبر 2012 المتعلقة بمنح وكالات لتهيئة المناطق الصناعية الجديدة.

<sup>2</sup> - غامنية نورية، مرجع سابق، ص 171.

<sup>3</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 85.

- حددت صلاحيات مجلس الوزراء بموجب المادة 06 من القانون 08-04<sup>1</sup> والتي نصها "يرخص منح الامتياز بالتراضي من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار"

أما المعير التي اعتمدها المشرع من أجل تفويض مجلس الوزراء صلاحية اتخاذ مثل هذه القرار فهي المذكورة في المادة 07 من ذات القانون هي:

- أن يكون لهذه المشاريع طابع الأولوية والأهمية والوطنية.

- أن تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن،

- أن تكون محدثة وبقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة

- أن تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.

واستمر العمل بمقتضى المادتين المذكورتين سابقا، إلى غاية صدور القانون 11-11<sup>2</sup> والذي تم بموجب المادة 16 منه إلغاء المادة 06 و 07 من القانون 08-04 السابق الذكر.

وما يستفاد أيضا مما سبق ذكره هو أن كل ما يقوم به المجلس الوطني للاستثمار هو مجرد توصيات واقتراحات حتى تدخل حيز التنفيذ لا بد من موافقة مجلس الوزراء.

وبناء على مسبق أيضا وبعد إلغاء المادتين السابقتين للذكر وجب التكلم على صلاحيات ومجلس الوزراء بعد صدور القانون 11-11 فيما يتعلق بالعقار الصناعي.

وعلى اثر ما حدث في المجتمع العربي من ثورات ولاسيما تلك الاحتجاجات التي شهدتها الجزائر في بداية سنة 2011م كتأثر بما حدث في الدول العربية، صادق مجلس الوزراء برئاسة عبد العزيز بوتفليقة بتاريخ 22 فيفري 2011 على جملة من التدابير والإجراءات المتعلقة بمختلف المجالات منها تلك الخاصة بالعقار الصناعي وهي:

- تأمين المستثمرين على القطع الأرضية بحق الامتياز على أساس دفتر أعباء بصيغة التراضي وإتاوة إيجارية تحددها مصالح أملاك الدولة.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 40، الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2011.

- تخفيض سعر هذه الإتاوة الإيجارية بنسبة 90 % أثناء فترة انجاز الاستثمار (03 سنوات كحد أقصى) و 50 % في مرحلة انطلاق نشاط الاستثمار (03 سنوات كأقصى حد) أما في ولايات الجنوب والهضاب العليا فإن الإتاوة الإيجارية ستكون بالدينار الرمزي للمتر المربع مدة عشر سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50 % من قيمتها المحددة من قبل إدارة أملاك الدولة.

- رصد مخصص ميزاني بقيمة أقصاها 15 مليار دج سنويا خلال 2011 و 2012 لفائدة الجماعات المحلية من أجل تأهيل وتطوير مناطق النشاط.

- رصد إسهام مالي وقرض طويل الأمد خلال الأسابيع المقبلة بواسطة الصندوق الوطني للاستثمار، وذلك لانجاز ثلاثين منطقة صناعية جديدة، بمساحة إجمالية تقارب 4000 هكتار عبر كافة أرجاء التراب الوطني. وهو ما حدث فعلا وذلك بإصدار المرسوم الرئاسي رقم 12-176 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز مناطق صناعية في بعض الولايات.<sup>1</sup>

بالرجوع إلى المادة 06 من الأمر رقم 08-04 فإن دور مجلس الوزراء يتمثل في مجال العقار الصناعي، في الترخيص بإنشاء العقار الصناعي، وذلك بعد اقتراحه من طرف المجلس الوطني للاستثمار وذلك فيما يخص المشاريع الاستثمار التي:

- يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية،
- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن،
- محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة،
- تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.
- كما يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية المذكورة أعلاه وبناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء تخفيضات من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من إدارة أملاك الدولة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 12-176 المؤرخ في 11 ابريل 2012، المتضمن المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 23، الصادرة بتاريخ 22 ابريل 2012م.

<sup>2</sup> - المادة 08 من الأمر رقم 08-04، 01 سبتمبر سنة 2008، مصدر سابق.

## 2- مجلس الحكومة:

لمجلس الحكومة بصفته هيئة مركزية آثار واضحة في مجال العقار الصناعي تمثلت في جملة من القرارات سيتم ذكرها وترتيبها ترتيباً زمنياً وهي:

### أ- قرارات مجلس الحكومة المتعلقة بالعقار الصناعي قبل سنة 2000م.<sup>1</sup>

الطابع المعقد ملف العقار الصناعي ألزم عقد ثلاثة مجالس للحكومة بتاريخ: (02 سبتمبر 1997م) و(07 فيفري 1999م) و(19 جويلية 2000م) لتتخذ الحكومة من شأنه القرارات التالية:<sup>2</sup>

- تجميد إنشاء مناطق صناعية جديدة.

- محاولة تكييف نمط تسيير المناطق الصناعية (مشروع مرسوم لم يرى النور)،

- منح ميزانية لإعادة تأهيل المناطق الصناعية حيث خصصت الحكومة مبالغ مالية ممولة من سنة 1999 حتى السداسي الأول سنة 2001 عن طريق ميزانية التجهيز (0.9 مليار دينار).

- فتح في كتاب الخزينة حساب تخصيص خاص رقم: 102-302 عنوانه صندوق ترقية التنافسية الصناعية، ويقيد في هذا الحساب في باب الإيرادات:<sup>3</sup>

- تخصيصات ميزانية الدولة،

- التمويلات الخارجية (برنامج ميدا (MEDA) القروض التعاقدية والامتيازية).

- اقتطاعات أو مساهمات عن طريق صناديق أخرى (الخصوصية، البحث، التنمية والصادرات).

- الهبات والوصايا.

### ب- قرارات مجلس الحكومة بعد سنة 2000.

- الإبقاء على صندوق ترقية التنافسية الصناعية الخاص بالمناطق الصناعية في إطار برنامج الإنعاش

الاقتصادي وإعادة تأهيل المناطق الصناعية، وقد استفادة من هذا التأهيل العديد من المناطق الصناعية

عبر تراب الوطن، غير أنه تم استثناء الولايات الواقعة في الجنوب نظراً لاستفادتها من البرنامج الخاص

<sup>1</sup> - خوادجية سمية حنان، مرجع سابق، ص 131.

<sup>2</sup> - وزارة الصناعة، العقار الصناعي، مصدر سابق، ص 08.

<sup>3</sup> - المادة 92 من القانون رقم 99-11 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 1999م.

بتنمية الجنوب.<sup>1</sup>

- فتح في كتابات الخزينة حساب تخصيص خاص رقمه 102-302 وعنوانه صندوق ترقية التنافسية الصناعية، وذلك عملاً بمقتضى المادة 26 من الأمر 06-204<sup>2</sup> ليقيد في بابا النفقات ما يلي:
- نفقات التأهيل المرتبطة بترقية التنافسية الصناعية، لا سيما منها تلك المتعلقة بما يلي: (التقييس، الجودة، الاستراتيجية الصناعية، الملكية الصناعية، التكوين، الإعلام الصناعي والتجاري، البحث والتنمية، ترقية الجمعيات المهنية في قطاع الصناعة.
- النفقات المرتبطة بالدراسات المتعلقة بإنجاز أشغال وإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط
- النفقات المرتبطة بالدراسات والتهيئة وإحداث المناطق الصناعية ومناطق النشاط.
- المصاريف المدفوعة في إطار تطبيق برامج التكوين الموجهة لمسيري المناطق الصناعية ومناطق النشاط.

- النفقات الناتجة عن المهام التي هي على عاتق اللجنة الوطنية للتنافسية الصناعية.

وتجدر الإشارة أنه بعد التعديل الدستوري لسنة 2008،<sup>3</sup> استبعد مجلس الحكومة وذلك في إطار التأكيد على مبدأ وحدودية السلطة التنفيذية، وتركيزها في يد رئيس الجمهورية من خلال إلغاء منصب رئيس الحكومة واستبداله بمنصب الوزير الأول الذي لا يعد إلا منسقاً للعمل الحكومي، يستمد مهامه من رئيس الجمهورية دون سواه.<sup>4</sup>

### ج- في باب النفقات:

- نفقات التسوية التي تهدف إلى ترقية التنافسية الصناعية لا سيما تلك المتعلقة بما يأتي:

<sup>1</sup> - أنظر المادة 85 من القانون رقم 97-02 المؤرخ 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 89، الصادرة في 31 ديسمبر 1997.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 15 يوليو 2006، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ 19 يوليو 2006.

<sup>3</sup> - القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، المتضمن التعديل الدستوري، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 63، الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2008.

<sup>4</sup> - خوادجية سمية حنان، مرجع سابق، ص 132.

- المواصفات الصناعية
  - نوعية المنتجات،
  - الاستراتيجية الصناعية،
  - الملكية الصناعية،
  - التكوين،
  - الاعلام الصناعي والتجاري،
  - البحث والتنمية،
  - الجمعيات المهنية،
  - ترقية الجمعيات المهنية في قطاع الصناعة،
  - النفقات المرتبطة بالدراسات المتعلقة بتأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط،
  - النفقات المتعلقة بإنجاز أعمال إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط،
  - المصاريف المدفوعة في إطار تطبيق برنامج التكوين الموجه لمسيري المناطق الصناعية ومناطق النشاط،
  - النفقات المتعلقة بكل النشاطات التي لها علاقة مع برنامج إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط،
- الآمر بصرف هذا الحساب هو الوزير المكلف بالصناعة وإعادة الهيكلة.

### 3- لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار:

واحتياطاً من المشرع للتصدي لتجاوزات التي تصاحب عمليات الاستثمار، ابتداءً من: اقتناء الحافطة العقارية ووصولاً إلى الانطلاق الرسمي للعمل الاستثماري ودخوله حيز التنفيذ، أنشأ المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 06-357<sup>1</sup> لجنة طعن مختصة في مجال الاستثمار.

تشكيلتها: تتشكل اللجنة من الأعضاء الآتي ذكرهم

- الوزير المكلف بترقية الاستثمار أو ممثله، رئيساً،

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-357 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن تشكيل لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006.

- ممثل عن الوزير المكلف بالعدل، عضواً،

- ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية، عضواً،

- ممثل عن الوزير المعني بالاستثمار موضوع الطعن،

ويمكن لهذه اللجنة أن تستعين بخبراء من شأنهم المساعدة بحكم كفاءتهم الخاصة.

وكترة هذه الهيئات وتداخل اختصاصاتها أدى إلى التنازع حول الاختصاصات، فمثلاً قد شهدت سابقاً المناطق الصناعية تنازع أجهزة التسيير مع الأجهزة المكلفة بالترقية، حيث حاولت كل واحدة منهما الاستئثار بأكبر قسط من الصلاحيات رغم أن الأحكام التشريعية السارية المفعول أسندت لهما مهام نوعية ومتميزة.<sup>1</sup>

وهذا التداخل والتعقيد جعل المستثمر يضيع حقيقة بين مختلف الإدارات والهيئات مما دفع المستثمر الجزائري يفضل أن يشتري عقارات صناعية جاهزة بمبالغ ضخمة أو استئجاره بدل محاولته الحصول على عقار صناعي تابع للدولة بموجب عقد امتياز.

#### الفرع الرابع: الهيئات المحلية.

#### أولاً: الوالي:

تتميز صلاحيات الوالي المتعلقة بالعقار الصناعي بمرحلتين المرحلة الأولى قبل صدور الأمر رقم 04-08 والمرحلة الثانية بعد صدوره.

#### 1- المرحلة الأولى قبل صدور الأمر رقم 04-08:

بالرجوع إلى المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، فإن الوالي يأذن بالبيع عن طرق المزاد العلني، بناء على رأي المدير الولائي للأموال الوطنية للممتلكات العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة التي ألغى تخصيصها، وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني، إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تنص على غير ذلك، وتكون المزايدات علنية على أساس دفتر شروط، تعدده مصلحة أملاك الدولة ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية، ويعلن عليها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة قبل عشرين (20) يوماً من تاريخ إجراء البيع بالمزاد وتحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات حسب القيمة التجارية التالية للعقارات.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 386.

<sup>2</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، مصدر سابق.

وبالرجوع إلى المادة 05 من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 فإن الترخيص بالامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي يكون بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها<sup>1</sup> وتشكيلتها وسيرها عن طريق التنظيم.<sup>2</sup>

وبموجب المرسوم التنفيذي 07-122 فقد أسند للوالي ترأس لجنة مهمتها الفصل في منح حق الامتياز بالتراضي والمزاد العلني عن أصول الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.<sup>3</sup>

## 2- المرحلة الثانية بعد صدور الأمر 08-04:

بعد صدور الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ألغيت مهام اللجنة التي أسندت أمانتها لمصالح الولاية من جهة وحصرت صلاحيات الوالي من جهة أخرى، حيث تقتصر صلاحياته في إصدار قرار منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح، أو المحدد على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بشرط أن لا تكون تابعة أو أسند تسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقارية، لأن سلطة اتخاذ القرار من اختصاص الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار، وهو ما أكدته المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152،<sup>4</sup> بنصها "عندما تتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد

<sup>1</sup> - تم إنشاء هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي 07-120 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة في 25 أبريل 2007.

<sup>2</sup> - المادة 05 من الأمر 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 53 الصادرة بتاريخ 30 غشت 2006. وكذلك بموجب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة في 25 أبريل 2007.

<sup>3</sup> - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة في 25 أبريل 2007.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، مصدر سابق.

تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية، يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود باقتراح الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات" وبجدة إعفاء المستثمرين من التوجه لهيئات ومؤسسات متعددة عدلت أحكام الأمر 04-08، ليستفرد الوالي بصلاحيات ترخيص منح العقار الموجه للاستثمار الصناعي.

وقد تم تأكيد المواصلة بمنح الوالي سلطة إصدار قرار بمنح عقد الامتياز بالتراضي، بموجب أحكام المادة 15 من القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011،<sup>1</sup> وذلك بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، إلا أن هذه السلطة متوقفة على موافقة الوزير المختص ( وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار).

وبما أن القرار يحتاج إلى موافقة الوزير المختص، فإن عدم الموافقة والاعتراض من قبل الوزير يدل على بطلانه، وعليه يمكننا القول أن اتخاذ القرار في الحقيقة هو تحت رقابة مركزية وليس محلي كما هو ظاهر.

أما قرار اللجنة وكما ذكرنا سابقا فهو غير ملزم للوالي.

لكن وبصدور القانون 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 لا سيما المادة 34 منه فقد استفرد الوالي بسلطة إصدار قرار الامتياز بالتراضي دون الرجوع للوزير المختص.<sup>2</sup>

وهو أيضا أكده المشرع في المادة 48 من القانون التكميلي لسنة 2015 فوالي الولاية هو المختص في منح عقد الامتياز من عدمه، وأما دور مدير الاستثمار فلا يعدوا إلا أن يتوقف فقط عند الاقتراح، أما مدير أملاك الدولة فيكتفي فقط بتحرير العقد وإشهاره.

<sup>1</sup> المادة 15 من القانون 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي ل2011، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 40 الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2011.

<sup>2</sup> المادة 34 من القانون 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 72 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2012.

## ثانيا: إدارة أملاك الدولة.

وأهم نشاط لها هو تحرير عقد الامتياز كون أن مدير أملاك الدولة هو موثق الدولة ثم تقوم بإشهاره بالمحافظة العقارية.

**تعريفها:** يمكن تعريف مديرية أملاك الدولة بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، مكلفة بتسيير ورقابة أملاك الدولة الخاصة بطريقة مباشرة، ولها إيرامها عقود إدارية مباشرة مع المستفيد وبطرق غير مباشرة كأن تكون عضو أو طرف في مجالس يمكن أن تكون لها علاقة عقارية بأملك الدولة، وهنا يكون لها حق الاعتراض قبل وقوع الاستلاء أو الاعتداء على أملاك الدولة.

وتمثل مديرية أملاك الدولة وزارة المالية على المستوى المحلي، ومنح القانون لمدير أملاك الدولة مهمة إعداد وتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملك الدولة، وحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-65،<sup>1</sup> وجاء هذا النص بصفة عامة لجميع العقارات التابعة للدولة، أم العقار الصناعي فقد نص عليه المشرع صراحة في المادة 10 من الأمر رقم 08-04،<sup>2</sup> حيث نص على مايلي: **يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز.**

غير أن أهمية أملاك الدولة في العقار الصناعي تظهر في عضويتها في الكثير من اللجان والمجالس، التي لها علاقة بالعقار الصناعي ومهمتها الأساسية هي: الرقابة وحماية ممتلكات الدولة، وإعداد عقد الامتياز وإشهاره بالمحافظة العقارية.

ونظرا للأهمية التي خصها بها المشرع فيما يتعلق بإبرام عقد الامتياز أصبحت أداة فنية وتقنية يعتمد عليها الولاية في مسألة توزيع العقار الصناعي وإعداد العقود المتعلقة به، وحتى الاقتراح والاستشارات في بعض الحالات، وبهذا يتسنى للولاية توزيع العقارات الصناعية بمنطق إداري محض.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 10 الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008.

<sup>3</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 76.

ثالثاً: صلاحيات البلدية في العقار الصناعي:

يتمثل دور البلدية المتعلق بالعقار الصناعي من خلال الأمر رقم 67-24<sup>1</sup> في مجرد التخطيط والترخيص بالنشاط الصناعي فقط، وهذا وفق المخطط الوطني لتنمية النشاطات الصناعية، دون منح البلديات صراحة حق إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات.<sup>2</sup>

وقد استخدم رصيد الاحتياط العقاري البلدي كأساس لإنشاء مناطق استثمارية، فإذا كانت مساحة المنطقة التي تنشأ داخل المحيط الحضري تساوي أو تقل عن 10 هكتارات فإن البلدية هي من تسلم رخصة تجزئة الأراضي وهيئتها ورخصة البناء، أما إذا كانت مساحة المنطقة المنشأة داخل المحيط الحضري تتراوح ما بين 10 و25 هكتار تسلم رخصة تجزئة الأراضي ورخصة البناء من الولاية، حسب نص المادة 10 من الأمر 69-38 المؤرخ في 23/05/1969 المتضمن قانون الولاية المعدل والمتمم.<sup>3</sup>

لكن بصدور القانون رقم 90-08<sup>4</sup> سمح المشرع للبلديات بالمبادرة إلى إنشاء المناطق الصناعية حسب ما يتماشى مع مخططها التنموي وحدود طاقتها البشرية والمادية والطابع الجغرافي لها، وهذا بالاعتماد على مخططات التعمير المصادق عليها مع ضرورة عرض كل مشروع على مناقشات ومداولات المجلس الشعبي البلدي، في ظل عدم المساس بالأراضي الفلاحية، ومقتضيات حماية البيئة، والمواقع الأثرية والمحميات الطبيعية.<sup>5</sup>

إضافة إلى ذلك تتكفل البلدية بعملية تسيير مناطق النشاط المنشأة بمبادرة محلية (قرار من الوالي ومدولة المجالس الشعبية البلدية) وكذا التنازل عن القطع الأرضية المتوفرة فيها باعتبار أن هذه المناطق منشأة على الوعاء الاحتياطي العقاري البلدي،<sup>6</sup> وهو ما أكدته المادة 19 من المرسوم 82-190<sup>7</sup>

<sup>1</sup> - الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 18 جانفي 1967، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - محمودي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 70.

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، ص 119.

<sup>4</sup> - القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07-04-1990، مصدر سابق.

<sup>5</sup> - محمودي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 71.

<sup>6</sup> - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 119.

<sup>7</sup> - المرسوم رقم 82-190 المؤرخ في 29 مايو 1982، المتضمن صلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتهما في قطاعي الإسكان والتعمير، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 22 الصادرة بتاريخ 01 يونيو 1982.

بنصها "تسيير البلدية الاحتياطات العقارية البلدية، وتقوم في هذا الإطار طبقاً للتشريع المعمول به بأي شراء أو تنازل عن الاحتياطات العقارية البلدية، سواء لدى الدولة أو لصالحها أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية أو المؤسسات الاشتراكية ولصالح الخواص"

#### رابعاً: اللجنة المساعدة على تحديد مكان ترقية الاستثمارات

أنشأت هذه اللجنة بموجب التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 15/05/1994 تحت رقم 28 برئاسة السيد الوالي وعضوية ممثل الأجهزة ذات الصلة بملق الاستثمار تتولى المهام التالية:

- الإعلام والنشر لمواقع العقارات الموجهة للاستثمار.
  - شرح وتبسيط قواعد الولوج للمستثمرين في مادة العقار الصناعي والاستثمار المحلي.
  - إعداد الإحصائيات واقتراح مواقع المناطق الصناعية والقابلة للموجهة الصناعية على والي الولاية.
  - تشجيع كل مبادرات الترقية العمومية والخاصة للقطع الأرضية المهيأة.
- لكن لم تتكفل هذه اللجنة بالدور الشفاف الذي كان يراد منها لدفع عجلة الاستثمار المحلي على مستوى الولاية، بل ظلت أداة إدارية في يد والي الولاية لتسيير إداري وموجه لملف الاستثمار والعقار الصناعي.<sup>1</sup>

#### خامساً: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار:

تم إنشاء هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 10-20<sup>2</sup> وتم توكلها بجملة من المهام وهي:

#### أ- مهامها:

- اقتراح منح الامتيازات عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على الأراضي المتوفرة طبقاً للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمودي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 72.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 04 الصادرة بتاريخ 17 يناير 2010.

<sup>3</sup> - نص المادة 11 "عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة خارج محيطات مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة للهيئات العمومية المكلفة بالضبط والوساطة العقارية، يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من الوالي المختص إقليمياً وباقتراح من اللجنة المنصوص عليها في المادة 5 (الفقرة 4) من الأمر 08-04". مصدر سابق.

- تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية،
- المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية، مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار،
- اقتراح كل طلب امتياز محتمل يمنح بالتراضي طبقا للمادة 08 أدناه على المجلس الوطني للاستثمار عن طريق الوزير المكلف بترقية الاستثمارات،
- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراض مهياة ومجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات،
- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها،
- وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الاتصال،
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية،
- اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،
- اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،
- متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها،
- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية،
- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية طبقا لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

ب- تشكيلتها: تتكون اللجنة من:

الوالي أو ممثله رئيسا، رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع، مدير الأملاك الوطنية، مدير التعمير والبناء، مدير النقل، المدير المكلف بالطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير الإدارة المحلية، مدير المصالح الفلاحية، المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار.

وبما أن الوالي هو رئيس هذه اللجنة فإن المستثمر الذي يريد الحصول على عقار صناعي يجب عليه أن يودع طلبه لدى أمانة الوالي مرفقا طلبه بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: تسيير العقار الصناعي في الفقه الإسلامي:

بعدما تم إثبات أن العقار الصناعي في الدولة الإسلامية كان متواجداً في الأسواق فإن الهيئة التي كانت تقوم على الأسواق هي التي تقوم على العقار الصناعي. حيث خصصت الدولة الإسلامية موظفون يقومون بذلك، وكانت العقارات الصناعية في الأسواق عبارة عن حوانيت تم اقتطاعها أو إحيائها من أجل ممارسة نشاط صناعي عليها.

### الفرع الأول: تسيير الأملاك الوقفية

#### أولاً: التسيير المركزي للأملاك الوقفية في الجزائر:

في إطار تسيير الوقف على الصعيد المركزي فقد أحدث المشرع أجهزة مركزية تتجسد في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الممثلة في شخص وزيرها المكلف بالأوقاف التي كانت فيما مضى تسمى وزارة التعليم الأصلي والشؤون الدينية، وكذا اللجنة الوطنية للأوقاف، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-146 المؤرخ في 28 جوان 2000، وتتكون وزارة الشؤون الدينية والأوقاف من:<sup>2</sup>

**1- المفتشية العامة:** ذكرها المشرع في المرسوم 2000-146 والذي أحال تنظيمها على المرسوم التنفيذي 2000-371، المتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وتسييرها وتوم هذه المفتشية ب:<sup>3</sup>

- القيام بزيارات مراقبة وتفتيش للتأكد من السير الحسن للهياكل والمؤسسات والهيئات التابعة للصياغة.
- الاستثمار الرشيد والأمثل للوسائل والموارد الموضوعة تحت تصرف الهياكل التابعة للوزارة.

<sup>1</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المؤرخ في 12 يناير سنة 2010، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - فضيل لحرش، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر، [www.asjp.cerist.dz](http://www.asjp.cerist.dz) على الساعة 20:45 يوم 08 جانفي 2023.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 2000-146 المؤرخ في 28 يونيو 2000، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 58، الصادرة بتاريخ 02 يوليو 2000.

- التحقق من تنفيذ القرارات والتوجيهات التي يصدرها وزير الشؤون الدينية.

- متابعة مشاريع استغلال الأملاك الوقفية وتفقدتها وإعداد تقارير دورية على ذلك.

**2- لجنة الأوقاف:** تم النص على إنشائها بموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 98-381 تحت وصاية الوزير المكلف بالشؤون الدينية،

**مهامها:** تتولى إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما على اعتبار أن هذه اللجنة تعد جهازا من أجهزة إدارة وتسيير وحماية الأملاك الوقفية.

**3- مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة:** تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالشؤون الدينية وتم إنشاؤها بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-427 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 2000-146، وتتمثل مهامها فيما يلي:

- البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها وضمان إشهارها وإحصائها.
- إعداد البرامج المتعلقة بإدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتنميتها.
- متابعة تحصيل موارد الأملاك الوقفية وتحديد طرق صرفها.
- تحسين التسيير المالي والمحاسبي للأملاك الوقفية والزكاة.
- إعداد برامج التحسيس والتشجيع على الوقف وواجب الزكاة.
- إعداد الصفقات والاتفاقيات المتعلقة بالأملاك الوقفية وضمان متابعة تنفيذها.
- وتتضمن هذه المديرية أربع مديريات فرعية من بينها مديرتين تهتم بالأملاك الوقفية:
- أ- المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها وهي مكلفة بالمهام الآتية:**
  - البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها وإشهارها.
  - مسك سجلات جرد الأملاك الوقفية العقارية والمنقولة.
  - جرد الأملاك الوقفية ووضع بطاقة خاصة بكل وقفي.
  - متابعة تسيير الأملاك الوقفية.

- المساعدة على تكوين ملف إداري لكل شخص يرغب وقف ملكه.
- متابعة إشهار الشهادات الخاصة بالأموال الوقفية.
- ب- المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية وهي مكلفة بالمهام التالية:**
- إعداد الدراسات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية وتنميتها.
- متابعة العمليات المالية والمحاسبية للأملاك الوقفية ومراقبتها.
- متابعة تحصيل الإيجار وصيانة الأملاك الوقفية.
- إعداد الصفقات والاتفاقيات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية ومتابعة تنفيذها.
- وضع آليات إعلامية إخبارية لمشاريع استثمار الملك الوقفي.
- القيام بأمانة لجنة الأملاك الوقفية.

#### ثانيا: التسيير المحلي للأملاك الوقفية:

- 1- مديرية الشؤون الدينية:** بموجب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 2000-200، فإن مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية تكلف في مجال الأملاك الوقفية في مهمتين أساسيتين وهم:
  - مراقبة التسيير والسهر على حماية الأملاك الوقفية واستثمارها.
  - إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما.
- إضافة إلى المهمتين السابقتين فإن مدير الشؤون الدينية هو من يقوم بإبرام عقد الوقف العام والإشراف على وكيل الأوقاف وناظر الوقف.
- 2- ناظر الوقف.**

كان في أول الأمر وفي بداية الحضارة الإسلامية يتم إدارة الأحباس بيد أصحابها ثم أوصياء الواقف ثم اتخذ النظار وبعده أنشأت الدولة دواوين مستقلة بإدارة الأوقاف لأول مرة باقتراح من القاضي توبة ابن نمير بن حومل الحضرمي، قاضي مصر في زمن الخليفة الأموي هشام بن عبد الملك، وذلك بعد توليه القضاء فقال: ما أرى مرجع هذه الصدقات إلى الفقراء والمساكين، فأرى أن أضع يدي عليها حفظا لها

من الضياع والتوارث، ولم يمت توبة حتى صار للأوقاف ديوان مستقل عن بقية الدواوين، ومنح القاضي في كل منطقة صلاحية الإشراف على ديوان الوقف.<sup>1</sup>

وبهذا أصبح المشرف على الأوقاف في الدولة الإسلامية هو القاضي المختص إقليمياً، أما الإدارة المباشرة فيتولاها ناظر الوقف، أو متولي الوقف، أو القيم على الوقف، أو وكيل الأوقاف، كلها أسماء أطلقها الفقهاء على الشخص الذي يتولى تسيير وإدارة الأملاك الوقفية.

وإن كانت قد تضاربت المذاهب الفقهية في الشريعة الإسلامية في مسألة الولاية على الملك الوقفي، فعند الإمام أبو حنيفة أسند ابتداء الولاية للواقف ثم لمن يليه من بعده، أما إذا ثبت عدم وجود الخلف ومات الواقف فإنها تسند للقاضي، وهو رأي شبيه إلى حد كبير برأي المالكية الذين أسندوا الولاية كذلك للواقف واعتبروها غير مضرّة ما لم تتعارض مع شروط الحياة، باعتبار أن هذه الأخيرة هي شرط لصحة الوقف، وإذا توفي الواقف وأغفل تعين جهة تؤول إليها الأملاك الوقفية بعده فإن الولاية تكون للقاضي، على عكس من ذلك فإن الشافعية لا يقرون بثبوت الولاية للواقف إلا إذا اشترطها في عقده، أو تثبت لغيره في حالة ما إذا حدد ذلك الواقف أما إذا لم يشترط الواقف لنفسه أو لغيره فإن الولاية تعود للقاضي بدون منازع.<sup>2</sup>

أما موقف المشرع الجزائري فقد ظهر في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 98-381 حيث قال يعين الوزير المكلف بالشؤون الدينية بقرار بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف ناظراً للملك وقفي أو لعدة أملاك وقفية، كما يعتمد ناظراً للملك الوقفي الخاص عند الاقتضاء، استناداً إلى عقد الوقف أو إلى اقتراح ناظر الشؤون الدينية وذلك من بين:<sup>3</sup>

- الواقف أو من نص عليه عقد الوقف،
- الموقوف عليهم، أو من يختارونه، إذا كانوا معينين محصورين راشدين،

<sup>1</sup> - عكرمة سعيد صبري، مرجع سابق، ص 103.

<sup>2</sup> - رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دار هوم، الجزائر العاصمة، الطبعة الثالثة، 2013، ص 113.

<sup>3</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، المحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 90، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1998.

- ولي الموقوف عليهم إذا كانوا معينين محصورين غير راشدين،
- من لم يطلب النظارة لنفسه من أهل الخير والصلاح إذا كان الموقوف عليه غير معين أو معيناً غير محصور وغير راشد ولا ولي له.

ومن خلال المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المذكور أعلاه، فقد أوكلت عملية التسيير المباشر للأموال الوقفية إلى ناظر الشؤون الدينية المكلف بالأوقاف، أما وكيل الأوقاف فقد تم توكيله بمهمة مراقبة موقع الملك الوقفي ومتابعة ومراقبة أعمال نظارة الأملاك الوقفية. وبهذا سنتكلم على شروط تعيين ناظر الوقف ومهامه.

#### أ- شروط تعيين ناظر الوقف:

وقبل التكلم عن شروط تعيين ناظر الوقف وجب التذكير بأنواع الوقف وهي نوعان: (وقف خاص، ووقف عام)

أما الوقف الخاص فيتولى تسييره أهله الشرعيون المحددون حسب شروط الواقف أو الذين صدر الحكم القاضي بإلحاقهم بالوقف،<sup>1</sup> وعند الاقتضاء فإن من يسير الوقف الخاص فهي المصالح المكلفة قانوناً بتسيير الوقف.<sup>2</sup>

أما الوقف العام فإنه يتولى إدارته وتسييره ناظر الوقف حسب كفاءات تحدّد عن طريق التنظيم.<sup>3</sup> أما كيفية تعيين ناظر الوقف فتتم بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية، وذلك بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المحدثة لدى ذات الوزارة، ولا فرق في ذلك بين ناظر الوقف العام أو الخاص.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المادة 22 من القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991.

<sup>2</sup> - المادة 47 من القانون 91-10، المؤرخ في 27 أبريل 1991، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - المادة 33 من القانون 91-10، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المصدر نفسه.

<sup>4</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، مصدر سابق.

### الشرط الأول: الإسلام<sup>1</sup>

**الرأي الأول:** وهو رأي الجمهور من المالكية والشافعية والحنابلة فهم يشترطون لصحة التولية أن يكون المتولي على الوقف مسلماً "فلا يجوز تولية غير المسلم إذا كان الموقوف عليه مسلماً أو على جهة من الجهات الإسلام كالمسجد والمدارس ونحوها فهي أمور تقع في دائرة الدين الإسلامي، واستدلوا بقول الله سبحانه وتعالى (ولن يجعل الله للكافرين على المؤمنين سبيلاً) إلا أن يكون الوقف على شخص معين غير مسلم فله النظر عليه أو أن يوكل من يشاء لإدارته.

**الرأي الثاني:** وهو رأي الحنفية فهم لا يشترطون الإسلام في التولية فهم يجيزون تولية غير المسلم على الوقف مطلقاً، سواء كان الموقوف عليه مسلماً، أو غير مسلم، وسواء كانت الجهة الموقوف عليها جهة خاصة، أو جهة عامة، كالمسجد أو دور العلم وعللوا رأيهم بأن المقصود من التولية على الوقف هو حفظ أعيان الوقف وإدارتها وإيصال الحقوق إلى أصحابها من المستحقين، وهذه المهام يمكن أن يقوم بها غير المسلم كما يقوم بها المسلم.

أما المشرع الجزائري فقد اشترط أن يكون مسلماً، وفي هذه الحالة يكون قد وافق رأي الجمهور إلا أنه لم يذكر الاستثناء الذي ذكره الجمهور وهو إذا كان الموقوف عليه معيناً وغير مسلم بجواز تولى إدارة الوقف من غير المسلم.

**الشرط الثاني الجنسية:** اشترط المشرع الجزائري في متولي الوقف أن يكون جزائري الجنسية، وذلك لأنها وظيفة إدارية والجزائر تشترط في أغلب الوظائف شهادة من المترشح تثبت جنسيته الجزائرية حتى يكون إعطاؤها له أمر قانوني.

وإذا قارنا مفهوم الجنسية في الدولة الحديثة بما يقابلها في الدولة الإسلامية (الخلافة سابقاً) يمكننا القول أنه ليس بمفهوم جديد أبداً فكان من يتمتع بالمواطنة داخل الخلافة سابقاً هما نوعان من الناس (المسلمون و أهل الذمة).

<sup>1</sup> - عكرمة سعيد صبري، مرجع سابق، ص 326.

### الشرط الثالث: البلوغ:

يجب أن يكون متولي الوقف بالغاً وعليه يجب على الواقف إذا عين واختار من يتولى إدارة الوقف أن يكون شخصاً بالغاً، وهو الأصل وهو ما ذهب إليه المشرع الجزائري.

أما الصغير فقد أجاز المالكية والشافعية والحنابلة للواقف أن يسند إلى الصبي غير البالغ مميّزاً كان أو غير مميّز، وجعلوا وليه هو من يتولى الوقف إلى حين بلوغه ثم يباشر إدارة الوقف بنفسه.

أما الحنفية فقد منعت وأبطلوا تولية الصغير عملاً بالقياس، وأجازوه عملاً بالاستحسان (وذلك لتنفيذ شرط الواقف)، وعلى القاضي أن يعين ناظراً على الوقف حتى يبلغ الصغير ويتولى ذلك بنفسه.

**الشرط الرابع سلامة العقل:** وقد أجمع الفقهاء على أن العقل شرط لصحة التولية، فلا تصح تولية المجنون لأنه فاقد للعقل، وفاقد العقل فاقد للتمييز وفاسد التدبير وهذا النوع ليس أهلاً لإدارة الوقف لأن تصرفاته لا يترتب عليها أي أثر شرعي.<sup>1</sup>

**الشرط الخامس: سلامة البدن:** وهو ما يعبر عنه الفقهاء بالكفاية وهي: "قوة الشخص وقدرته على التصرف فيما هو ناظر عليه"<sup>2</sup> وهو أيضاً شرط اشترطه المشرع الجزائري.

ويرى الجمهور (المالكية والشافعية والحنابلة) أن توفر الكفاية في متولي الوقف شرط صحة، وذلك ليتمكن من القيام بالتولية على أحسن وجه، وليس من الحكمة تولية العاجز لأن المقصود لا يتحقق بالعجز، واستدل الجمهور في قولهم هذا بقوله تعالى: (إِنَّ خَيْرَ مَنْ آسَأَ بِرَبِّهِ الْقَوِي الْأَمِينُ) والآية قد تضمنت صفتين القوة والأمانة.

### الشرط السادس: العدالة والأمانة<sup>4</sup>

أما في شرط العدالة فقد فرق الجمهور بين ثلاث حالات

**الحالة الأولى:** وهي الحالة التي يكون فيها تعين ناظر الوقف من قبل القاضي:

<sup>1</sup> - عكرمة سعيد صبري، مرجع سابق، ص 320.

<sup>2</sup> - شمس الدين محمد بن أحمد الشريبي، مصدر سابق، ج 2، ص 393.

<sup>3</sup> - سورة القصص، الآية 26.

<sup>4</sup> - عكرمة سعيد صبري، مرجع سابق، ص 328.

وفي هذه الحالة فقد اشترط الجمهور (المالكية، والشافعية والحنابلة) أن تتوفر العدالة في الناظر وإن كان غير أمين وغير عدل (فاسق) بطل التعين واستبدل بشخص آخر.

**الحالة الثانية:** أن يكون الناظر هو نفسه الموقوف عليه:

وفي هذه الحالة فلم يشترط المالكية والحنابلة شرط العدالة في ناظر الوقف وأجازوا ذلك بسبب أن الوقف في هذه الحالة وقف خاص والناظر هو نفسه الموقوف عليه والمستفيد الوحيد من الوقف.

أما الشافعية فقد منعوا ذلك واشترطوا العدالة والعدالة لصحة الولاية والنظارة.

**الحالة الثالثة:** أن يكون الناظر معيناً من قبل الواقف:

أما في هذه الحالة فالمالكية والحنابلة مع الجواز أما الشافعية فمع المنع.

أما الحنفية لم يعتدوا بهذه الحالات وأجملوا الأمر في اتجاهين

الاتجاه الأول يرى أن العدالة شرط لصحة الولاية ولهذا أبطلوا ولاية الفاسق.

الاتجاه الثاني: يرى أن شرط العدالة شرط أولوية وليس شرط صحة وأجازوا ولاية الفاسق في كل الحالات

أما المشرع الجزائري فقد وافق الرأي الأول من الأحناف وجعلها شرط صحة فقال يعفى الناظر

وتنهي مهامه إذا ثبت نقص كفاءته أو تعاطيه أي مسكر أو مخدر أو لعب الميسر.<sup>1</sup>

### ب- مهام ناظر الوقف:

لقد أسندت لناظر الوقف جملة من المهام والصلاحيات المتعلقة بحماية وتسيير الوقف حددها المشرع

الجزائري في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 على سبيل الحصر وهي:

- السهر على العين الموقوفة،
- المحافظة على الملك الوقفي وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات،
- دفع الضرر على عن الملك الوقفي مع التقيد بالتنظيمات المعمول بها وبشروط الواقف،
- القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي أو الموقوف عليهم،
- السهر على صيانة الملك الوقفي المبني، وترميمه وإعادة بنائه عند الاقتضاء.

<sup>1</sup> - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 98-381، المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، مصدر سابق.

- السهر على حماية الملك الوقفي والأراضي الفلاحية الوقفية واستصلاحها وزراعتها.
- تحصيل عائدات الملك الوقفي،
- السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي، وحمائته وخدمته المثبتة قانونا.

### 3- وكيل الأوقاف:

لم يفرق الفقهاء بين وكيل الأوقاف أو ناظر الوقف لكن نجد أن المشرع الجزائري قد فرق بين وكيل الوقف وناظر الوقف من ناحية المركز القانوني وتغير المصطلح يعني تغير الحكم، فقد وكل المشرع الجزائري وكيل الأوقاف بمهام خاصة به ووكيل ناظر الوقف بمهام أخرى خاصة به، لكن وبما أن مديريات الشؤون الدينية والأوقاف لا يوجد بها ناظر الوقف فقد أصبح وكيل الأوقاف يقوم بمهام ناظر الوقف إلى جانب مهامه الأصلية، فأصبح من الصعب على وكيل الأوقاف القيام بكل هذه المهام والجمع بين الوظيفتين لأن إدارة الأملاك الوقفية تحتاج إلى طاقم بشري متخصص من أجل إدارتها فكيف يطلب منه أن يقوم بمهام طاقم بشري آخر لوحده، لكن هذا هو واقع الشؤون الدينية في الجزائر وهذا من بين الأسباب التي حالت دون استعمال الوقف بشكل صحيح في الجزائر.<sup>1</sup>

أ- تعريفه: هو موظف عام حيث يمثل الرتبة الوحيدة في سلكه حسب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 114-91

ب- مهامه: حددت مهام وكيل الأوقاف بموجب المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 114-91 وتتمثل في:

- مراقبة الأملاك الوقفية ومتابعتها.
- السهر على صيانة الأملاك الوقفية
- مسك دفاتر الجرد والحسابات،
- السهر على استثمار الأوقاف،

<sup>1</sup> نصير بن آكلي، وكيل الأوقاف في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 12 العدد 2020، منشور بتاريخ 01 جوان 2020، ص 18.

- تشجيع المواطنين على تنشيط الحركة الوقفية،
  - مسك حسابات الأملاك الوقفية وضبطها،
- إضافة إلى ذلك فإن وكيل الأوقاف يراقب على صعيد مقاطعته تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية موقع الملك الوقفي ويتابع أعمال نظارة الأملاك الوقفية ويراقبها.<sup>1</sup>

#### 4- لجنة فتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

تم إنشاؤها بموجب المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213.

##### أ- مهامها:

- فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للاستثمار.
- دراسة العروض المقدمة وتقييمها على مرحلتين: الانتقاء الأولي والانتقاء النهائي.
- انتقاء أحسن عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف على أساس المعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار، مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية.

##### ب- أعضاء اللجنة: تتكون اللجنة من:

- والي الولاية رئيسا،
- المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف، عضوا،
- المدير الولائي للصناعة والمناجم، عضوا،
- المدير الولائي للأملاك الدولة، عضوا،
- المدير الولائي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء، عضوا،
- المدير الولائي للثقافة، عضوا،
- المدير الولائي للبيئة، عضوا،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع ، عضوا،

<sup>1</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-114، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 73، الصادرة بتاريخ 01 ماي 1991.

## الفرع الثاني: ديوان الحسبة.

ظهر نظام الحسبة مع ظهور الأسواق وكان أول من مارس هذه المهمة هو رسول الله ﷺ حيث كان يشرف ويقوم على الأسواق بنفسه وهم من يضع له الضوابط ويسن له آدابا وطهره من كثير من العادات الجاهلية المشتملة على الغبن، والغرر، والغش، والخداع، والربا.<sup>1</sup>

كان المحتسب في أول الأمر موظف واحد يقوم بالعديد من المهام لوحده، ثم ولما توسعت الحضارة الإسلامية، وأصبحت الأسواق تحتوي على الكثير من الأنشطة التجارية والصناعية، وأصبحت الحسبة نظام قائم بذاته يسمى القائم عليه المحتسب.<sup>2</sup>

### أولاً: تعريف الحسبة.

1- لغة: لها عدة معاني منها:

المعنى الأول: بمعنى الأجر كأن يقول القائل احتسب كذا أجرا عند الله،<sup>3</sup> ويشهد لهذا المعنى قوله ﷺ " من صام رمضان إيماناً واحتساباً محفر له ما تقدم من ذنبه."<sup>4</sup>

المعنى الثاني: حسن التدبير والكفاية والنظر، تقول فلان حسن الحسبة في الأمر، أي حسن التدبير والكفاية والنظر فيه.

