

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

## الإستثمار في العقار الصناعي وتأثيره على البيئة

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري

### إشراف

- الدكتور / بلقاسم مخلط

### إعداد الطالبين

- رقيق نصر الدين

- هزيل جيلاني

### لجنة المناقشة

- الدكتور / بورزق أحمد رئيساً.

- الدكتور / زروق يوسف عضواً مناقشاً.

- الدكتور / مخلط بلقاسم مشرفاً ومقرراً.

السنة الجامعية 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# الأهداء

أهدي عملنا المتواضع هذا إلى

روح والدي الطاهرة

والى أعلى من عندي في هذه الفانية أمي الغالية

والى شريكة حياتي و أولادي

إلى كل إخوتي وأخواتي

وإلى أصدقائي وزملائي

نص الدين مرفيق

# الأهداء

أهدي عملنا هذا إلى

الوالدين الكريمين

والى كل من علمني حرفا

جيلاني هزيرد



# شكر

في ختام دراستنا هذه نتقدم بـخالص شكرنا و امتناننا

الى أساتذتنا الكرام طيلة المراحل الدراسية

ونخص بالذكر أستاذنا المشرف الدكتور بلقاسم مخلط

الذي صاحبنا في هذا العمل فضلا وتوجيها

وفي الأخير نتقدم بشكرنا الجزيل لكل من ساهم

في إنجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد

## مقدمة :

ان سياسة الانفتاح الاقتصادي تقوم أساسا على تشجيع الاستثمار الخاص واستغلال الثروات الوطنية وجلب رؤوس الأموال ، حيث يتحقق ذلك بمنح الضمانات والحوافز والامتيازات المختلفة وتوفير المناخ الملائم لها ، وفتح المجال للقطاع الخاص لمزاولة نشاطه، كما أن إعادة الاعتبار لآليات السوق تعد وسيلة رئيسية في ضبط النشاطات الاقتصادية ، غير أن تحقيق هذه السياسة و تطوير الاستثمار في الدولة يتطلب منهاجا قانونيا كاملا لمعاملة رؤوس الأموال الوافدة على إقليمها أو ما يعرف ب: " السياسة الاستثمارية في الدولة " .

وتقضي هذه السياسة بأن يكون للدولة تنظيم متكامل ينظم الاستثمار من بدايته إلى نهايته، إذ لا بد من وجود تشريعات نوعية أخرى تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار وتؤثر فيه بصفة مباشرة منها تشريعات الملكية العقارية و تنظيم استغلال العقار، وهو ما اهتمت به الدولة الجزائرية لكنه واجه عدة عقبات كالتى تتعلق بالحصول على الفضاء العقاري الاستثماري المهيأ و الذي يسمى عند محترفي القطاع بـ " العقار الصناعي "

كما أن عملية تقييم المشاريع الاستثمارية وحتى وقت قريب كانت تتم تبعاً للمعايير الاقتصادية فقط ( التسويقية ، الفنية ، المالية ، الاجتماعية ، القانونية) ، لكن مع الاهتمام المتزايد بقضايا البيئة عامة والقضايا المصاحبة لعمليات التنمية خاصة ، ظهرت الحاجة إلى ضرورة تقييم تأثيرات المشاريع على البيئة ، حيث لجأت هيئات دولية وإقليمية و وطنية إلى إدخال عملية تقييم التأثيرات البيئية للمشاريع الاستثمارية كجزء من دراسات الجدوى ، ليصطلح على تسميتها " دراسة الجدوى البيئية " وصولاً إلى الهدف الأساسي من خلال تحقيق التوافق بين عمليات التنمية وحماية البيئة .

## أهمية الموضوع :

إن أهمية الموضوع تكمن في:

أن العقار الصناعي في حد ذاته كوعاء يحتوي النشاط الاستثماري وكذا دور الاستثمار في التنمية الاقتصادية وازدهار الشعوب والدول كما وتكمن أهميته في التوعية بالآثار السلبية التي قد تخلفها المشاريع الاستثمارية ومدى خطورتها على البيئة والسعي الى تحقيق التوافق المنشود بين عمليات التنمية وحماية البيئة .

## الاشكالية الرئيسية :

ما هو الإطار التنظيمي للاستثمار في العقار الصناعي في الجزائر وما مدى تأثير ذلك على البيئة ؟  
وتتدرج تحتها التساؤلات الفرعية التالية :

- ما هو الاطار التشريعي للعقار الصناعي ؟

- ما هي الشروط القانونية والادارية لاستغلال العقار الصناعي ؟

- ما هي طرق الاستثمار في العقار الصناعي ؟

- ما مدى تأثير الاستثمار في العقار الصناعي على البيئة ؟

وإجابة على هذه التساؤلات ، إرتأينا تقسيم الموضوع إلى فصلين إثنين ، الأول تعرضنا فيه الى الاطار القانوني والتطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي وكذا الشروط القانونية والادارية لاستغلاله دون إغفال دراسة الجدوى البيئية للمشاريع الاستثمارية ، أما الفصل الثاني فضمناه طرق الاستثمار في العقار الصناعي والاطار القانوني والتنظيمي الذي يضبطها ثم تطرقنا الى دراسة مدى تأثير هذا الاستثمار على البيئة من شتى الجوانب ، وأخيرا توصلنا الى خاتمة تضمنت جملة من النتائج والاقتراحات .

## أسباب اختيار الموضوع :

## أسباب موضوعية :

- ضرورة إصلاح وتدعيم الجانب القانوني والتنظيمي للاستغلال الأمثل للعقار الصناعي والحد من تأثير ذلك سلبا على البيئة .

- واقع الحال وما نراه من انتهاكات للبيئة من طرف القائمين على المشاريع الاستثمارية سواء على الصعيد الوطني أو الدولي خدمة لمصالحهم ، على حساب البيئة .

- قلة الدراسات التي تهتم بالجانب البيئي .

وما دفعنا الى اختياره أيضا هو محاولتنا فيه الاحاطة بمسألة الاستثمار في العقار الصناعي كوسيلة لتحقيق التنمية من جهة ، ومن جهة ثانية ضرورة ألا يؤثر هذا الاستثمار سلبا على البيئة بمفهومها الشامل ، آمليين أن تكون دراستنا هذه مساهمة فعالة وايجابية في هذا المسعى .

**أسباب شخصية :**

- رغبتنا في المساهمة وإثراء الموضوع لما فيه من الفائدة والتشويق .

- إدراكنا لأهمية الاستثمار في إنعاش وتطوير الاقتصاد الوطني وكذا وعينا بمدى خطورة الآثار السلبية التي يخلفها على بيئتنا .

**المنهج المتبع :**

كان إتباعنا في هذه الدراسة لمنهجين أولهما المنهج التحليلي ذلك قصد إبراز أهمية العقار الصناعي في عملية الاستثمار وضرورة الحد من آثاره السلبية على البيئة من شتى النواحي العلمية والقانونية وغيرها وثانيها المنهج الوصفي كي نعطي فكرة واضحة عن واقع الحال ومدى تدهور الوضع البيئي الذي يهدد بنتائج وخيمة على مستقبلنا وذلك بناء على المعطيات الحالية في مقابل التوجه بقوة نحو هذا النوع من الاستثمار وقد حاولنا التنبيه الى خطورة الوضع مستقبلا بناءً على المعطيات الحالية .

كما وقد كانت لدراستنا هذه صعوبات تمثلت في ندرة المراجع وقلة الدراسات السابقة ذات الصلة .

# الفصل الأول

التحديد القانوني للعقار الصناعي

ودراسة الجدوى البيئية

للإستثمار فيه

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

### الفصل الأول: التحديد القانوني للعقار الصناعي ودراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

لعل أول عملية تنظيم للعقار الصناعي كانت في مطلع السبعينات أين ظهرت فكرة تنظيمه وتقسيمه إلى مناطق كالتي أنشئت سنة 1973 إلا أن طبيعة عقد الملكية في هذه المناطق ظهرت كإشكال فيما بعد وكذا الطريقة التي سيسير بها وكيفية حمايته هذا إذا اعتبرنا أن هذه المناطق يجب معرفة حدودها حتى تخضع لنظام خاص في استغلالها.

كما نظم المشرع استغلال هذا العقار حسب المناطق بشروط قانونية وإدارية تختلف باختلاف المنطقة والنشاطات الاستثمارية المزمع إنجازها وترتبط مباشرة بالعقار الصناعي في حد ذاته وبمستغل هذا العقار من جهة أخرى .

وعلى اختلاف هذه الشروط وتنوعها ودورها في تنظيم ووجود ما يسمى بالعقار الصناعي سنقوم بدراستها على النحو التالي :

المبحث الأول : التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي

المبحث الثاني : الشروط القانونية والإدارية لاستغلال العقار الصناعي ودراسة الجدوى البيئية للمشاريع الاستثمارية .

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

### المبحث الأول : التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي :

في إطار القانون رقم 73 / 45 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية<sup>1</sup>، كان أول تحديد للعقار الصناعي وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له والتي صدرت بعد عقد من الزمن ، إلا أنه مع مرور الوقت لم يتجل بوضوح الدور الذي لعبه العقار الصناعي في تطوير وترقية الاقتصاد الوطني ، إلى غاية صدور قانون 93 / 12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار والذي جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في ميدان العقار الصناعي<sup>2</sup> بشكل أوسع من الناحية القانونية ومن حيث الأهداف الاقتصادية، وذلك عبر مراسيم تنفيذية صدرت سنة 1994 حيث أوضحت حدود هذه المناطق واستمر الوضع على هذه الحال في الاستثمار صناعيا إلى غاية صدور قانون 01 / 16 المؤرخ في : 21 أكتوبر 2001 والمصادق للأمر 01 / 03 المتعلق بتطوير الاستثمار والأمر 01 / 04 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصخصتها والذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب توضيح آخر وعلى هذا الترتيب الزمني نتناول بالتفصيل دراسة هذه المناطق وكيفية الاستثمار فيها ابتداء من قانوني 45/73 و 01/88 مرورا بقانون 12/93 وقانون 16/01 ثم الأمر 04/01 ووصولاً إلى المرسوم التنفيذي 176/12 الذي أضاف مناطق جديدة في جل الولايات وذلك من خلال المطالب التالية :

المطلب الأول : التحديد القانوني للمناطق الصناعية والمناطق الخاصة .

المطلب الثاني : التحديد القانوني للمناطق الحرة والمناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة .

المطلب الثالث : التحديد القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية .

<sup>1</sup> قانون رقم 73 / 45 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 20 .

<sup>2</sup> قانون 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار والذي جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في ميدان العقار الصناعي الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 64 .

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

### المطلب الأول : التحديد القانوني للمناطق الصناعية والمناطق الخاصة

هذا المطلب خصصناه للمناطق الصناعية والمناطق الخاصة ، والتحديد القانوني للنوعين يستوجب التطرق الى كل منهما على حده من حيث الإدارة والهيئات المكلفة بها واختصاصاتها وغير ذلك مما ضمناه في الفرعين:

تضمن الأول المناطق الصناعية والثاني المناطق الخاصة.

### الفرع الأول : المناطق الصناعية LES ZONES INDUSTRIELLES

بصدور القانون رقم : 45/73 المؤرخ في : 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ظهرت ما تسمى المناطق الصناعية أين كان تحديد شروط 77 منطقة صناعية على مستوى أقاليم الولايات عبر كامل التراب الوطني<sup>1</sup> .

وقد حدد المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في : 03 مارس 1984 شروط إدارتها ، كما صدر المرسوم 56/84 المؤرخ في 1984/03/03 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية ، ومن هذا المنطلق نقوم أولا بدراسة كيفية إدارة المناطق الصناعية و ما هي اختصاصات هيئات إدارتها ثانيا .

### أولا: إدارة المناطق الصناعية

بالرجوع إلى أحكام المرسوم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 و المتضمن " إدارة المناطق الصناعية" فإن عملية إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال جملة من الأجهزة و المؤسسات و تختلف باختلاف طبيعة النشاطات الممارسة فيها حيث تتولى إدارة المناطق الصناعية حسب المادة الأولى من نفس المرسوم و حسب الترتيب التالي :

<sup>1</sup> قانون رقم 45 / 73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 20 .



## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

- إما مؤسسة عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم 200/83 المؤرخ في : 19 مارس 1983 و المتضمن " المؤسسات العمومية المحلية" و هذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على ما يلي :
  - نشاطات ذات منفعة أو مصلحة وطنية .
  - نشاطات ذات منفعة وطنية و متنوعة تابعة لوصاية وزارات مختلفة .
  - إما مؤسسة اقتصادية وهذا حسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم عند ما تكون المنطقة تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية أو نوعية تابعة لسلطة رئاسية واحدة .
  - إما وحدة متخصصة تنشأ بموجب القانون و طبقا للتنظيمات المعمول بها و هذا عندما تكون المنطقة تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية و تابعة لمؤسسة واحدة<sup>1</sup> .
- يستنتج مما سبق أن المناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات متعددة الاختصاصات و ذات منفعة وطنية شرط أن تكون تابعة لوزارات متعددة فإنها تدار عن طريق "مؤسسة عمومية اقتصادية" تنشأ إما بموجب قرار من الوالي تطبيقا لإحكام المرسوم 200 /83 المتضمن "شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية و تنظيمها" أو بموجب "مرسوم" عملا بأحكام المرسوم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 و المتضمن "تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها" .
- أما المناطق الصناعية التي تتضمن نشاطات تابعة لمؤسسة واحدة لكنها ذات أهمية وطنية فإن إدارتها تتم بموجب هيئة متخصصة كما هو الحال بالنسبة للمحروقات .

### ثانيا: اختصاصات هيئات إدارة المناطق الصناعية

طبقا لأحكام المرسوم 55/84 و كذا دفتر الشروط بإدارة المناطق الصناعية والصادر بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 فإن اختصاص هيئات التسيير يشمل الأجزاء المشاعة من المنطقة الصناعية و يمتد إلى القيام ببعض المهام المحددة

<sup>1</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 ، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 10.

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

- بموجب المرسوم المذكور لاسيما ما ذكر في المادة 04 منه و نذكر على الخصوص<sup>1</sup> :
- المحافظة على المنشآت الكبرى والتجهيزات والهيئات الجماعية التي تختص بها المنطقة الصناعية و صيانتها وفقا للتعليمات المحددة في دفتر الشروط .
  - مراقبة وحماية المنطقة و تنظيم المساعدة المتبادلة و تنفيذها .
  - تسيير المنطقة و احترام مخطط تهيئتها .
  - تنظيم المصالح المشتركة بين جميع المتعاملين في المنطقة وانجاز التجهيزات المناسبة .
- والمهمة الأساسية لهذه الهيئات هي تلقي العقارات و اكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعي و التي قد تكون إما أملاكاً عامة أو خاصة ثم اعادة التنازل عليها بالطرق القانونية لصالح المستثمرين إذا كان ذلك ضروريا لإنجاز المشاريع داخل المنطقة بعد القيام بأشغال و أعمال التهيئة ، هذه الهيئات تتمثل في :
- \* بالنسبة للهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية :
- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري توضع تحت تصرف الوزير المكلف بالاستثمارات، مقرها مدينة الجزائر وقد أنشئت بموجب المرسوم 119/07
  - الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار، يمارس مهامه بموجب م 05 من الأمر 04/08
  - مجلس الوزراء طبقا للمادة 06 من الأمر 04/08
  - المجلس الوطني للاستثمار، نصت عليه م 18 من الأمر 03/01 و يمارس صلاحياته بموجب المادة 02 من المرسوم 355/06
  - الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI أنشئت بموجب م 06 من الأمر 03/01 خلفا للوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار APSI والملاحظ أنه بصدور الأمر 04/08 تم التخليص من صلاحياتها في مجال العقار الصناعي لأن التسيير منح ل ANIREF وتم الغاء الأمر 11/06 وصار الترخيص بمنح الامتياز يصدر من الوزراء المختصين والوالي المختص اقليميا ومجلس الوزراء .

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 ، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المؤسسات الصناعية وعملها الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 10.

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

\* بالنسبة للهيئات المحلية على مستوى الولاية:

- الوالي ويرأس لجنة المساعدة الولائية CALPIRF
  - المدير الولائي لأملاك الدولة حيث مهام التسيير محددة في م 175 من المرسوم 454/91
  - الوكالة الولائية للتسيير العقاري والتنظيم الحضريين التي تسيير مناطق النشاطات
  - مؤسسة تسيير المناطق الصناعية ولديها مؤسسات جهوية مثل URBATIA
  - لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF التي أنشئت بموجب المرسوم 120/07 تطبيقا للمادة 05 من الأمر 11/06 ومن مهامها انشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية.
- أما عن علاقة هذه الهيئات بصاحب المشروع فيمكن القول أنها علاقة تكاملية حيث يستمر صاحب المشروع أو المستثمر في القيام بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة بغض النظر عن ممارسة الهيئة المسيرة لمهامها و يظهر هذا بصفة جلية في نص المادة 06 من المرسوم حيث يستمر صاحب المشروع في ممارسة صلاحياته المتعلقة بتسيير الاستثمار و شراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع في المنطقة كما يقوم أيضا عند الاقتضاء بتعديل برنامج المنطقة بما يتناسب و حجم الصناعات المقامة في المنطقة و هذا في إطار تهيئات إضافية كما تتجلى أيضا هذه العلاقة من خلال نص المادة 07 حيث يتولى القائم بالتهيئة والتسيير وضع شبكات المنطقة الصناعية و منشآتها الكبرى تحت تصرف الهيئات المتخصصة والتي تتولى استغلالها في إطار القوانين و التنظيمات التي تسري على نشاطها<sup>1</sup>.
- أما عن الموارد المالية لهذه الهيئات فإنه و حسب المادة 08 تتكون من :
- عائدات الخدمات التي تقدمها هذه المؤسسات لصالح المستثمرين و كذا من المساهمات المالية المقدمة من الوحدات المقامة في المنطقة تبعا لنسب المساحة المشغولة رقم الأعمال و درجة أهمية الشبكات كما يمكن أن تدخل على العائدات المذكورة معاملات موازنة تحدد وفقا للمميزات الخاصة المحلية .

<sup>1</sup> المرسوم رقم 84 / 56 المرجع السابق.

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

كما خولت المادة 10 لهيئة التسيير اللجوء إلى الاقتراع الجبري في حالة عدم تسديد المتعاملين لأقساطهم بمقتضى المصاريف المرتبطة بالتسيير العادي للمنطقة أو بمقتضى الأشغال أو الالتزامات الأخرى ذات الطابع الظرفي أي غير العادية .

وفي سنة 1994 وبسبب المشاكل المختلفة التي تتخبط فيها المناطق الصناعية أصدر مجلس الحكومة المنعقد في 22 أكتوبر 1994 تعليمة تحت رقم 1041 تتضمن 10 نقاط لأجل التكفل بالمناطق الصناعية و إصلاح الوضع القائم و أهم ما جاء فيها :

- اقتراح إنشاء لجان محلية لمتابعة و تطوير المناطق الصناعية.  
- تخويل هيئات التسيير ممارسة امتيازات السلطة العامة لتفعيل دورها و تأكيد صلاحياتها خاصة في مجال الاقتراع الجبري لمستحققاتها تجنباً لمشاكل الموارد المالية  
أما بقية النقاط الأخرى فهي لا تعدوا أن تكون تذكيراً بالأحكام الواردة في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية .

و أخيراً و في سنة 2003 و بعد فشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في تسيير واستيعاب مشاكل العقار الصناعي في المناطق الصناعية و بتاريخ 21 جويلية 2003 صدر عن مجلس مساهمات الدولة في دورته 16 القرار رقم 05 المتضمن "انشاء أربع (04) شركات تسيير مساهمات الدولة (SGP) تتولى تسيير المناطق الصناعية محل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية تقوم على قواعد اقتصاد السوق كما تعمل على تكوين محفظة عقارية للدولة في هذه المناطق .

و لأجل تفعيل دورها تم تدعيم هذه الشركات على المستوى المحلي بإنشاء "شركات " التسيير العقاري (SGI).