2- اصطلاحاً: هي رقابة إدارية تقوم بها الدولة عن طرق موظفين خاصين على نشاط الأفراد في مجال الأخلاق والدين والاقتصاد، أي في المجال الاجتماعي بوجه عام تحقيقاً للعدل والفضيلة، وهذا وفقاً للمبادئ المقررة في الشرع الإسلامي وللأعراف المألوفة في كل بيئة وزمن.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - أحمد بن يوسف الدريويش، أحكام السوق في الإسلام وأثرها في الاقتصاد الإسلامي، دار عالم الكتب للنشر والتوزيع، الرياض، 1409هـ/1989م، ص404.

<sup>2</sup> - أنظر سعيد محمد رعد، العمران في مقدمة ابن خلدون، دار طلاس للدراسات والترجمة والنشر، الطبعة الأولى، 1985، ص373.

<sup>3</sup> - أحمد بن يوسف الدريويش، المرجع السابق، ص35.

<sup>4</sup> - أخرجه البخاري، صحيح البخاري، كتاب الإيمان، باب صوم رمضان احتساباً من الإيمان، مرجع سابق، حديث رقم 38، جزء 1، ص16.

<sup>5</sup> - محمد المبارك، آراء ابن تيمية في الدولة ومدى تدخلها في المجال الاقتصادي، دار الفكر، عمان، الطبعة الثالثة، 1997، ص74.

أو هي: إحدى وظائف الدولة في الإسلام أو إحدى ولاياتها، وهي ولاية مشابهة ومتقاربة مع الولايات الأخرى كولاية القضاء وولاية المظالم وتسمى الحسبة ويسمى من يقوم بها المحتسب.<sup>1</sup>

### ثانيا: نشأتها:

نشأة بواد نظام الحسبة من بعثته ﷺ، فقد كان يقوم شخصيا بمراقبة التجار والصناع والحرفين بنفسه في السوق، ويعلمهم فقه المعاملات ويعظهم ويبين لهم الحلال من الحرام.

واستمر الأمر إلى خلفائه ﷺ، فنجد أن عمر ﷺ، كان يقوم بوظائف المحتسب بنفسه ويشرف على الأسواق ويتفقد أحوالها، ويراقب المكاييل والموازين، ويمنع كل ما من شأنه إلحاق الضرر بعامه الناس، فكان لا يرى ازدحاما في السوق يضايق الناس إلا فضه، ولا دكة تزحم الناس إلا أزالحا، ولا ريبة إلا أزاحها، وما ورد عنه أنه دخل السوق وهو راكب فرأى دكانا قد أحدث في السوق فكسره.<sup>2</sup>

غير أن سبب هدمه للدكان ﷺ لم يتضح من خلال هذا الأثر، إلا أنه يرجح السبب هو بناية الدكان دون إذن منه لأن هذا سيشكل فوضى داخل المجتمع، ويمكن إرجاع أيضا إلى أن الدكانة بنيت في السوق مخالفة لنسقه وضيقته من شوارعها، وروي عنه ﷺ أنه رأى كير حداد في شارع السوق فضربه برجله حتى هدمه وقال أتنتقص من سوق رسول الله ﷺ.<sup>3</sup>

وروي عنه ﷺ أنه مر بأبي رافع مولى رسول الله ﷺ وهو صانع يضرب بمطرقته فقال عمر يا أبا رافع أقول ثلاث مرار؟ فقال أبو رافع يا أمير المؤمنين، قل ثلاث مرار، فقال ويل للصناع وويل للتجار من (لا والله) و (بلى والله) يا معشر التجار إن التجارة يحضرها الأيمان، فشوبوها بالصدقة، ألا إن كل يمين فاجرة تذهب بالبركة وتثبت الذنب، فاتقوا (لا والله) و (بلى والله) فإنهن يمين ساحطة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - محمد المبارك، المرجع نفسه، ص 72.

<sup>2</sup> - علاء الدين علي المتقي، كنز العمال في سنن الأقوال والأفعال، تحقيق بكري حيان وصفوة السقا، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الخامسة، 1981م، ج 5، ص 815.

<sup>3</sup> - محمد المبارك، مرجع سابق، ص 75.

<sup>4</sup> - محمد بن جرير الطبري، تهذيب الآثار وتفصيل الثابت عن رسول الله من الأخبار، تحقيق محمود محمد شاكر، مطبعة المدني، القاهرة، د ت، ج 3، ص 142.

وروي عنه عليه السلام انه مر على دار بالسوق وقد وضع عند بابها جرة فأمر بها أن تقلع فخرج إليه صاحب الدار فقال: إنما هذه الجرة يسقي فيها الغلام الناس فنهاه عمر أن يحجر عليها أو يجوزها، قال فلم يلبث أن مر عليها وقد ظلل عليها فأمر عمر بالجرة والظل فنزعهما.<sup>1</sup>

وهذا دليل أيضا على اهتمامه عليه السلام بالعمران في تنظيم السوق.

وهذا ولم يكن وحده عليه السلام من يقوم بمراقبة السوق بل وظف مجموعة من المساعدين يساعدونه في مراقبة السوق وهم: (عبد الله بن عتبة الهذلي، والسائب بن زيد، ومن النساء وظف الشفاء بنت عبد الله) عليه السلام جميعا وكانت قراراتهم التي يصدرونها هي قراراته.<sup>2</sup>

وعن علي عليه السلام أيضا أنه خرج إلى السوق فرأى أهل السوق قد جاوزوا أمكنتهم فقال: ما هذا؟ قالوا: أهل السوق قد جاوزوا أمكنتهم، فقال: ليس ذلك إليهم، سوق المسلمين كمصلى المصلين من سبق إلى شيء فهو له يومه حتى يدعه.<sup>3</sup>

وتطور الأمر حتى دولة الأندلس حيث تم وضع قوانين خاصة بالحسبة يتداولونها ويتدارسونها كما تدارس أحكام الفقه،<sup>4</sup> وقد بقيت آثار الحسبة في بلاد الأندلس إلى حد الآن حيث مازال الأسبان يسيرون على هذا النظام، ويستمررون على العمل به ويحتفظون باسم المحتسب كما هو باللغة العربية، ويدخل اللفظ العربي اللغة الإسبانية تحت كلمة "المهتسب".<sup>5</sup>

ونستنتج من المواقف والأحداث التي عرضناها سابقا عدة أمور وهي:

- الحصول على قطعة أرض في السوق لممارسة نشاط تجاري أو صناعي أمر مباح لجميع المسلمين والذميين.

- لا يوجد عقد يتم إبرامه بين الوالي أو المحتسب مع التاجر أو الصانع من أجل الحصول على قطعة

<sup>1</sup> - علي بن عبد الله السمهودي، وفاء الوفاء بأخبار دار المصطفى، دار الكتب العلمية، بيروت، 1419هـ، ج 2، ص 258.

<sup>2</sup> - أحمد بن يوسف الدرويش، مرجع سابق، ص 415.

<sup>3</sup> - علاء الدين علي المتقي، مرجع سابق، ج 5، ص 816.

<sup>4</sup> - شهاب الدين أحمد المقرئ التلمساني، نفع الطيب من غصن الأندلس الرطيب، تحقيق إحسان عباس، دار صادر، بيروت، ج 1، ص 218.

<sup>5</sup> - محمد عاشور، التموين في الإسلام، دار الاتحاد العربي للطباعة، القاهرة، 1975، ص 27.

أرض في السوق، بل يشترط فقط الإذن وله أن يختار مكانا في السوق بجانب أصحاب حرفته، شريطة أن لا يكون ذلك المكان قد تم اختياره من تاجر أو صانع آخر قبله.

- يجب على الصانع أو التاجر وأثناء بنائه لدكانه أن يتبع النمط العمراني الذي تم اعتماده في السوق، وأي إخلال بالنظام العمراني للسوق كأن يضيق شوارعه ويلحق الضرر بمستعمليه، يؤدي إلى تدخل المحتسب وهدم دكانته.

- يجب على الصانع والتجار وأثناء معاملاتهم وإبرام عقودهم أن يكون ذلك وفق فقه معاملات الشريعة الإسلامية، وأن يتجنبوا الأيمان في بيع سلعهم.

### ثالثا: أركان الحسبة:

للحسبة أربعة أركان وقد حددها الإمام الغزالي وهي (المحتسب، المحتسب فيه، المحتسب عليه، نفس الاحتساب)<sup>1</sup>

**1- المحتسب:** وهو موظف مختص من قبل الدولة، يقوم بمهمة الإشراف على نشاط الأفراد في السوق وذلك تحقيقا لمبادئ العدل والفضيلة وفقا للشرع الإسلامي والأعراف المألوفة.<sup>2</sup>

**2- المحتسب فيه:** وهو كل منكر موجود في الحال ظاهر للمحتسب بغير تجسس، معلوم كونه منكرا بغير اجتهاد.

**3- المحتسب عليه:** وشرطه أن يكون بصفة يصير الفعل الممنوع منه في حقه منكرا، وأقل ما يكفي في ذلك أن يكون إنسانا.

**4- نفس الاحتساب:** وهو في اللغة طلب الأجر، أو إظهار إنكار المنكر

وفي الاصطلاح: تلك الرقابة الإدارية التي تكلف الدولة بها أحد موظفيها للإشراف على نشاط الأفراد في مجال الاقتصاد.

<sup>1</sup> - أبو حامد محمد بن محمد الغزالي، إحياء علوم الدين، دار المعرفة، بيروت. د ط، د ت، ج 2، ص 320.

<sup>2</sup> - أحمد بن يوسف الدرويش، مرجع سابق، ص 435.

رابعاً: الشروط تعيين المحتسب:

نذكرها مجلة لأنه قد تم بيانها في شروط ناظر الوقف وهي:

(الإسلام، التكليف، القدرة، العلم بأحكام الشريعة فيما يأمر به وينهى عنه، أن يكون عفيفاً عن أموال الناس، متورعاً عن قبول الهدية من التجار وأرباب الصناعات، أن يكون حراً، أن يكون ذكراً، أن يكون فقيهاً في الدين، أن يكون عدلاً، أن يكون مأذوناً له في الحسبة من قبل الإمام أو نائبه)<sup>1</sup>

وهذه الشروط هي محل اتفاق بين جمهور الفقهاء ما عدى شرط الذكورة تم الاختلاف عليه وذلك لأن عمر رضي الله عنه قد ولى الشفاء بنت عبد الله على سوق من أسواق المدينة.<sup>2</sup>

خامساً: آداب المحتسب:

- أن يقصد بقوله وفعله وجه الله وإقامة العدل مع الإخلاص في النية.
- أن يكون لين في القول والفعل وسهل الأخلاق عند أمره ونهيه لإدراك المقصود.
- أن يكون صبوراً في تأدية مهامه.
- أن لا يعاقب على شيء إلا بعد أن ينهى عنه.
- أن لا يستنفره طمع ولا تلحقه هواده، مع مهابة تمنع من الإدلال عليه وترهب الجاني لديه.
- أن يستعين بكل وسيلة تكون له عوناً في أداء مهامه من أعوان وغير ذلك.
- أن يراقب أعوانه فإن تلبس أحدهم بريبة كرشوة أو هدية صرفه عن عمله.

سادساً: اختصاصات المحتسب:

تطورت وتوسعت مهام المحتسب حسب توسع الخلافة الإسلامية، وذلك لتطور وتعدد متطلبات وحاجيات المجتمع الإسلامي، فبدل أن تقتصر في الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر في الأسواق توسعت إلى مجالات أخرى مثل المجال العمراني، والاقتصادي للدولة، ويمكن إجمال تلك المهام فيما يلي:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - أحمد بن يوسف الدرويش، المرجع نفسه، ص 442.

<sup>2</sup> - أحمد بن يوسف الدرويش، المرجع نفسه، ص 445.

<sup>3</sup> - مصطفى بن حموش، جوهر التمدن الإسلامي (دراسات في فقه العمران)، دار قابس للطباعة والنشر بيروت، 2006، ص

- النظر في السوق وطرقه وشوارعه ومنع الباعة من استغلالها وإلحاق الضرر بمستعملي السوق.
- مراقبة المكاييل والموازين ومنع التطفيف والغش.
- مراقبة الصناع الذين يصنعون الطعام والنسيج وغير ذلك من الصناعات ومنع الغش في صناعاتهم ويراقب جودتها ورياءتها والعيوبها وينهاهم عن ذلك.
- النظر في سوق النقد والتصدي لعملية غش وتزيف العملات النقدية ومراقبة دار الضرب وعاقبتهم إذا خانوا في عملهم.
- النظر في المعاملات المحرمة والنهي عنها.
- منع الاحتكار والتصدي له ومعاينة أصحابه.
- منع تلقي السلع وشرائها قبل دخولها إلى السوق.
- مراقبة الأسعار في حالة لجوء الدولة إلى التسعير.
- الإشراف على اللحوم وطريقة ذبحها وتخزينها وبيعها

ومن بين ما قدمه نظام للحسبة للسوق في المجال العمراني ما يلي:<sup>1</sup>

- يراقب المحتسب الأسواق والطرق ويجرّص على بقائها من الاتساع والارتفاع بحيث يتمكن الناس من ارتيادها والسير فيها بكل يسر وسهولة، ويمنع الباعة من إخراج بضائعهم وتوسعة دكاكينهم، وحوانيتهم على حساب الممر الأصلي للسوق، لأنه عدوان على المارة فعندها يتدخل المحتسب ويمنع ويزيل وذلك منعا من لحوق الضرر بالناس.
- جعل لأهل كل صنعة منهم قسما خاصا بهم داخل السوق فإن ذلك لقاصدهم أرفق ولصنائعهم أنفق.
- وأبعد حوانيت من كانت صناعتهم تحتاج إلى وقود نار كالحبازين والطباخين والحدادين عن حوانيت البزازين والعطارين لعدم المجانسة ومنع الضرر بينهم.

<sup>1</sup> - مصطفى بن حموش، مرجع سابق، ص 25.

- أن يجعل لكل أهل صنعة عريفا من صالح أهلها خبيرا بصناعتهم، بصيرا بغشوشهم وتدليسهم، مشهورا بالثقة والأمانة، يكون مشرفا على أحوالهم، ويطالعه بأخبارهم، وما جلب إلى سوقهم من التجار والبضائع وما تستقر عليه الأسعار.

من خلال ما سبق يمكننا أن نقول أن المحتسب كان يقوم بجملة من المهام تم توزيعها في وقتنا الحالي على إدارات مختلفة، فمثلا مراقبة الأسعار حاليا هي من مهام مديرية التجارة، والشرطة أما تنظيم السوق فهو من اختصاص البلديات.

وكان في بداية الأمر الحصول على قطعة أرض وبناء حانوت عليها من أجل ممارسة نشاط صناعي لا يحتاج إلى إذن من أي أحد غير أنه ومع تطور الأسواق وتنظيمها وجعل كل أصحاب صنعة في شارع خاص بهم لا يسمح لأي كان بممارسة مهنة صناعية في السوق إلا بترخيص من أهلها الذين يشكلون تكتلا نقائيا وتنظيما إداريا لرعاية ومراقبة أفراد الجماعة،

### المبحث الثالث: طرق تسوية منازعات العقار الصناعي:

يعد الجانب العقاري من أكثر المواضيع التي تثار وذلك لعدة أسباب منها تمسك المواطن بملكته وعدم التفريط فيها والسبب الثاني فهو حب التملك مما قد يؤدي إلى الاعتداء على ملكية الغير والاستيلاء عليها أما السبب والذي إن صح القول يمكن القول بأنه أكبر الأسباب هو عدم مسح الأراضي بصفة شاملة بل عملية مسح الأراضي تعد من أبطأ الأعمال الإدارية التي تقوم بها الإدارة الجزائرية فهناك من أمضى عمره وهو ينتظر مديرية مسح الأراضي أن تمسح أرضه وتنجز له سند ملكية يتمثل دفتر عقاري، كل هذه الأسباب جعلت قضايا العقار أكثر ما يتم طرحه في المحاكم.

وقد يكون أطراف الخصومة مواطنين وقد يكون مواطن ضد إدارة عمومية تتمثل في مديرية الحفظ العقاري أو أملاك الدولة وهذا إما ناتج عن تسوية الأملاك المجهولة، أو في حالة العقود الإدارية وبما أن موضوعنا العقار الصناعي فإننا سنقتصر فقط على الإشكالات التي تنتج من العقود التي تنصب على استغلاله وهي عقد التنازل وعقد الامتياز، وكيفية تسويتها.

المطلب الأول: طرق تسوية منازعات العقار الصناعي في القانون الجزائري.

الفرع الأول: الطرق الودية لتسوية منازعات العقار الصناعي.

تعد التسوية الودية للنزاعات التي يكون سببها عقد إداري قليلة الحدوث، وهذا بسبب تمسك الإدارة بموقفها وامتناعها عن حضور جلسة الصلح، وفي حالة حضور الممثل القانوني للإدارة أو محاميها غالبا يرفض الصلح متعمدا في ذلك على مبررات عملية، منها أنه مكلف فقط بمتابعة المنازعات التي تخص الإدارة أمام القضاء وتقديم العرائض والأجوبة واستلامها باسمها بصفته ممثل قانوني للإدارة، وليس من صلاحياته إجراء اتفاق أو صلح مهما كان مضمونه أو قيمته لأنه غير مكلف بذلك، ولا يريد أن يتحمل المسؤولية في ذلك، كما أن معظم الجهات الإدارية ليس لها ممثلين قانونيين دائمين، وهي في كل مرة تكلف أحد موظفيها لحضور الجلسة وتقديم العرائض أ، سحبها، ولذلك بقيت محاولة الصلح أمام الغرفة الإدارية سابقا مجرد عمل روتيني باعتباره إجراء شكلي ملزم للقاضي بغض النظر عن نتائجه، وهي من بين الأسباب التي أدت إلى تغيير طبيعته من إلزامي إلى اختياري.<sup>1</sup>

واللجوء إلى التسوية الودية في تسوية النزاعات بالصلح أو الوساطة يقلص من مدة النزاع وبناء عليه يربح أطراف الخصومة الوقت.

أولا: الصلح:

عرفه المشرع الجزائري في المادة 459 من القانون المدني بأنه عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه باستثناء ما تعلق بالحالة الشخصية أو النظام العام.

وكذلك واستنادا للمادة 04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أي مدة كانت، وفي جميع مراحل الخصومة. ونفهم من هذا أن المشرع الجزائري يدعوا ويرغب الناس في الصلح والتسوية الودية، بدل التسوية القضائية، وذلك لأن للتسوية الودية في مجتمعنا بعد أخلاقي عميق في وضع حد للنزاعات، أفضل من التسوية القضائية.

<sup>1</sup> - عطاء الله بوحيدة، الصلح والنزاعات الإدارية من خلال القانون 08-09، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 02، 2012، ص 39.

ويثبت الصلح في القضاء العادي في محضر صلح يوقع عليه الخصوم، إما أما موثق أو أمام القاضي أو أمين الضبط، ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية، فالخصومة التي تنتهي بالصلح لا يصدر في شأنها حكما قضائيا وإنما يصبح للصلح القوة التنفيذية.<sup>1</sup>

أما في الصلح في القضاء الإداري فلم يعد يكتسي طابع الإلزامية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإنما جعله المشرع إجراء جوازيا متروكا لتقدير الجهة القضائية الإدارية، بشرط أن تكون لها الاختصاص الإقليمي وذلك عكس القانون 90-23 المعدل لقانون الإجراءات المدنية سابق الذي استبعد التظلم الإدارية المسبق في مجال الدعوى الإدارية واستبدالها بمحاولة الصلح كإجراء وجوبي يقوم به القاضي من تلقاء نفسه خلال 03 أشهر وهذا حسب نص المادة 169 من قانون الإجراءات المدنية السابق.

أما في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد في المادة 970 فقد نص المشرع على أنه: "يجوز للجهات القضائية الإدارية إجراء الصلح في مادة القضاء الإداري."<sup>2</sup>

وبناء عليه فإن الصلح في القضايا الإدارية لا يكون إلا أمام الجهات القضائية الإدارية عكس القضاء العادي، فإنه يمكن للأطراف إضافة إلى إجراء الصلح في المحكمة إجراؤه أمام الموثق وتقديمه للقاضي.

### ثانيا: الوساطة.

تعد الوساطة طريقا للتواصل يعتمد على مسؤولية واستقلالية المشاركين مع وجود طرف ثالث حيادي، ومستقل، ليست له أية سلطة لاتخاذ القرار أو منح الاستشارة، ماعدا أن يساهم في ربط العلاقة الاجتماعية أو الوقاية أو حل النزاع، ويتعين على القاضي عرض الوساطة على الطرفين في جميع المواد ماعدا قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية، وكل ما من شأنه أن يمس النظام العام وإذا قبل الخصوم هذا الإجراء تنشأ الوساطة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عطاء الله بوحميده، مرجع سابق، ص 41.

<sup>2</sup> - المادة 970 من القانون 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - يقاش فراس، الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2012، ص 70.

وقد حدد المشرع الجزائري مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة بطلب من الوسيط عند الاقتضاء وموافقة الخصوم، يبقى خلالها القاضي متمتعاً بجميع سلطاته بحيث يراقب سير الوساطة ويتخذ إن اقتضى الأمر التدابير اللازمة لتسهيل مهمة الوسيط.<sup>1</sup>

ويمكن للقاضي أن يعين شخصا محايدا له صفات محددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفي التنظيم،<sup>2</sup> منها أن تكون له دراية بالموضوع دون أن تكون له سلطة للفصل، أن لا يكون المترشح ضابطا عموميا وقع عزله أو محاميا شطب اسمه، أو موظفا عموميا عزل بمقتضى إجراء تأديبي نهائي.<sup>3</sup> وفي حالة الاتفاق يحرر محضر اتفاق مصادق عليه من قبل القاضي بموجب أمر غير قابل للطعن ويعد محضر الاتفاق سندا تنفيذيا.<sup>4</sup>

### ثالثا: التحكيم:

#### 1- تعريف التحكيم:

التحكيم هو: "اتفاق بين طرفين أو أكثر على إخراج نزاع أو عدد من النزاعات من اختصاص القضاء العادي، وأن يعهد بها إلى هيئة تتكون من محكم أو أكثر للفصل فيه بقضاء ملزم."<sup>5</sup> وتم تعريفه أيضا بأنه: "تقنية تهدف إلى إعطاء حل لمسألة تتعلق بالعلاقات بين شخصين أو عدة أشخاص من طرف شخص أو عدة أشخاص المحكم أو المحكمين يستمدون سلطتهم من اتفاق خاص ويحكمون بناء على ذلك الاتفاق دون أن يكونوا مكلفين بتلك المهمة من طرف الدولة."<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - المادة 996 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المؤرخ في 10 مارس 2009 المحدد لكيفيات تعيين الوسيط القضائي، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 16، الصادرة بتاريخ 11 مارس 2009.

<sup>3</sup> - المادة 998، من القانون 08-09، المؤرخ في 10 مارس 2009، المصدر السابق.

<sup>4</sup> - المادة 1004 من القانون 08-09، المؤرخ في 10 مارس 2009، المصدر نفسه.

<sup>5</sup> - قمر عبد الوهاب، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار المعارف، الجزائر العاصمة، د ط، 2009، ص 18.

<sup>6</sup> - قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية - التحكيم التجاري الدولي ضمان الاستثمارات، دار هومة، الجزائر العاصمة، الطبعة الثانية، 2006، ص 223.

غير أن التحكيم في الواقع له خصوصيته، فالتحكيم ذو طابع عقدي أساسه إرادة الأطراف، إذ لا يكفي مجرد مصادقة الدولة على معاهدة واشنطن دون وضع تشريعا داخليا يعترف بالتحكيم يحيل كل نزاع يتعلق بتفسير أو تنفيذ بنود العقد بما فيه العقار مع المستثمر الأجنبي للتحكيم.<sup>1</sup>

## 2- أنواع التحكيم: يتخذ اتفاق التحكيم شكلين وهما:<sup>2</sup>

أ- الشكل الأول: وهو أن يتم النص على التحكيم في عقد الاستثمار ذاته ويكون قبل نشوء النزاع المحتمل.

ب- الشكل الثاني: أن يتم النص على التحكيم في عقد مستقل عن العقد الأول (عقد الاستثمار)، وعادة ما يكون لاحق عن نشوء النزاع.

وسبب تبني التحكيم من قبل دول العالم هو: تضارب المصالح بين الدولة المضيفة التي تسعى إلى تحقيق تنميتها الاقتصادية، والمستثمر الأجنبي الذي يهدف إلى تحقيق الربح، وفي ظل المعطيات الدولية الجديدة الرمية لعملة الاقتصاد يسعى المستثمرون الأجانب إلى إيجاد نُظُم قانونية تجعلهم يخضعون للتحكيم، أو إلى قانون الإرادة، بدل الخضوع إلى قانون الدولة المتعاقدة، بحجة غياب قوانين داخلية ومحاكم مختصة ونقص الخبرة لدى القضاة.<sup>3</sup>

غير أنه وبالرجوع إلى نص المادة 18 الفقرة 4،<sup>4</sup> من القانون المدني الجزائري نجد أنه وفي العقود المتعلقة بالعقار، فإن القانون الواجب التطبيق هو قانون موقع العقار.<sup>5</sup>

وعليه وحتى وإن تضمن عقد استغلال عقار صناعي طرف أجنبي فإن القانون الواجب التطبيق هو القانون الجزائري.

<sup>1</sup> - حسن طالبي، تسوية المنازعات في القانون الجزائري للاستثمارات، رسالة دكتوراه دولة في القانون الخاص بكلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 331.

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 361.

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 358.

<sup>4</sup> - المادة 18 من الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، مصدر سابق.

<sup>5</sup> - نص المادة "يسرى على الالتزامات التعاقدية القانون المختار من المتعاقدين إذا كانت له صلة حقيقية بالمتعاقدين أو بالعقد، وفي حالة عدم إمكانية ذلك، يطبق قانون الموطن المشترك أو الجنسية المشتركة، وفي حالة عدم إمكان ذلك، يطبق قانون محل إبرام العقد، غير أنه يسرى على العقود المتعلقة بالعقار قانون موقعه."

أما القضاء المختص فإنه وبالرجوع إلى المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يكون للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو مكن تنفيذ الأشغال.

إلا أن هذا المعيار قد أثبت فشله في حالة مغادرة الشريك الأجنبي أرض الوطن فهنا يكون الحكم الذي تصدره المحكمة في حقه حكما غيايبا لا فائدة منه، لذا وجب على المشرع الجزائري وضع حل لمثل هذه الحالات، لا سيما أمام المستثمرين الذين يجوزون أكثر من جنسية وأكثر من موطن، ومن الحلول المقترحة هو أن تمسك الدولة مبلغ من المال كهامش جدية للاستثمار يسترده المستثمر متى أراد مغادرة الدولة بعد أن يثبت وضعيته الجبائية وعدم تهريبه من دفع الضرائب وإنجاز مشروعته المكلف به، وإلا استولت عليه الدولة.

ورغم الحجج السابقة قام في الجزائر جدل فقهي امتد إلى ساحة القضاء حول قدرة الأشخاص الاعتبارية العامة الدخول طرفا في التحكيم، باعتبار أن الدولة أو توابعها من أشخاص القانون العام يتمتعون بالحصانة القضائية، والتي تعني عدم جواز إخضاع المنازعات التي تكون الأطراف السابقة طرفا فيها لغير قضاء هذه الدولة، وهو ما يعني عدم اختصاص أي قضاء آخر سواء كان قضاء رسميا في دولة أجنبية أو قضاء تحكيميا في مثل هذه المنازعات.<sup>1</sup>

غير أن المشرع الجزائري حسم هذا الجدل بالمادة 17 من الأمر 01-03 يقوله: "يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يكون بسبب المستثمر أو بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية ضده، للجهات القضائية المختصة، إلا في حالة وجود إتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو في حالة وجود اتفاق خاص ينص على بند تسوية أو بند يسمح للطرفين بالتوصل إلى اتفاق بناء على تحكيم خاص"

ثم تم تأكيد ذلك بموجب المادة 975 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها "أنه لا يجوز للأشخاص العامة المذكورة في المادة 800 أعلاه أن تجري تحكما إلا في الحالات الواردة في الاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر وفي مادة الصفقات العمومية" ولا يجوز

<sup>1</sup> - حسن طالبي، تسوية المنازعات في القانون الجزائري للاستثمارات، رسالة دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص 340.

للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم ماعدا في علاقاتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية".

ومن خلال ما سبق نستنتج أن الأصل في الأشخاص المعنوية العامة لا تخضع للتحكيم إلا أن المشرع الجزائري أجاز هذا كاستثناء وفي العمليات الاقتصادية فقط أي على سبيل الحصر.

#### رابعاً: وسيط الجمهورية كآلية ودية حديثة لتسوية منازعات العقار الصناعي.

نظراً للعراقيل والبيروقراطية التي تمارسها الإدارة الجزائرية تجاه المواطنين قام المشرع بإنشاء هيئة الإدارية غير قضائية مهمتها حماية حقوق المواطنين وحرياتهم وتسويتها ودياً ومحلياً قبل رفعها إلى رئاسة الجمهورية قام المشرع بإنجاز هذه الجهة لأول مرة بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-113، وأسمها "هيئة وسيط الجمهورية"<sup>1</sup> والذي رأى فيه المواطنون عامة والمستثمرون خاصة ملجأً لحل إشكالاتهم الإدارية، إلا أن المشرع قام بإلغائه قبل إنشائه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 99-170.<sup>2</sup> لكن ونظراً للتغيرات السياسية التي حدثت مؤخرًا قام المشرع بإعادة بعث مشروع مؤسسة وسيط الجمهورية من جديد بموجب المرسوم الرئاسي 20-45.<sup>3</sup>

#### 1- تعريف وسيط الجمهورية:

عرفه المشرع في المادة الثانية من المرسوم 20-45 كما يلي: وسيط الجمهورية هيئة طعن غير قضائية تساهم في حماية حقوق المواطنين وحرياتهم وفي قانونية سير المؤسسات والإدارات العمومية.

#### 2- صلاحيات هيئة وسيط الجمهورية وحدود مجال تدخلها:

بموجب المادة 03 وما يليها منح المرسوم الرئاسي رقم 20-45 لوسيط الجمهورية جملة من الصلاحيات وهي:

<sup>1</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 96-113 المؤرخ في 23 مارس 1996، المتضمن تأسيس مؤسسة وسيط الجمهورية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة بتاريخ 31 مارس 1996.

<sup>2</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 99-170 المؤرخ في 02 غشت 1999، المتضمن إلغاء مؤسسة وسيط الجمهورية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 04 غشت 1999.

<sup>3</sup> - المرسوم الرئاسي 20-45، المؤرخ في 15 فبراير 2020، المتضمن تأسيس مؤسسة وسيط الجمهورية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 09 الصادرة بتاريخ 19 فبراير 2020.

- المتابعة والرقابة العامة التي تسمح له بتقدير حسن علاقة الإدارة بالمواطنين.
- تلقي إخطار أي شخص طبيعي استنفذ كل طرق الطعن ويرى أنه وقع ضحية غبن بسبب خلل في تسيير مرفق عمومي.
- القيام بالتحريات التي من شأنها مساعدته على إنجاز مهامه، وذلك بالتنسيق مع الإدارة المعنية.
- إخطار أية إدارة أو مؤسسة يمكنها أن تقدم له مساعدة مفيدة.
- الإطلاع على أية وثيقة أو ملف لهما صلة بالأعمال السابقة الذكر.
- اقتراح التدابير والقرارات التي ينبغي اتخاذها ضد الإدارة المعنية و/أو موظفيها المقصرين.

### 3- حدود صلاحيات وسيط الجمهورية:

- لا يتدخل في أي إجراء قضائي أو أن يعيد النظر في أي مقرر قضائي.
  - لا يتدخل بالمليادين التي ترتبط بأمن الدولة، والدفاع الوطني والسياسة الخارجية.
  - لا يفصل في الطعون بين المرافق العمومية وأعوانها.
- يتعين على المرفق العمومي الذي يخطره وسيط الجمهورية أن يقدم في الآجال المعقولة كل الأجوبة عن المسائل المطروحة وفي حالة لم يتلقى جوابا مرضيا عن طلباته يخطر رئيس الجمهورية.<sup>1</sup>
- ولتسهيل مهم مهام وسيط الجمهورية قام المشرع بتعيين مندوبين على المستوى المحلي في كل ولاية مندوبية وسيط جمهورية وذلك لمساعدته على إنجاز مهامه.<sup>2</sup>
- وأمام هذه الصلاحيات التي منحها المشرع لوسيط الجمهورية، أصبح المستثمرون يطرحون كل الإشكالات التي يواجهونها قصد تسويتها وديا قبل اللجوء إلى الطريقة القضائية، وبالنظر إلى حدود وصلاحيات وسيط الجمهورية، يمكن القول أن بإمكان المستثمر الذي واجه إشكالا أن يقدم تقرير مفصل لوسيط الجمهورية يحتوي على جميع الحثيات والإجراءات المنجزة والتدابير التي اتخذت ضده من

<sup>1</sup> - المدة 8 والمادة 07 من المرسوم الرئاسي 20-45، المؤرخ في 15 فبراير 2020، المصدر السابق.

<sup>2</sup> - حاحة عبد العالي، بن زيان أحمد، المركز القانوني لوسيط الجمهورية في الجزائر، المجلة الموريتانية للقانون والاقتصاد، العدد 27، 2020، ص 55.

قبل الإدارة، وهذا قبل اللجوء إلى القضاء، ويمكن لوسيط الجمهورية أن يتخذ كل الطرق الممكنة من أجل حل الإشكال، وإن وجد تعنت وبيروقراطية من قبل الإدارة قام بمراسلتها فإن لم تعطه سبب قانوني في الآجال فإنه يعد تقرير ويرفعه لرئاسة الجمهورية.

وكذلك وبالرجوع إلى القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار لاسيما المادة 11 منه فقد أحدث المشرع الجزائري لجنة وطنيا عليا للطعون المتصلة بالاستثمار مكلفة بالفصل في الطعون التي يقدمها المستثمرون،<sup>1</sup> أما شروط النظر في الطعون فهي نفس الشروط السابقة الذكر.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: التسوية القضائية لحل منازعات العقار الصناعي.

#### أولاً: شروط تقديم عريضة قضائية لسوية منازعات العقار الصناعي:

ولا يتم اللجوء إلى المحاكم مهما كان نوعها إلا في حالة استنفاد الطرق الودية لاسيما مع إمكانية ذلك وتوفر جملة من الأسباب وهي:

- في حالة رفض منح المستثمر المزايا المطلوبة،
  - في حالة عدم تزويده بالوثائق الإدارية الضرورية لانجاز الاستثمار،
- عند توفر إحدى هاتين الحالتين أو كلاهما يمكن للمستثمر أن يقدم طعن لدى "لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار" وهي بدورها تنظر في مدى صحة قرار الإدارة المطعون ضدها منت عدمه.<sup>3</sup>

أما الشروط الواجب توفرها في العريضة فهي:

- اسم مقدم العريضة وعنوانه وصفته،
- مذكرة يتم فيها عرض الوقائع،
- إرفاق العريضة بكل الوثائق والمستندات الثبوتية،
- أن يقدم المستثمر الطعن بعد قرار رفض الإدارة في مدة لا تتجاوز (15) يوماً.

<sup>1</sup> - المادة 11 من القانون 22-18، المؤرخ في 24 يوليو 2022، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - المادة 12 من القانون 22-18، المؤرخ في 24 يوليو 2022، المصدر نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 07 من الأمر 03-01، المؤرخ في 20 غشت 2001، مصدر سابق.

وقد أتاح المشرع الجزائري للمستثمر أن يتوجه إلى الجهات القضائية إذا كان رد اللجنة سلبيا.

### ثانيا: حالات اختصاص القضاء العادي

يقوم اختصاص القاضي العادي في بعض منازعات العقار الصناعي بالنظر إلى أطراف النزاع، والناجحة عن المسؤولية التقصيرية.<sup>1</sup>

أما المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز باعتباره يمنح للمستفيد حقا عينيا عقاريا، ومن أشهر هذه العقود العينية هو الرهن والحجز، لأن المشرع حول لصاحب عقد الامتياز رهن العقار الصناعي والحصول على مبالغ مالية من البنوك لتمويل مشروعه، وفي هذه الحالة إذا نشب نزاع بين الدائن المرتهن والمدين الراهن فإن القضاء المختص هو القضاء العادي.<sup>2</sup>

مثال: الحكم الصادر عن محكمة بودواو القسم العقاري بتاريخ (2006/04/23) والمؤيد بالقرار الصادر عن مجلس قضاء بومرداس بين المؤسسة العمومية لتسيير المناطق الصناعية بومرداس ضد مؤسستي (س و أ) حيث أن المدعى عليهما حصلا على اتفاقية أبرمت بتاريخ (1986/06/06) تتضمن وعدا بالبيع لقطعة أرضية مساحتها (8785 م<sup>2</sup>) بالمنطقة الصناعية بأولاد موسى بمبلغ (1.625.225 دج) من أجل الاستثمار، إلا أن المدعى عليهما لم يقوما بأي مشروع استثماري رغم مرور سنوات وكانت النتيجة رفع دعوى لفسخ الاتفاقية واعتبار المبلغ المدفوع كتعويض للمدعية عن مختلف الأضرار اللاحقة، ثم صدر حكم آخر بطرد المدعى عليهما من الأماكن لعدم امتلاكهما لسند قانوني لشغلها الأرض محل النزاع.<sup>3</sup>

وبما أن المشرع قد أجاز للخواص عن طريق شخصية معنوية الحصول على رقعة جغرافية عن طريق عقد الامتياز من أجل إنجاز مناطق صناعية، فإن أي نزاع يكون بين صاحب عقد الامتياز القائم بالتهيئة، والمستثمر المستأجر، فالقضاء المختص هو القضاء العادي، لأنه بين شخصين خاضعان للقانون الخاص.

<sup>1</sup> - حاج عبد الحفيظ نسرين، الاختصاص القضائي في تسوية قضايا منازعات الاستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، جامعة لونيبي علي البليدة 02، ص 75.

<sup>2</sup> - المادة 11 من الأمر 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2007، ص 54.

أما بالنسبة لمناطق النشاطات، والتي تسييرها الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، فإنه يجب التفرقة بين عقود التنازل التي أبرمت قبل صدور قانون التوجيه العقاري، والعقود التي أبرمت بعد صدوره وهي على حالتين:

- العقود المبرمة قبل صدور القانون 90-25 فإنها تخضع للقانون الإداري، لأنها أبرمت من طرف البلدية، أما التصرفات التي أبرمتها البلديات بعد صدور القانون 90-25 فتعتبر باطلة لأنها خرق للمادة 73 منه والقضاء الإداري هو من يفصل فيها.<sup>1</sup>

- العقود المبرمة بعد صدور قانون 90-25 من طرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين فإن الاختصاص يعود للقضاء العادي على أساس أن الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

### ثالثا: حالات اختصاص القضاء الإداري:

#### 1- العضوية كمعيار لتحديد اختصاص القضاء الإداري

عملا بقانون الإجراءات المدنية والإدارية يتبن أن المشرع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي في تحديد اختصاص الهيئات القضائية والإدارية.<sup>2</sup>

حيث تكون المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.<sup>3</sup>

وعلى العموم فالقاعدة العامة هي أن منازعات الدومين الخاص في الجزائر تخضع لاختصاص المحاكم الإدارية، كمنازعات الدومين العام، والاستثناء هو خضوعها للمحاكم العادية عند وجود نص صريح في نص خاص كما هو الحال في تبادل الأملاك العقارية الخاصة سواء بين المصالح العمومية أو مع الخواص.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - نص المادة "تسيير المحافظات العقارية التابعة للجماعات المحلية هيئة التسيير والتنظيم العقاريين، وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعدم الأثر."

<sup>2</sup> - محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2005، ص 129.

<sup>3</sup> - المادة 800 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر العاصمة، الطبعة السادسة، 2013، ص 61.

وبناء على ما سبق فإن المنازعات المثارة بين صاحب الامتياز والإدارة المانحة للتنازل أو للامتياز في المرحلة الأولى الواجب إتباعها قبل إبرام عقد التنازل أو الامتياز أساسا بقرار رسو المزاد في حالة عدم شرعيته وكذا قرار رفض الترخيص بالامتياز أو عدم الرد على الطلب خلال الآجال المحددة، يؤول الاختصاص فيها إلى القاضي الإداري اعتمادا على المعيار العضوي.<sup>1</sup>

كما يمكن الطعن كذلك في المرحلة الثانية لعقد التنازل والامتياز كالمنازعات في سحب جزء من الامتيازات المذكورة في دفتر الشروط الملحقة بعقد الامتياز، في هذه الحالة يختص القاضي الإداري بإعمال المعيارين العضوي والمادي.<sup>2</sup>

وسواء كان المحل المستفيد من الامتياز أو المرفق الإداري للطرف المتضرر الحق في رفع الدعوى.

## 2-الأشخاص المؤهلون قانونا للتقاضي باسم الدولة في منازعات العقار الصناعي:

بالرجوع إلى المادة 125 من قانون الأملاك الوطنية، نص المشرع على أنه يختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالمتول أمام القضاء مدعي أو مدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة، ويمتد هذا الاختصاص إلى الأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني أو التشكيك في حماية الحقوق والالتزامات التي يتعين الدفاع عنها، أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة.<sup>3</sup>

رغم أن الوالي يمثل جميع الوزراء على المستوى المحلي، إلا أن المادة قد حددت اختصاصات كل سلطة على انفراد، وبناء على ذلك يمكن القول أن اختصاص التقاضي موزع بين الوزير المكلف بالمالية الذي يفوض اختصاصه لمديري إدارة أملاك الدولة بالولايات في المنازعات التي ترفع أمام المحاكم الابتدائية ومجالس القضاء، أما أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة وأملاك الدولة، فيمثله المدير العام

<sup>1</sup> - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 345.

<sup>2</sup> - مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 107.

<sup>3</sup> - القانون 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، مصدر سابق، والمعدل بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتضمن (إتمام وتعديل القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية) المنشور في الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 3 غشت 2008.

للأمولاك الوطنية وهذا فيما يخص الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة،<sup>1</sup> وأما الوالي عندما تكون الأملاك تابعة للولاية وأخيراً رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يتعلق الأمر بأمولاك البلدية.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: تسوية منازعات العقار الصناعي في الفقه

من المقاصد التي جاء الإسلام لتحقيقها بعد مقصد العبودية، هو إزالة الظلم، ونشر العدل بين الناس، ولهذا جعل الظلم من المحرمات، بل ذهبت الشريعة الإسلامية إلى أبعد من ذلك، وهو إزالة الضرر مطلقاً، سواء كان ناتجاً عن الظلم أو مشاحة، أو ناتجاً عن الخطأ وسوء قصد وتقدير، وبما أن تحقيق العدل مقصد كلي، فإن القضاء وسيلة وأداة لتحقيق هذا المقصد وقد شهد لمشروعية القضاء وأهميته العديد من الآيات والأحاديث، وأيضاً من عمل الصحابة.