وفي ختام تحديد المناطق الصناعية لا بد من الإشارة إلى نوع آخر من المواقع العقارية و الذي يقارب المناطق الصناعية إلا أنه يختلف عنه و هي :

" مناطق النشاط " ويمكن تعريفها أنها : (مساحات مضبوطة أو أماكن مخصصة لممارسة النشاطات الاقتصادية الصغيرة وغالبا ما تكون ضمن النسيج العمراني<sup>1</sup>) .  
و قد بلغت مساحة هذه المناطق أكثر من 7800 هكتار مقسمة على ( 482 ) منطقة.

<sup>1</sup> عبد المجيد جبار ، السياسة العقارية في المجال الصناعي ، رسالة ماجستير فرع إدارة ومالية ، بن عكنون ، سنة 2003 ، صفحة 2،3.

**الفرع الثاني : المناطق الخاصة " ZONES SPECIFIQUES "**

كان في إطار قانون 93 / 12 المتعلق بترقية الاستثمار ظهور ما يسمى بالمناطق الخاصة حيث منحت امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق وقد نظم المشرع العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل صنفين رئيسيين من المناطق هما :

1- مناطق مطلوب ترقيتها : " zones à promouvoir " Z . A . P

2- مناطق التوسع الاقتصادي : " d'extension économique " Z . E . E

حيث يمكن حصر الامتيازات في إطار الاستثمار صناعيا في هذين النوعين من المناطق وخاصة تلك المتعلقة بالعقار والتي تتمثل أساسا في امتياز الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية بمقابل أي شراء عقارات معينة للاستثمار فيها كما أعفى المستثمر من دفع الرسم العقاري على الملكية ابتداءً من تاريخ الحصول عليها ولمدة 05 سنوات وأقصاه 10 سنوات<sup>1</sup>. غير أن الحدود القانونية والجغرافية للمناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي استوجب على المشرع تنظيمها في المرسوم التنفيذي رقم 94 / 321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من قانون 93 / 12 المذكور أعلاه حيث يحدد شروط المناطق الخاصة وضبط حدودها في إطار تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير كما هي مبينة بدقة في القانون رقم 87 / 03 المؤرخ في 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية لاسيما المادة 15 منه فبالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها نستنتج ان قانون 93 / 12 لم ينشأها لأول مرة وإنما أكد وجودها ودعم الاستثمار بها ضمن المناطق الخاصة وعلى هذا المعيار نتناول بالدراسة هذين النوعين من المناطق على شكل نقطتين مستقلتين كما يلي :

**أولاً: المناطق المطلوب ترقيتها Z.A.P**

في إطار المرسوم التشريعي 93/12، أحيل تكوين المناطق المطلوب ترقيتها وضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 مع احترام شروط المادة 51 من القانون رقم 87/03 المتعلق بالتهيئة العمرانية فبالرجوع إلى هذا القانون يتبين لنا أن

<sup>1</sup> .المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 10 أكتوبر 1993 ، المتعلق بترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 64.

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

هذه المناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية وبعد استشارة السلطات المحلية وعلى أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية المادية الاجتماعية الاقتصادية والمالية للبلديات المذكورة حسب المعايير التالية :

**1-المميزات الديموغرافية :** وتأخذ بعين الاعتبار في الدراسة إجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية السكان الريفيون ن وتحديد نسبة البطالة وحجمها .

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

**3-المميزات الاجتماعية الاقتصادية أو درجة التجهيز :** وتتمثل في تباين معدلات معينة كنسبة التمدرس نسبة الكهرباء الريفية نسبة التجهيز لجلب مياه الشرب نسبة الاستجابة للتغطية الصحية نسبة شغل كل مسكن .

**4-المميزات المالية :** تتمثل أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية نسبة الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية<sup>1</sup>.

وفي هذا الإطار نجد أن المشرع بواسطة هذا المرسوم المذكور أعلاه قد استغنى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من القوانين المالية السابقة لصدوره فأدمج مفهوم "المناطق المحرومة" "مناطق الجنوب" "مناطق أقصى الجنوب" "المناطق المعزولة" "المناطق الواجب ترميمها" في مفهوم واحد هو : المناطق التي يجب ترميمها Z.A.P.

وبهذه الصفة يمكن للدولة أن تقدم مساعدتها للبلديات المطلوب ترميمها عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب شغل ومن خلال ما يلي على الخصوص :

- تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لاستقبال الاستثمارات .
- مساعدة البلدية في إنجاز منشآت أساسية للإنتاج كمشاريع استثمارية صناعية ... الخ.

وفي هذا السياق تم ضبط قائمة محددة بدقة تتضمن قائمة البلديات الواجب ترميمها عن طريق قرار وزاري مشترك بين جميع الوزارات المعنية وذلك بتاريخ : 29 أكتوبر 1991 .

<sup>1</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 ، المتضمن كليات تحديد المناطق الواجب ترميمها ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 44.

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

### ثانيا: مناطق التوسع الاقتصادي " Z.E.E " " ZONES D'EXTENSION ECONOMIQUE "

يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي (( الفضاءات أو الأراضي الجيو اقتصادية والتي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي و الاجتماعي متكاملة و تزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية أو الهياكل القاعدية و التي يجب تجميعها و الرفع من قدراتها كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها ))<sup>1</sup>.

ويلاحظ أن هذه المفاهيم و المعايير المذكورة أعلاه أنها جاءت بمضمون واسع ومرن إلى حد يصعب معه صياغتها لإنشاء منطقة ما كمنطقة للتوسع الاقتصادي الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق و حال دون ظهورها على أرض الميدان .

كما نص المشرع على كفاءات تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي التي تكون على أساس نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية :

• المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية و المنشآت القاعدية اللازمة للإقامة الاستثمارات وذلك بتحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط و نذكر منها على الخصوص الموارد المالية نسبة التطهير نسبة وسائل الاتصالات السلكية و اللاسلكية نسبة التزويد بالطاقة .

بالإضافة إلى أي مؤشر آخر أو أداة قد توجه اختبار موقع للاستثمار في المجال الصناعي وتسهيل الإسراع في إنجازها و استغلالها و في هذا الإطار يجب الاعتماد في إنشاء هذه المناطق على المقترحات النابعة من الأشغال التحضيرية أو من عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية و الجهوية في إطار التهيئة العمرانية<sup>2</sup>.

ومما سبق ذكره يستنتى من مناطق التوسع الاقتصادي حسب السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية ما يلي :

• المناطق المطلوب ترقيتها حسب المفهوم الوارد في المادة 51 من قانون 03/87 و المتعلق بالتهيئة العمرانية .

<sup>1</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المذكور سابقا.

<sup>2</sup> المادة 05 من المرسوم ذاته .

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

- الأقطاب الصناعية في الحواضر و التجمعات السكانية الكبرى و المحددة وفقا لقانون 25/90 المؤرخ في 16 نوفمبر 1990 .
- مساحات الارتفاق أو الخدمة العمومية و خاصة المساحات التي تشمل الموانئ و المطارات.
- مواقع المركبات السياحية و الإستجمامية الكبرى<sup>1</sup>.

وعلى هذا الأساس تعني منطقة التوسع الاقتصادي كل الولاية أو بعضها أو مجموعة منها أو مجموعة البلديات و تعين بقرار وزاري مشترك بين السلطات المكلفة و الجماعات المحلية . وبناء على إقتراح من الجماعات المحلية و بعد استشارة الاتحادات أو الجمعيات التي يهملها الأمر إن وجدت غير أن هذا النوع من المناطق لم يكن له وجود في الميدان وذلك لعدم صدور قرار وزاري مشترك ليعين حدودها كما أن الجماعات المحلية نفسها لم تقم بدورها المتمثل في إقتراح مناطق من هذا النوع .

**المطلب الثاني : التحديد القانوني للمناطق الحرة و المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة**

على الرغم من اختلاف النوعين فإن المناطق الحرة جاءت في إطار قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار أما المناطق التي يتطلب لتنميتها مساهمة خاصة من الدولة فجاءت في إطار قانون 16/01 المتضمن تطوير الاستثمار و الذي ألغى قانون ترقية الاستثمار و عليه فإننا سوف نتطرق إلى دراستهما حسب الفرعين التاليين :

### **الفرع الأول : المناطق الحرة " ZONES FRANCHES "**

ترتكز السياسة الاقتصادية في الجزائر اليوم على ترقية الاستثمار الوطني والأجنبي حيث صدر المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتضمن ترقية الاستثمار ومن ثم المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بالمناطق الحرة وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن تطبيق احكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 والمتعلق بترقية الاستثمار وتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 94 / 321 المذكور سابقا .

<sup>2</sup> المادة 09 من المرسوم ذاته.



## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

وسنأتي الى توضيح ذلك من خلال تعريف المناطق الحرة وتسييرها وظهورها بالجزائر وما هو دورها في ترقية الاستثمار .

### أولا : تعريف المناطق الحرة

1- **لقد عرفتها اتفاقية كيوتو:** بأنها جزء من إقليم الدولة أين تعتبر البضائع بصفة عامة وكأنها ليست في الإقليم الجمركي وهذا إزاء الحقوق والرسوم عند الاستيراد كما أنها لا تخضع للرقابة الجمركية العادية<sup>1</sup>.

2- **كما عرفها البنك العالمي بـ:** المنطقة الحرة الصناعية تستعمل خاصة مباني وخدمات من أجل تحقيق عمليات إنتاجية مثل تحويل مواد أولية ومواد وسطية مستوردة الى منتوجات نهائية موجهة عامة الى التصدير ولكن في بعض الأحيان كذلك للسوق الداخلي وذلك بعد دفع الحقوق الجمركية<sup>2</sup>.

3- **وقد عرفها المشرع الجزائري :** من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بالمناطق الحرة بأنها مساحات مضبوطة حدودها تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمائية و/ أو تجارية طبقا للشروط الواردة في المواد من 25 الى 34 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 ووفق أحكام المرسوم 320/94 المذكور أعلاه والمقصود بعبارة طبقا للشروط الواردة في المواد 25 الى 34 هي أن المناطق الحرة فضاءات محدودة المعالم أو انحصارات إقليمية تمارس فيها نشاطات صناعية أو تجارية وتؤدي فيها خدمات وتتميز بكونها لا تخضع كلية للنظام القانوني الجمركي والجبائي الذي تخضع له بقية النشاطات الممارسة على الإقليم الوطني ويمكن أن تشمل المنطقة الحرة على مطار أو ميناء أو تقع بالقرب منهما ويكون إنشائها بموجب مرسوم تنفيذي باقتراح من الوزير المكلف بالمالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة .

<sup>1</sup> فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، جامعة الجزائر 2004/2005 ، ص 21 .

<sup>2</sup> فسيح حمزة ، المرجع ذاته ، ص 22 .

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

### ثانيا : تسيير المناطق الحرة :

قبل أن تستقبل المنطقة الحرة النشاطات الاقتصادية المختلفة يجب أن تكون مهياًة ويكون ذلك من خلال :

\* إقامة سلطات المنطقة الحرة مباني و عمارات واسعة ذات الاستعمال الصناعي و هذا حتى يتمكن المستثمرون من إقامة مشاريعهم و ممارسة نشاطاتهم بسرعة.

\* ضرورة توفير الهياكل الضرورية لممارسة النشاط الصناعي مثل : المياه شبكات الكهرباء التطهير الاتصالات ...

\* تزويد المنطقة بنشاطات تعد ضرورية مثل : البنوك وكالات التأمين حاجات اجتماعية قاعات الاجتماعات و المحاضرات...و من هنا تكون و تظهر المنطقة الحرة و كأنها "مدينة صناعية" يجد فيها المستثمرون والمتعاملون كل ضروريات الحياة لممارسة النشاط الصناعي من جهة و العيش جهة ثانية، أما عن التسيير فبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 320/94 المذكور نجد أن تسيير المنطقة الحرة يتم من طرف شخص يدعى في صلب المرسوم "المستغل" و الذي قد يكون شخص معنوي عام أي من القطاع العام - و عليه يكون التمويل من ميزانية الدولة - و قد يكون شخصا معنويا خاصا في إطار شركة ( بنوك مؤسسات مالية.. ) على أساس إتفاقية وبدفتر شروط يحدد حقوق وواجبات المستغل في مقابل إدارة الأملاك الوطنية<sup>1</sup>.

### ثالثا : دور المناطق الحرة في ترقية الاستثمار

كان ظهور المناطق الحرة في الجزائر ضرورة حتمية لتوازي الإصلاحات الاقتصادية الجديدة حيث بنيت عليها الآمال بقدر كبير في تحقيق ترقية الاستثمار خاصة الأجنبي منه وكان يتجلى ذلك من خلال جلب وتشجيع المستثمرين الأجانب ، فتح وتحرير الاقتصاد الوطني وتحقيق مداخل من العملة الصعبة وخلق مناصب الشغل .

### رابعا : إنشاء المنطقة الحرة لبلارة

صدر المرسوم التنفيذي 106/97 المؤرخ في 05 أفريل 1997 المتضمن "منطقة بلارة" بولاية جيجل بناء على اقتراح وزير المالية لتكون أول منطقة حرة في الجزائر وقد دخل هذا

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بالمناطق الحرة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 67.

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

المرسوم حيز التنفيذ و بدء العمل بالمنطقة منذ 1998 وكانت أسباب اختيار المنطقة بلارة بالذات لجملة من العوامل<sup>1</sup> :

- تموقعها بالقرب من ميناء و مطار و هو الشيء الذي يستجيب و متطلبات الاستثمار في المنطقة حيث تقع على بعد 40 كلم عن ميناء " جنجن " و 40 كلم من مطار " الطاهير " وتبلغ مساحتها حوالي 528 هكتار تدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة .
- توفرها على بعض الهياكل و التجهيزات الضرورية و هذا منذ سنة 1970 .
- كثرة البطالة في ولاية جيجل لاسيما في هذه المنطقة حيث من المتوقع أن تخلق هذه المنطقة حوالي 25000 منصب شغل جديد<sup>2</sup> ورغم كل هذا فإن واقع هذه المنطقة جعلها لا ترقى الى مستوى التطلعات حيث عانت من عدة مشاكل على رأسها مشكل التسيير فقد عجزت السلطات المركزية عن إيجاد هيئة حقيقية لتسييرها و أمام هذه الوضعية و بعد فشل كل مساعي الحكومة لتنشيطها تم اتخاذ قرار إلغائها في أكتوبر 2004 بعد الاجتماع الذي خصص لدراسة ملف المنطقة الحرة - بلارة - يومي 12 و 13 أوت 2004 وبالمقابل تم اقتراح فكرة تحويلها إلى منطقة صناعية .

### **الفرع الثاني : المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة**

ظهر هذا النوع الجديد من المناطق في إطار الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار حيث أدخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار غير أن تحديد و تنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية و طبيعة العقارات الواقعة عليها قد ترك لصلاحيه هيئة عمومية جديدة تسمى " المجلس الوطني للاستثمار " الذي يقوم بتحديد و تنظيمها على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم و ذلك عن طريق تنظيم لاحق علما أن هذا الأمر قد ألغى جميع المناطق السابق ذكرها في إطار قانون 12 / 93 المنصوص عليه آنفا بنص المادة 34 من الأمر المذكور أعلاه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 106/97 المؤرخ في 05 أبريل 1997 المتضمن إنشاء " المنطقة الحرة بلارة " الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 20.

<sup>2</sup> فسيح حمزة ، المرجع السابق ، صفحة 28.

<sup>3</sup> بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة 2 ، بوزريعة الجزائر ، سنة 2006 ، صفحة 24 .

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

### المطلب الثالث : التحديد القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية

لقد تطورت المؤسسة العمومية الاقتصادية على مراحل زمنية متعاقبة كانت أولها في ظل النظام الاشتراكي أين كانت الدولة هي التي تتحمل مديونية المؤسسات مما أثر سلبا على نجاعة الاقتصاد الوطني الأمر الذي دفع بالمشروع إلى الاتجاه نحو فكرة الاستقلال المالي للمؤسسة العمومية وهذا نظرا للظروف والتحولات الاقتصادية والتوجه نحو اقتصاد السوق حيث توالى عملية إصدار القوانين في هذا الشأن كأحكام القانون التجاري فيما يتعلق بتصنيفية المؤسسات العمومية ثم إدخالها في مفهوم الخوصصة وبعد قانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية وهو النواة الأولى لهذه الأفكار السابقة الذكر وقد عدل فيما بعد ثم تم إلغائه و قانون 25/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية للدولة الذي جاء كشرح للمبادئ العامة لقانون 01/88 و أدخل مفاهيم حديثة في تسيير هذه المؤسسات العمومية فأسندها إلى ما يسمى الشركات القابضة و في الأخير صدر الأمر 04/01 الذي وضع بدقة كيف تتم عملية خوصصة هذه المؤسسات العمومية بصفة نهائية غير أن هذه المبادئ الاقتصادية المتعلقة باستقلالية و خوصصة المؤسسات العمومية اصطدمت بإشكالية قانونية لا تزال عالقة وهي عدم وضوح الطبيعة القانونية للملكية العقارية لهذه المؤسسات نتيجة اختلاف نظام الملكية في إطار النظام الليبرالي الذي يكرس حق الملكية، هذه الإشكالية دفعت بنا إلى البحث عن ماهية مختلف التحولات التي عرفت المؤسسة العمومية الاقتصادية في إطار الخوصصة ثم البحث في الأثر المترتب عن خوصصة أو تصفية المؤسسة العمومية على العقار بصفة خاصة ، وعليه اتبعنا المنهجية التالية<sup>1</sup>:

الفرع الأول : خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية

الفرع الثاني : تصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية

الفرع الثالث : أثر انقضاء المؤسسة العمومية على العقار الصناعي

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 28 .

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

### الفرع الأول : خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية

تجدر الإشارة إلى أنه صدرت ثلاثة قوانين أساسية وضحت تطور مفهوم انتقال المؤسسة العمومية من العمومية إلى الخصوصية عبر عدة مراحل للدخول تدريجيا في الخصوصية النهائية وكيفية التصرف في أصول هذه المؤسسات المنقولة والعقارية وهذا ما سنقوم بشرحه عبر النقطتين التاليتين :

**أولا : تطور مفهوم الخصوصية :** لقد أصبحت المؤسسة العمومية الاقتصادية و للمرة الأولى في البلد تخضع في أشكالها الى ضرورة إصدار قرار إداري من السلطة الإدارية المختصة يخضع للقانون الإداري و تأخذ شكل شركة مساهمة s.p.a وشركة ذات مسؤولية محدودة s.a.r.l تخضع للقانون التجاري في نفس الوقت وتكون ملكية رأس مالها لصندوق المساهمة باعتباره عون اجتماعي للدولة و ثم ذلك إثر صدور قانون 01/88 المؤرخ في 12-01-1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية إلا أنه لم يكن كذلك من الناحية القانونية مما دفع المشرع إلى إصدار قانون 25/95 المؤرخ في 25/09/1999 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة حيث أصبحت تخضع المؤسسة العمومية الاقتصادية في تنظيمها و سيرها للأشكال والأحكام التي تخضع لها جميع شركات الأموال المنصوص عليها في القانون التجاري وعليه و إن تضمن هذا القانون فقرة نوعية في إبعاد الدولة كطرف في هذه المؤسسات العمومية إلا أنه كذلك قصر هذه الخصوصية على التسيير فقط ولم يفصل في مسألة الملكية العقارية<sup>1</sup> وفي هذا الإطار صدر الأمر 01 / 04 المؤرخ في 20 / 08 / 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وسيرها وخصائصها حيث ألغي أحكام القانون 25/95 المذكور أعلاه و عرف الخصوصية بأنها كل صفة تتجسد فيها نقل الملكية إضافة إلى خصوصية التسيير وأصبحت بموجبه المؤسسات العمومية تخضع في إنشائها وتنظيمها وسيرها لأحكام القانون التجاري هذا القانون الذي تطرق بصفة سطحية لمسألة الملكية العقارية واعتبارها من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو جزء من رأسمالها غير أن هذا القانون فتح إشكالية أخرى تتعلق بالقانون الواجب التطبيق على المؤسسات

<sup>1</sup> قانون 25/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة . الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 55.