كان رسول الله ﷺ كان يتولى القضاء بنفسه، ولما فتح الله على المسلمين بعض الأمصار أرسل عليها بعض الولاة، وكان الوالي حاكماً وفي نفس الوقت قاضياً ومعلماً، ومرشداً، فكان الولاة يقضون بين الناس في حياة رسول الله ﷺ، وظل الحال كذلك في أيام خلافة أبي بكر ﷺ، فكان أبو بكر يقضي بين الناس في المدينة -وهي عاصمة الدولة في عهده أيضاً- وولاة الأمصار يتولون القضاء بالأقاليم التي ولوا عليها. أما في عهد الخليفة الثاني عمر بن الخطاب ﷺ أصبح القضاء يخصص له من يقوم به فقط، دون أن يسند إليه أية أعمال أخرى، وجعل لهم أجرة شهرية.<sup>3</sup>

### الفرع الأول: حل نزاعات العقار الصناعي عن طريق القضاء (العادي).

#### 1- تعريف القضاء في الفقه الإسلامي:

القضاء في الفقه الإسلامي هو: الفصل بين الناس في الخصومات، حسماً للتداعي، وقطعاً للنزاع بالأحكام الشرعية المتلقاة من الكتاب والسنة،<sup>4</sup> وهو إظهار ما هو ثابت.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - القرار الوزاري المؤرخ في 20 فبراير 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة بتاريخ 24 مارس 1999.

<sup>2</sup> - يجاوي اعمر، منازعات أملاك الدولة، دار هوم، الجزائر العاصمة، 2004، ص 46.

<sup>3</sup> - محمد رأفت عثمان، النظام القضائي في الفقه الإسلامي، دار البيان، القاهرة، الطبعة الثانية، 1994، ص 44.

<sup>4</sup> - محمد أمين بن عمر ابن عابدين، رد المختار على الدر المختار، دار الفكر، بيروت، 1992، ج 4، ص 459.

<sup>5</sup> - علي بن محمد الجرجاني، مرجع سابق، ص 177.

## 2- طريقة تعيين القاضي في الدولة الإسلامية:

أما الرجل الذي يتم تعيينه لشغل منصب القضاء في الفقه الإسلامي فهو ذلك الرجل المسلم الذي جمع بين العلم والورع، ويعين من قبل الأمير بعد استشارة وزرائه وولاته، وأول من سن هذه السنة هو عمر بن الخطاب، واتبعه عليها من جاء بعده وكان يوصي قضاياه بجملة من النصائح وهي:<sup>1</sup>

- أن لا يركب برذونا (أي: دابة) وهو يتجول في المدينة.

- ولا يغلق بابا دون حوائج الناس،

- ولا يتخذ حاجبا،

- ولا يقبل هدية،

فإن قبل المرشح بهذه الشروط كتب وأحصى ما عنده من أموال وممتلكات.

إلا أن هذه الطريقة قد طرأ عليها تغيرت في دولة الأندلس فقد كانت الرعية أحيانا هي من تختار قاضيه وفق مبدأ الشورى، وعند تعذر اختيار الجماعة لقاضيهما ترك الاختيار للأمير، كما أصبح لكل مدينة قاض خاص بها واستحدث منصب جديد وهو قاضي الجماعة (قاضي القضاة) وله اختصاص واسع على كل الدولة وأصبح لكل قاض معاونين يساعده في الفصل في القضايا.<sup>2</sup>

## 3- اختصاصات القاضي في الدولة الإسلامية:

أما الأمور والمواضيع التي من حق القاضي (العادي) أن يفصل فيها فهي:<sup>3</sup>

- التسوية في الحكم بين القوي والضعيف، والعدل في القضاء بين المشروف والشريف.

- الفصل في المنازعات وقطع التشاجر والخصومات، إما صلحا عن تراض بين الطرفين وهذا جائز،

وإما إجبارًا بحكم بات من القاضي، وتنفيذه حينئذ واجب.

- استيفاء الحقوق ممن مطل بها، وإيصالها إلى من يستحقها، بعد ثبوت الاستحقاق بالإقرار أو البينة

أو غيرهما من وسائل الإثبات.

<sup>1</sup> - الخالدي محمود، ديوان المظالم في دولة الخلافة الراشدة، مرجع سابق، ص 29.

<sup>2</sup> - ياسين أحمد صالح الدليمي، القضاء في عهد الأندلس، مجلة جامعة تكريت للعلوم الإنسانية، العدد 10، 2016، ص 179.

<sup>3</sup> - علي بن محمد الماوردي، الأحكام السلطانية، دار الحديث، القاهرة، 1998، ص 336.

- ثبوت الولاية على من كان ممنوعاً من التصرف لعدم أهليته بجنون، أو صغر، والحجر على من يرى الحجر عليه لسفه، أو فلس، حتى يحفظ الأموال على مستحقيها، ويصحح أحكام العقود فيها.
  - النظر في الأوقاف، بحفظ أصولها، وتنمية فروعها، وقبض غلتها وصرفها في سبلها.
  - تنفيذ الوصايا طبقاً لما اشترطه الموصي فيما أباحه الشرع ولم يحظره.
  - تزويج المرأة التي لا ولي لها بالرجل الكفء.
  - إقامة الحدود على مستحقيها، فإن كانت من حقوق الله تعالى تفرد باستيفائها من غير أن يطالب بها أحد، إذا ثبتت هذه الحدود بالإقرار أو البينة، وإن كانت من حقوق الأدميين كان استيفاؤها موقوفاً على طلب من مستحقيها.
  - كف التعدي في الطرقات، والأفنية، وإخراج ما لا يستحق من الأجنحة والأبنية، وله أن ينفرد بالنظر فيها وإن لم يحضره خصم.
  - تصفح شهوده وأمنائه، واختيار النائبين عنه من خلفائه.
  - ومن خلال ما سبق يمكن القول أن النزاعات المتعلقة بالعقار الصناعي والتي يفصل فيها القضاء العادي هي تلك النزاعات العقارية التي تحدث بين الأفراد، أما إن كانت الدولة طرف من أطراف النزاع عن طرق أحد موظفيها وجهت القضية إلى ديوان المظالم.
- الفرع الثاني: حل نزاعات العقار الصناعي عن طريق ديوان المظالم.**

ولقضاء المظالم عدة مسميات وهي: ولاية المظالم، ديوان المظالم.

- 1- **تعريف قضاء المظالم:** هو القضاء المختص في رفع الظلم عن الناس إذا وقع من ظالم ذي بأس كالدولة ومن يمثلونها في جهاز الحكم كالخليفة والوزراء والولاة وقادة الجيش والشرطة والقضاة.<sup>1</sup>
- أو هو: الإخبار بالحكم الشرعي على سبيل الإلزام فيما يتعلق من نزاع بين الناس وبين من هو في جهاز الحكم في الدولة الإسلامية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - الخالدي محمود، نظم القضاء في الإسلام، مؤسسة ابن النديم، بيروت، 1983، ص 217.

<sup>2</sup> - الخالدي محمود، ديوان المظالم في دولة الخلافة الراشدة، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2007، العدد 22، ص 15.

من خلال التعريف نستنتج أن قضاء المظالم هو قضاء يفصل في النزاعات التي يكون فيها أحد موظفي الدولة طرفا في النزاع بصفته موظفا لدى الدولة لا بصفته أحد مواطنيها.

وعليه ومن خلال ما سبق، يمكن القول أن ديوان المظالم يشبه في وقتنا الحالي القضاء الإداري، لكونهما لديهما نفس الاختصاص، وهو الفصل في القضايا التي تكون فيها الدولة أو ممثليها طرف في النزاع.

## 2- الحالات التي يفصل فيها قضاء المظالم:

ويقصد بهذه الحالات فقط المتعلقة بالعقار الصناعي وهي:

- إذا نشب نزاع بين المحتسب القائم على السوق والمواطن الحائز على عقار هناك ولم يسويه وديا كان لأحدهما التوجه إلى قضاء المظالم من أجل تسوية النزاع، لأن المحتسب يمثل الدولة.
- إذا نشب نزاع حول عقد الإقطاع وبما أن عقد الإقطاع عقد إداري بين المقتطع وهو الخليفة أو الوالي وبين المواطن وهو المقتطع له فإن قضاء المظالم هو المختص في مثل هذه النزاعات.
- إذا كان النزاع متعلق بعقار تم الحصول عليه عن طريق الإحياء وأصل ملكيته تعود للدولة كما بينا سابقا، فهنا تدخل الدولة أو من يمثلها كطرف في النزاع.

### خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما تم تقديمه حول تسيير واستغلال العقار الصناعي يمكن القول أن تسيير العقار الصناعي من الناحية القانونية معقد سواء من ناحية التوطين أو التهيئة أو التسيير وذلك لكثرة الأجهزة الإدارية المكلفة به وتداخل مهامها وصلاحتها مما انعكس سلبا على المستثمر من جهة وعلى العقار الصناعي من جهة ثانية، فقد حال هذا التعقيد إلى عدم تحقيق الغاية المنشودة من إنشاء العقار الصناعي، عكس تسيير واستغلال العقار الصناعي في الفقه الإسلامي الذي يمتاز بالبساطة والوضوح لأنه ممتثل في جهاز واحد وهو نظام الحسبة.

أما من ناحية استغلاله فإن عقد التنازل وعقد الامتياز القابل للتنازل أو كما يجب أن يسميه فقهاء القانون بالتنازل غير المباشر قد استنزفا احتياطات الدولة من ناحية العقار الصناعي، ثم جاء المشرع بنظام جديد لاستغلال العقار الصناعي وهو عقد الامتياز غير القابل للتنازل كحل وحيد لإنقاذ ما بقي أو ما سيتم إنشاؤه مستقبلا من العقار الصناعي لاسيما بعد ارتفاع أسعار العقار الصناعي في السوق العقارية وزيادة الطلب عليه، ومقارنة بالفقه الإسلامي فإننا نجد أن الدولة الإسلامية كانت تسلم العقارات سواء فلاحية أو سكنية أو تجارية أو صناعية أو حرفية بموجب عقد الإقطاع أو الإحياء أما الإحياء فيتم بمبادرة من المواطنين بأنفسهم سواء في الأراضي الفلاحية أو العمرانية وكانت موافقة الدولة ضمنية بعدم اعتراض المحي وإذا اعترضت منعت الإحياء وأوقفت المحي، أما عقد الإقطاع فهو على نوعين عقد إقطاع يرد فقط على المنفعة وهو مشابه لعقد الامتياز غير القابل للتنازل، أما النوع الثاني فهو يرد على الرقبة والمنفعة معا وهو يشبه عقد التنازل المباشر أو عقد الامتياز القابل للتنازل (تنازل غير مباشر)،

أما من ناحية تسيير العقار الصناعي في الفقه الإسلامي وبما أن الدولة الإسلامية جعلت العقار الصناعي في الأسواق فإن القائم على الأسواق هو نفسه القائم على العقار الصناعي لأن العقار الصناعي جزء من السوق، أما من ناحية التهيئة والإنشاء فالدولة هي من تنشئها وتهيئها وتوزعها على التجار والصناع والحرفيين أما المحتسب فيقوم بمهام التنظيم ومراقبة جودة السلع والمنتجات الحرفية والصناعية ومراقبة المعاملات ومدى توافقها مع الفقه الإسلامي والمحافظة على النسق العمراني للسوق،

حتى أصبح نظام الحسبة نظام وعلم مستقل بذاته يتعلمونه مثل الفقه تماما، ومن الدول الحديثة التي لازالت تسيير أسواقها وفق هذا النظام هي دولة إسبانيا حتى أنها حافظت على نفس المصطلح، وذلك لأنها ورثت أسواق الأندلس بعد سقوط الدولة الإسلامية هناك. أما التشريع الجزائري فقد فصل العقار الصناعي عن الأسواق وأسس لها أنظمة خاصة بها تتولى تسييرها، أما الأسواق فبقيت ملكيتها وهيئتها للدولة (البلدية) أما مراقبتها فهي من صلاحيات مديرية التجارة.

أما بالنسبة للوقف والذي هو نظام إسلامي المنشأ قد كان حافظا للعقار الصناعي قبل تبنيه من قبل الدول الحديثة، وذلك من خلال الدكاكين الوقفية التابعة للمساجد والمدارس القرآنية التي كانت تؤجر للحرفيين والتجار والصناع. وقد شجع المشرع الجزائري استثمار الأوقاف من جميع النواحي وأصدر لذلك جملة من القوانين.

أما القوائم على الأوقاف في الدولة الإسلامية فقد كان القاضي المختص إقليميا ثم سعى القضاة وأقنعوا القائمين على الدولة وجعلوا للأوقاف موظف خاص بها أسموه ناظر الوقف وهو ما أقره المشرع الجزائري في تشريعاته لكن قسم مهام متابعة الوقف بينه وبين وكيل الأوقاف.

أما من ناحية العقود فيمكن القول أن عقد الإمتياز القابل للتنازل في القانون الجزائري يشبهه في الفقه الإسلامي عقد: إقطاع التمليك، لأن كلاهما يقوم على أساس نقل ملكية العين المقطعة للمستثمر وكلا النظامين إتفقا على شرط الاستغلال والاستثمار في العقار المقطع حتى تنقل الملكية وإلا فلا، كلاهما ينتقل للورثة إذا نقلت الملكية، كلاهما ينصبان على المنفعة والرقبة معا، كلاهما عقد إداري تحرره السلطة العامة.

أما عقد الامتياز غير القابل للتنازل في القانون الجزائري، فيقابله في الفقه الإسلامي عقد: إقطاع الاستغلال، لأن كلاهما لا ينقل الملكية، ولأن كلاهما عقد زمني، ولأن كلاهما إذا لم يستغل في بداية العقد يسترجع العقد من المانح ففي الفقه المدة هي ثلاثة سنوات وفي القانون هي سنتين، ثم إذا ثبت تقصير وتقاعد المستثمر نزع العقار منه وسلم لمستثمر آخر، كلاهما لا ينتقل للورثة، كلاهما ينصب على المنفعة دون الرقبة، كلاهما عقد إداري يحرر من السلطة العامة،

يحرر عقد الإمتياز سواء كان قابلا للتنازل أو غير قابل للتنازل في القانون الجزائري مديرية أملاك الدولة

المختصة إقليميا وهذا في المناطق الصناعية أما في مناطق النشاط فتحرره الوكالة والولاية لتسيير وتنظيم العقارين الحضريين، أما التسجيل فيكون لدى مفتشية الطابع والتسجيل والموارث المختصة إقليميا ثم يشهر العقد في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، أما في الفقه الإسلامي فيحرره الخليفة أووالي المختص إقليميا أو المحتسب القائم على السوق شريطة تسجيل العقد لدى القاضي المختص إقليميا، أما إجراء الشهر فلم يكن متوفر قديما في الفقه الإسلامي وكانو يكتفون بالإشهاد في العقد والتسجيل لدى القاضي المختص إقليميا.

# خاتمة

## خاتمة:

وبعد ما تم عرضه عن العقار الصناعي من الجهود الفقهية والقانونية التي وجهت لخدمة هذا المجال توصلنا إلى جملة من النتائج وهي:

تأثر المشرع الجزائري بالمتغيرات الاقتصادية التي تحدث في المجتمع الدولي ومحالة منه لاستقطاب رؤوس الأموال تجدد القانون المتعلق بالاستثمار والمتعلقة بالعقار الاستثماري دائما في تعديل وإلغاء.

أما أوعية العقار الصناعي التي تبناها المشرع في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والمناطق الحرة وهناك مناطق تخلى عنها وهي مناطق التوسع الاقتصادي والمناطق المطلوب ترقيتها.

أما الصلاحيات الممنوحة للدارة العمومية في تسيير واستغلال العقار الصناعي فقد انعكست سلبا على هذا القطاع.

بدأ المشرع الجزائري بالاعتناء بالعقار الصناعي بعد الاستقلال مع بداية بناء الدولة الجزائرية الحديثة لكنه اعتمد في أول الأمر على المناطق الصناعية والمخططات التي أنجزها الاستعمار الفرنسي إلا أن هذه المخططات كانت تركز على المدن الكبيرة والساحلية دون غيرها من المدن الأخرى وكانت تنشأ نوع واحد من حافظة العقار الصناعي وهي المناطق الصناعية وبعد مدة من الاستقلال أنشأ المشرع الجزائري نوع جديد من حافظات العقار الصناعي وهي مناطق النشاطات،

أدى تركيز إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات في ولايات محددة وفق مخطط الاستعمار الفرنسي إلى ظهور خلل في التنمية الصناعية وهو ما دفع المشرع إلى إنجاز مخططات تنموية جديدة استهدفت تلك الولايات التي تعرف تأخر التنمية الصناعية بأوعية عقارية جديدة وهي المناطق الخاصة وتحتوي بدورها على نوعين وهي المناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي، إضافة إلى العقارات الصناعية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

وبعد تبني الدولة الجزائرية لنظام اقتصاد السوق تخلت عن قوانين الاستثمار القديمة وتوجهت نحو استثمار وفق التوجه الجديد وأصدرت أول قانون استثماري جديد 93-12 وأهم ما تضمنه هذا القانون هو إنشاء نوع جديد من أوعية العقار الصناعي وهي المناطق الحرة ، وأيضا تشجيع الخواص على الدخول

إلى مجال الاستثمار والتصنيع وأيضا شرع المشرع بموجب هذا القانون في حوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية مع أنها كانت مؤسسات صنعت لنفسها سمعة عالمية جيدة من خلال منتجاتها المتقنة، إلا أن الحكومات المتعاقبة معولة على حوصصتها جميعا واستمرت حوصصتها إلى حد الآن.

وبموجب ثاني قانون للاستثمار 01-03 تخلى المشرع الجزائري على المناطق الصناعية الخاصة (مناطق التوسع الاقتصادي، والمناطق المطلوب ترقيةها) وأيضا تراجع عن إنشاء المناطق الحرة، أما مناطق التوسع فيمكن القول أن سبب تخليه عنها مع أنه لم ينشأ أي حافطة من هذا النوع راجع إلى تجنب التعقيد لأن إنشاء منطقة صناعية أو منطقة نشاطات في منطقة تعرف تأخر في التنمية يحقق نفس الغاية الذي تحققه المناطق الخاصة، أما المناطق الحرة فالسبب هو عدم استعداد الجزائر إلى احتضان مثل هذه المناطق بعد.

أما عملية تسليم العقار الصناعي فقد تم بثلاثة أنواع وهي عقد التنازل وعقد الامتياز القابل للتنازل وعقد الامتياز غير القابل للتنازل فبعد حصول شبه المستثمرين على عقارات صناعية في المناطق المهيأة وعدم استغلالها ولتجنب حصول مثل هذا الخطأ مستقبلا ألغى عقد التنازل وتبنى عقد الامتياز القابل للتنازل من أجل التأكد من جدية المستثمر فإن أظهر جديته في الاستثمار تنازل له على العقار الصناعي، ولكن بعد مدة ظهرت عيب اشترك فيه العقدين السابقين وهم استنزافهما للعقار الصناعي التابع للدولة مما دفع المشرع من اللجوء إلى عقد جديد وهو عقد الامتياز غير القابل للتنازل كنظام وحيد لاستغلال العقار الصناعي.

ويعد عقد الامتياز غير القابل للتنازل هو أفضل نظام توصل إليه المشرع الجزائري من ناحية استغلال العقار الصناعي، لأنه الطريقة الوحيدة للمحافظة على احتياطات الدولة في العقار الصناعي.

وأیضا هناك فرق بين منح الامتياز وعقد الامتياز وهو كون منح الامتياز قرار يصدره والي الولاية بعد أن يقدم المستثمر طلبا وهو سابق لإبرام عقد الامتياز أما عقد الامتياز فيحرر من طرف إدارة أملاك الدولة بناء على مراسلة من الوالي تتضمن قرار منح الامتياز إضافة إلى ملف المستثمر، أما وبصدور الوكالة الجزائرية للعقار الاقتصادي فقد أصبحت هي من تعطي حق الامتياز للمستثمر عن طريق التراضي وتحواله لمديرية أملاك الدولة من أجل تحرير عقد الامتياز بواسطة الشباك الوحيد.

ومراحل إنشاء عقار صناعي هي كما يلي مرحلة الاقتراح وتتم بمبادرة محلية وبعدها تأتي الدراسة والتوطين الصناعي وتعد هاذ المرحلة أهم مرحلة بنجاحها يعني نجاح العقار الصناعي وفشلها يعني فشله ومن بعدها تأتي مرحلة الموافقة ودراسة الغطاء المالي وهي عملية مركزية، ثم مرحلة التهيئة ثم مرحلة التوزيع على المستثمرين وهي أيضا خطوة محلية.

أما بالنسبة لجنسية المستثمر فلم يشترط المشرع الجزائري في المستثمر أن يكون جزائريا بل سمح أيضا للأجانب من أجل الاستثمار في الجزائر.

فقد كان المستثمر الأجنبي في الأول لا يحصل على عقار استثماري إلا بشراكة مع جزائري ولما اتخذت الشراكة ذريعة لتمكين الأجانب من الحصول على عقارات استثمارية حيث تكون حصص الشريك الأجنبي أكبر من حصص الشريك الجزائري وما الشريك الجزائري إلا واجهة وظهور شركات تحوي حصة الأسد في توزيع أسهمها تدخلت الدولة وطبقت قاعدة 49% للأجنبي و51% للجزائري، لكن بعد مدة أصبح الشركاء الأجانب يتنازلون عن الحصص للشركات الأجنبية دون الجزائريين الشركاء بسبب أنهم مجرد ذريعة للحصول على عقار صناعي، تدخلت الدولة وأقرت لنفسها ممارسة حق الشفعة على حصص وأصول المستثمرين الأجانب عن طريق الوزارة المكلفة بالصناعة إذ وقبل إحالة حصص الشريك الأجنبي لأي كان يجب إخطار وزارة الصناعة إن كانت لها رغبة في حيازة حصص الشريك الأجنبي أو لا، زد على ذلك كان الشريك الأجنبي أول خطوة يقوم بها قبل الاستثمار هو إيداعه لمبالغ مالية بالعملة الصعبة في أحد البنوك الجزائرية، لكن وبموجب قانون المالية لسنة 2020، وقانون الاستثمار لسنة 2022، تخلى المشرع عن كل تلك الإجراءات التي كانت نتيجة تجارب التي مرت بها الجزائر بحجة أنها تنفر المستثمر الأجنبي بدل جذبه. لكن لو دققنا النظر فإن تلك الإجراءات في حقيقة هي إجراءات احترازية وليست تعجيزية.