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

العمومية الاقتصادية التي عاشت في ظل القرار الإداري وأصبحت تخضع فيما بعد لأحكام القانون التجاري فيما يتعلق بالملكية العقارية وكذا مسألة تحديد الجهة القضائية المختصة، الأمر الذي سنتعرض له في حينه .

### **ثانياً: الملكية العقارية و الخصوصية**

لم يتضح من خلال الإطلاع على مجمل القوانين الصادرة و المتعلقة بالخصوصية وقوانين المال ما يشير بصفة جلية وقاطعة الى العقار الصناعي و كيفية التصرف فيه باعتباره من الأصول الأساسية للمؤسسة غير أننا حاولنا من خلال تحليل مختلف الطرق القانونية في القوانين المالية المتعاقبة استنباط ما يجب أن يكون للتصرف في العقار في إطار الخصوصية و اتضح لنا أن المشرع الجزائري أعطى فكرة خصوصية الملكية بصفة عامة أهمية بالغة و أورد عدة طرق للخصوصية نوردتها كما يلي<sup>1</sup> :

**1- الخصوصية عن طريق السوق المالية :** وهي الخصوصية التي تتم داخل ما يعرف بالبورصة وتكون على شكل صورتين، الأولى عرض بيع الأسهم والقيم المنقولة الأخرى والثانية العرض العلني لبيع الأسهم بسعر ثابت .

**2- الخصوصية خارج إطار السوق المالية :** لقد تبنى المشرع في المادة 26 من الأمر 04/01 المتضمن لكيفيات الخصوصية طرقاً أخرى متنوعة كطريقة التنازل عن أسهم وأصول المؤسسات العمومية بموجب مناقصة أو بالتراضي أو عن طريق التنازل لصالح إجراء المؤسسة العمومية الاقتصادية وعلى هذا النحو سوف نتطرق بالشرح الى كل صورة على حده:

**أ- الطريقة الأولى : التنازل عن الأسهم و الأصول بموجب مناقصة**

إن أولى عمليات الخصوصية انطلقت مباشرة بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم: 195/98 المؤرخ في 1998/06/07 المتضمن قائمة المجموعة الأولى من المؤسسات العمومية القابلة للخصوصية وعمليات التنازل عن طريق المناقصة و المزايدة العلنية<sup>2</sup> ويقصد بالأصول هنا كل موجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية بما فيها العقارات وهنا ظهرت إشكالية الملكية العقارية بعد اتمام إجراءات المناقصة أو المزايدة و البحث من طرف المستثمرين عن أصل الملكية التي

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 30 .

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 195/98 المؤرخ في 1998/06/07 يحدد قائمة المجموعة الأولى من المؤسسات العمومية التي ستخضع للخصوصية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 41.

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

لم تكن في الغالب الأحيان ملكا للدولة غير أن هذه الطريقة هي الأكثر شيوعاً والمفضلة لدى المستثمرين.

### **ب- الطريقة الثانية : عقد التراخي من أجل التنازل عن الأصول**

وتظهر هذه الصورة في نقل التكنولوجيا أو تحقيق تسيير مختص ولا يمكن اللجوء لهذا الإجراء إلا في حالة فشل المناقصة مرتين متتاليتين غير أن هذا النوع من التنازل طرح تساؤلاً بشأن تحويل ملكية مؤسسات عمومية هامة في ايدي أجنبية التي في الغالب تملك التفوق التكنولوجي والقوة المالية وتأثير هذا النوع من التنازل على السيادة الوطنية والمصالح العليا للبلاد، وتصدياً لأي نوع من الأخطار أنشأ المشرع ما يسمى "بالسهم النوعي" الذي تحتفظ به الدولة مؤقتاً في المؤسسات العمومية الهامة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 352/01 المؤرخ في 2001/11/10<sup>1</sup>.

### **ج- الطريقة الثالثة : الخصخصة الكلية أو الجزئية لصالح الأجراء**

ويقصد بها إعادة شراء المؤسسة كلياً أو جزئياً من طرف العمال المعنيين، وهذا بالنسبة للمؤسسات التي تكون غير مؤهلة للبيع بالطرق السابق ذكرها، ويتم هذا التنازل بموجب قرار من مجلس مساهمات الدولة ( C.P.I ) باستعادة الأجراء مؤسستهم العمومية بناءً على تقرير مفصل من طرف الوزير المكلف بالمساهمات، وطبقاً للخطوات، والإجراءات والشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 353/01 في 2001/11/10. ولقد طرح النوع من التنازل مشاكل لم تكن متوقعة فيما يخص ملكية العقارات المراد التنازل عنها والتي طرحت لأول مرة مثلاً بمناسبة حل المؤسسات التجارية " أسواق " والتي كانت تحتل مساحات كبرى، لم يتخذ بشأن التنازل هذه العقارات في إطار عملية الخصخصة أي قرار حتى السنوات الأخيرة<sup>2</sup>.

### **الفرع الثاني : تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية**

يقصد بها التصفية العملية التي تتقضي بها المؤسسة العمومية الاقتصادية فيتم بمقتضاها إنهاء الآثار التي خلفتها إما باعتبارها شركة تجارية تخضع لأحكام القانون التجاري من المادة 765 إلى 778 أو أنها تخضع للقانون العام وذلك باستيفاء حقوقها وحصر موجوداتها و سداد

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 33 .

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 353/ 01 المؤرخ في 2001/11/10 المحدد لشروط استعادة الأجراء مؤسستهم العمومية الاقتصادية وكيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 67.

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

ديونها عن طريق تحويل مفردات أصولها على نقود لتكون كتلة إيجابية ضامنة من الأموال وذلك حتى يستوفي المتعاملون حقوقهم منها، وتبقى محتفظة بشخصيتها المعنوية إلى غاية إتمام عملة التصفية بإقفالها، و لمعرفة مكانة العقار كأصل من الأصول المتبقية للمؤسسة يجب علينا معرفة الأسباب القانونية والفعلية للتصفية وأنواع هذه التصفية<sup>1</sup>.

### أولاً : الأسباب القانونية و الفعلية لتصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية

أ- الأسباب القانونية: وهي الأسباب التي تؤدي إلى انقضاء شخصيتها المعنوية والمذكورة على سبيل الحصر في القانون التجاري والتي نوردتها على حسب الترتيب التالي :

1- انقضاء المؤسسة بانتهاء مدة عمرها المحدد في العقد التأسيسي لها: فإذا حل أجل الشركة والذي غالباً ما يكون 99 سنة يترتب عليه انحلال الشركة بقوة القانون طبقاً للمادة 546 من القانون التجاري .

2- تحقق الغاية التي أنشأت من أجلها المؤسسة العمومية الاقتصادية: كانتهاء مدة إنجاز مشروع معين أنشئت الشركة خصيصاً فقط لإنجازه وعليه يجب أن تتعرض للتصفية .

3- هلاك جميع أموال المؤسسة العمومية: تنتهي الشركة بهلاك جميع أموالها أو جزء منها ما لم تكن مؤمنة على أموالها ضد المخاطر وقد يكون هلاك الأموال مادياً أو معنوياً بسحب حق الامتياز الممنوح للشركة مما يؤدي إلى تصفيتها<sup>2</sup>.

4- عدم تحويل الشركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة: في حالة عدم قيام الشركة ذات المسؤولية المحدودة بإجراءات تحويلها إلى شركة مساهمة في أجل سنة وعندما يفوق عدد شركائها 20 شريكاً ، تصفى بقوة القانون .

5- اتفاق الشركاء على حل المؤسسة العمومية: تنتهي الشركة بإجماع الشركاء على حلها، وهذا الإجماع شرط ضروري لانقضاء الشركة طبقاً للمادة 440 من القانون المدني، وتوضح المادة 715 مكرر 18 من القانون التجاري الشروط الأساسية لحل الشركة و بالتالي تصفيتها نهائياً عن طريق قرار الجمعية العامة غير العادية لحل الشركة .

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 34 .

<sup>2</sup> تنص المادة 440 من القانون المدني على ما يلي : تنتهي الشركة بانسحاب أحد الشركاء ، إذا كانت مدتها غير معنية ، على أن يعلن الشريك سلفاً عن إرادته في الانسحاب قبل حصوله إلى جميع الشركاء وأن لا يكون صادراً عن غش أو في وقت غير لائق ، وتنتهي الشركة أيضاً بإجماع الشركاء على حلها .



## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

6- انسحاب أحد الشركاء: ومعناه أن ينسحب أحد الشركاء بإرادته وأن لا يكون صادراً عن غش وفي وقت غير لائق، وأن يعلن انسحابه إلى جميع الشركاء طبقاً للمادة 440 من القانون المدني.

7- فصل الشريك : وهو أيضاً حل قضائي للشركة ويكون بناءً على طلب أحد الشركاء في حالة توفر الأسباب المنصوص عليها في المادة 442 من القانون المدني غير أن المادة 592 من القانون التجاري المتعلقة بحل الشركة لعدم توفر العدد المطلوب قانوناً المقدر بـ 07 أعضاء قد ألقى المؤسسة العمومية الاقتصادية من الحل في حالة عدم توفر هذا العدد.

ب- الأسباب الفعلية: ترجع هذه الأسباب إلى العوامل الاقتصادية المتبعة في البلاد وإلى الظروف الاجتماعية والسياسية التي قد تطرأ على السياسة العامة للبلاد ولعل أهم هذه الأسباب هي :

### 1- حالة خسارة المؤسسة العمومية الاقتصادية<sup>1</sup>:

وفي هذه الحالة يجب التمييز بين خسارة المؤسسة الاقتصادية التي هي في شكل شركة ذات مسؤولية محدودة أو في شكل شركة مساهمة .

- بالنسبة للشركة ذات المسؤولية المحدودة يشترط القانون لحل النوع من الشركات خسارة 4/3 ثلاث أرباع رأسمال الشركة و يتبع في إطار حل هذه الشركة الإجراءات المنصوص عليها في المادة 589 من القانون التجاري.

- بالنسبة لشركة المساهمة يشترط القانون لحل هذه الشركة انخفاض الأصل الصافي بفعل الخسائر إلى 4/1 ربع رأسمال الشركة. وعليه فإن مجلس الإدارة يكون ملزم باتخاذ الإجراءات اللازمة لإصدار قرار حل الشركة طبقاً للمادة 715 مكرر 20 من القانون التجاري وإذا لم يتم ذلك بقوة القانون، فإنه يمكن حلها قضائياً و للمحكمة المختصة سلطة تقدير حل الشركة من عدمه.

أما بالنسبة للأسباب السياسية الاجتماعية فإنه يمكن حصرها في تغيير التوجهات الاقتصادية للبلاد من الاقتصاد الموجه والمسير كلياً من طرف الدولة إلى الاقتصاد الحر واقتصاد السوق التي تظهر فيه الدولة مجرد مراقب للتوازن الاقتصادي العام فقط .

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 36 .

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

و نذكر أن أول لجنة لذلك صدور قانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، والذي نص على مفاهيم جديدة كإعادة إدماج المؤسسة العمومية في مؤسسة أخرى أو إعادة الهيكلة. ثم صدر قانون 25/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتضمن تسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة<sup>1</sup> حيث أسندت مهمة تسيير هذه المؤسسات لما يسمى بـ " الشركات القابضة " تخضع المؤسسات العمومية الاقتصادية لأحكام القانون التجاري، وخاصة المادة 715 من القانون التجاري لأن معظمها إن لم نقل كلها تحمل هذه صفة شركة مساهمة باعتبار رأسمالها الضخم .

### ثانياً: أنواع التصفية<sup>2</sup> :

لقد نظم المشرع أحكام التصفية في إطار القانون التجاري، و كذلك بالنسبة للمؤسسة العمومية الاقتصادية، و جعلها على نوعين : تصفية ودية و هي الأصل واستثناء التصفية القضائية طبقاً للمادة 765 من القانون التجاري، كما يتم إدراج بند التصفية الودية في القانون الأساسي للمؤسسة. وعلى هذا النحو سوف نقوم بشرح كل نوع على حدى :

1- التصفية الودية : إن تصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية يكون عن طريق الحل الصادر من الجمعية العامة غير العادية للمؤسسة وتكون هذه التصفية إما بالطريق التقليدية والتي تتمثل في عملية بيع أصول المؤسسة العمومية الاقتصادية لتسديد ديونها وتحصيلها وهي الطريقة السابق شرحها في موضوع الخوصصة خارج السوق المالية وخاصة أحكام المادة 26 من الأمر 04 /01 والتنظيم اللاحق بها و المتمثل في التنازل عن الأصول بالتراضي بعد فشل المناقصة، و هنا تظهر إشكالية كيفية التصرف في الأصول العقارية .

وأما الطريقة الثانية والتي تتم بالتراضي فهي الطريقة الخاصة بالمؤسسات العمومية الاقتصادية والتي تتمثل في التنازل عن جزء من حصصها لصالح شركة العمال الأجراء للمؤسسة، أما الحصص المتبقية فتباع بالتراضي بعد إثبات فشل البيع بالمناقصة وفي هذه الطريقة لا تظهر بحدّة مشكلة الملكية العقارية باعتبار أن الدولة و عن طريق المصفي كان

<sup>1</sup> قانون 25/95 مرجع سابق

<sup>2</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 37 .

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

عليها أن تقوم بتصفية مشكلة الملكية للعقار حتى تتمكن من تشكيله على شكل حصص يمكن التنازل عنها للأجراء<sup>1</sup> .

2- **التصفية القضائية:** لقد سبق الإشارة إلى أن التصفية القضائية تكون أساساً في حالة عدم انعقاد الجمعية العامة غير العادية على حل الشركة، و هنا يكون للقاضي دور مهم في تقدير مدى إمكانية مواصلة الشركة لنشاطها أو إمكانية حلها ، على ضوء حجم نشاط الشركة ونوعه ، ويلجأ القاضي في معظم الأحيان إلى إجراء خبرة محاسبية لتقدير أصول وموجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية ، و المتعلقة غالباً بتقدير نشاطها في الثلاث سنوات الأخيرة لها ، و بناءً على هذه الخبرة المحاسبية و حجم نشاط المؤسسة يقرر القاضي ما يجب أن يكون لحل الشركة أو استمرارها<sup>2</sup>.

وفي حالة تقرير حل المؤسسة نتيجة لعجزها ، فإنه يجب أن تخضع كل إجراءات وعمليات التصفية لإشراف و رقابة قاضي متخصص يتابع عمليات التصفية و مراحلها، ويتدخل بعد ذلك في خصوصية هذه المؤسسة طبقاً لقانون المنافسة، طبقاً للأمر 04/01 الذي نص على إنشاء لجنة مراقبة عمليات الخصخصة يرأسها قاضي يقترحه وزير العدل من بين القضاة المتخصصين في قانون الأعمال<sup>3</sup>، إلا أنه رغم كل هذه القوانين والإجراءات فإن مشكلة العقار الصناعي ظهرت بحدة أثناء عمليات التصفية و الخصخصة، و صعب حلها لعدة أسباب و معطيات قانونية و عملية .

### الفرع الثالث: أثر انقضاء المؤسسة العمومية الاقتصادية على العقار الصناعي

لقد عرفت بداية تنفيذ الخصخصة بمناسبة العمليات الأولى والتي قام بها مجلس الخصخصة مشاكل لم تكن متوقعة وبالأخص تلك المتعلقة بالعقارات المراد التنازل عنها سواء في إطار الخصخصة أو بمناسبة التصفية وكيفية التصرف فيها .

وهذا الأثر هو تحديد إشكالية العقار الصناعي في المؤسسات العمومية الاقتصادية وكما سبق وأن أشرنا إلى عملية خصخصة المؤسسة العمومية الاقتصادية بما فيها التصفية كصورة

<sup>1</sup> محمد مصطفى الجمال ، نظام الملكية ، دار الكتاب الحديث ، الاسكندرية ، بدون سنة الطبع ، صفحة 111 .

<sup>2</sup> حمدي باشا ، القضاء العقاري ، دار هومة للنشر والتوزيع ، سنة 2002 ، ص103

<sup>3</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 354/ 01 المؤرخ في 2001/11/10 المحدد لتشكيلة مراقبة عمليات الخصخصة وصلاحياتها وكيفيات ذلك. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 67.

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

للخصوصية تجعل الأصول المنقولة والعقارية لهذه المؤسسات في حالة تنازل أو بيع غير أنه وأن كانت الأصول المنقولة لا تطرح إشكالاً في عملية التنازل عنها لبساطة إجراءات تداولها فإن الأصول العقارية المتبقية قد طرحت مشاكل في التداول فيها وهذا راجع لتعدد إجراءات التصرف فيها و خضوعها لمبدأ عقد الملكية كسند لشرعية التصرف فيها وظهرت هذه المشكلة أساساً في "عدم معرفة الطبيعة القانونية لأصل الملكية في العقار الصناعي لهذه المؤسسات العمومية" وهذا بسبب تغير القوانين التي تخضع لها المؤسسة من الناحية الاقتصادية دون أن يتبعه بالموازاة تغير في قوانين الملكية العقارية .

وعليه و قبل البدء في البحث عن الطبيعة القانونية لعقار المؤسسات الاقتصادية يجب أن نوضح أن هذه العقارات تتمثل في الأصول المتبقية<sup>1</sup> بالنسبة للمؤسسات المنحلة وأصول المؤسسات القائمة ، غير أن أصل الملكية لهذه العقارات ظل دائماً غير واضح نظراً لاختلاف نظام الملكية التي نشأت فيه هذه المؤسسات العمومية في ظل النظام الاشتراكي كقانون الاحتياطات العقارية رقم 26/74 المؤرخ في: 1674/02/20 ثم إلغائه بموجب قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/91 المؤرخ في: 1991<sup>2</sup>/12/01 ، دون القيام بالإجراءات اللازمة في حينها لتسوية نظام الملكية لها ثم أصبحت الملكية تخضع لأحكام القانون التجاري و المدني الذي أصبح يحتم الفصل مبدئياً في مسألة الملكية حتى بالنسبة للمؤسسات التي لم تحل .

وهناك بعض المؤسسات العمومية لا أثر لأصل ملكيتها إطلاقاً فهي لم تدخل ضمن الاحتياطات العقارية ولا ضمن أملاك الدولة ولا تملك المؤسسة أي عقد ملكية سواء كان مدنياً أو إدارياً ولم تحز العقار لا عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة ولا عن طريق الاستيلاء فهي مجرد حائز مادي للصحن العقاري المقام عليه منشأتها وهنا برز التساؤل عن كيفية التنازل عن هذه العقارات التي لا يعرف أصل ملكيتها أو أن أصل ملكيتها هي ملكية خاصة ، وبقي الأمر يحتاج إلى حلول قانونية و فعلية وهذا رغم أن المادة 26 من الأمر 04 /01 المؤرخ في: 2001/8/22 المتعلق بتطوير الاستثمار تضمنت ما يفيد أنه الدولة تكون حافظة عقارية من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المتكونة من العقارات المبنية والموجودات العقارية

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 39 .

<sup>2</sup> قانون 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 52.

## **الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه**

للمؤسسات العمومية المحلية "E.P.L" والمؤسسات العمومية الاقتصادية " E.P.E " بالإضافة إلى كل موجودات و سندات المؤسسات العمومية القائمة والتي عهد تسييرها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار "A.N.D.I" .

### **المبحث الثاني : الشروط القانونية و الإدارية لاستغلال العقار الصناعي ودراسة الجدوى البيئية للمشاريع الاستثمارية**

يقصد بالشروط القانونية و الإدارية ، الالتزامات الواجب احترامها بالنسبة إلى كل من له علاقة مباشرة بالعقار الصناعي ، سواء تعلق الأمر بالعقارات الموجودة بالمناطق الصناعية أو بالمناطق الخاصة ، أو أي عقار صناعي خارج هذه المناطق و يدخل في إطار الاستثمار و الذي يسمى المستثمر أو المتعامل .....إلخ من جهة ، و تتعلق بمانح حق الاستغلال و المتمثل في الدولة ، أو أحد فروعها المحلية من جهة أو إدارتها من جهة ثانية ، و تمس هذه الشروط في معظم الأحيان حق الملكية و ضرورة حمايته<sup>1</sup> .

أما الشروط الإدارية فهي شروط تتعلق بتجديد كفاءات استغلال العقار الصناعي كوعاء عقاري في حد ذاته، و في إطار احترام التشريعات و التنظيمات العامة المعمول بها ، و على هذا النحو سنتناول الشروط القانونية في مطلب أول ثم الشروط الإدارية في مطلب ثاني .

### **المطلب الأول : الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي**

يمكن دراسة الشروط القانونية عبر التطور التاريخي التي وردت فيه ، و القوانين و المراسيم الخاصة باستغلال العقارات الصناعية ، أخذا بعين الاعتبار الأشخاص الملزمين باحترام هذه الشروط و هم على النحو التالي :

### **الفرع الأول : مستغل العقار الصناعي**

لقد وردت هذه الشروط في عدة قوانين و مراسيم تتعلق بالاستثمار نوردها على حسب الترتيب التالي :

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 44 .

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

- أولا : في المرسوم التنفيذي رقم 84 / 55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية<sup>1</sup>
- يجب على المتعامل ألا يقوم بأي تغييرات و أشغال معينة على شبكة المنشآت المشتركة الا بعد حصوله على ترخيص من طرف المؤسسة المسيرة ، غير أنه يمكن للمتعامل أن يقوم بنفسه بأشغال التجهيز و التهيئة للتجزئة العقارية الخاصة به، كإدخال توصيلات الماء ، الكهرباء و الغاز و لكن بشرط حصوله على الموافقة المسبقة من المهية ، الذي يسمح له بذلك .
  - يجب على المتعامل عند تهيئته للمنطقة أو التجزئة العقارية المملوكة له، أن يحترم مبادئ حماية البيئة ، وذلك حتى و لو كانت تجزئته غير مبنية أو استعمالها كمستودع فقط .
  - يتحمل المتعامل مسؤولية عبئ القيام بجميع الإجراءات اللازمة والتجهيزات الضرورية للتخلص أو لمعالجة كل الأضرار المحتملة ، والتي تمس مباشرة بالصحة العمومية ، بالزراعة وبالمياه المستهلكة ، وكذلك الحال فيما يتعلق بالدخان المتصاعد من مصانعه و النفايات الغازية و الصلبة<sup>2</sup>.

### ثانيا : في القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار

- الشخص المرشح للاستثمار في أي ميدان و من بينها الميدان الصناعي ، هو أي شخص طبيعي أو معنوي شرط أن يكون جزائريا ، و سواء كان مقيما أو غير مقيم ، ثم نص على إمكانية أن يكون المستغل أجنبيا .
- يجب أن يكون مستغل العقار الصناعي في إطار الاستثمار ، حائزا بصفته مالكا في المنطقة المقصودة لقطعة أرضية يمكن أن تستغل أساسا لإقامة المشروع .
- يلتزم المستغل بإنجاز مشروعه حسب الشروط والآجال المقررة في دفتر الشروط أو الاتفاقية ، هذه الآجال قد تكون محدودة لمدة زمنية معينة ، و في حالة عدم الانجاز خلال المدة يمكن للإدارة إضافة أجل آخر للمستغل .
- يجب على المستغل أو المتعامل مراعاة التشريع أو التنظيم المعمول بهما ، في مجال الأنشطة المقننة ، و إن حصل على تصريح بالاستثمار من طرف الوكالة الوطنية لدعم و ترقية الاستثمار.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 84 / 55 ، المذكور سابقا.

<sup>2</sup> المواد 12.10.09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

- خضوع المتعامل أو المستثمر الأجنبي سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا لأحكام الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية و الدولة التي يكون هؤلاء الأشخاص من رعاياها .
  - يجب على مستغل العقار الصناعي ، أن يودع مرة في السنة لووكالة ترقية الاستثمار كشفا يبرز فيه مدى تنفيذ الالتزامات التي تعهد بها وفق النموذج المتفق عليه بموجب المرسوم .
- ثالثا : بالنسبة للعقار الصناعي بصفة عامة و في إطار المراسيم التنفيذية 319/94 و1320/94<sup>1</sup>

- يجب على أي متعامل أو مستغل أن يقوم بأشغال تهيئة المنطقة الحرة في الآجال المتفق عليها في دفتر الشروط ، و كذا القيام بأعمال البناء و التجهيز للمنطقة ، وصيانة الموجودات الثابتة .
- يجب على أي متعامل في المناطق الخاصة المحافظة على البيئة و حمايتها و نقل المواد الخطيرة ، و معالجتها داخل المنطقة طبقا للتشريع و التنظيم المعمول به .
- يلتزم المستثمر صناعيا بالتأمين على كل أخطار الاستغلال الواردة ، و التي تسبب أضرارا للأموال العقارية ، سواء حدثت بفعله أو بفعل الغير العامل بإذنه.
- يجب على المستثمر في المنطقة الحرة أو الخاصة أن يقدم للهيئة المكلفة بالمراقبة و المتابعة مخططا للتهيئة للمنطقة الصناعية أو الخاصة أو الحرة<sup>2</sup> ، و مخططات تجزئة الأراضي للبناء الموضوعة طبقا للتنظيم المعمول به ، بالإضافة إلى ذلك ، عليه تقديم المشاريع النهائية و الأشغال التي يعترزم إنجازها في المنطقة.
- يجب على المتعامل أو المستثمر أن يشرع في إنجاز الأشغال في الآجال المحددة من قبل الإدارة ، و في دفتر الشروط ، و في حالة عدم الإنجاز كل مشروع أو جزء منه في الآجال المقررة له، توجه له الإدارة إعدار بإتمام الأشغال ، و عند الاقتضاء تتولى الدولة إتمام الأشغال المتبقية على نفقة المستغل .
- يجب على المستغل أن يتحمل نفقات و مصاريف الصيانة و المحافظة على المنشآت ، و يسهر على مطابقة هذه الأخيرة لقواعد الأمن و حماية البيئة .

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 47 .

<sup>2</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، و المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 67 .

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

- يقع على عاتق المتعامل أو المستثمر عبئ بقاء أي ملك عقاري يهم المنطقة مهما كان نوعها أو أي بيع عقاري أو إيجار له بداخل المنطقة الحرة ، و كذلك توفير جميع الخدمات الضرورية لصيانة هذه العقارات و حسن تسييرها .
- يلتزم المتعامل بأن يقوم بإنجاز و في خلال شهر واحد 01 من تاريخ الموافقة على الامتياز ، نظاما خاصا بالميناء أو المطار إذا كانت المنطقة المعنية منطقة حرة .
- يجب أن يتضمن النظام الداخلي للمنطقة ، و العقود الواردة عليها ، القيود التي تسمح بالتأكد بأن الارتفاعات و أنظمة التعمير و كذا التدابير الخاصة بالنظافة و الأمن قد احترمت .

### رابعا : في إطار الأمر رقم 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار :

لم يوضح هذا الأمر المصادق عليه بموجب القانون 16/01 المؤرخ في : 2001/10/21 الالتزامات التي تقع على عاتق المتعامل أو المستثمر صناعيا ، إلا فيما يتعلق بالتزامه بالحصول على التصريح بالاستثمار من طرف الهيئات المكلفة بذلك ، مع مراعاة التشريع و التنظيم المعمول به ، و خاصة تلك المتعلقة بالأنشطة المقننة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : مانح حق استغلال العقار الصناعي

في البداية نشير إلى مانح حق استغلال العقار صناعيا هو الدولة ممثلة في فروعها المحلية و كذا الهيئات الإدارية المنشأة لهذا الغرض ، و أهم هذه الشروط نتطرق إليها كما يلي :

### أولا : في قانون 12/ 93 :

- التزام الدولة بعدم تطبيق الإلغاءات و المراجعات التي تتم في المستقبل على الاستثمارات إلا بناء على طلب المستثمر نفسه .

لا يمكن أن تكون العقارات موضوع الاستثمارات المنجزة محل " تسخير" من طرف الإدارة إلا في الحالات التي ينص عليها التشريع المعمول به<sup>2</sup>.

علم أن التسخير هو الاستيلاء على الملكية لمدة معينة ثم إرجاعها كما أن التشريع المعمول به في ميدان التسخير هو القانون المدني في المواد من 679 إلى 681 مكرر غير أنه يستفاد من التشريع المعمول به أن المشرع قد نص عليها في المادة 677 من القانون المدني التي تنص

<sup>1</sup> وهوما تضمنته المادة 04 من الأمر 03/01 غير أنها لم تورد شروطا قانونية خاصة يجب توفرها وقد أوكل للمجلس الوطني للاستثمار تحديدها حسب طبيعة المتعامل وعن طريق التنظيم .

<sup>2</sup> المادة 40 من القانون 12/93، مرجع سابق .



## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

على نزع الملكية للمنفعة العامة والمادة 678 من القانون المدني التي تنص على التأميم كما أن قانون 13/93 المذكور أعلاه لم يستبعد القيام بهذين الإجراءين الأخيرين صراحة فهل هذا يعني أن المشرع قد سمح للإدارة اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية أو التأميم دون التسخير أم أن التسخير في مفهوم هذا القانون هو نفسه نزع الملكية للمنفعة العامة .

فرغم أن هدف جميع هذه الإجراءات الثلاثة السابقة ذكرها هو المصلحة العامة غير أن الآثار تختلف بينهم إذ يُطرح الإشكال في مسألة التعويض علماً أن القانون المدني لم ينص على التعويض العادل والمنصف في حالة التسخير وإنما ورد التعويض بشأن نزع الملكية للمنفعة العمومية وعلى هذا الأساس نستنتج أن التسخير في مفهوم قانون 12/93 هو نفسه نزع الملكية للمنفعة العامة أو التأميم .

من كل هذا نستخلص أن قانون 12/93 سجل تراجعاً بالنسبة لدستور 1989 وخرج عن مبادئه وتناقض معه لكون الدستور نص على تعويض قبلي عادل منصف بينما نص القانون 12/93 على تعويض عادل منصف فقط .

وفي هذه النقطة بالذات برز عنصر الاختلاف إذ أن المتعاملين الاقتصاديين يطالبون بأن يكون التعويض " قبلي " أي قبل أن تتم حيازة الدولة للعقار موضوع التسخير .

يجب على وكالة وترقية الاستثمار (A. P. S. I) أن تقوم بالدور المنوط بها والمتمثل في المتابعة والمراقبة المستمرة للاستثمارات التي ستجز وعليه يتعين على المشرع أن يمنحها صلاحيات السلطة العامة لتقوم بهذا الدور على أحسن وجه<sup>1</sup> .

يقع على عاتق الدولة ممثلة في إدارتها المحلية وأجهزتها المسيرة عبء إنجاز المنشآت الأساسية التي تسمح بربط منطقة الاستثمارات بخطوط الطرق الرئيسية التي تربط الناحية بالتراب الوطني وكذا إيصالها بمختلف منشآت التزويد بالكهرباء والغاز والماء الصالح للشرب...إلخ .

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 50

ثانيا: في قانون 16/01 المصادق على الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار

لقد أورد هذا القانون نفس الالتزامات الواجب إتباعها من طرف مانح حق الامتياز مساعدا ما يتعلق بإعادة اكتساب الدولة للعقارات الممنوحة بالطرق الاستثنائية حيث ألزم الدولة بعدم القيام بأي مصادرة لأي استثمار أنجز على هذه العقارات إدارياً إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به ورتب على المصادرة تعويض عادل ومنصف .

حيث نلاحظ أنه استبدل إجراء التسخير بإجراء جديد هو المصادرة الإدارية التي تعتبر أقرب إلى إجراء نزع الملكية لصالح المنفعة العامة وهذا رغم عدم وضوح هذا الإجراء الجديد خاصة وأن الإدارة ليست لها سابقة فيما يخص هذا الإجراء أما القضاء الإداري فيعتبر المصادرة الإدارية هي نفسها نزع الملكية لصالح المنفعة العامة وإذا كان كذلك فإن التناقض بين ما ورد في قانون 16/01 ودستور 1989 يظهر جلياً وغير مقبول إذ كان الدستور ينص على التعويض القبلي العادل والمنصف هذا الاختلاف الذي قد يدفع بالمستثمرين على عدم المغامرة باستثماراتهم طالما أنهم يرون أن قانون الاستثمار نفسه لم يحترم المبادئ الدستورية بل وناقضها في أحكامه .

### المطلب الثاني: الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي<sup>1</sup>:

ترتبط الشروط الإدارية أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.O.S اللذان يتوليان مسؤولية تنظيم استغلال العقار الصناعي وموقعه وذلك على أساس مدى احترام تحقيق المنفعة العامة وعلى هذا سوف نتطرق إلى الشروط الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير في الفرع الأول وإلى الشروط العامة الموجودة في القوانين المرتبطة بالصناعة في فرع ثاني .

### الفرع الأول: الشروط الإدارية الخاصة بالتهيئة والتعمير :

تحقيقا للمنفعة العامة والاستغلال الدائم والحسن للعقار الصناعي اشترط المشرع بعض الشروط المتعلقة بالتهيئة والتعمير فالأزم أن يكون إنجاز البناءات مهما كان نوعها أو استعمالها صناعيا أو تجاريا بناءا على رخصة بناء تقدم من المصالح المعنية بذلك.

غير أن المشرع في منحه لرخصة البناء خرج عن القاعدة العامة المتمثلة في عدم إمكانية منح الرخصة دون توفر طالبها على عقد ملكية العقار موضوع البناء وسمح للإدارة أن تمنح

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 52 .

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

هذه الرخصة رغم عدم حيازة المستثمر لعقود الملكية بل ويملك عقد امتياز فقط أو رخصة لشغل أراضي والتي لا تعتبر عقود ملكية تامة وإنما حق انتفاع فقط الأمر الذي يطرح إشكالا عمليا وقانونياً وخاصة عند القيام بتصفية الشركات المنحلة والتي تملك المنشآت المبنية غير أنها لا تملك القضاء العقاري كما يمكن رفض منح رخصة البناء إذا كانت المنشآت الصناعية من شأنها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة<sup>1</sup>.

• يقع على عاتق الإدارة إجراء تحقيق إداري الذي تراه مناسباً للمشروع ويسمى " تحقيق الملائمة " وهذا بالنسبة لكل المؤسسات الصناعية وخاصة إذا كانت تنتج مواد ضارة بالبيئة أو بالزراعة أو بالإنسان نفسه هذا الشرط الذي يعتبر ضرورياً ومن النظام العام عند تهيئة وإنجاز أي عقار صناعي كما يرتبط منح رخصة البناء على نتيجة هذا التحقيق<sup>2</sup>.

• يجب أن يرفق طلب رخصة البناء لانجاز مؤسسة صناعية تحت طائلة عدم القبول بمذكرة مرفقة بالبيانات التي تسمح بتبيان أن مستوى الضجيج المنبعث من هذه المؤسسات.

فيما يخص رخصة التجزئة فإنها تحتوي على شروط توفرها تحت طائلة عدم القبول كذلك نذكر منها :

• تحديد مستوى الضجيج المنبعث والانبعاثات الكهرومغناطيسية بالنسبة لقطع الأراضي المجزأة ويتم هذا الإجراء بعد أن يقوم الوالي بتحقيق عمومي في إطار صلاحيات الضبط الإداري .

• لا يتم الحصول على قرار إنشاء مؤسسة صناعية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة إلا بعد أن تقوم الإدارة بتحقيق آخر يسمى : دراسة مدى التأثير والمنصوص في المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 07 فيفري 1990 المتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 08 و 09 من قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 52

<sup>2</sup> المادة 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 26

<sup>3</sup> المادة 09/3 من المرسوم التنفيذي رقم 76/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

### الفرع الثاني: الشروط الإدارية العامة

تتواجد هذه الشروط في قوانين أخرى متفرقة نذكر منها ما يلي:

#### أولا : بالنسبة لقانون المياه

- يشترط على كل مؤسسة عمومية أو خاصة وكل وحدة صناعية تعتبر ملفوظاتها عوامل ملوثة للبيئة أن تزود بمنشآت للتصفية .
- يجب أن تراعي عند وضع كل مشروع يتعلق بإقامة وحدات صناعية مستهلكة للمياه أو توسيعها مقاييس حماية البيئة والأولويات المذكورة أعلاه<sup>1</sup>.

#### ثانيا : بالنسبة لقانون الغابات

يشترط لاستغلال المحاجر والمقالع في الوديان حصول المتعامل على رخصة تسمى "رخصة الاستغلال" تُمنح من طرف إدارة الغابات وهذا بعد دراسة مدى تأثير هذا الاستغلال على اندثار الغابة أو الوادي<sup>2</sup>.

ونشير هنا أن الغابات الوديان تعتبر من الأملاك الوطنية العمومية للدولة التي لا يجوز استغلالها وإنما يجوز استعمالها بشكل لا يؤثر في طبيعتها أو غيرها لأنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة وليس المصلحة الخاصة أضف إلى ذلك أنها تعتبر من الثروات الطبيعية والتي يجوز استغلالها بصفة متخصصة الأمر الذي جعل المشرع يشترط لاستعمالها ضرورة الحصول على رخصة استغلال مؤقتة .

غير أنه في آخر تحليلنا نرى أن هذه الشروط القانونية والإدارية تبقى غير محترمة من طرف المتعاملين وعديمة الأثر القانوني طالما أنها لم تقترن بإجراءات مدنية وعقابية وعلى متابعة ومراقبة مستمرة من طرف الإدارة نفسها.

فبالنسبة للجزاءات المدنية يمكن أن تتمثل في سحب الرخصة أو فسخ العقد في حالات معاينة أما بالنسبة للجزاءات العقابية فقد تتمثل في فرض الإدارة لغرامات كما هو الحال بالنسبة للأنشطة الملوثة للبيئة طبقا لمبدأ "الملوث الدافع" إذا يمكن توقيع غرامات على المتعامل الذي

<sup>1</sup> المادتان 12 و 37 من القانون رقم 17/83 المؤرخ في 16 جويلية 1983 ، المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 30

<sup>2</sup> المواد 27 ، 28 ، 31 ، 33 ، من القانون 12/84 المؤرخ في 23 جوان 1984 ، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 26

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

يقوم بأنشطة صناعية ملوثة تكون على شكل دفعه لإتاوات ضريبية مرتفعة بالنسبة إلى نشاطه وهذا ما ينص عليه المرسوم التنفيذي رقم 68 /93 المؤرخ في 01مارس 1993 المتضمن تطبيق الرسم على الأنشطة الملوثة والخطيرة على البيئة<sup>1</sup> .

أما في مجال المتابعة والمراقبة فإن وجود اللجان الإدارية لا تكفي لوحدها خاصة وأنها تتصف بعدم الحياد والانحياز في معظم الأحيان الأمر الذي يتطلب إنشاء جمعيات مستقلة يجب استشارتها فيما يخص حماية البيئة عند التفكير في إعداد عقار صناعي .

### **المطلب الثالث: دراسة الجدوى البيئية للمشاريع الاستثمارية**

ترتبط الشروط الإدارية أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في إطار تنظيم استغلال العقار الصناعي وموقعه وعلى أساس مدى احترام تحقيق المنفعة العامة وعلى هذا سوف نتطرق إلى الشروط الإدارية الخاصة بالتهيئة والتعمير في الفرع الأول وإلى الشروط الإدارية العامة الموجودة في القوانين ذات الصلة في فرع ثان .

### **الفرع الأول : ماهية دراسة الجدوى البيئية**

**أولا : تعريف دراسة الجدوى البيئية :** تتعدد التعاريف المستخدمة لدراسة الجدوى البيئية تبعاً لنوع وتوجه المحلل ونظرته إلى البيئة و عليه يمكن تعريفها على أنها " عملية دراسة التأثير المتبادل بين مشروعات برامج التنمية والبيئة بهدف تقليص أو منع التأثيرات السلبية وتعظيم التأثيرات الإيجابية بشكل يحقق أهداف التنمية ولا يضر بالبيئة وصحة الإنسان كما تعرف بأنها " درجة الحماية والصيانة التي تحقق للبيئة من خلال مراعاة الحمولة البيئية في إطار الخطة الإنمائية المقترحة من المنظور الآني والمستقبلي بطريقة مباشرة و غير مباشرة على المستوى المحلي والإقليمي والعالمي .