رغم الأوعية العقارية التي جاء بها المشرع الجزائري إلا أنها لم تحل مشكلة ندرة العقار الصناعي فلجأ إلى حافظات عقار صناعي جديدة يسيرها الخواص حيث تمنح الدولة مساحة كبيرة تابعة لأملاك الوطنية الخاصة موجهة قانونا لاستقبال أنشطة صناعية عن طريق عقد الامتياز غير القابل للتنازل لشخص معنوي خاضع للقانون الخاص ويقوم بتهيئتها بجمع الأشياء الضرورية من ذمته المالية الخاصة ثم

تأجيرها للخواص.

وأيضاً فقد سمح للخواص أن يقوموا بإنشاء أوعية عقار صناعي على ملكياتهم الخاصة وتسيرها وفق قواعد وعقود القانون الخاص، بشرط أن لا يعتدي على أرض فلاحية وأن لا تشكل خطر على السكان والبيئة.

لم يكتفي المشرع الجزائري بالأماكن التابعة للخواص والأماكن الوطنية الخاصة لتشييد العقار الصناعي بل شجع المشرع الجزائري الاستثمار في الأوقاف وجعلها عقارات صناعية لدرجة أنه خصها بتنظيمات خاصة بها وقد توافق في هذه المسألة الفقه الإسلامي سواء من ناحية الهدف أو ناحية التسيير لاشتراكهما في ناظر الوقف.

وبعد مرور عقدين من من تجميد المناطق الحرة أعاد المشرع بعثها من جديد لكن بتعديلات لا يستفيد منها المواطن إذ سيقى المشرع يمنع الكثير من المنتجات الأجنبية التي من شأنها أن تنافس المنتج الوطني رغم رداءة وغلاء المنتج الوطني في غالب الأحيان زد على ذلك عدم تحصيل الدولة للضرائب والرسوم الجمركية منها.

تميز نظام تسيير العقار الصناعي في القانون الجزائري بالتعقيد عكس نظام تسيير العقار الصناعي في الفقه الإسلامي إذ كان مركزة في يد واحدة وهي ديوان الحسبة الذي اجتمعت له لعديد من المهام التي قام المشرع الجزائري بتوزيعها على العديد من الهيئات التي لم تزد الأمر إلا تعقيدا ، فالتعامل مع إدارة محلية واحدة من أول خطوة حتى آخر خطوة أفضل بكثير من التعامل مع عدد كبير منها.

- يرجع السبب الحقيقي لفشل النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر رغم كل التعديلات التي مر بها إلى غياب الإرادة الحقيقية للحكومات المتعاقبة على الجزائر، وكذلك لعدم الاستقرار التشريعي، فرغم كل الجهود المبذولة إلا أنها ولحد الحد الآن لم تجعل العقار الصناعي بديل دخل عن المحروقات، على الرغم من حيازتها لكل المقومات التي من شأنها أن تجعلها من أوائل الدول صناعيا، والتوقف عن ممارسة التجارب الفاشلة والأنطلاق دائما من آخر تطور وصلت إليه الدول في هذا المجال، وخير دليل قرار إنشاء المناطق الحرة مؤخرا فما فائدة المناطق الحرة إذا كانت الدولة لا تسمح للكثير من السلع التي يتم تبادلها هناك من الدخول إلى البلاد تحت ذريعة دعم المنتج المحلي وترك المواطنين تحت رحمت

المستثمرين المحليين. ومن الأدلة أيضا إعادة اعتماد عقد الامتياز القابل للتنازل من جديد وهذا ما يؤكد عدم استقرار التشريع الاستثماري.

- ومن النتائج المتوصل إليها في الجانب الفقهي هو أن الحافطة العقار الصناعي كانت في الأسواق - أما طريقة الحصول على العقار الصناعي في الفقه الإسلامي فكان يتم بطريقتين إما عن طريق الإحياء أو عن طريق الإقطاع.

- إمكانية جعل الأوقاف عقارات صناعية إما إبداء أو عن طريق مخالفة شرط الواقف.

- لممارسة نشاط صناعي في الفقه الإسلامي على المستثمر أن يراعي شرطان أساسيان وهما: أن لا يكون النشاط محرم في ذاته، وإذا كان مشروعاً يجب أن يراعي عدم إلحاقه ضرر بالآخرين وبالطبيعة من هواء وماء.. الخ)

- هناك الكثير من فقهاء الفقه الإسلامي ممن يسمحون لغير المسلمين من القدوم إلى البلاد الإسلامية والقيام باستثمار أموالهم ولهم ما للمستثمرين المسلمين وعليهم ما على المستثمرين المسلمين لا يظلمون شيئاً.

- تماماً مثل التشريعات الوضعية أوجد الفقه الإسلامي نظاماً يسمى نظام الحسبة يقوم بتنظيم ومراقبة الأسواق الإسلامية ومراقبة ما يباع فيها وما يصنع فيها وحتى مراقبة جودة منتوجاتها بتوظيف وتجنيد خبراء متخصصين في شتى الميادين من أجل ذلك.

- أجاز بعض فقهاء الفقه الإسلامي مخالفة شرط الواقف حتى لا تعطل الأوقاف خاصة غذا كان التمسك بشرط الواقف لا يحقق مردوداً إقتصادياً،

### التوصيات:

وبعد عرض النتائج المتوصل إليها نقوم الآن بعرض التوصيات التي من شأنها أن تدفع بالعقار الصناعي إلى الأهداف الحقيقية له وهي:

- إنشاء وكالة وطنية اقتصادية تقوم بكل الأعمال المتعلقة بالعقار الصناعي بداية من اختيار الموقع وفق مخططات التهيئة والتعمير ودراسة استشرافية حتى ولو لم تقترح الهيئات المحلية ذلك، وتقديم الاقتراح

للجهات المركزية قصد الموافقة، إعداد رخصة التجزئة بنفسها وإيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، تهيئة المنطقة من ذمتها المالية الخاصة مثلها مثل المستثمر، ويتم منح العقار الصناعي بموجب عقد إيجار فقط لدى مديرية أملاك الدولة.

- استبدال عقد الامتياز بعقد إيجار طويل المدى يتم إشهارة في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، أما مقابل الإيجار فيتم تحديده كل سنة في قانون المالية، ولا يكون مقابل الإيجار بالمبلغ الرمزي كما هو الحال في عقد الامتياز إلا للمؤسسات الناشئة في مناطق النشاطات، أما المناطق الصناعية والمناطق الحرة فلا.

- الإبقاء على مناطق النشاطات والمناطق الصناعية فقط دون غيرها، تجنباً للتعقيد وتحويل مناطق النشاطات للتسيير المركزي مثل المناطق الصناعية.

- التخلي على طريقة منح العقار الصناعي عن طريق التراضي والعودة للعمل بالمزاد العلني من أجل المحافظة على الوعاء العقاري المتبقي ومنحه لمن يستحقه بكل شفافية.

- فصل الأوقاف الاستثمارية عن وزارة الشؤون الدينية وجعلها تابعة لمؤسسة عمومية اقتصادية مستقلة ومنحها كل الصلاحيات القانونية والقدرات المالية التي من تساعدها على تسيير وتنمية الأوقاف والاستثمارية، وتوضع تحت وصاية وزارة المالية.

- ومن أجل استرجاع العقارات الصناعية التي تم التنازل عنها للخوادم ممارسة حق الشفعة عن طريق وزارة الصناعة في التصرفات الناقلة للملكية المنصبة على العقارات الصناعية مثلما كانت تفعل مع حصص الشريك الأجنبي.

- رفع القيود المفروضة على المناطق الحرة التي ستنشأ حديثاً والسماح للمنتجات الأجنبية من الدخول إلى البلاد.

- استغلال المناطق الحرة وذلك بتغيير سياسة دعم المنتج المحلي والسماح للمنتج الأجنبي بالدخول إلى البلاد، من أجل المنافسة ورفع قيمة المنتج المحلي وجودته وحتى لا يستغل المستثمرون المحليين غياب وندرة المنتج الأجنبي ورفع الأسعار ووضع المواطنين في حرج.

- انجاز برنامج الكتروني تحت وصاية وتصرف وزارة الصناعة وفي متناول المستثمرين حيث تضع في الوزارة الوصية كل المناطق الصناعية والمناطق النشاطات والمناطق الحرة حسب الولايات وتضع فيها كل المعلومات حول المنطقة الصناعية من مساحة وعدد العقارات الصناعية التي تحتويها بما فيها العقارات المشغولة والعقارات الشاغرة ونوع النشاط المسموح به في المناطق الشاغرة ونسبة تقدم التهيئة فيها، كل ذلك مع صور أعمار صناعية توضيحية حتى يعرف المستثمر هل يتلاءم العقار الصناعي مع نوع نشاطه أو لا، وأيضا وضع مسافة قربها من المناطق العمرانية والطرق الوطنية والطرق السريعة والموانئ والسكك الحديدية والمطارات، حتى يكون المستثمر على دراية بكل شيء، ولتجنب العبثية لا يسمح بولوج التطبيق إلا للمستثمرين الحائزين على سجل تجاري ورقم تعريف إحصائي ورقم تعريف جبائي يتم إدراجهم في التطبيق قبل الولوج إليه، وأيضا بإمكان الخواص الحائزين على عقار صناعي هناك التقدم لمديرية الصناعة لإدراج عقارهم الصناعي كمساحة شاغرة قابلة للتأجير أو البيع وتقوم المديرية بإعطاء معلومات المؤجر للمستأجر المستثمر من أجل التواصل.

# الفهارس

- فهرس الآيات القرآنية.
- فهرس الأحاديث النبوية.
- قائمة المصادر والمراجع.
- فهرس الموضوعات.

## فهرس الآيات القرآنية

الآية	رقم الآية	الصفحة
<b>سورة الشعراء</b>		
وَتَتَذَكَّرُونَ مَصَابِعَ أَعْيُنِكُمْ وَتَذَكَّرُونَ	05	07
يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَتَّبِعُوا الصَّالِفِينَ وَالصَّالِفِينَ وَالصَّالِفِينَ وَالصَّالِفِينَ أُولِيَاءَ بَعْضٍ وَمَنْ يَتَّبِعْهُمْ مِنْكُمْ فَرِيقٌ مِنْهُمْ إِنَّ اللَّهَ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الظَّالِمِينَ	51	38
<b>سورة المائدة</b>		
وَطَعَامُ الَّذِينَ أُوتُوا الْكِتَابَ حَلَلٌ لَكُمْ	129	39
<b>سورة الممتحنة</b>		
لَا يَنْهَاكُمُ اللَّهُ عَنِ الَّذِينَ لَمْ يُقَاتِلْكُمْ فِي الدِّينِ وَلَمْ يُخْرِجُوكُمْ مِنْ دِيَارِكُمْ أَنْ تَبَرُّوهُمْ وَتُقْسِطُوا إِلَيْهِمْ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ	08	39
<b>سورة القصص</b>		
(إِنْ خَيْرٌ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِي الْأَمِينُ)	26	201

فهرس الأحاديث النبوية

الصفحة	الحديث
154	أعطوه من حيث بلغ السوط
33	أعطى رسول الله ﷺ خيبر اليهود، أن يعملوها ويذرعوها ولهم شطر ما يخرج منها
109	لا ضرر ولا ضرار
148	من أحيا أرضا ميتة فهي له
148	من أضر أرضا ليست لأحد فهو أحق
163	لا تبع ما ليس عندك
167	عادي الأرض لله ولرسوله ثم هي لكم من بعد فمن أحيا أرضا ميتة فهي له، وليس لمتعبر حق بعد ثلاث سنين
200	من صام رمضان إيمانًا واحتسابًا غفر له ما تقدم من ذنبه

## قائمة المصادر والمراجع

- القرآن الكريم ( برواية حفص )

أولاً: كتب التفسير:

1. الحسين بن مسعود بن الفراء البغوي، معالم التنزيل في تفسير القرآن (تفسير البغوي) تحقيق: عبد الرزاق المهدي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، الطبعة الأولى، 2001م.

ثانياً: كتب الحديث

2. الإمام مالك، الموطأ الامام مالك، رواية سويد ابن سعيد الحدثاني، كتاب القضاء، باب القضاء في المرفق، حديث رقم 279، تحقيق عبد المجيد تركي، دار الغرب الاسلامي، 1994.

3. البخاري، صحيح البخاري، كتاب المزارعة، باب من أحيا أرضاً مواتاً، حديث رقم 2335، تحقيق محمد زهير بن ناصر الناصر، دار طوق النجاة، 1422هـ، ج3.

4. البيهقي، السنن الكبرى، كتاب إحياء الموات، باب إقطاع الموات، حديث رقم 11789، تحقيق محمد عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الثالثة 1424هـ-2003م.

5. أبو داود، سنن أبي داود، كتاب الخراج والفيء والإمارة، باب في إحياء الموات، حديث رقم 3072، مصدر سابق، ج 4.

6. علاء الدين علي المتقي، كنز العمال في سنن الأقوال والأفعال، تحقيق بكري حيان صفوة السقا، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الخامسة، 1981.

ثالثاً: كتب الفقه:

7. إبراهيم بن علي (الشيرازي)، المهذب في فقه الإمام الشافعي، دار الكتب العلمية، د ط، د ت.

8. أحمد الريسوني، الوقف الإسلامي مجالاته وأبعاده، دار الكلمة للنشر والتوزيع القاهرة، 1435هـ-2014م.

9. أحمد بن علي ابن حجر العسقلاني، فتح الباري في شرح صحيح البخاري، دار المعارف، بيروت، 1379هـ.

10. أحمد بن محمد الخلوئي الصاوي، بلغة السالك لأقرب المسالك، دار المعارف، بيروت.

11. أحمد بن محمد الهيتمي، تحفة المحتاج في شرح المنهاج، المكتبة التجارية الكبرى، القاهرة، 1357هـ-1983م.
12. أحمد بن يوسف الدريويش، أحكام السوق في الإسلام وأثرها في الاقتصاد الإسلامي، دار عالم الكتب للنشر والتوزيع، الرياض، 1409هـ-1989م.
13. أحمد عبد العزيز العميرة، نوازل العقار دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، دار الميمان- الرياض، 2011.
14. أحمد محمد الزرقا، شرح القواعد الفقهية، صححه وعلق عليه: مصطفى أحمد الزرقا، دار القلم، دمشق، الطبعة الثانية، 1989م.
15. أبو بكر تقي الدين بن محمد الشافعي، كفاية الأخيار في حل غاية الاختصار، تحقيق علي عبد الحميد بلطجي ومحمد وهبي سليمان، دار الخير، دمشق، 1994م.
16. تقي الدين ابن تيمية، مجموع الفتاوى، تحقيق عبد الرحمان بن محمد بن قاسم، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة المنورة، 1416هـ، 1995م.
17. حسن السيد حامد خطاب، ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي، المؤتمر الرابع للأوقاف (نحو استراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الإسلامي)، الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة، السعودية، 2013.
18. حسن علي حسن، الحضارة الإسلامية بالأندلس في عصر الموحدين والمرابطين، دار العلوم القاهرة، 1980.
19. زكريا بن محمد الأنصاري، فتح الوهاب بشرح منهج الطلاب، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت، 1414هـ-1994م.
20. زين الدين بن ابراهيم المعروف بابن نجيم، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار الكتب الإسلامية، الطبعة الثاني، د ت.
21. سعيد محمد رعد، العمران في مقدمة ابن خلدون، دار طلاس للدراسات والترجمة والنشر، القاهرة، 1985.

22. السيد حنفي عوض، العمل وقضايا الصناعة في الإسلام، المكتب العلمي للكمبيوتر والنشر والتوزيع، الإسكندرية. د ط، د ت.
23. شمس الدين بن القيم الجوزية، اعلام الموقعين عن رب العالمين. تحقيق محمد عبد السلام ابراهيم، دار الكتب العلمية، بيروت، 1411 هـ - 1991 م.
24. شمس الدين بن محمد الطرابلسي، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، دار الفكر، بيروت، الطبعة الثالثة، 1412 هـ - 1992 م.
25. شمس الدين محمد الرملي، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر، بيروت، الطبعة الأخيرة، 1404 هـ - 1984 م.
26. شمس الدين محمد بن أحمد الشربيني، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، دار الفكر، بيروت، د ط، د ت.
27. شمس الدين محمد بن أحمد الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، دار الكتب العلمية، بيروت، 1415 هـ - 1994 م.
28. شهاب الدين أحمد المقرئ التلمساني، نفع الطيب من غصن الأندلس الرطيب، تحقيق إحسان عباس، دار صادر، بيروت.
29. شهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي، الذخيرة، تحقيق: محمد حجي وسعيد أعراب ومحمد بوخبزة، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1994 م.
30. شهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي، أنوار البروق في أنواء الفروق، عالم الكتب، بيروت.
31. عبد الرحمان ابن نصر الشيزري، نهاية الرتب الظرفية في طلب الحسبة الشريفة، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة، د ط، د ت.
32. عبد الرحمان بن ابراهيم المقدسي، العدة شرح العمدة، دار الحديث، القاهرة، 1424 هـ - 2003 م.
33. عبد الرحمان بن محمد بن قدامة المقدسي، الشرح الكبير على متن المقنع، دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع، بيروت، د ط، د ت.
34. عبد الرحمن السيوطي، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، 1983 م.
35. عبد العزيز محمد عزام، القواعد الفقهية، دار الحديث، 1426 هـ - 2005 م.

36. عبد الله بن بيه، إعمال المصلحة في الوقف (سبيل الاستثمار الناجح للأوقاف ومضاعفة أيجور الواقفين) مؤسسة الريان للطباعة والنشر والتوزيع - بيروت، 1426هـ - 2005م.
37. عبد الوهاب خضر إلياس، توثيق إحياء الأرض الموات في الإسلام، مجلة أبحاث كلية التربية الأساسية، المجلد 8، العدد 3، جامعة الموصل، 2008/04/17.
38. علاء الدين المرادوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، دار إحياء التراث العربي بيروت، 1419.
39. علي بن عبد السلام التسولي، البهجة في شرح التحفة، دار الكتب العلمية، بيروت، 1998م.
40. علي بن عبد الله السمهودي، وفاء الوفاء بأخبار دار المصطفى، دار الكتب العلمية، بيروت، 1419هـ.
41. علي بن محمد الجرجاني، تعريفات العلوم وتحقيقات الرسوم، دار الكتب العلمية، بيروت، 1403هـ - 1983م.
42. علي حيدر خواجه أمين أفندي، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، تعريب: فهمي الحسيني، دار الجليل، دمشق، 1991.
43. فؤاد عبد الله العمر، استثمار الأموال الموقوفة، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2007.
44. مالك بن أنسى الأصبحي المدني، المدونة، دار الكتب العلمية، 1994م.
45. الماوردي، الأحكام السلطانية، دار الكتب العلمية، بيروت، د ط، د ت.
46. محفوظ بن أحمد الكلوزاني، الهداية على مذهب الإمام أحمد، مؤسسة غراس للنشر، القاهرة، 2004م.
47. محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، دمشق، الطبعة الثانية، د ت.
48. محمد الزرقاني، شرح الزرقاني على موطأ الإمام مالك، تحقيق: طه عبد الرؤوف سعد، مكتبة الثقافة الدينية، القاهرة، 2003م.
49. محمد المبارك، آراء ابن تيمية في الدولة ومدى تدخلها في المجال الاقتصادي، دار الفكر، بيروت، الطبعة الثالثة، 1997.

50. محمد أمين ابن عابدين، رد المختار على الدر المختار، دار الفكر، بيروت، الطبعة الثانية، 1412هـ  
1992م.
51. محمد بن أحمد السرخسي، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، 1414هـ-1993م.
52. محمد بن أحمد بن جبير الأندلسي، رحلة ابن جبير، دار بيروت للطباعة والنشر، بيروت، د.ت.
53. محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل لمسائل المستخرجة،  
حققه محمد حجي وآخرون، دار الغرب الإسلامي، بيروت، الطبعة الثانية، 1408هـ 1988م.
54. محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر، بيروت، د.ط،  
د.ت.
55. محمد بن أحمد بن محمد عlish، منح الجليل شرح مختصر خليل، دار الفكر، بيروت، د.ط،  
1989م.
56. محمد بن جرير الطبري، تهذيب الآثار وتفصيل الثابت عن رسول الله من الأخبار، تحقيق محمود  
محمد شاكر، مطبعة المدني، القاهرة، د.ط، د.ت.
57. محمد بن عبد الله الخرشبي، شرح مختصر خليل، دار الفكر للطباعة، بيروت، د.ط، د.ت.
58. محمد بن عبد الله بن بطوطة، تحفة النظار في غرائب الأمصار وعجائب الأسفار، دار الشرق  
العربي، بيروت، د.ت، د.ط.
59. محمد بن علي الشوكاني، نيل الأوطار، تحقيق عصام الدين الصبابي، دار الحديث، القاهرة،  
1993.
60. محمد بن فرامز بن علي، درر الحكام شرح غرر الأحكام، دار إحياء الكتب العربية، د.ط، د.ت.
61. محمد بن قاسم الأنصاري الرصاع، الهداية الكافية لبيان حقائق الإمام ابن عرفة الوافية، المكتبة  
العلمية، بيروت، 1350هـ.
62. محمد بن محمد الفاسي، الشهير بابن الحاج، المدخل، دار التراث العربي، القاهرة، 1995.
63. محمد بن يوسف الغرناطي، التاج والإكليل لمختصر خليل، دار الكتب العلمية، بيروت،  
1416هـ-1994م.
64. محمد عاشور، التموين في الإسلام، دار الاتحاد العربي للطباعة، القاهرة، 1975.

65. محمد علاء الدين أفندي (ابن عابدين)، حاشية رد المختار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار فقه أبو حنيفة، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت، 2000م.
66. محمد علاء الدين بن علي الحصكفي، الدر المختار شرح تنوير الأبصار في فقه مذهب الإمام أبي حنيفة، دار الفكر، بيروت، 1386هـ.
67. محمود بن أحمد الغيتابي، البناية شرح الهداية، دار الكتب العلمية، بيروت، 2000م.
68. محي الدين يحيى بن شرف النووي، منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، دار الفكر، بيروت، 1425هـ-2005م.
69. مصطفى ابن سعد، مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى، المكتب الإسلامي، القاهرة، الطبعة الثانية، 1415هـ 1994م.
70. مصطفى بن حموش، جوهر التمدن الإسلامي دراسة في فقه العمران، دار قابس للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 2006.
71. مصطفى بن سعيد بن عبده السيوطي شهره، مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى، المكتب الإسلامي، دمشق، 1994.
72. منصور البهوتي، كشاف القناع على متن القناع، تحقيق محمد حسن إسماعيل، دار الكتب العلمية، بيروت، 1997م.
73. موفق الدين عبد الله بن أحمد المقدسي، المغني، مكتبة القاهرة، القاهرة، د ط، 1388هـ-1967م.
74. موفق الدين عبد الله بن محمد المقدسي، المغني، مكتبة القاهرة، القاهرة، 1388هـ-1968م.
75. أبو الوليد سليمان القرطبي الباجي الأندلسي، المنتقى شرح الموطأ، باب القضاء في المرافق، مطبعة السعادة، القاهرة، 1332هـ.
76. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، الطبعة الرابعة، د ت.
77. يوسف بن عبد الله بن عبد البر، الكافي في فقه أهل المدينة، تحقيق محمد أحمد ولد مايدك، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، الطبعة الثانية، 1980.

رابعاً: المعاجم

78. أحمد بن محمد بن علي الفيومي ثم الحموي، أبو العباس، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، المكتبة العلمية، بيروت.
79. جلال الدين السيوطي، معجم مقاليد العلوم في الحدود والرسوم، تحقيق: محمد إبراهيم عبادة، مكتبة الآداب، القاهرة، 2004 م.
80. الحسن بن عبد الله العسكري، الفروق اللغوية، تحقيق: محمد إبراهيم سليم، دار العلم والثقافة، القاهرة، د ط، د س.
81. علي بن محمد الجرجاني، التعريفات، دار الكتب العلمية، بيروت، 1983.
82. محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني (الزيدي) تاج العروس من جواهر القاموس، دار الهداية، بيروت.
83. محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، الطبعة الثالثة، 1414.
84. نشوان بن سعيد الحميري اليمني الكتاب: شمس العلوم ودواء كلام العرب من الكلوم تحقيق: حسين بن عبد الله العمري ومطهر بن علي الإرياني ويوسف محمد عبد الله، دار الفكر المعاصر، بيروت، 1999 م.

كتب التاريخ:

85. علي بن أبي مكرم (ابن الأثير)، الكامل في التاريخ، تحقيق عمر عبد السلام، دار الكتاب العربي، بيروت، 1997.

المصادر القانونية:

1-الأوامر:

86. الأمر رقم 67-24، المؤرخ في 18 يناير 1967 المتضمن القانون البلدي، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 6 الصادرة بتاريخ 18 يناير 1967.
87. الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 25، الصادرة بتاريخ 20 فبراير 1974.

88. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975،
89. الأمر رقم 91-10، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991.
90. الأمر رقم 95-22 المؤرخ في 26 غشت 1995، المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 1995.
91. الأمر رقم 95-27 المؤرخ 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد 82، الصادرة في 31 ديسمبر 1995،
92. الأمر رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 89 الصادرة في 31 ديسمبر 1997.
93. الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ 22 غشت 2001.
94. الأمر رقم 01-04 المؤرخ 20 غشت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصائصها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ 22 غشت 2001.
95. الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بالمناطق الحرة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2003.
96. الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 15 يوليو 2006، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ 19 يوليو 2006.
97. الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن (تعديل الأمر رقم 01-03 المتعلق بالاستثمار)، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 47 الصادرة بتاريخ 19 يوليو 2006.
98. الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي لتابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 53، الصادرة في 30 غشت 2006.

99. الأمر 07-12، المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008 الجريدة الرسمية عدد 82، الصادرة في 31 ديسمبر 2007.
100. الأمر 08-01، المؤرخ في 28 فيفري 2008، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصتها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة بتاريخ 30 فيفري 2008.
101. الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008.
102. الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو 2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 26 يوليو 2009.
103. الأمر رقم 10-01، المؤرخ في 26 غشت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 29 غشت 2010.
104. الأمر رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 40، الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2011.
105. القوانين:
106. القانون رقم 82-11، المؤرخ في 21 غشت 1982، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ 24 غشت 1982.
107. القانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 أوت 1982، المتعلق بتأسيس الشراكة المختلطة الاقتصادية وسيرها، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 35، الصادرة بتاريخ 31 غشت 1982.
108. القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 يتضمن قانون المالية لسنة 1985، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 72 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1984.
109. القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 05 الصادرة بتاريخ 28 يناير 1987.

110. القانون رقم 87-19 المؤرخ 8 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة بتاريخ 9 ديسمبر 1987.
111. القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 يناير 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات المنشور في الجريدة الرسمية عدد 02، الصادرة بتاريخ 13 يناير 1988.
112. القانون 88-25، المؤرخ في 12 يوليو 1988م، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 28، الصادرة بتاريخ 13 يوليو سنة 1988.
113. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
114. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
115. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
116. القانون رقم: 91-10، المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، المتعلق بالأوقاف، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 08 مايو 1991.
117. القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 65 الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1991.
118. القانون رقم 94-321، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، (المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها) المنشور في الجريدة الرسمية العدد 67، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر سنة 1994م،
119. القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 89، الصادرة في 31 ديسمبر 1997.
120. القانون رقم 99-11 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 1999.

121. القانون رقم 03-01 المؤرخ في 20 غشت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 47 الصادرة بتاريخ 22 غشت 2001.
122. القانون رقم 07-01 المؤرخ في 22 ماي 2001، المتضمن (تعديل الأمر 10-91 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991) المنشور في الجريدة الرسمية عدد 28، الصادرة بتاريخ 23 ماي 2001.
123. القانون رقم 21-01، المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 79 الصادرة بتاريخ 23 ديسمبر 2001.
124. القانون 10-02، المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، المتضمن (تعديل الأمر 10-91 المؤرخ في 12 أبريل 1991)، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2002.
125. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 19 يوليو 2003، يتعلق بحماية البيئة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة بتاريخ، 20 يوليو 2003.
126. القانون رقم 16-05 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، الجريدة الرسمية عدد 85، الصادرة في 31 ديسمبر 2005.
127. القانون رقم 19-08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 المتضمن التعديل الدستوري، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 16، الصادرة بتاريخ 15 نوفمبر 2008.
128. القانون 16-08 المؤرخ في 3 غشت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة بتاريخ 04 غشت 2008.
129. القانون رقم 10-11 مؤرخ بتاريخ 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 37، الصادرة بتاريخ 03 يوليو 2011.
130. القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2011،
131. القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 72 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2012.
132. القانون رقم 18-15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 والمتضمن قانون المالية لسنة 2016، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 84، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2015.

133. القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016.
134. القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 غشت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 3 غشت 2016.
135. القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 77 الموافق 29 ديسمبر 2016.
136. القانون رقم 19-14، المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2019.
137. القانون رقم 20-07 المؤرخ في 04 يونيو 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 الجريدة الرسمية عدد 33، الصادرة بتاريخ 04 يونيو 2020.
138. القانون رقم 20-16، المؤرخ في 31 ديسمبر 2020، المتضمن قانون المالية لسنة 2021، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2020.
139. القانون رقم 22-15 المؤرخ في 20 يوليو 2022، المحدد للقواعد المنظمة للمناطق الحرة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2022.
140. القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 50 الصادرة بتاريخ 28 يوليو 2022.
141. القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 73، الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

## 2- المراسيم التشريعية:

142. المرسوم التشريعي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فبراير 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 20 الصادرة بتاريخ 9 مارس 1973م.

143. المرسوم التشريعي 82-190، المؤرخ في 29 مايو 1982، المتضمن صلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتها في قطاعي الإسكان والتعمير، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 22 الصادرة بتاريخ 01 يونيو 1982.

144. المرسوم التشريعي رقم 86-05 المؤرخ في 07 يناير 1986، المحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا كما يحدد كميّات البيع، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 01 الصادرة بتاريخ 08 يناير 1986.

145. المرسوم التشريعي رقم 93-01، المؤرخ في 19 يناير 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 04 الصادرة بتاريخ 20 يناير 1993.

146. المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 64 الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993.

147. المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 88، الصادرة في 30 ديسمبر 1993.

148. المرسوم التشريعي رقم 94-08 المؤرخ في 26 مايو 1994، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 33 الصادرة بتاريخ 28 مايو 1994.

### 3-المراسيم الرئاسية:

149. المرسوم الرئاسي 63-217 المؤرخ في 18 يونيو 1963، المتعلق بتشكيل مجلس مراقبة الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ومجلس إدارته والصادر بالجريدة الرسمية عدد 48. الصادرة بتاريخ 18 يونيو 1963.

150. المرسوم الرئاسي رقم 80-275 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 48 الصادرة بتاريخ 25 نوفمبر 1980.

151. المرسوم الرئاسي رقم 80-277 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 48 الصادرة بتاريخ 25 نوفمبر 1980.

152. المرسوم الرئاسي رقم 80-276 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 48 الصادرة بتاريخ 25 نوفمبر 1980.
153. المرسوم الرئاسي رقم 82-190 مؤرخ في 29 مايو 1982، المتضمن صلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتهما في قطاعي الإسكان والتعمير، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 22 الصادرة بتاريخ 01 يونيو 1982.
154. المرسوم الرئاسي رقم 83-154 المؤرخ في 05 مارس 1983 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ووسائله ومستخدميه، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة بتاريخ 08 مارس 1983.
155. المرسوم الرئاسي رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1984.
156. المرسوم الرئاسي رقم 84-56، المؤرخ في 3 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 10 الصادرة بتاريخ 06 مارس 1984.
157. المرسوم الرئاسي رقم 06-185 المؤرخ في 31 مايو 2006، المتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 36، الصادرة بتاريخ 04 مايو 2006.
158. المرسوم الرئاسي رقم 06-184، المؤرخ في 31 مايو 2006، (المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 01-253 المتعلق بتشكيله مجلس مساهمات الدولة) المنشور في الجريدة الرسمية عدد 36 الصادرة بتاريخ 11 مايو 2006،
159. المرسوم الرئاسي رقم 12-176 المؤرخ في 11 أبريل سنة 2012، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 23، الصادرة بتاريخ 22 ابريل 2012.
160. المرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتضمن التعديل الدستوري، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 82، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

4-المراسيم التنفيذية:

161. المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 07 فبراير 1989 والمتضمن (كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير 1989 المتعلق بالتهيئة العمرانية) المنشور في الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة بتاريخ 08 فبراير 1989.
162. المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المتضمن تحديد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 56 الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 1990.
163. المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 10 الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991.
164. المرسوم التنفيذي رقم 91-114، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 73، الصادرة بتاريخ 01 ماي 1991.
165. المرسوم التنفيذي رقم 91-321، المتضمن كيفية تحديد المناطق المطلوب ترقيتها، المؤرخ في 14 سبتمبر سنة 1991، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة بتاريخ 25 سبتمبر 1991.
166. المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991.
167. المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994، المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 67 الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994.
168. المرسوم التنفيذي رقم 94-320، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بالمناطق الحرة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر سنة 1994.
169. المرسوم التنفيذي رقم 94-321، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن (تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلقة بالمناطق الخاصة)، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994.

170. المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لانجاز الاستثمار في المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
171. المرسوم التنفيذي رقم 98-381 مؤرخ في 01 ديسمبر 1998، المحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 90 الصادرة بتاريخ في 02 ديسمبر 1998.
172. المرسوم التنفيذي رقم 2000-146 المؤرخ في 28 يونيو 2000، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 58، الصادرة بتاريخ 02 يوليو 2000.
173. المرسوم التنفيذي رقم 2000-200، المؤرخ في 26 يوليو 2000، المتضمن قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ 02 غشت 2000.
174. المرسوم التنفيذي رقم 01-253 المؤرخ في 10 سبتمبر 2001، المتعلق بتشكيلة مجلس مساهمات الدولة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة بتاريخ 12 سبتمبر 2001.
175. المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001.
176. المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر سنة 2001، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية للاستثمار وتنظيمها وسيرها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر سنة 2001.
177. المرسوم التنفيذي رقم 01-283 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتضمن الشكل الخاص بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 55 الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001.
178. المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 90-405، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 68 الصادرة بتاريخ 09 نوفمبر 2003.
179. المرسوم التنفيذي رقم 06-161 المؤرخ في 17 مايو 2006، والذي يعلن المنطقة الصناعية سكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 33، الصادرة بتاريخ 21 مايو 2006.

180. المرسوم التنفيذي رقم 06-162 المؤرخ في 17 مايو 2006، والذي يعلن المنطقة الصناعية أرزيو منطقة ذات أخطار كبرى، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 33، الصادرة بتاريخ 21 مايو 2006.
181. المرسوم التنفيذي رقم 06-163 المؤرخ في 17 مايو 2006، والذي يعلن المنطقة الصناعية إن أميناس منطقة ذات أخطار كبرى، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 33، الصادرة بتاريخ 21 مايو 2006.
182. المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 64 الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006.
183. المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006.
184. المرسوم التنفيذي رقم 06-357 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006.
185. المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمحدد قانونها الأساسي، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة 25 أبريل 2007.
186. المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة بتاريخ، 25 أبريل 2007.
187. المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة في 25 أبريل 2007.
188. المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المحدد شروط وكيفية تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات

العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 27،  
الصادرة بتاريخ 25 أبريل 2007.

189. المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المؤرخ في 10 مارس 2009 المحدد لكيفيات تعيين الوسيط  
القضائي، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 16، الصادرة بتاريخ 10 مارس 2009.

190. المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 مايو 2009، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز  
على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المنشور في الجريدة الرسمية  
عدد 27 الصادرة بتاريخ 06 مايو 2009.

191. المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 مايو 2009، المتضمن نموذج الشروط الذي  
يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك  
الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة في 6 مايو 2009.

192. المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 مايو 2009، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز  
على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة  
للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 06 مايو  
2009.

193. المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02 مايو 2009، المتضمن دفتر الشروط النموذجي  
الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية  
التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات  
العمومية والاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 6 مايو 2009.

194. المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على  
تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 04  
الصادرة بتاريخ 17 يناير 2010. الملغى بموجب أحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي 23-487،  
المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 85، بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

195. المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 25 يناير 2011، المتضمن تحديد صلاحيات وزير  
الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 05 الصادرة  
بتاريخ 26 يناير 2011.

196. المرسوم التنفيذي رقم 11-238، المؤرخ في 09 يوليو 2011، المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراضي تابعة للغابات الأملاك الوطنية في الولايات بجاية والجزائر وجيجل من النظام الغابي الوطني، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 39 الصادرة في 13 يوليو 2011.
197. المرسوم التنفيذي رقم 12-176 المؤرخ في 11 أبريل 2012، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 23 الصادرة بتاريخ 22 أبريل 2012.
198. المرسوم التنفيذي رقم 17-100، المؤرخ في 05 مارس 2017، المتضمن تعديل المرسوم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 16، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2017.
199. المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 20 غشت 2018، المحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 20 غشت 2018.
200. المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

### المراجع القانونية:

#### 1- كتب:

201. ألبرت سرحان وآخرون، القانون الإداري الخاص، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010.
202. تقار عبد الكريم، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر وطرق تنميتها، المؤسسة الوطنية للكتاب، د ت، بومرداس.
203. حسين عمر، الموسوعة الاقتصادية، مركز التميز، بيروت، 1998.
204. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومو، الجزائر العاصمة، د ط، 2013.
205. راشد البراوي، الموسوعة الاقتصادية، دار النهضة العربية، بيروت، 1981م.

206. رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هوم، الجزائر العاصمة، الطبعة الثالثة، 2013.
207. سامي جمال الدين، أصول القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، د ط، 2009.
208. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، مطبعة عين شمس، القاهرة، الطبعة الخامسة 1991.
209. شروق أسامة عواد حجاب، النظرية العامة للتفويض الإداري والتشريع (دراسة مقارنة)، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، القاهرة، 2009.
210. صالح حسن عبد القادر، مدخل إلى جغرافيا الصناعة، دار الشروق عمان، 1985.
211. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة، 1998م.
212. عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، د ت.
213. عكرمة سعيد صبري، الوقف الاسلامي بين النظرية والتطبيق، دار النفائس، الأردن، الطبعة الثانية، 2011م.
214. علي فلالي، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر العاصمة، د ط، 2001.
215. عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر العاصمة، د ط، 1999.
216. عميروش محند شلغوم، دور المناخ الاستثماري في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر إلى الدول العربية، مكتبة حسن العصرية، لبنان، 2012.
217. فريد راغب النجار، إدارة الإنتاج والعمليات التكنولوجية، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر، الإسكندرية، 1997.
218. فريدة حديد، ضوابط استبدال الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون المقارن، مجلة الدراسات الفقهية والقضائية، مجلد 07، عدد 01، سنة 2021.

219. كريمة شايب باشة، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر العاصمة، د ط، 2019م.
220. لعشب محفوظ، دراسات في القانون الاقتصادي، المطبعة الرسمية-الجزائر، د ط، د ت.
221. محسن العبودي، التخطيط العمراني بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، القاهرة، 1995.
222. محمد علي عوض حرازي، الدور الاقتصادي للمناطق الحرة في جذب الاستثمارات-دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، د ط، 2007.
223. محمد مخلوف، التوطين الصناعي في الفكر والممارسات، شركة الأمة للنشر والتوزيع، الجزائر العاصمة، 2000.
224. محمود خلف الجبوري، العقد الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2010.
225. محمود عاطف البناء، الوسيط في شرح القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، الطبعة الثانية، 1992.
226. محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر العاصمة، 2019.
227. مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة (الامتياز- الشركات المختلطة- البوت- تفويض المرفق العام)، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009.
228. مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009.
229. مغبغب نعيم، قانون الصناعة، الترخيص للمؤسسات المصنفة، بيروت، 1996.
230. نصير بن آكلي، وكيل الأوقاف في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 12 العدد 2020، منشور بتاريخ 2020/06/01.
231. نعيم فوزي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر (دراسة ميدانية) د ط، د ت.
- 2-المقالات:**
232. أسير منور، دراسة نظرية عن المناطق الحرة (مشروع منطقة بلازة) مجلة الباحث، العدد 02، 2003.

233. بن ددوش قماري نضرة، شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 15 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، جوان 2016.
234. بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، 2016.
235. بن عيشي عمار، المناطق الصناعية ودورها في تحقيق التنمية الصناعية في الجزائر-دراسة حالة المنطقة الصناعية بسكرة، مجلة الباحث الاقتصادي، جامعة سكيكدة، عدد 04، جوان 2017.
236. بنمير مهدي، التدخلات الاقتصادية للجماعات المحلية، مجلة القانون والاقتصاد، العدد التاسع، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، سنة، 1993م.
237. التجاني محمد بشير، توطين الصناعة في غرب البلاد، مقال قدم للمشاركة في ملتقى النمو العمراني والتخطيط الوسطي في بلدان المغرب العربي والذي أقيم بجامعة وهران، يومي 11 و12/06/1986.
238. خضراوي الهادي، بوناصر إيمان، طرق استغلال وتنمية واستثمار الأملاك الوقفية كحل قانوني للتنمية الاقتصادية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية.
239. خلاف فاتح، إلغاء قاعدة الشراكة الدنيا (51-49%) في مجال الاستثمارات الأجنبية وفقا للقانون الجزائري، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، الجزائر، المجلد 06 العدد 02، سنة 2021.
240. درويش ماهر صبري، سياسات التوطن الصناعي في الوطن العربي وأثرها على الاستقرار، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة، العدد 37، 2013.
241. شنوف عبد الرؤوف، شيخة مبروك العروسي، بوبكر عباس، دور المناطق الحرة في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر بالجزائر -التجربة الإماراتية أمودجا- مجلة التنمية الاقتصادية ISSN2543-3490، المجلد 05، عدد 02، ديسمبر 2020.
242. صبايحي ربيعة، الشروط القانونية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، عدد 02، 2014، ص 14.
243. عبد القادر احمد حفيظ براهم باعمر، إبراهيم فتوح، دور المناطق الحرة في التنمية الاقتصادية في سلطنة عمان (دراسة ميدانية على المنطقة الحرة بصلالة)، مجلة إقتصاد المال والاعمال، أكتوبر 2019.

244. عبيشات أمينة، براهيم عماري، تمييز الأملاك الوقفية في الجزائر وأثرها في التنمية الاقتصادية المستدامة قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 05، العدد 02، 2019.

245. غربي علي، أحكام عقد إيجار الأملاك الموقوفة في القانون الجزائري، مجلة الباحث للعلوم الرياضية والاجتماعية، جامعة الجلفة، الجلفة، العدد 06.

246. لعمرى محمد، النظام القانوني للعقار الصناعي والآليات المستحدثة لترقيته العقار الوقفي العام أنموذجا، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السابع عشر، 2018،

247. مجاني غنية، لوكال أمال شهرزاد، المناطق الحرة في الجزائر على ضوء تجربة مصر والأردن، مجلة العلوم التجارية، العدد الخاص الأول، الجزائر، 2017.

248. مرزوق عاشور، دور المناطق الحرة كشكل من أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر في تحقيق التنمية الاقتصادية الملتقى الوطني الأول أفاق التنمية الإقليمية والمكانية في الجزائر كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، ادار، الجزائر، 2014.

249. هوام علاوة وعربي يزيد، عوائق تمويل الاستثمار في الجزائر (دراسة مقارنة) مجلة دراسات وأبحاث، الجزائر، المجلد 06 العدد 15، سنة 2014.

### 3-رسائل دكتوراه:

250. أوسير منور، المناطق الحرة في ظل التغيرات الاقتصادية العالمية (دراسة لبعض تجارب البلدان النامية) أطروحة دكتوراه، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2005.

251. بقة حسان، حماية الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2020.

252. بن حسين ناجي، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة منتوري، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسنطينة، 2007.

253. بن مبارك راضية، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2016/2015.