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 56 .

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

وبتعبير موجز تمثل دراسة الجدوى البيئية " المنفعة البيئية " <sup>1</sup>.

ثانيا : أهمية دراسة الجدوى البيئية : تبرز أهمية دراسة الجدوى البيئية من كون أن كل مشروع استثماري يرتبط بالبيئة الذي يقام عليها.

فطبقاً لمدخل النظم فإن المشروع يعتبر نظاما مفتوحا يؤثر و يتأثر بالبيئة المحيطة به حيث يقوم المشروع باستيراد مجموعة من المدخلات لعملياته من بيئته ويقوم بتحويلها إلى مخرجات يصدرها لذات البيئة مرة أخرى .

ومن الواضح أن المشروع موضع الدراسة لا يمكنه البقاء مستقبلا في عزلة عن البيئة وعليه احترام البيئة التي يعيش فيها بمعنى أن صيانة البيئة واجب مقدس بالنسبة لمن يتعاملون معها وعدم مراعاة ذلك يدمر البيئة ويقصر أجل المشاريع العاملة فيها ومن هنا تبرز أهمية دراسة الجدوى البيئية كعنصر فعال في حماية البيئة .بالإضافة إلى تحقيقها للأهداف التالية :

- ضمان قبول المشروع و الموافقة عليه من السلطات المختصة و منح التراخيص المناسبة .
- استبعاد اختيار مواقع معينة لبعض المشروعات نتيجة لما تحدثه من تلوث و أضرار خطيرة يتعذر إصلاحها .
- تلافي منازعات بيئية بين ملاك المشروع و أطراف أخرى .
- بالإضافة إلى :
- تحقيق مصلحة المستثمر خاصة في ظل طلب تمويلي من جهات دولية نظرا لأن كثير من المؤسسات التمويلية كالبنك الدولي بدأ يدخل الاعتبارات البيئية في اعتماد المشاريع الإنمائية التي يمولها.
- إن تحليل المناخ الاستثماري يساعد على استبعاد فرص استثمارية و خلق فرص أخرى من خلال عمليات التصفية الأولى للمشروعات التي تنتهي بوضع ترتيب تنازلي للمشروعات المطروحة حسب فرص نجاحها.
- الوفاء بالمتطلبات القانونية إذ يمكن أن يؤدي التقييم إلى سرعة الحصول على الإجازة والترخيص للمشروع كما يؤدي إلى توضيح المسؤولية الاجتماعية و البيئية.

<sup>1</sup> أوسريز منور، دراسة الجدوى البيئية للمشاريع الاستثمارية ، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا ، المركز الجامعي خميس مليانة الجزائر، العدد السابع ، بدون سنة طبع، صفحة 331 .

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

• تعتبر دراسة الجدوى البيئية وسيلة لتشجيع التنمية المستدامة من خلال تنفيذ السياسات الوطنية البيئية المستدامة .

ثالثا : أهداف دراسة الجدوى البيئية:<sup>1</sup> يتمثل الهدف الأساسي من دراسة الجدوى البيئية في التعرف على " العوامل البيئية المحيطة بالمشروع وتشخيصها والتنبؤ بها وتحديد آثارها وتحديد الفرص التي تتيحها والقيود التي تفرضها بما يساعد على تحقيق فعالية المشروع الاستثماري " وتقدير جدارته البيئية .

و يمكن تحديد أهدافا أكثر تفصيلا وتحديدا على الوجه التالي<sup>2</sup> :

• التشجيع على إجراء تحقيق شامل وكامل ومتعدد التخصصات عن البيئة والأضرار المحتملة (الكمية والنوعية الإيجابية والسلبية الآنية والمستقبلية) وتحديد الإجراءات الوقائية والتعويضية اللازمة وبدائلها وطرق معالجتها.

• تحديد مجمل المؤثرات البيئية الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية والقانونية على المشروع .

• إشراك أفراد المجتمع في عملية صنع القرار فيما يتعلق بأحوال البيئة التي يعيشون فيها .

• تفادي الغرامات المالية و العقوبات المختلفة للمخلفات البيئية والتي قد تصل إلى إغلاق المنشأة أو الحبس وغيرها من العقوبات التي تعيق النشاط الاقتصادي .

رابعا : خصائص دراسة الجدوى البيئية: من خلال محاولتنا لعرض مفهوم وأهمية وأهداف دراسة الجدوى البيئية نجد أنها تتميز بعدة خصائص لعل أهمها<sup>3</sup>:

التعامل مع المستقبل :لما كانت دراسة الجدوى تعني " دراسة مدى إمكانية تنفيذ فكرة استثمارية يمتد عمرها إلى عدد غير محدد من السنوات " فدراسة الجدوى البيئية لا تختلف عن هذا الجانب التحليلي و هي بذلك دراسة مستقبلية من معطيات قائمة ما يجعل محتواها ونتائجها تمثل تقديرات محتملة بنسب متفاوتة من عدم اليقين .

<sup>1</sup> أوسريز منور، المرجع السابق، صفحة 339 .

<sup>2</sup> المرجع ذاته ، صفحة 332.

<sup>3</sup> محمد أمين زويل ، دراسة الجدوى و إدارة المشروعات الصغيرة ، دار الوفاء للطباعة والنشر الإسكندرية ، مصر ، طبعة 2007 صفحة 38.

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

**مبدأ العمومية :** تتصف مثل هذه الدراسات بالعمومية و هي لازمة لكل أنواع المشاريع .  
مهما كانت أهدافها حيث نجدها مطلوبة للمشاريع العامة و الخاصة كما نجدها مطلوبة للمشاريع الصناعية و الزراعية والخدماتية وهكذا.

**عنصر الزمن :** يمثل عنصر الزمن الفترة الزمنية بين الإعداد لدراسة الجدوى البيئية والحصول على الترخيص وموافقة الجهات المختصة وبين بداية التنفيذ الفعلي للمشروع .ويتفاوت الوقت اللازم للدراسة البيئية بتفاوت نوع المشروع المزمع القيام به وحجمه ومقدار نوعية البيانات البيئية المتوفرة .

**المرونة :** تتسم الدراسة البيئية بالمرونة فهي مصممة بحيث تتلاءم مع مختلف أنواع المشاريع فالمرونة تعني بها إمكانية ملائمة وتكييف نتائج الدراسة عند ظهور متغيرات جديدة لم تؤخذ في الاعتبار فليست هناك مجموعة ثابتة من القضايا التي ينبغي معالجتها في أي دراسة بيئية<sup>1</sup> .

**الفعالية :** تتسم دراسة الجدوى البيئية بأكثر قدر من الفعالية حيث تتوفر نتائجها في مرحلة مبكرة من عملية إعداد المشروع حتى ولو كانت نتائجها أولية ففي ذلك الوقت يمكن إجراء دراسة واقعية لبدائل قد تكون مرغوبة من وجهة النظر البيئية .

**عنصر التكلفة :** تتفاوت التكلفة اللازمة لإعداد دراسة الجدوى البيئية بتفاوت نوع المشروع وحجمه ودرجة تشابكه وتعقده ونوعية البيانات البيئية المطلوبة لتقييمه وتقدير آثاره .لذلك تحمل الدراسة البيئية أصحاب المشروع تكاليف مالية إضافية .

### **الفرع الثاني : دراسة أثر المشروع على البيئة**

**أولا : نشأة ومدلول دراسة أثر المشروع على البيئة :** يعتبر تقييم الأثر البيئي مفهوم بيئي مستحدث أدرج للمرة الأولى عام 1969 في الولايات المتحدة الأمريكية بعد اعتماد خطة السياسة الوطنية للعمل البيئي والتي أدخلت دراسة تقييم الأثر البيئي كأحد متطلبات المشاريع الاستثمارية في المجالات المختلفة منذ ذلك الحين انتشرت مفاهيم هذه الدراسة بين الدول المتقدمة والنامية والمنظمات الدولية<sup>2</sup> .

وبالنسبة لتطور مضمون هذه الدراسة فقد مرت نشأتها الحديثة بأربع مراحل رئيسية هي:

<sup>1</sup> محمد أوسريير و محمد حمو ، الاقتصاد البيئي ، درا الخلدونية بالجزائر، طبعة 1 سنة 2010 ، صفحة 74 .

<sup>2</sup> أوسريير منور، المرجع السابق ، صفحة 345



## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

- المرحلة الأولى : (1970) كانت تعني بالآثار الطبيعية و البيئية للمشروعات .
- المرحلة الثانية : (1975) و فيها بدأ إدخال الآثار الاجتماعية .
- المرحلة الثالثة : (1980) تم إدخال الاعتبارات الاقتصادية و التوظيفية و تحليل التكلفة و العائد .
- المرحلة الرابعة : (1990) حيث أصبحت التأثيرات السلوكية للإنسان مرتبطة بالبيئة و من هنا بدأت أهمية دور المشاركة الشعبية في عملية التقييم .
- و عليه يمكن تعريف تقييم الأثر البيئي بأنه " عملية منظمة و متكاملة و متعددة العلوم من شأنها تقويم العواقب البيئية لأي مشروع تنموي بصورة مسبقة فهي بذلك طريقة مصممة لضمان أن كافة التأثيرات البيئية المحتملة أثناء مراحل التخطيط و التصميم و الترخيص و التنفيذ لكافة المشاريع ذات العلاقة " .
- كما يمكن تعريفه أيضاً بأنه " أداة للمراقبة و الوقاية و هو بمثابة ضمان يأخذ بعين الاعتبار مصالح حماية و صون البيئة الطبيعية من خلال تصميم و تنفيذ و تشغيل المشاريع التنموية "
- ثانياً : أهداف تقييم الأثر البيئي : إن الهدف الأساسي من تقييم الآثار البيئية للمشاريع هو ضمان حماية البيئة و مواردها الطبيعية و الهدف بعيد المدى هو ضمان تنمية اقتصادية متواصلة " إيكولوجية اقتصادية و اجتماعية . " بالإضافة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الفرعية هي <sup>1</sup> :
- تحقيق درجة من المتابعة و المراقبة البيئية المستمرة بمشاريع التنمية بما يؤمن مسيرة هذه المشاريع و يحول دون انحرافها عن الخط البيئي .
  - الارتقاء بالتوعية البيئية العلمية بأهمية الحفاظ على البيئة .
  - و نجد أهدافاً أخرى منها ما يلي :
  - تحسين عملية اتخاذ القرار و ضمان أن بدائل المشروع الجاري دراسته سليمة و قابلة للاستمرار بيئياً.
  - إدراك كافة العواقب البيئية في أوائل مراحل دورة المشروع .

<sup>1</sup> أوسرير منور، المرجع السابق، صفحة 346

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

- تحديد أساليب تحسين المشروعات بيئيا عن طريق منع آثارها السلبية أو تقليلها أو التعويض عنها .

ثالثا : أبعاد دراسة تقييم الأثر البيئي : تتخذ عملية التقييم البيئي بعدين أساسين هما <sup>1</sup>:

1. **البعد المكاني** : بالنسبة للبعد المكاني لتقييم الأثر البيئي فإن دوره لا يقتصر على إبراز الآثار البيئية المحلية فقط وإن كانت هي الأساس وإنما يمتد ليشمل أيضا الآثار على المناطق المجاورة أي على المستوى القطاعي والإقليمي والعالمي. فمن المعروف أن المشكلات البيئية إذا كانت محلية الحدوث وتفاقمت مع مرور الزمن فإن مردوداتها تعتبر إقليمية وعالمية التأثير .

2. **البعد الزمني** : وهو يتضمن ثلاث مراحل أساسية تتمثل في <sup>2</sup>:

أ : **مرحلة التقييم المبكرة** : تتم هذه المرحلة عند التخطيط لإعداد المشاريع التنموية للتعرف على الآثار الإيجابية و السلبية للمشروع من خلال تعظيم الآثار الإيجابية والتخفيف من الآثار السلبية .  
ب : **مرحلة التقييم التكميلي الاستكشافي** : يتم التقييم في أثناء تنفيذ المشروعات لضمان تنفيذ كل الإجراءات البيئية المتضمنة في خطة المشروع .

ج : **مرحلة التقييم اللاحق** : وتبدأ هذه المرحلة بعد الانتهاء من المرحلة الثانية أي بعد تنفيذ المشروع وبدأ تشغيله وذلك لضمان عدم انحراف المشاريع التنموية خلال مرحلة التشغيل عن المسار البيئي الذي رسم لها .

رابعا : **خطوات تقييم الأثر البيئي** : لا بد أن تتم دراسة التقييم البيئي بصورة منطقية من خلال عدد من الخطوات الرئيسية المدروسة وهي <sup>3</sup>:

1. **وصف المشروع المقترح** : يحتاج الأمر إلى الحصول على تفاصيل المشروع المقترح من موقعه حجمه العمر الافتراضي لمكوناته وغيرها حتى يمكن تقييم الآثار المحتملة للمشروع .
2. **تصنيف المشروع** : تقوم على تحديد ما إذا كان هناك احتياج إلى تقييم الآثار البيئية للمشروع المقترح بصورة كاملة أم ضئيلة أم متوسطة ويسمى بالتصنيف البيئي ( مشروعات القائمة البيضاء الرمادية و السوداء ) .

<sup>1</sup> أوسرير منور، المرجع السابق، صفحة 347

<sup>1</sup> هوشيار معروف، دراسات الجدوى الاقتصادية و تقييم المشروعات، دار صفاء للنشر والتوزيع عمان، الأردن، طبعة 2004 صفحة 15

<sup>3</sup> أوسرير منور ، المرجع السابق ، الصفحتان 346 و 347

## الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي و دراسة الجدوى البيئية للاستثمار فيه

3. وصف البيئة المحيطة بالمشروع : يجب إعطاء رؤية شاملة لمكان المشروع لتوفير قاعدة تستعمل في سياق التقدير .

4. الآثار البيئية المحتملة للمشروع : يجب التمييز في هذه المرحلة بين الآثار الإيجابية منها والسلبية المباشرة وغير المباشرة الفورية وطويلة الأمد الآنية و المستقبلية .

5. تحليل ودراسة بدائل المشروع المقترح : استعراض كل الاحتمالات أو البدائل الممكنة لإنشاء وتنفيذ المشروع كالمواقع البديلة .

6. خطة تخفيف الآثار السلبية : تتطوي على إجراءات التخفيف أو علاج الآثار السلبية إلى حدود مقبولة بيئياً .

7. التنسيق بين الهيئات المعنية : يعتبر التنسيق فيما بين الهيئات المعنية وإطلاع الجمهور على المساهمة في عملية صنع القرار أمر ضروري و لاسيما خلال مرحلة التعريف بالصيغ البديلة لدراسات المشروع .

8. خطة الرصد والمراقبة : تحتوى هذه الخطة تفصيلا محددًا لوسائل المراقبة ( المعايير الخاضعة لها أساليبها دورتها أماكنها إجراء القياسات حفظ المعلومات وتحليلها إجراءات الطوارئ وغيرها .

9. تحديد الاعتبارات القانونية والتشريعية : يتم وصف وتحديد القوانين والتشريعات المعمول بها لحماية البيئة والمعايير المنظمة لنوعية البيئة .

10. تقرير التقييم البيئي : آخر مرحلة هي كتابة التقرير بناء على جميع بيانات ونتائج الأقسام السابقة كأداة لاتخاذ قرار تنفيذ المشروع من عدمه<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> أوسريز منور، المرجع السابق ، صفحة 347 .

# الفصل الثاني

طرق الاستثمار في العقار

الصناعي ومدى تأثيره

على البيئة

### الفصل الثاني : طرق الاستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

إن البحث في طرق الاستثمار للعقار الصناعي ، يتطلب منا التحديد الدقيق لهذا الأخير، الذي ارتبط وجوده بالاستثمار، مرتكزا أساسا على فكرة الاستغلال دون التملك ، الأمر الذي دفع بالمشرّع إلى وضع معايير قانونية لعقود الاستثمار في العقار الصناعي ، اتسمت بطابع العقد الإداري ، ولكنها تأرجحت بين مفهوم هذا الأخير ومفهوم العقد المدني، ولقد جاءت هذه العقود بهدف حماية العقار العمومي والخزينة العمومية، من التلاعبات التي قد تكون عادة من أجل تمرير أفكار سياسية تركز على المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة<sup>1</sup>، ويتعاقب العقود الواردة على العقار الصناعي واختلاف مميزاتها القانونية ، سنحاول دراستها باعتبارها من أهم طرق وكيفيات استغلال العقار الصناعي ، وما قد ينجم عنها من منازعات ذلك سيكون في مبحث أول .

كما أن التطور الصناعي الذي عرفته الجزائر منذ السبعينيات كان سريعا و مهما إذ أنه تم إنشاء أكبر مركبات عرفتها البلاد ، غير أن عملية التصنيع لم تتم في إطار التنمية المستدامة ، بحيث أن المنشآت الصناعية المتواجدة بغير محلها وتمت بدون دراسة مسبقة، خاصة دراسات التأثير على البيئة تجعلنا لا نكتثرت لتحصيل المناهج التكنولوجية الأقل تلوثا و الأكثر توفير للطاقة و المواد الأولية مع العلم أن القطاع الصناعي في هذا الإطار يعتبر القطاع الرئيسي المستهلك لعدد كبير من المواد الأولية ، وهو المتسبب الأساسي في تلويث البيئة، وسبب في زيادة حدة الأخطار الصناعية وانعكاساتها على الأوساط الأخرى، مما جعل التفكير في مواجهة هذه الأخطار من أكبر التحديات التي تواجهها الدولة ، حيث سندرس تأثير الاستثمار في العقار الصناعي على البيئة في مبحث ثان وتتمثل منهجية هذا الفصل في المبحثين التاليين :

المبحث الأول: طرق الاستثمار في العقار الصناعي

المبحث الثاني: دراسة مدى تأثير الاستثمار في العقار الصناعي على البيئة

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 59

### المبحث الأول: طرق الاستثمار في العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

إن المفهوم التقليدي للملكية الذي تمسكت به الإدارة ، والقائم على عناصر الملكية الثلاثة المتمثلة في الاستعمال ، الاستغلال ، والتصرف ، حال دون السير الحسن للاستثمار القائم على فكرة الاستغلال والربح فقط ، حيث أدى إلى عدم تمكن المستثمرين من إنجاز مشاريعهم بسبب عدم حصولهم على قروض من المصالح المختصة، هذه الأخيرة التي تشترط عقود الملكية كضمان لمنح القروض ، الأمر الذي دفعنا للبحث في هذه الإشكالية وكذا البحث في تطور طبيعة أنواع العقود المختلفة التي وقعت على العقار الصناعي في إطار الاستثمار، حيث عرفت ما يسمى بالحق العيني العقاري كفكرة جديدة<sup>1</sup> وفي هذا الصدد حدد المشرع ما هي العقود التي يمكن بواسطتها استغلال العقار الصناعي والتي عرفت تطورا نوعيا ، واتبعت طريقتان لاستغلاله هما التنازل الذي تم الغاؤه لاحقا بموجب الأمر 04/08 الذي كرس الطريقة الثانية وهي الامتياز الذي لا يزال معمولاً به، غير أن تشريعاتهما لم تسلم من الثغرات والنقائص ونجمت عنها عدة منازعات وحتى نأخذ فكرة عن مراحل التطور التشريعي والتنظيمي في هذا الخصوص ارتأينا التطرق الى أسلوب التنازل وما تم بشأنه من إجراءات الى غاية الاستغناء عنه .

### المطلب الأول: عقد التنازل والمنازعات الناجمة عنه

كما سبق أن أشرنا اليه، فإن عقد التنازل الذي كان أول أسلوب اعتمد عليه في استغلال المناطق الصناعية وتم الاستغناء عنه بصورة نهائية في هذا المجال بصدور الأمر 04/08 وهو ما نستعرضه ضمن فرع وحيد تناولنا فيه تعريفه والمنازعات التي نجمت عنه إبان العمل به وذلك على النحو التالي:

### الفرع الأول : عقد التنازل

أولاً. تعريف عقد التنازل: وهو نقل الملكية للمشتري بصفة كلية و شاملة و بمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام ، كما أن هذا العقد ينصب أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية ، و التي تكون غير مخصصة أي متوفرة، غير أنه قد تميز هذه العقود احتواءها لبعض الشروط ، استثنائية و غير مألوفة في القانون العام، كالتنازل على

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 60 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

شرط فاسخ و بواسطة دفتر الشروط مثلا، و لعل أول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية ، ثم تطور نوعا ما في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص كما يلي:

### 1. بالنسبة للمناطق الصناعية:

لقد أنشئت هذه المناطق بموجب قانون 45/ 73 المؤرخ في 28/02/1973 حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة<sup>1</sup>، و ذلك بموجب عقود تنازل إدارية و مشهرة، و بعد أن تقوم هذه الأجهزة المهيأة باكتساب هذه العقارات، تقوم بإعادة التنازل "RETROCESSION" أو البيع لفائدة المستثمرين و بواسطة عقود توثيقية و مشهرة لدى المحافظ العقاري، و قد تكون العقارات المراد اكتسابها ملك للخوادم، وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية، فإن هذه الأجهزة أو المؤسسات، تقوم بشراء هذه العقارات من مالكيها بواسطة عقود توثيقية عادية و مشهرة ، ثم تقوم بإعادة بيعها بالطريقة التي سبق شرحها أعلاه، فإذا ما اكتسبتها هذه الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية، فإنها تقوم بتجزئتها و الحصول على رخصة التجزئة، ثم تقوم بتهيئتها من ناحية التعمير قبل أن تقوم بعملية التنازل لصالح المستثمرين أو المستفيدين بواسطة عقود توثيقية رسمية مدنية<sup>2</sup>.

### 2. عقد التنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص:

لقد عرف عقد التنازل في إطار قانون 11/82 المؤرخ في: 21/04/1982 والمتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، حيث أن المستثمر الخاص و المعتمد من طرف الإدارة يمكنه أن يستفيد من عقد تنازل على عقار صناعي في حدود مناطق النشاط " les zones d'activité" المنشأة و المهيأة خصيصا لذلك الاستثمار و خارج حدود المناطق الصناعية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> قانون 45/ 73 المؤرخ في 28/02/1973 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 20 و طبقا لهذا القانون تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة .

<sup>2</sup> المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 55/84 المؤرخ في 03/03/1984 والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 10 .

<sup>3</sup> قانون 11/82 المؤرخ في: 21/04/1982 و المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 34 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

فعندما يتعلق الأمر بهذا النوع من الاستثمار صناعيا بموجب هذا القانون، يكون في مناطق مهياة " les zones aménagées " فإن الأحكام التشريعية المنظم تطبيقها بموجب المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985<sup>1</sup>. تعتبر كافية لتوضيح جميع الخطوات أو الإجراءات الواجب اتخاذها لإعداد عقد التنازل باعتباره عقد إداري، حتى وإن كان ذلك العقد على عقارات واقعة داخل النسيج العمراني .

و في هذا الإطار تم إعداد مشروع المرسوم التطبيقي لأحكام المادة 151 المذكورة أعلاه و الذي نظم إجراءات كما يلي :

1- طلب الاعتماد للعقار المختار لإنجاز المشروع الاستثماري ، يقدم من طرف المتعامل و يرفق بمحضر لجنة اختيار العقار طبقا للمادة 44 المرسوم التنفيذي رقم 304/82 المؤرخ في 1982/04/09 و المتعلق بكيفيات و شروط تطبيق قانون 01/82 المتضمن رخص البناء و رخص التجزئة .

2- بعد قبول ملف الاعتماد من طرف المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة ، يقوم هذا الأخير بتحدي سعر التنازل حسب القيمة الحقيقية للعقار، أي سعر السوق يحول المدير المذكور أعلاه، الملف بكامله إلى الوالي المختص إقليميا للفصل في التنازل و بواسطة قرار إداري بالتنازل ، و ذلك بعد أخذ رأي الوزير المختص حسب النشاط.

3- بعد صدور قرار الترخيص بالتنازل من طرف الوالي، يحول الملف بكامله إلى المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة لإعداد عقد التنازل حسب شروط التسجيل و الشهر أي الرسمية . و يكون عقد التنازل مصحوبا بشرط فاسخ متعلق بمدى إنجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد و في المواعيد المقررة له، و حسب ما هي محددة في طلب الاعتماد و تتم معاينة عدم إنجاز المشروع من طرف الديوان الوطني لتوجيه و متابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة "O.N.O.S.I.P" حيث يرسل نسخة من الملف و محضر معاينة عدم الإنجاز إلى المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة، ليتابع إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

<sup>1</sup> المادة 151 من قانون 21/84 المؤرخ في 1984/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 72 .



## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

و قد تدعم هذا النوع من العقود بتنظيم أكثر صرامة و دقة، عبر صدور المرسوم التنفيذي رقم 05/86 المؤرخ في 17/01/1986، حيث حدد بدقة شروط و كفيات التنازل عن الأراضي المتوفرة ، غير المخصصة و غير المدنية و التابعة لأملاك الدولة، و التي قد تكون واقعة خارج النسيج العمراني و تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية خاصة<sup>1</sup> بالإضافة الى التعليمات الوزارية المطبقة لهذا المرسوم رقم 329 و المؤرخة في 20/02/1986 .  
ثم بقى الحال على تدعيم فكرة الاستثمار بصدور قانون 25/88 المؤرخ في: 12/07/1988 و المتضمن توجيه الاستثمارات الوطنية الخاصة.

### 3. عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها :

لقد سبق الإشارة إلى أن المناطق المطلوب ترقيتها أنشئت بموجب المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 و المتعلقة بالتهيئة العمرانية<sup>2</sup> ، حيث عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل أو " البيع" طبقا لقانون 30/90 المؤرخ في : 01/12/1990 والمتعلق بالأملاك الوطنية ، إذ نص عليه ضمن أحكام المادة 89 منه .

و تنفيذاً لأحكام هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 لكي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العمومية التابعة للدولة، وتسييرها و بضبط كفيات ذلك<sup>3</sup> ، حيث أقر هذا المرسوم أن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة يكون كقاعدة عامة عن طريق :

- **المزاد العلني:** لقد نصت المادة 10 من المرسوم أعلاه على ما يلي: ( يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و التي ألغي تخصيصها و فيما إذا لم تعد صالحة للمصالح و المؤسسات العمومية ، عن طريق "المزاد العلني" إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تمنع ذلك، حيث يأذن الوالي بالبيع بالمزاد العلني، بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية ، و تكون المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط تعدده مصالح الأملاك الوطنية ،

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 05/86 المؤرخ في 17/01/1986 المحدد لشروط و كفيات التنازل المتوفرة غير المخصصة و غير المبنية و التابعة لأملاك الدولة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 01 .

<sup>2</sup> القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 05

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية و العمومية التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك . الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 60 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية، يعلن عليها بواسطة ملصقات و إعلانات في الصحافة، قبل عشرين يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد، و تحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات و حسب القيمة التجارية لها)<sup>1</sup>.

و استثناء على هذه القاعدة العامة السابق بيانها، فإن نفس أحكام هذا المرسوم قد أقرت من جهة ثانية استثناء في عملية التنازل على الأملاك العقارية الخاصة للدولة، و الذي يكون عن طريق :

- التراضي : بهدف ترقية هذا الاستثمار في هذه المناطق صدر قانون المالية لسنة 1992 الذي أكد على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة الجماعات الأقلية والجمعيات الهيئات ، المؤسسات العمومية ، و المتعاملين العموميين الخواص أو تعاونية عقارية، و ذلك عن طريق التراضي بموجب المادة 161 منه<sup>2</sup>.

حيث نصت على الاستثناء لفائدة المستثمرين في كل المناطق التي تتعلق بالاستثمار، و باحترام الشروط المنصوص عليها بواسطة القرار الوزاري المشترك و المؤرخ في: 19/02/1992 و الصادر عن وزارة التجهيز، و هذه الشروط هي كالاتي :

- أن يتم التنازل عن طريق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك.  
- يتم التنازل بصفة رضائية لفائدة كل مستثمر جزائري بغض النظر عن صفته سواء كان مقيما أو غير مقيم، سواء كان شخصا معنويا أو طبيعي .

- يحدد ثمن التنازل على أساس سعر السوق، إلا أن هذا استثمارات ذات الأولوية بالنسبة للمخطط الوطني السنوي بنسبة 80% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع المناطق المطلوب ترقيتها و بنسبة 25% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع خارج هذه المناطق.

هذا و نشير في دراستنا لعقد التنازل ، أن هذا العقد الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة ، و المتضمن لبند الشرط الفاسخ قد نتج عنه عدة مشاكل قانونية في الميدان، نتيجة سوء

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 66 .

<sup>2</sup> فسيح حمزة ، المرجع السابق ، صفحة 85

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

التطبيق سواء من جانب الإدارة أو من جهة المستثمر نفسه، الأمر الذي دفع الإدارة إلى الاستغناء عن الشرط الفاسخ في إعداد عقود التنازل بالنسبة للاستثمار الوطني الخاص .

### ثانيا : المنازعات الناجمة عن عملية تنفيذ عقد التنازل

في البداية نشير إلى أن عقد التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الخاص ، في إطار المرسوم 05/86 ، هو عقد إداري سواء من حيث أطرافه أو من حيث موضوعه و يمكن حصر منازعات تنفيذ هذا العقد في معظم الحالات ، كما يلي:

1 : منازعات حول ثمن عقد التنازل : إن منح القطع الأرضية لفائدة المستثمرين يكون بموجب قرار تخصيص أو محضر اختيار للعقار المعني ، على أن تحديد العقد النهائي المتضمن التنازل لا يكون إلا بعد قيام المستثمر باستيفاء الشروط الضرورية خاصة منها مسألة دفع الثمن الكامل للعقار المتنازل عنه ، غير أنه أحيانا ، و لعدة أسباب خارجة عن إرادة المستثمر نفسه، لا يتم القيام بالإجراءات الضرورية لإيفاء الشكل الرسمي و النهائي على هذه القرارات و المحاضر، فيصبح المستثمرين بذلك شاغلين لهذه الأراضي لا بموجب عقود ادارية بل بموجب قرارات تخصيص فقط و عموما فإن حل هذه النزاعات، يتم بالتمييز بين حالتين، و هذا بالنظر إلى الإجراءات الجديدة التي جاء بها المرسوم التشريعي 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار<sup>1</sup> و كذا المراسيم التنفيذية له :

### الحالة الأولى : المستثمر الذي نفذ كل شروطه قبل سنة 1993 م

بالنسبة للمستثمر الذي نفذ كل شروطه المنصوص عليها بموجب التشريعات و التنظيمات المعمول بها قبل سنة 1993 م ، أي انتهى من انجاز مشروعه الاستثماري ، لكن لم تسو له الوضعية القانونية للعقار بعد، فهنا يجب التفرقة بين أمرين :

1 . إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل بناء على السعر الذي حدد له ، و تم الاتفاق عليه ، بصفة تامة و نهائية ، فإنه في هذه الحالة يعتبر مالكا ، و أن الملكية قد تحولت له من وقت دفع الثمن ، و في هذا الإطار يجب على مصلحة أملاك الدولة أن تنفذ التزاماتها الممثلة في إعداد عقد التنازل و إفراغه في شكله الرسمي و استيفاء إجراءات شهره<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> قانون 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 64 .

<sup>2</sup> عمار معاشو ، المنازعات العقارية ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ج42 ، العدد 02 ، العدد 02، سنة 2000، ص 43.

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

2. إذا كان المستثمر لم يدفع الثمن المتفق عليه للتنازل بعد، فهنا يقع على مصالح إدارة أملاك الدولة أن تقوم بكل الإجراءات الإدارية و القانونية و القضائية الممكنة لاستيفاء الثمن و على اساس القيمة التجارية الحقيقية للعقار. غير أنه تطرح هنا مسألة وقت تحديد الثمن : فهل هو الثمن وقت الحصول على أرض الأساس؟ أم هو الثمن المقدر وقت تسوية الوضعية القانونية للعقار ؟

حسب المبدأ القانوني المعروف في القواعد العامة، أن: " ثمن المبيع يحدد وقت إبرام العقد"، فالمستثمر ملزم بدفع ثمن العقار موضوع المشروع الاستثماري حسب وقت تسوية الوضعية القانونية و على أساس القيمة التجارية الحالية ، أي وقت إبرام العقد ، و ذلك حتى و لو كان قد تم تقييم ثمن التنازل في مدة سابقة، و هذا بهدف المحافظة على مصالح الخزينة العمومية ، و كذا إثراء عمليات التنازل عن العقارات و الإسراع فيها .

غير أن هذا الحل ، و الذي يصب في صالح الإدارة ، قد يكون غير عادل خاصة بالنسبة للمستثمرين الذين لم يكونوا هم المسؤولون عن التأخير في إتمام الإجراءات الشكلية لمفات التنازل ، و خاصة إذا كانوا قد قاموا بالتزاماتهم لأجل دفع الثمن في الوقت المناسب و لتجنب تعسف الإدارة في تقدير الثمن دون الاستناد إلى معايير قانونية واضحة و عادلة، ثم الإقرار على أن تحديد الثمن يجب أن يكون على أساس عادل، و كذا بمراعاة ظروف ونية المستثمر، كما تقرر أيضا ، أنه عند الاختلاف يتم اللجوء إلى القضاء للبحث في مسألة تقدير الثمن عن طريق إجراء الخبرات الضرورية، للوصول إلى تحديد الثمن الواجب دفعه<sup>1</sup>.

### الحالة الثانية : المستثمر الذي لم ينفذ شروطه قبل 1993 م :

لتسوية هذه الوضعية و تطبيقا لمبدأ " الأثر الفوري للقوانين " ، يجب أن تتم في إطار التشريع و التنظيم المعمول به و الذي هو حيز التنفيذ وقت مباشرة إجراءات التسوية آخذ بعين الاعتبار ما إذا كان المستثمر قد انتهى من انجاز مشروعه الاستثماري ، أم لم ينته بعد و تظهر هذه التسوية في شكل صورتين هما:

1 . إذا كان المشروع الاستثماري قد تم إنجازه ، فيتم التسوية في هذه الحالة عن طريق التنازل مباشرة لفائدة المستثمر المعني ، و هذا تطبيقا للقوانين المعمول بها ، و التي تقضي " بالتنازل

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 93 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

لصالح المستثمر فور الانتهاء من انجاز مشروعه " ، (أي وكأنه امتياز تحول إلى تنازل بعد انجاز المشروع) <sup>1</sup>.

2. أما إذا كان المشروع الاستثماري لم ينته بعد من انجازه ، فنكون في هذه الحالة أمام إنجاز جزئي للمشروع ، و يمكن حل هذا النزاع عن طريق منح المستفيد حق امتياز على القطعة الأرضية لإنجاز مشروع الاستثمار ، على أن يكون له الحق في تحويله إلى تنازل فور الانتهاء من الإنجاز <sup>2</sup> تطبيقاً لما أقره مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 22 أفريل 1998 ، صدرت في 08 سبتمبر 1999 تعليمة وزارية مشتركة عن كل من وزارتي المالية و الصناعة تتضمن شروط و كفاءات تطهير العقار الصناعي <sup>3</sup>.

كما سبق أن أشرنا إليه، فإن عقد التنازل الذي كان أول أسلوب اعتمد عليه في استغلال المناطق الصناعية وتم الاستغناء عنه بصورة نهائية في هذا المجال بصدور الأمر 04/08 الذي كرس أسلوب الامتياز وهو ما نتعرض إليه في المطلب الآتي.

### المطلب الثاني : عقد الامتياز والمنازعات الناجمة عنه

إن أول ظهور لحق الامتياز كان تطبيقاً للمادة 23 من القانون 93 / 12 المؤرخ في : 1993/10/05 كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي <sup>4</sup> ، و التي لم يكن لها وجود على أرض التطبيق فهذا العقد يستند على فكرة الانتفاع أو إلى فكرة عقد الإيجار و يسمى "امتياز" و عليه طرحت مسألة تحديد طبيعته القانونية، فهل هو عقد إداري جديد يضمن شروط استثنائية و غير مألوفة في القانون العام ؟ أم أنه عقد مدني يستمد أصوله و مبادئه من مبادئ القانون العام أو من قواعد القانون المدني أو التجاري بصفة خاصة ؟

إن الإجابة على هذا الغموض في تحديد الطبيعة القانونية لهذا النوع من التصرفات القانونية، يتطلب منا معرفة مسائل أولية تتعلق بتعريف هذا العقد وخصائصه .

<sup>1</sup> احمد محيو، المنازعات العقارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة سنة 1992، ص 95.

<sup>2</sup> فسيح حمزة ، مرجع سابق ، صفحة 72 .

<sup>3</sup> بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، صفحة 94 .

<sup>4</sup> قانون 93 / 12 المؤرخ في : 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 64.

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

### الفرع الأول : مفهوم عقد الامتياز

أولا : تعريف عقد الامتياز : يمكن تعريف عقد الامتياز بأنه العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق انتفاع بقطعة أرضية متوفرة و تابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيما أو مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقا<sup>1</sup>.

ثانيا : تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في إطار المرسومين 320/94 و 322/94 والقانون رقم 16/01 المتعلق بتطوير الاستثمار :

#### 1- في إطار المرسوم التنفيذي رقم 94 / 320 :

لقد وردت أحكام حق الامتياز حسب هذا المرسوم في الفصل الثاني المتعلق بامتياز المنطقة الحرة وتسييرها ، وذلك مقابل دفع إتاوة سنوية لإدارة الأملاك الوطنية، ويتم منح هذا الحق عن طريق مزايمة وطنية أو دولية أو : عن طريق التراضي ، ويقوم بهذين الإجراءين وكالة ترقية ودعم الاستثمارات ومتابعته .

#### 2 - في إطار المرسوم التنفيذي رقم : 322/94

يقع حق الامتياز طبقا لهذا المرسوم في المناطق الحرة ، وهو حسب التحليل السابق لدى دراسة المناطق الخاصة يشكل عقد إيجار من نوع خاص ، مبني على فكرة الانتفاع وليس الاستغلال كما سبق ذكرها بالنسبة للمناطق الحرة ، كما يقع هذا العقد على الأملاك الوطنية الخاصة ، والتي يمكن التصرف فيها وتأجيرها ، وعليه نخلص إلى نتيجة مفادها أن عقد الامتياز في المناطق الخاصة والواقع على الأملاك الوطنية الخاصة ، هو عقد إيجار من نوع خاص أحد أطرافه إدارة ويرتب حق عينا عقاريا<sup>2</sup>.

#### 3- في إطار الأمر رقم : 03/01

لقد ميز الأمر رقم 03/01 المؤرخ في : 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، بين نوعين من التصرفات القانونية الممكن إبرامها في إطار الاستثمار وعلى شكل امتياز وهما :

<sup>1</sup> فسيح حمزة ، مرجع سابق ، صفحة 95 .

<sup>2</sup> المرجع ذاته ، صفحة 100 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

- عقد منح حق الامتياز يتم إبرامه عن طريق عقد إداري بكل الشروط المستمدة من العقود المدنية كالشهر .

- الرخصة وتتم عن طريق مقرر أو قرار إداري<sup>1</sup>.

ونص هذا القانون الجديد للاستثمار على أحكام جديدة ، نذكر منها إمكانية أن يتحول كل التصرفين القانونيين إلى تنازل ، وقد فصل المشرع بين هذين النوعين من التصرفات القانونية بالنظر إلى المكان أو الحدود التي يقع عليها أي منهما ، فإذا تعلق الأمر بالأماكن الوطنية الخاصة ببيرم عقد المنح بالامتياز ، والذي يعتبر عقد إيجار من نوع خاص .

أما إذا تعلق الأمر بالأماكن الوطنية العمومية ، فتبرم الإدارة ترخيص باستغلال أو استعمال لشغل أمكنة ، باعتبار أن هذه الأماكن لا يمكن اكتسابها بالتقادم أو التنازل عليها، والحجز عليها .