254. حسان نادية، أسباب فشل الأمر 03-02 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر سنة 2007.
255. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم شعبة: القانون الخاص قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2014-2015م.
256. زادي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021.
257. طالي حسن، تسوية المنازعات في القانون الجزائري للاستثمارات، رسالة دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، سنة 2006/2005.
258. غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، رسالة دكتوراه علوم، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022/2021.
259. هبري نصيرة، التوطين الصناعي وتأثيره على البيئة دراسة حالة الجزائر، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية فرع التحليل الاقتصادي، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03، 2014-2015.
260. وانس صلاح الدين، تنظيم العقار في الاندلس خلال عهد الموحدين، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قسم الحضارة الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإسلامية، جامعة وهران 01، الجزائر، 2016/2015.

#### 4-رسائل الماجستير:

261. جابر على صالح حزران مليس، الإقطاع في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة، رسالة مقدمة للحصول على درجة الماجستير تخصص الفقه وأصوله، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، بيروت، 2009.
262. جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، بن عكنون، 2002.

263. شاشو حميد، دور المناطق الحرة والتنمية حالة المناطق الحرة الصناعية للتصدير (دراسة تجريتي تونس وجزيرة موريس وأفاق انشائها في الجزائر) مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 1997.
264. الطيبي عبد الله، تحليل دور العقائد الصناعية في تعزيز إستراتيجية التنمية الصناعية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد دولي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة وهران02، الجزائر، 2016/2015.
265. عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2001-2002.
266. عطاء الله بوهميده، الصلح والنزاع الإداري من خلال القانون 08-09، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد02، سنة 2012.
267. قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية -التحكيم التجاري الدولي ضمان الاستثمارات، ط 02، دار هومة، الجزائر، سنة 2006.
268. قمر عبد الوهاب، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، د ط، دار المعارف، الجزائر، سنة 2009.
269. لبعل فاطمة، المناطق الحرة العربية ودورها في تنمية التجارة العربية (المنطقة الحرة المشتركة الأردنية السورية 2000-2010) مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص اقتصاد دولي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011.
270. يقاش فراس، الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2012.
271. فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبيدة، 2010.
272. رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009.
273. خبابة صهيب، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورومغاربية دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر، مذكرة ماجستير في الاقتصاد الدولي والتنمية المستدامة كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2012.

5-مراجع باللغة الأجنبية:

274. Andre De Laubadere , Traité de Droit Administratif, 6ème édition, l.g.d.j.Paris,1973.
275. George Mutin, implantation industrielle en Algérie et Aménagement du territoire en Algérie, in revue de Géographie de Lyon, Volume 55, N°81, 1980.
276. Jean François Dénoyer, l'Exploitation du Domaine Public, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1969.
277. Jean-Pierre Barbier et Jean-Bernard Véron, les zones franches industrielles d'exportation, Edition Karthala, 1991.
278. Matouk Bellataf, Localisation industrielle et Aménagement du Territoire, Aspect Théoriques et Pratiques, Office des Publications Universitaires, 2009.
279. Mustapha charif, zone industrielle et développement local: Quelle articulation Revue du chercheur, N°08, 2010.
280. Sophie RANCHY, «Le statut juridique des zones industrielles littorale et la pollution des sols : état de la réglementation et prescriptives», Thèse de doctorat en droit public, Université Lille 2 droit et sante Faculté des sciences juridiques politiques et sociales, Novembre, 2008.

6-المواقع الالكترونية:

281. عمر بن فيحان المرزوقي، الاستثمار الأجنبي المباشر من منظور إسلامي الموقع الإلكتروني <https://iefpedia.com> على الساعة 21:12 يوم 06 أوت 2021.
282. فضيل لحرش، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر، [www.asjp.cerist.dz](http://www.asjp.cerist.dz) على الساعة 20:45 يوم 08 جانفي 2023.

فهرس الموضوعات

الصفحة	المحتوى
أ	المقدمة .....
<b>الفصل الأول: حافظة العقار الصناعي</b>	
3	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي .....
3	المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي .....
3	الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي .....
3	أولاً: تعريف العقار .....
3	1- لغة: .....
3	2- اصطلاحاً: .....
3	أ- تعريف العقار في القانون .....
4	ب- تعريف العقار في الفقه الإسلامي .....
6	3- أنواع العقار .....
63	أ- العقار بالطبيعة .....
6	ب- العقار بالتخصيص .....
7	ثانياً: تعريف الصناعة .....
7	1- لغة: .....
8	2- اصطلاحاً: .....
8	3- أنواع الصناعة .....
9	ثالثاً: تعريف العقار الصناعي كمركب إضافي .....
9	1- التعريف القانوني للعقار الصناعي .....

10	2- تعريف فقهاء القانون للعقار الصناعي .....
13	3- تعريف العقار الصناعي في علم الجغرافيا .....
13	4- تعريف العقار الصناعي في مجال التخطيط العمراني .....
13	5- تعريف العقار الصناعي في علم الاقتصاد .....
14	6- تعريف العقار الصناعي في الفقه الإسلامي .....
15	الفرع الثاني: تميز العقار الصناعي عن بعض المصطلحات والعقارات .....
15	1- تميز العقار الصناعي عن العقار الاقتصادي .....
15	2- تميز العقار الصناعي عن التوطين الصناعي .....
15	أ- تعريف التوطين الصناعي .....
16	ب- أهمية التوطين الصناعي للعقار الصناعي .....
18	3- تميز العقار الصناعي عن العناقيد الصناعية .....
18	4- تميز العقار الصناعي عن العقار السياحي .....
20	5- تميز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي .....
22	<b>المطلب الثاني:</b> موقف المشرع الجزائري والفقه الإسلامي من العقار الصناعي.....
22	الفرع الأول: من ناحية الإنشاء .....
22	أولاً: موقف المشرع الجزائري .....
27	ثانياً: موقف الفقه الإسلامي .....
29	الفرع الثاني: من ناحية استغلاله من طرف مستثمر أجنبي .....
29	أولاً: موقف المشرع الجزائري .....
33	ثانياً: موقف الفقه الإسلامي .....
40	<b>المبحث الثاني:</b> أنظمة العقار الصناعي في التشريع الجزائري .....

40	المطلب الأول: المناطق المهيأة .....
41	الفرع الأول: المناطق الصناعية .....
41	1- تعريف المناطق الصناعية .....
41	أ- التعريف القانوني للمناطق الصناعية .....
41	ب- التعريف الفقهي للمناطق الصناعية .....
43	2- معايير تصنيف المناطق الصناعية .....
43	3- أنواع المناطق الصناعية .....
43	أ- حسب الموقع .....
44	ب- حسب النشاط .....
44	4- تميز المناطق الصناعية عما يشابهها من المناطق .....
44	أ- تمييزها عن مناطق النشاطات .....
46	ب- تمييزها عن المناطق الحرة .....
48	5- كيفية إنشاء المناطق الصناعية .....
53	الفرع الثاني: مناطق النشاطات .....
53	1- تعريفها .....
53	أ التعريف القانوني .....
54	ب: التعريف الفقهي .....
55	2- كيفية إنشاء مناطق النشاطات .....
57	المطلب الثاني: المناطق الخاصة والمناطق الحرة .....
57	الفرع الأول: المناطق الخاصة .....
57	أولاً: نشأة المناطق الخاصة .....

59	ثانيا: معايير تميز المناطق الخاصة عن باقي حواضن العقار الصناعي .....
59	ثالثا: أنواع المناطق الخاصة .....
59	1- المناطق المطلوب ترقيتها .....
61	أ- خصائص المناطق المطلوب ترقيتها .....
61	ب- محفزات الاستثمار في المناطق المطلوب ترقيتها .....
62	2- مناطق التوسع الاقتصادي .....
62	أ- تعريفها .....
62	ب- سبب إنشاء مناطق التوسع .....
63	ج - المعايير المعتمدة في تحديد مناطق التوسع .....
63	د- كيفية تحديد مناطق التوسع .....
64	هـ- أنواع مناطق التوسع الاقتصادي .....
64	ثالثا: موقف المشرع الجزائري من المناطق الخاصة .....
65	الفرع الثاني: المناطق الحرة .....
65	أولا: تعريفها .....
67	ثانيا: خصائص المناطق الحرة .....
68	ثالثا: أنواع المناطق الحرة .....
69	رابعا: أهداف إنشاء مناطق حرة .....
70	خامسا: تميز المناطق الحرة عن المصطلحات المشابهة لها .....
71	سادسا: أهمية المناطق الحرة بالنسبة للدولة المضيفة .....
72	سابعا: الآثار السلبية على الدولة المضيفة .....
72	ثامنا: تسيير المنطقة الحرة .....

70	تاسعا: موقف المشرع الجزائري من المناطق الحرة.....
76	المطلب الثالث: العقار التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية وللخواص .....
76	الفرع الأول: الأصول العقارية المستغلة .....
77	الفرع الثاني: الأصول العقارية غير المستغلة.....
77	أولا: الأصول العقارية المتبقية .....
78	ثانيا: الأصول العقارية الفائضة .....
78	ثالثا: الفرق بين الأصول العقارية الفائضة والمتبقية .....
79	رابعا: مصير العقارية غير المستعملة .....
79	1- عن طريق الخوصصة .....
81	2- عن طريق التصفية .....
82	المطلب الرابع: العقار الصناعي التابع للخواص .....
82	أولا: تعرف العقار الصناعي التابع للخواص وشرط إنشائه.....
84	ثانيا: الامتيازات التي منحها المشرع للعقار الصناعي التابع للخواص.....
87	المبحث الثالث: حافطة العقار الصناعي في الفقه الإسلامي .....
87	المطلب الأول: الوقف .....
88	الفرع الأول: تعريف الوقف وأنواعه .....
88	أولا: تعريف الوقف .....
90	ثانيا: أنواع الوقف .....
88	الفرع الثاني: شروط استغلال العقار الوقفي .....
91	أولا: الشروط القانونية .....
92	ثانيا: الشروط الفقهية .....

90	الفرع الثالث: حالة العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار .....
94	الفرع الرابع: مخالفة شرط الواقف .....
96	أولاً: موقف المشرع الجزائري من مخالفة شرط الواقف .....
97	ثانياً: موقف الفقه الإسلامي من مخالفة شرط الواقف .....
102	المطلب الثاني: السوق كحفاظة عقار صناعي في الدول الإسلامية .....
102	الفرع الأول: الصناعة في الحضارة الإسلامية .....
103	الفرع الثاني: التوطين الصناعي في الحضارة الإسلامية .....
104	الفرع الثالث: شواهد على عناية الدولة الإسلامية بالسوق .....
106	الفرع الرابع: معايير تنظيم السوق في الدولة الإسلامية .....
110	خلاصة الفصل الأول .....
<b>الفصل الثاني:</b>	
<b>نظام استغلال وتسيير العقار الصناعي</b>	
113	المبحث الأول: نظام استغلال العقار الصناعي .....
114	المطلب الأول: استغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري .....
114	الفرع الأول: عقد التنازل المباشر .....
114	أولاً: تعريف عقد التنازل .....
114	ثانياً: كيفية إعداد عقد التنازل .....
116	ثالثاً: التنازل عن العقار الصناعي الواقع في المناطق الصناعية .....
117	رابعاً: التنازل عن العقار الصناعي الواقع في مناطق النشاطات .....
119	خامساً: التنازل عن العقارات المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية العمومية .....
120	الفرع الثاني: عقد التنازل غير المباشر .....

120	أولاً: نشأة عقد التنازل غير المباشر .....
121	ثانياً: خطوات الحصول على عقد امتياز قابل للتنازل .....
121	1- الجانب الإجرائي .....
122	2- الجانب الموضوعي .....
123	ثالثاً: مراحل تنظيم عقد التنازل غير المباشر .....
123	1- بعد صدور قانون الاستثمار 93-12 .....
125	2- بعد صدور الأمر 01-03 .....
127	الفرع الثالث: عقد الامتياز غير القابل للتنازل .....
128	أولاً: تعريف عقد الامتياز .....
129	ثانياً: تميز عقد الامتياز عما يشابهه من العقود .....
129	1- تميزه عن حق الانتفاع .....
130	2- تميزه عن عقد الإيجار .....
130	3- تميزه عن عقد المنح .....
131	ثالثاً: نشأة عقد الامتياز نشأة عقد الامتياز غير قابل للتنازل .....
133	رابعاً: أطراف عقد الامتياز .....
133	1- الجهة المانحة لعقد الامتياز .....
133	2- صاحب الامتياز .....
134	خامساً: خطوات إبرام عقد امتياز .....
134	1- إيداع الطلب .....
134	2- دراسة الطلب .....
135	3- تحرير عقد الامتياز .....

135	سادسا: نهاية عقد الامتياز .....
135	1- النهاية الطبيعية لعقد الامتياز .....
137	2- النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز .....
139	الفرع الرابع: عقود استغلال العقار الصناعي التابع للخواص .....
139	أولا: إذا كان العقار الصناعي ملك للخواص .....
139	1- عقد الإيجار .....
141	2- عن طريق التنازل .....
141	ثانيا: إذا كان العقار الصناعي مسير من طرف الخواص بموجب عقد امتياز .....
143	المطلب الثاني: عقود استغلال العقار الصناعي في الفقه الإسلامي .....
143	الفرع الأول: طريقة استغلال العقار الصناعي الوقفي .....
143	أولا: عقد الإيجار .....
143	1- طرق إبرام عقد إيجار الأملاك الوقفية .....
144	أ- عن طريق التراضي .....
144	ب- عن طريق تقديم العروض .....
145	2- مقدار أجرة الملك الوقفي .....
146	3- مدة الإيجار .....
147	ثانيا: عقد المرصد .....
148	ثالثا: عقد المقاولة .....
148	رابعا: واجبات المستفيد من عقار صناعي وقفي .....
149	الفرع الثاني: عقد استغلال العقار الصناعي الواقف في السوق الإسلامية .....
150	أولا: إحياء الموات .....

150	1- تعريف إحياء الموات .....
151	2- مشروعية الإحياء شرعا.....
153	3- شروط الإحياء .....
153	أ- في المذهب المالكي .....
154	ب- شروط الإحياء عن الجمهور .....
155	ثانيا: عقد الإقطاع .....
155	1- تعريفه .....
157	2- أنواع الإقطاع .....
158	3- مشروعيته .....
161	4- الآثار الشرعية للإقطاع .....
162	5- شروط الإقطاع .....
163	المبحث الثاني: نظام تسير العقار الصناعي .....
163	المطلب الأول: تسير العقار الصناعي في القانون الجزائري .....
163	الفرع الأول: قبل صدور دستور 1989 .....
163	1- الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم .....
164	2- الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم .....
155	3- المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني .....
166	4- المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير .....
167	5- المؤسسات العمومية لتسيير المناطق الصناعية .....
168	الفرع الثاني: ما بعد دستور 1989 .....
169	1- الوكالة والولاية لتسيير وتنظيم العقارين الحضريين .....

172	2- وكالة ترقية الاستثمار .....
172	3- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار .....
174	4- المجلس الوطني للاستثمار .....
176	5- مجلس مساهمات الدولة .....
177	6- شركات تسيير مساهمات الدولة .....
178	7- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار .....
179	8- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .....
182	الفرع الثالث: الهيئات المركزية .....
182	1- مجلس الوزراء .....
184	2- مجلس الحكومة .....
187	3- لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار .....
188	الفرع الرابع: الهيئات المحلية .....
188	أولا: والي الولاية .....
191	ثانيا: إدارة أملاك الدولة .....
192	ثالثا: صلاحيات البلدية في العقار الصناعي: .....
193	رابعا: اللجنة المساعدة على تحديد مكان ترقية الاستثمارات .....
193	خامسا: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار .....
195	<b>المطلب الثاني: تسيير العقار الصناعي في الفقه الإسلامي</b> .....
195	الفرع الأول: تسيير الأملاك الوقفية .....
195	أولا: التسيير المركزي للأملاك الوقفية في الجزائر .....
195	1- المفتشية العامة .....

196	2- لجنة الأوقاف .....
196	3- مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة .....
196	ثانيا: التسيير المحلي للأموال الوقفية .....
197	1- مديرية الشؤون الدينية .....
197	2- ناظر الوقف .....
203	3- وكيل الأوقاف .....
204	4- لجنة فتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات .....
205	الفرع الثاني: ديوان الحسبة .....
205	أولا: تعرفه الحسبة .....
205	1- لغة .....
206	2- اصطلاحا .....
206	ثانيا: نشأتها .....
208	ثالثا: أركان الحسبة .....
209	رابعا: شروط تعيين المحتسب .....
209	خامسا: آداب المحتسب .....
210	سادسا: اختصاصات المحتسب .....
211	المبحث الثالث: طرق تسوية منازعات العقار الصناعي .....
212	المطلب الأول: طرق تسوية منازعات العقار الصناعي في القانون الجزائري .....
212	الفرع الأول: الطرق الودية لتسوية منازعات العقار الصناعي .....
213	أولا: الصلح .....
214	ثانيا: الوساطة .....

215	..... ثالثا: التحكيم
217	..... رابعا: وسيط الجمهورية كآلية حديثة لتسوية منازعات العقار الصناعي
220	..... الفرع الثاني: التسوية القضائية لحل منازعات العقار الصناعي
220	..... أولا: شروط تقديم عريضة قضائية لتسوية نزاع عقار صناعي
220	..... ثانيا: حالات اختصاص القضاء العادي
222	..... ثالثا: حالات اختصاص القضاء الإداري
224	..... المطلب الثاني: تسوية منازعات العقار الصناعي في الفقه
224	..... الفرع الأول: حل نزاعات العقار الصناعي عن طريق القضاء (العادي)
226	..... الفرع الثاني: حل نزاعات العقار الصناعي عن طريق ديوان المظالم
228	..... خلاصة الفصل الثاني
231	..... الخاتمة
<b>الفهارس</b>	
238	..... فهرس الآيات
239	..... فهرس الأحاديث
240	..... قائمة المصادر والمراجع
266	..... فهرس الموضوعات

### ملخص:

لما أيقنت الجزائر أن الاقتصاد الحقيقي والمورد الدائم للدولة هو قطاع التصنيع وليس المحروقات خاصة في ظل المتغيرات الدولية والأزمات الاقتصادية لا سيما تلك التي مست قطاع المحروقات بدأت تتوجه نحو الاعتناء بالعقار الصناعي قصد بناء اقتصاد حقيقي وتشكيل مصدر إيرادات دائم ومستقر إلا أن ذلك تم بخطوات بطيئة نظرا لباقي الدول وحتى الحزمة القانونية أغلبها تميز بالفشل وإلى حد الآن وعلى مرور ستين سنة لم تحقق غايتها إلى حد الآن وفقدت الكثير مما أنشأته من عقار صناعي.

تميز النظام القانوني للعقار الصناعي بالتعقيد والتداخل سواء من ناحية التسيير أو من ناحية الاستغلال مما دفع إلى القيام بإصلاحات قانونية زادت الأمر تعقيدا وكان من الممكن تجنب كل ذلك لو استفادت من تجارب الدول الصناعية التي سبقتها بأشواط كبيرة.

**summary:**

When Algeria realized that the real economy and the permanent resource of the state is the manufacturing sector and not the hydrocarbons, especially in light of the international changes and economic crises, especially those that affected the hydrocarbon sector, it began to move towards taking care of the industrial real estate in order to build a real economy and form a permanent and stable source of revenue, but this was done with slow steps due to For the rest of the countries, even the legal package, most of them have been marked by failure, and up to now, sixty years have not achieved their goal until now, and they have lost much of what they established in terms of industrial real estate.

The legal system of industrial real estate was distinguished by its complexity and overlap, both in terms of management and in terms of exploitation, which prompted the implementation of legal reforms that made the matter more complicated.

**Resumé :**

Lorsque l'Algérie s'est rendu compte que l'économie réelle et la ressource permanente de l'État était le secteur manufacturier et non les hydrocarbures, notamment à la lumière des changements internationaux et des crises économiques, notamment celles qui ont touché le secteur des hydrocarbures, elle a commencé à s'orienter vers une prise en charge l'immobilier industriel afin de construire une économie réelle et de constituer une source de revenus permanente et stable, mais cela a été fait avec des étapes lentes en raison de Pour le reste des pays, même le paquet juridique, la plupart d'entre eux ont été marqués par des échecs , et jusqu'à présent, soixante ans n'ont pas atteint leur objectif et ils ont perdu une grande partie de ce qu'ils avaient établi en termes d'immobilier industriel.

Le système juridique de la réforme de l'immobilier industriel s'est distingué par sa complexité et ses chevauchements, tant en termes de gestion qu'en termes d'exploitation, ce qui a conduit à la mise en œuvre de lois qui ont rendu la question plus compliquée.

**The People's Democratic Republic of Algeria**  
**Ministry of Higher Education and Scientific Research**  
**University of el emer Abdelkader for Islamic Sciences – Constantine**

Faculty of Sharia and Economics

Serial Number:.....

Registration Number:.....



Department: sharia and law

specialization: sharia and law

**The legal system for industrial real estate**  
**-A comparative study of Islamic jurisprudence-**

A dissertation submitted for the degree of PhD in the Islamic Sciences Division  
-Specialization in Sharia and Law-

**Student's Name:**

**Si mohamed noui**

**Supervisor:**

**Dr. zwawi alkahina**

**Dr.Soraya Aisha Baya bin Hussein**

**Examination Committee:**

Name and First Name	Scientific Rang	Original University	Function
Ph. Abed elrahmen khalfa	PROF	University of el emer Abdelkader for Islamic Sciences – Constantine	Chairman
Dr. zwawi alkahina	Lecturer A	University of the Brotherhood Mentouri Constantine1	Supervisor and Reporter
Dr.Soraya Aisha Baya bin Hussein	Lecturer A	University of el emer Abdelkader for Islamic Sciences – Constantine	Assistant Supervisor
PH. Saad Tbinat	PROF	University of el emer Abdelkader for Islamic Sciences – Constantine	Discussing
Rabah faghror	Lecturer A	University of el emer Abdelkader for Islamic Sciences – Constantine	Discussing
Ben Salheya Saber	Lecturer A	University of Chadli Benjdid-Taref-	Discussing

Academic Year: 1444-1445 A.H. / 2023-2024 A.D.