### ثالثا : شروط إبرام عقد الامتياز وإمكانية تحويله إلى تنازل

لقد خالصنا من تحليلنا وتعريفنا لعقد الإمتياز إلى أنه عقد إيجار من نوع خاص ويشبه تماما عقد المنح في المستثمرات الفلاحية ، فهل تعتبر طرق إبرامه هي مثلها في العقار الفلاحي ، أو العقود المدنية ؟ وكعقد جديد كيف يمكن أن يتحول عقد الامتياز إلى عقد تنازل ؟ أي من حق الانتفاع الذي يعتبر حقا عينيا عقاريا إلى ملكية الرقبة ؟  
وعليه سيكون إيضاحنا بإتباعنا المنهجية التالية :

#### 1. شروط إبرام عقد الامتياز

يمكن حصر هذه الشروط على اختلاف الأثر المترتب عنها كما يلي :

##### أ. شروط تتعلق بتقديم طلب الامتياز ودراسته :

يقدم طلب الامتياز إلى وكالة ترقية الاستثمار ودعم متابعة أو إلى أحد فروعها المتواجدة على مستوى مقر كل ولاية وتسمى اللجنة المحلية لترقية ودعم متابعة الاستثمار والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمترشح المعني<sup>2</sup>، ويجب أن يبين في هذا الطلب ما يلي :

- مساحة العقار موضوع الاستثمار وموقعه بدقة.

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، صفحة 70 .

<sup>2</sup> المرجع ذاته ، صفحة 77 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

- يرفق الطلب بتصريح يقر فيه أنه لا يجوز بصفته مالكا في المنطقة المقصودة ، لقطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار .
- تقوم الوكالة أو المجلس بإرسال ملف الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها ليقوم بدراسته .
- يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واحدا إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها<sup>1</sup> .
- يبلغ أو يحول مقرر المنح Décision إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي ، الذي يقوم بتحرير عقد منح بامتياز ويشهر بالمحافظة العقارية .
- يجب أن يحتوي " مقرر المنح " على الأجل الممنوح للمستثمر قصد إنجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني .
- أما فيما يتعلق بشكليات وكيفيات تقديم طلب الامتياز ، وكذا دراسته ، والسلطة المكلفة بإصدار قرار المنح بالامتياز في إطار القانون 16/01 المؤرخ في : 2001/10/21 والمتعلق بتطوير الاستثمار<sup>2</sup> ، فإنها ستحدد عن طريق تنظيم لاحق ، مع العلم أنه تتشا لدى رئاسة الحكومة " وكالة وطنية لتطوير الاستثمار " A.N.D مهامها محددة بموجب المادة 07 من الأمر 03/01 المصادق عليه بموجب القانون 16/01 .
- وفي انتظار تنصيب هذه الوكالة الجديدة ، تتكفل " وكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته " المنشأة بموجب قانون 12/93 بتطبيق أحكام القانون الجديد للاستثمار ، وكذا الآثار المترتبة على الفترة الانتقالية المذكورة أعلاه .
- ب. الشروع في الانتفاع " الامتياز " ومدته :
- ترخص إدارة أملاك الدولة بالشروع في الانتفاع بالقطعة الأرضية بمجرد ما تبلغ الوكالة المعنية ، مقرر منح الامتياز إلى المتعامل ، الذي يبدأ في الانحياز ابتداء من تاريخ تبليغه مقرر المنح ، ويثبت تاريخ الشروع في الحيازة " بمحضر " يمثل تاريخ انطلاق عقد الامتياز، أما بالنسبة لمدة الامتياز فإنها تتراوح ما بين عشرين (20) سنة إلى أربعين سنة (40) حسب الاتفاق

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 78 .

<sup>2</sup> قانون 16/01 المؤرخ في 2001/10/21 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 62.



## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

أو دفتر الشروط ، وتماشيا مع مدة إمتلاك الاستثمار، غير أن هذه المدة المقررة الدنيا أو القصوى يمكن أن يحدث عليها تغيير بالزيادة في الحالات التالية :

• يمكن لصاحب الامتياز عند انقضاء المدة المقررة له أن يطلب تجديدها مرة أخرى، ولمدة تساوي المدة الأولى .

• يقدم طلب التجديد إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي قبل ستة أشهر على الأقل قبل انقضاء المدة الأولى .

• يبلغ المدير الولائي للأملاك الوطنية إلى الوكالة " A.P.S.I " للموافقة عليه ، وذلك مع تضمينه شرط وفاء صاحب حق الامتياز بكل التزاماته وخصوصا تلك المتعلقة بانجاز المشروع حسب الشروط والمقاييس المحددة في دفتر الشروط .

ج . ثمن عقد الامتياز : يمنح حق الامتياز بالكيفيات التالية :

- بالدينار الرمزي طوال المدة الممنوحة لصاحب حق الامتياز لإنهاء مشروعه .

- مقابل دفع إتاوة إيجاريه طوال المدة المتبقية لإنجاز مشروعه ، وهذا في حالة ما إذا لم يتم المتعامل بانجاز مشروعه في المدة المحددة في عقد الامتياز ، وطلب مدة إضافية للإنجاز حسب الشروط السابقة الذكر<sup>1</sup> ، هذه المدة متفق عليها ومحددة بموجب المادة 14 من قانون 12/93 المذكور سابقا ، ويكون دفع الإتاوة كما يلي :

• تدفع هذه الإتاوة الإيجارية عن كل المدة المتبقية سنويا ومقدما ن ويمكن مراجعتها في إطار التشريع المعمول به فيما يخص الإتاوة " REDEVENCE " .

• أما بالنسبة لعقد الامتياز المقرر بناءا على اتفاقية تربط المتعامل مع الدولة مباشرة وليس عن طريق دفتر شروط كما سبق ذكره ، فإن تحديد ثمن الامتياز يكون " بالدينار الرمزي " طوال مدة الاتفاقية<sup>2</sup> .

د . أعباء عقد الامتياز: يترتب على منح حق الامتياز أعباء قانونية مسبقة نذكر منها :

\* يتحمل صاحب عقد الامتياز الضرائب والرسوم التي يتسبب فيها الامتياز ، باستثناء تلك التي أعفي من دفعها في إطار المزايا التي تمنحها إياها الوكالة.

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 80 .

<sup>2</sup> فسيح حمزة ، المرجع السابق ، صفحة 116 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

\* عدم ممارسة أي طعن ضد الدولة . ولأي سبب كان ، فيما يخص القطعة الأرضية الممنوحة لصاحب حق الامتياز ، إذا ظهرت فيما بعد أنها مثقلة بأعباء معينة . إذ انه يفترض في المتعامل أنه يعرف العقار موضوع الامتياز معرفة جيدة<sup>1</sup>.

2 : إمكانية تحويل عقد الامتياز الى تنازل " بيع " : يمكن لصاحب عقد الامتياز أن يطلب تحويل هذا العقد إلى عقد تنازل " بيع " وذلك في الحالتين التاليتين :

أ- خلال مدة عقد الامتياز .

ب- عند انقضاء مدة الامتياز .

وهذا حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به ، كإنجاز المشروع الاستثماري في الآجال المحددة له في عقد الامتياز مثلا . وعليه يمكن أن نوجز إمكانية تحول عقد الامتياز وشروطها وإجراءاتها بالنسبة لقانون 93 / 12 المتعلق بترقية الاستثمار والمراسيم التنفيذية المطبقة له ، و بالنسبة لقانون 01 / 16 المتعلق بتطوير الاستثمار

ومن خلال قوانين المالية المتعاقبة، فان إجراءات إبرام عقد الامتياز وكذا إمكانية تحوله إلى تنازل من الناحية العلمية البحتة تكون كما يلي<sup>2</sup> :

- يعرض حق الامتياز للبيع بالمزاد العلني تطبيقا للقاعدة العامة .
- عند رسو المزاد على احد المتعاملين الذي يصبح مستفيد بحق امتياز عن طريق المزاد العلني .
- أن يقدم صاحب حق الامتياز -بصفة رضائية - طلب التنازل الذي يعرض على مصلحة الأملاك الوطنية لتصدر قرارها بناء على رأي الوكالة ، ويقدم هذا الطلب في الحالات الآتية :
- بعد انجاز المشروع المنصوص عليه في دفتر الشروط وحسب كفاءات محددة له.
- بعد الانجاز الجزئي للمشروع أي بعد مضي سنتين 2 من مدة عقد الامتياز والتي تدخل في مدة انجاز المشروع وغالبا ما تكون ثلاثة سنوات للانجاز ، اي تبقى له سنة لإتمام عملية الانجاز .

<sup>1</sup> يعتبر هذا الشرط تعسفيا ويخرج عن الاطار العام للعقود والآثار المترتبة عنها من ضمانات ، الأمر الذي يجعل هذا العقد وكأنه عقد إذعان .

<sup>2</sup> فسيح حمزة ، المرجع السابق ، صفحة 118 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

**\*\* في إطار المرسوم التشريعي 12 /93 المتعلق بترقية الاستثمار :**

حيث نص المشرع على إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى عقد بيع على أن تحدد كفيات ذلك عن طريق تنظيم لاحق<sup>1</sup> ، ثم تدعمت هذه الامكانية بصدور المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المتضمن منح حق الامتياز في المناطق الخاصة الذي نص على امكانية التنازل لصالح صاحب عقد الامتياز عن العقارات بمقابل مالي وذلك بمجرد إنتهاء المشروع الذي تعينه قانونا السلطة المؤهلة لذلك .

وتطبيقا للمبدأ المذكور أعلاه في قانون ترقية الاستثمار والمراسيم التنفيذية اللاحقة ، صدر قانون 93 / 18 المؤرخ في 29/12/1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994 الذي استبدل إجراءات التنازل بالتراضي على أراضي الأملاك الوطنية الخاصة ، بعقد الامتياز بالتراضي مع إمكانية تحوله إلى تنازل " بيع " <sup>2</sup> وذلك بالنظر إلى النتائج السلبية التي لوحظت من جراء تمليك الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح المستثمرين قبل إنجازهم للمشاريع المقررة ، وعليه تم تبني فكرة منح امتياز مع إمكانية تحوله إلى تنازل فيما بعد ، بشرط إنجاز المشروع المقرر وعلى هذا الأساس ، فإن القرار الإداري المتعلق بمنح حق امتياز على أراضي الأملاك الوطنية الخاصة ، والخاضع للإشهار بالمحافظة العقارية ، لا يمنح للمستفيد إلا حق انتفاع فقط ، ويمنعه من إبرام كل تصرف ناقل للملكية ، كما هو مبين في المنشور الوزاري رقم 1395 ، المؤرخ في 01/04/1995 <sup>3</sup> ، وفي هذا السياق صدر قانون 27/95 المؤرخ في 31/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 والذي نص على عقد المنح قاصدا الامتياز<sup>4</sup> ، والذي يعتبر من الحقوق الامتيازية الممنوحة في إطار الاستثمار ويترتب عن عقد المنح هذا عدة آثار نذكر منها ما يلي :

<sup>1</sup> المادة 23 من قانون 12/93 ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> المادة 117 من قانون 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 30. تنص على أن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة ، يمكن أن تكون موضوع امتياز لفائدة هيئات عمومية اقتصادية وللأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الخاضعين للقانون الخاص .

<sup>3</sup> محمد يوسف، مضمون والاحكام الجديدة في المرسوم التشريعي 12/93 ، مجلة الادارة ، المدرسة الوطنية للادارة ، المجلد 9 ، العدد 2 سنة 1999.

<sup>4</sup> قانون 27/95 المؤرخ في 31/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 82. والذي نص على عقد المنح قاصدا الامتياز .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

- \_ يخول للمستفيد منه ، حق الحصول على رخصة البناء طبقا للتشريع المعمول به.
- \_ يجوز للمستفيد من هذا المنح ، أن يؤسس رهنا لصالح هيئات القرض على القطعة الأرضية الممنوحة له .
- \_ يمكن للمستفيد أن يقدم الحق العيني العقاري ، المتمثل في عقد المنح وكذا البنائات المشيدة على هذه الأراضي كضمان للقروض الممنوحة له .
- غير أن ها النص كذلك أكد على انه يمكن تحويل عقد المنح إلى تنازل عن طريق التنظيم هذا الأخير لم يصدر فيما بعد ولعل المتبع حسب وجهة نظرنا في هذا المجال هي الإجراءات السابق ذكرها فيما يخص عقد الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 322 /94 وخاصة إجراءات تقديم التحويل ودراسة الطلب طبقا للبندين 01، 02 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة .
- وبشيء أكثر تفصيل لعقد الامتياز صدر قانون رقم 02/97 المؤرخ في : المؤرخ في 1997 /12/31 والمتضمن لقانون المالية لسنة 1998، حيث نص على طريقتين لإبرام عقد الامتياز هما :
- أ\_ بالمزاد العلني :** كقاعدة عامة وبصفة أصلية يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني ، وذلك لفائدة هيئات عمومية المعترف بمنفعتها العمومية ، أو الجمعيات التي تتسم بالطابع السياسي والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي ، وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون<sup>1</sup>.
- كما نص على إمكانية تحويل المنح بامتياز قانونا إلى تنازل ، وذلك بناء على طلب من صاحب حق الامتياز فور الانتهاء من المشروع الاستثماري ، وذلك مع مراعاة الأحكام القانونية في مجال التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة وفي صورة أخرى ، نص على إمكانية تحويل حق الامتياز إلى تنازل في اجل أقصاه سنتين(2) بعد الأجل المنصوص عليها في عقد الامتياز لانتهاء من المشروع الاستثماري .

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، صفحة 85 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

وكننتيجة لما سبق ذكره عبر قوانين المالية المتعاقبة فان إجراءات إبرام عقد الامتياز وكذا إمكانية تحوله إلى تنازل من الناحية العلمية البحتة تكون كما يلي<sup>1</sup> :

- يعرض حق الامتياز للبيع بالمزاد العلني تطبيقا للقاعدة العامة
- عند رسو المزاد على احد المتعاملين الذي يصبح مستفيد بحق امتياز عن طريق المزاد العلني .

• أن يقدم صاحب حق الامتياز إلى تنازل بصفة رضائية ، هذا الطلب يعرض على مصلحة الأملاك الوطنية لتصدر قرارها بناء على رأي الوكالة ، ويقدم هذا الطلب في الحالات الآتية :

- بعد انجاز المشروع المنصوص عليه في دفتر الشروط وحسب كفاءات محددة له.

• بعد الانجاز الجزئي للمشروع أي بعد مضي سنتين من مدة عقد الامتياز والتي تدخل في مدة انجاز المشروع وغالبا ما تكون ثلاثة سنوات للانجاز ، اي تبقى له سنة لإتمام عملية الانجاز .

ب - بالتراضي : غير أن التنازل بالتراضي أو المنح بالامتياز ، طبقا للمادة 51 من قانون المالية لسنة 1998. سيحدد عن طريق تنظيم لاحق ، والذي لم يصدر بعد ، وفي انتظار صدوره ومن اجل وضع حد للتلاعبات التي قد تحدثها الإدارة ، نتيجة إصدار الولاية لقرار التنازل أو لمنح بامتياز بالطريقة الاستثنائية أي بالتراضي دون وجود نص قانون ينظمها ، ومن اجل التسيير الحسن للعقار العمومي والصناعي على الأخص وطبقا لبرنامج الحكومة في الإستثمار ، فانه قد صدرت تعليمة من وزارة المالية تلزم جميع مديري الأملاك الوطنية بعدم تنفيذ قرارات الامتياز أو التنازل التي تمت بالتراضي<sup>2</sup>

**\*\* في إطار القانون 16 /01 المتعلق بتطوير الإستثمار :**

بتاريخ 2001 /10/21 صدر قانون رقم 16/01 المصادق على الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار والذي ألغى جميع المفاهيم والشكليات السابق ذكرها في المادة 23 من قانون 12 /93<sup>3</sup> ونص على مفاهيم جديدة في المادة الأولى على الامتياز فقط دون إمكانية تحوله على تنازل ، وأضاف طريقة لاستغلال لأراضي الأملاك الوطنية وهي الرخصة ، أما بالنسبة لإمكانية نقل

<sup>1</sup> فسيح حمزة ، المرجع السابق ، صفحة 124 .

<sup>2</sup> المرجع ذاته ، صفحة 132.

<sup>3</sup> قانون رقم 16/01 المصادق على الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار والذي ألغى جميع المفاهيم والشكليات السابق ذكرها في المادة 23 من قانون 12 /93 مرجع سابق.

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

الملكية أو التنازل المنصوص عليها في المادة 30 من الأمر ، فإنه يقصد بها التنازل لفائدة مستثمر آخر ، دون إمكانية تحول نفس حق الامتياز إلى تنازل لنفس المستفيد منه .  
وعليه نفهم من دراسة وتحليل جميع مواد هذا الأمر انه استغنى عن إمكانية تحول عقد الامتياز إلى تنازل ، وحسب وجهة نظرنا واعتمادا على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 454 /91 المذكور سابقا ، فان إبرام المعاملات على أراضي الأملاك الوطنية الخاصة يتم بناء على القواعد المذكورة فيه حتى بالنسبة لعقد الامتياز.

### الفرع الثاني : المنازعات الناجمة عن تنفيذ عقد الامتياز

في البداية ، يجب الإشارة إلى أن منازعات عقد الامتياز لتسيير مرفق عام أو الشغل المؤقت للأملاك العمومية ، و التي تعتبر منازعة إدارية مهما كانت طبيعة الأطراف ، و المنصوص عليها بموجب المادتين 167 و 168 من المرسوم التنفيذي 454/91 المتضمن " تسيير و إدارة الأملاك الوطنية"<sup>1</sup> ، و التي لا تتعلق بالعقار الصناعي ، و منه فهي لا تدخل في إطار دراستنا .

وعموما يمكن تقسيم منازعات عقد الامتياز لإنجاز مشروع استثماري صناعي في إطار الأملاك الوطنية بصفة عامة ، و حسب مراحل تكوين العقد ، إلى 3 أنواع من المنازعات :

أولا : المنازعة في قرار رفض منح الامتياز .

ثانيا : المنازعة في قرار سحب الامتياز .

ثالثا : منازعة فسخ عقد الامتياز .

أولا : المنازعة في قرار رفض منح الامتياز :

بعد إيداع التصريح بالاستثمار و طلب الامتياز من المستثمر، يتم منح الامتياز عن طريق قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمار و دعمه و متابعته، و هذا في أجل 30 يوم من تاريخ إيداع الطلب<sup>2</sup>.

غير أنه قد يحدث أن لا ترد هذه الوكالة على طلب المعني بالامتياز في الآجال المحددة ، أو ترد عليه بالرفض ، ففي هذه الحالة يمكن للمستثمر أن يرفع طعنا إداريا للبث في قرار

<sup>1</sup> المادتين 167 و 168 من المرسوم التنفيذي 454/91، مرجع سابق

<sup>2</sup> فسيح حمزة ، المرجع السابق، صفحة 132 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

الوكالة القاضي بالرفض لدى السلطة الوصية عليها و هي رئيس الحكومة ، و الذي يجب عليه الفصل في هذا الطعن في أجل 15 يوم بموجب قرار إداري .

و تتمثل إجراءات هذا الطعن (الإداري ) الذي يقوم به المستثمر كما يلي :

\* يقدم المستثمر التظلم أو الطعن إلى رئيس الحكومة باعتباره السلطة الوصية على الوكالة، حيث تنص المادة 06 من الأمر 03/01 :

" تنشأ لدى رئيس الحكومة وكالة لتطوير الاستثمار ...<sup>1</sup> "

\* و يقدم هذا الطعن في شكل عريضة مكتوبة و موقعة، حسب القواعد العامة المعمول بها في مجال الطعون الإدارية طبقا لقانون الإجراءات المدنية .

\* يرفق بعريضة الطعن الإداري، قرار الوكالة موضوع الطعن، أو بأي عنصر مبرر للطعن المرفوع .

غير أن القرار الإداري الصادر عن رئيس الحكومة، و حسب المرسوم التشريعي 12/93 هو غير قابل للطعن القضائي فيه، أي لا يمكن مخصصته قضائيا ، و هذا الأمر كان يشكل عائقا كبيرا أمام المستثمرين الذين تم رفض طلبهم بمنح الامتياز الذي قدموه ، حيث أن جهدهم ووقتهم ذهب هباء، كما يدفع بقية المستثمرين إلى عدم المخاطرة بأموالهم و جهدهم ووقتهم في الاستثمار، فكان من الأفضل إلحاق بمواد المرسوم التشريعي مادة تتعلق بالردود الخاصة بمنح الامتياز التي لم تحض بالموافقة أو بالرد، و هذا لمنح أكثر ضمان للمستثمرين خاصة و أن الهدف من وضع الوكالة تحت وصاية الحكومة هو منح أكبر ضمان للمستثمر و لو كان معنويا. و قد تدارك المشرع هذا النقص بموجب الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن " تطوير الاستثمار " ، و سمح بالطعن في قرار الوكالة أمام القضاء ، حيث تنص الفقرة الأخيرة من المادة 07 على أنه : " يمكن أن يكون قرار الوكالة موضوع طعن أمام القضاء " .

<sup>1</sup> فسيح حمزة ، المرجع السابق ، صفحة 138 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

ثانيا : المنازعة في قرار سحب الامتياز : تنص المادة 46 فقرة 02 من المرسوم التشريعي 12/93 أنه :

" تسحب جزئيا أو كليا الامتيازات الممنوحة وفق نفس إجراءات منحها ، دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها في حالة عدم احترام أحكام هذا المرسوم التشريعي ما عدى في حالة القوة القاهرة " <sup>1</sup>.

حيث أنه ، و في حالة عدم قيام المستفيد بإنجاز مشروعه الاستثماري في المدة المحددة له ، فإنه يمكن لوكالة ترقية الاستثمار و متابعته و دعمه ، و طبقا لصلاحياتها في متابعة الاستثمارات طيلة مدة الاستفادة من الامتياز ، الحق في السحب الجزئي أو الكلي لهذه الامتيازات، وذلك وفق نفس الإجراءات التي تم بها المنح ، أي أن السحب يكون بموجب قرار إداري صادر عن الوكالة و هذا دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها في حالة عدم احترام المستفيد لأحكام هذا المرسوم .

غير أنه لا يمكن أن تسحب هذه الامتيازات ، إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم تنفيذ التزاماته و انجاز المشروع .

و تنصب المنازعة في قرار سحب الامتياز على إلغاء القرار الإداري القاضي بالسحب ، أو الحصول على التعويض من المستفيد في حالة تأكيد السحب ، ذلك أن الإدارة يمكن أن تسحب الامتياز دون أي تعويض في حالة عدم قيام المستثمر بإنجاز المشروع في المدة المحددة. و إذا تعلق الأمر بقوة القاهرة، فالمنازعة تنصب على إثباتها ، مما يستدعي تدخل القضاء في مثل هذا النزاع ، خاصة و أن إثبات القوة القاهرة هي مسألة قانونية موضوعية يخضع في تقديرها إلى القضاء ، و إذا ثبتت حالة القوة القاهرة يتم إلغاء قرار سحب الامتياز من طرف القضاء .

### ثالثا : منازعة فسخ عقد الامتياز

نشير أولا، إلى أنه و كقاعدة عامة، يجب التمييز في الفسخ في عقد الامتياز كما سبق بيانه بين الفسخ الذي يرد على الأملاك الوطنية العامة و الذي يتم دون اللجوء إلى القضاء، وهو

<sup>1</sup> فسيح حمزة ، المرجع السابق ، صفحة 139 .



## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

حال المناطق الحرة، و بين الفسخ الذي يتم على الأملاك الوطنية الخاصة و الذي يشترط فيه غالبا اللجوء إلى القضاء كما هو محدد في النصوص المنظمة للمناطق الخاصة<sup>1</sup> و انطلاقا من هذا، يمكن حصر أهم المنازعات المترتبة عن الفسخ كما يلي :

### 1. فسخ عقد الامتياز في إطار المناطق الحرة

بالإضافة إلى السحب الذي يكون في غالب الأحيان في حالة التنفيذ الجزئي للمشروع يمكن للإدارة المختصة أو مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا أن تقوم بفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية و دون اللجوء إلى القضاء ، باعتبار أن هذا العقد يقع على أملاك وطنية عامة طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن المناطق الحرة<sup>2</sup> و يكون هذا الفسخ في :

أ. حالة إفلاس أو تصفية أو حل المنطقة الحرة .

ب. حالة تلف تام أو جزئي للمنطقة الحرة بفعل حادث طارئ ، مما يجعل استغلالها مستحيلا .

ج. حالة عدم احترام المستفيد لأحد بنود و شروط الاتفاقية النموذجية أو أحكام دفتر الشروط.

و يجب تحت طائلة البطلان ، أن توجه الإدارة المعنية، إعدارا للمستفيد بواسطة رسالة مسجلة لتدارك التقصير قبل 06 أشهر من القيام بالفسخ .

و الحقيقة أن هذا النوع من الفسخ في هذه المناطق يبقى مجرد أحكام قانونية فقط ، و لا يمكن أن يطرح منازعات حقيقية في الوقت الحالي ، مادام أن الأمر يتعلق في الجزائر بمنطقة حرة واحدة ، هي منطقة " بلارة " ، بل و حتى هذه المنطقة لم تصل إلى درجة متقدمة من النشاط و الذي قد ينجم عنه منازعة حقيقية كما أن الأمر 02/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتضمن " المناطق الحرة " ، لم يتعرض إلى فسخ عقد الامتياز في استغلال المنطقة الحرة .

<sup>1</sup> فسيح حمزة ، المرجع السابق ، صفحة 141.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، الجزائرية المتضمن المناطق الحرة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

## 2. فسخ عقد الامتياز في إطار المناطق الخاصة

بالنسبة للفسخ في الأملاك الوطنية الخاصة التي تتمثل صورتها الأساسية في المناطق الخاصة، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة<sup>1</sup>، حيث يمكن فسخ عقد الامتياز أ. في أي وقت و باتفاق الطرفين .

ب. بمبادرة من صاحب الامتياز شريطة أن يوجه إعدار إلى الإدارة المانحة ، و هذا قبل 06 أشهر من إتباع إجراءات الفسخ .

ج. بمبادرة من الإدارة المانحة للامتياز في حالة عدم احترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه و لاسيما إنجاز المشروع حسب الشروط و الآجال المحددة في دفتر الشروط .

و في كل هذه الحالات يفسخ الامتياز بقوة القانون ، أي أن القرار القضائي الصادر بالفسخ يكون حكما تقريريا يقر حالة الفسخ ولا ينشئها و إضافة إلى هذه الحالات ، يفسخ هذا العقد أيضا في الحالات التالية :

- حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة و إدارة أملاك
  - الدولة على ذلك بصفة كتابية و صريحة .
  - حالة استعمال القطع الأرضية أو جزء منها، و الممنوح امتيازها، لأغراض غير تلك التي إنبنى عليها الامتياز، كتغيير النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط .
- و في هذين الحالتين ، يتم فسخ الامتياز بقوة القانون و بصفة فورية من الإدارة ودون إتباع الإجراءات القضائية<sup>2</sup> ، أما بالنسبة للأمر 03/01 و المتضمن تطوير الاستثمار، فلم ينص إطلاقا على الفسخ و بالمقابل فقد نص فقط على سحب عقد الامتياز والذي يكون في حالة عدم احترام المستفيد لآجال و شروط انجاز المشروع .

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة ، الجريدة الرسمية

للجمهورية الجزائرية عدد 67

<sup>2</sup> فسيح حمزة ، المرجع السابق ، صفحة 142.

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

### المبحث الثاني : دراسة مدى تأثير الإستثمار في العقار الصناعي على البيئة

تعد الدراسات البيئية من الدراسات المعاصرة التي زاد الاهتمام بها منذ السبعينات من القرن العشرين خاصة مع انعقاد مؤتمر البيئة البشرية بإستكهولم سنة 1972 ، ومن ذلك التاريخ أفرزت الدراسات البيئية مجموعة من المفاهيم التي لها صلة مع البيئة و المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالقضايا المعاصرة والتي باتت تشغل بال المسؤولين و الخبراء لما لهذه القضايا من آثار اجتماعية تمس مستقبل البشرية جمعاء<sup>1</sup> .

وستستعرض هذه الورقة البحثية أهم المشكلات والمخاطر التي تواجه البيئة والتي تؤثر سلباً على صحة الأفراد والكائنات الحية بشكل عام، كما تبرز ضرورة عمل الحكومات على إرساء الآليات القانونية الكفيلة بحماية البيئة لعلاقتها الوطيدة بتحقيق التنمية المستدامة ، وفي هذا السياق فالجزائر تعتبر من البلدان التي أدركت أهمية الحفاظ على البيئة ووضعت استراتيجيات لحمايتها وهو ما يجعل من تجربتها تستحق الدراسة والتحليل وعلى العموم فإن إدراك المجتمع الدولي بأهمية الموضوع للارتباط الوثيق بين النشاط الاقتصادي والبيئة اقتضى إيضاح الإنعكاسات السلبية للتلوثات التي تصيب بيئتنا وعن إهتمامات الهيئات الدولية والإقليمية لقضايا البيئة، وذلك ما سنبينه من خلال المطالب التالية :

المطلب الأول : ماهية البيئة .

المطلب الثاني : التلوث الصناعي وانعكاساته السلبية على البيئة.

<sup>1</sup> منور اوسرير و محمد حمو ، المرجع السابق ، صفحة 33 .

### المطلب الأول : ماهية البيئة

من الضروري أن نتطرق بداية إلى مفهوم البيئة وتعريفاتها وأشكالها المختلفة في فرع وحيد وهو التالي:

### الفرع الأول: مفهوم البيئة

#### أولاً : تعريفات البيئة

**1- التعريف اللغوي للبيئة<sup>1</sup>:** حيث اتفقت معاجم اللغة العربية على أن لفظ البيئة مشتق من الجذر الثلاثي بوا الذي أخذ من الفعل باء كما نستخلص التعريف اللغوي للبيئة على أنها المكان أو الوسط أو المنزل الحسن المهيأ للنزول والإقامة .

أما المعجم الفرنسي الذي لا يختلف عن المعجم الإنجليزي في تعريفه لكلمة البيئة أي environnement على أنها كل ما يحيط بكائن حي وما يجاوره من عناصر فيزيائية أو كيميائية أو بيولوجية طبيعية أو اصطناعية ، وهي الحالة والهيئة والوسط الذي يعيش فيه الانسان<sup>2</sup>.

**2- التعريف الإيكولوجي للبيئة :** تعرف البيئة إيكولوجياً بأنها " كل ما هو خارج عن كيان الإنسان ، وكل ما يحيط به من موجودات ، فتشمل الهواء الذي يتنفسه والماء الذي يشربه والأرض الذي يسكن عليها و يزرعها، وما يحيط به من كائنات وجماد " .

**3- مفهوم البيئة المتبني في مؤتمر ( ستوكهولم ) 1972 :** لقد تبنى مفهوماً مفاده أن البيئة هي مجموع كل المؤثرات والظروف الخارجية المباشرة و غير المباشرة المؤثرة على حياة ونمو الكائنات الحية، فيعرفها البعض بأنها: الوسط الطبيعي الذي يعيش فيه الإنسان ولعل صعوبة تعريف البيئة أدى إلى خلاف واضح بين الشمال و الجنوب، والذي بدأ في مؤتمر الأمم المتحدة للبيئة والتنمية، والذي انعقد في مدينة ( ريو دي جانيرو ) في المدة من 3 - 4 جويلية 1992، والذي أطلق عليه: مؤتمر قمة الأرض، وكان الخلاف واضحاً في شأن تحمل أعباء مقاومة التلوث، وخاصة أعباء الاستخدامات الصناعية، للدول الكبرى، وهو ما نجم عنه من مساس بطبقة الأوزون<sup>3</sup>.

1 ابن منظور،أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم المصري ، لسان العرب، المطبعة الكبرى، مصر 1982 ، ج 1 ، ص 382 .

2 جبران مسعود ، الرائد ، معجم القبائلي في اللغة والإعلام ، دار المعارف للملايين ، بيروت، لبنان، طبعة 3 ، سنة 2005، ص 212 .

<sup>3</sup> أوسرير منور و بن حاج جيلالي ومغراوة فتحية ، دراسة الجدوى البيئية للمشاريع الاستثمارية ، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا ، العدد السابع ، صفحة 334 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

4- مفهوم البيئة في التشريع الجزائري : تعريف المشرع الجزائري للبيئة يمكن استخلاصه من خلال المادة 04 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في: 19 يوليو 2003 المتعلقة بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة إذ عرفت هذه المادة البيئة على النحو الآتي: تتكون البيئة من الموارد الطبيعية اللاحوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات و الحيوان بما في ذلك التراث الوراثي وأشكال التفاعل بين هذه الموارد وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية ومن خلال المادة 39 من الباب الثالث المسمى بـ " مقتضيات الحماية البيئية" نجد أن مجال الحماية الذي أقره المشرع الجزائري يشمل الوسط الطبيعي من خلال حديثه عن التنوع البيولوجي الذي يشمل الهواء والماء والجو والأوساط المائية والأرض وباطنها والأوساط الصحراوية ، كما يشمل الوسط الصناعي وهذا من خلال حديثه عن الاطار المعيشي الذي حدده بمقتضى المادة 06 من هذا القانون في كل من المباني والإدارات العمومية والعقارات ذات الطابع الجمالي أو التاريخي أو العقارات المصنعة<sup>1</sup>.

ثانيا : أشكال البيئة : تعددت التعاريف الخاصة بالبيئة من باحث لآخر ومن علم لآخر، ولهذا تأخذ البيئة عدة أشكال منها :

1- البيئة الطبيعية : وهي " كل ما يحيط بالإنسان من عناصر أو معطيات طبيعية حية وغير حية وليس للإنسان دخل في وجودها " .

2- البيئة البيولوجية أو الحيوية : تتضمن " الوضع البيئي للبشر والحيوان والنبات والشروط الضرورية لحياتها المشتركة ويشمل ذلك الآثار الناجمة عن التطورات السكنية والاقتصادية والتقنية والسكانية " .

3- البيئة المشيدة ( الحضارية) : ويقصد بها الاصطناعية أي كل ما أضافه الإنسان وصنعه بعلمه و تقدمه من عناصر ومعطيات بيئية نتيجة تفاعله واستغلاله لموارد بيئته الطبيعية .

4- البيئة الاجتماعية : وتشمل على مجموع النظم السائدة ومختلف الخصائص العرقية والحقل الاجتماعي للفرد والأسرة والمجموعات البشرية والمجتمع وحجمه وتوزيعه، والعلاقات التي تحدد أنماط حياة البشر فيما بينهم، مما يساعد على تفسير الواقع الاجتماعي .

<sup>1</sup> منور اوسريير و محمد حمو ، المرجع السابق ، صفحة 35 و 36 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

5- البيئة الجمالية : وتشمل على المناطق الترفيهية والساحات الخضراء والمنتزهات العامة وجميع المناطق التاريخية والآثار والمناطق الطبيعية.

6- البيئة الاقتصادية : وتشمل النظم الاقتصادية وأوجه النشاط التي تستخدم عناصر الإنتاج المختلفة والمقومات الاقتصادية لبيئة الإنسان من رأس المال وتكنولوجيا ونسب العمالة والبطالة وغيرها .

7- البيئة الثقافية : تشمل مختلف النظم الإدارية و الثقافية فإذا كان الإنسان جزءاً من مكونات البيئة فإنه أهم عناصرها لما اختصه وميزه بنعمة العقل ، وهو ما يطلق عليه بالبيئة الثقافية ومن نتاج هذا العقل المعرفة ، الفنون ، العقائد ، التقاليد... الخ .

8- البيئة الجغرافية " الفيزيائية " : وتسمى بالبيئة المكانية وتشمل المحيط الجغرافي للبشر وكل ما يتعلق بالمنطقة التي يشغلها أفراد المجتمع <sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: التلوث الصناعي وانعكاساته السلبية على البيئة

كما كان لتقدم التكنولوجيا الصناعية بشتى أنواعها أثر ايجابي على حياة المجتمعات ، الا أنها وبالمقابل ظهرت لها مشاكل أخرى أثرت سلبا على البيئة منها التلوث بكل أنواعه التي سنوضحها في الآتي <sup>2</sup> :

### الفرع الأول : التلوث الصناعي والعوامل المساعدة على انتشاره :

التلوث يتمثل عموما في تلك الأضرار التي تلحق النظام البيئي وتنتقص من قدرته على توفير حياة مناسبة للإنسان،وهي عادة ما تنتج عن سلوك الإنسان في سعيه لإشباع حاجاته المادية بأقل جهد ممكن ،كما عرفته بعض المعاجم البيئية بأنه التدهور المتزايد للعناصر الطبيعية بتفريغ النفايات من كل نوع والتي تؤثر على التربة ، البحر، الجو والمياه على نحو يجعلها شيئا فشيئا غير قادرة على أداء دورها، أما ما تعلق بالتلوث الصناعي فسنبوضحه في الآتي :

أولا. تعريف التلوث الصناعي : تختلف نوعية وكمية الملوثات التي تصدر من الصناعة اختلافا كبيرا من صناعة إلى أخرى وتتوقف على عدة عوامل أهمها نوع الصناعة ،حجم المصنع وعمره ونظام الصيانة به، نظام العمل بالمصنع وكمية الإنتاج ، التقنيات المستخدمة في العمليات

<sup>1</sup> أوسريز منور و بن حاج ، المرجع السابق صفحة 335 .

<sup>2</sup> المرجع ذاته ، صفحة 337 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

الصناعية، نوعية الوقود والمواد الأولية المستخدمة ووجود الوسائل المختلفة للحد من إصدار الملوثات ومدى كفاءة العمل بها وعلى الرغم من الجهود المبذولة على المستويين القومي والعالمى، فإن الحالة تزداد سوءا وذلك بسبب النمو السريع في التقنيات المستخدمة حديثا في الصناعة<sup>1</sup>.

### ثانيا . أشكال التلوث الصناعي :

**1.تلوث الهواء :** ارتفعت ظاهرة تلوث الهواء من قبل الإنسان بعد الثورة الصناعية ونمو المدن واستخدام الوقود الأحفوري ليبلغ أوجه في النصف الثاني من القرن العشرين، وأصبحت مشكلة تلوث الهواء من أبرز المشكلات التي يواجهها الإنسان في وقتنا الحاضر<sup>2</sup> ،ونجد أن المدن الصناعية في جميع أنحاء العالم هي من أكثر المناطق تعرضا لظاهرة التلوث، بالإضافة إلى الدول النامية التي لا تتوفر لها الإمكانيات للحد من تلوث البيئة وتسبب ملوثات الهواء في موت حوالي 50 ألف شخص سنويا<sup>3</sup>.

وقد عرف المجلس الأوروبي التلوث الجوي كالتالي " : يتلوث الهواء عندما تتواجد فيه مادة غريبة أو عندما يحدث تغير هام في نسب المواد المكونة له حيث يترتب عليها حدوث نتائج ضارة ، وتسبب مضايقات وإنزعاجات<sup>4</sup> ، كما تنقسم مصادر تلوث الهواء إلى قسمين مصادر طبيعية ، مثل: الغازات الناتجة من البراكين ومن حرائق الغابات وأتربة العواصف ، ومصادر نتيجة لأنشطة الإنسان على سطح الأرض، فاستخدام الوقود في الصناعة ووسائل النقل وتوليد الكهرباء وغيرها من الأنشطة يؤدي إلى انبعاث غازات مختلفة وجسيمات دقيقة إلى الهواء وأهمها ثاني أكسيد الكربون أول أكسيد الكربون ومركبات الكبريت وهذا مستمرا باستمرار أنشطة الإنسان ومنتشرا بانتشارها على سطح الأرض في التجمعات السكانية ، وهو التلوث الذي يثير الاهتمام والقلق حيث أن مكوناته وكمياته أصبحت متنوعة وكبيرة بدرجة أحدثت خلافا ملحوظا في التركيب الطبيعي

<sup>1</sup> موساوي عمر، بالي مصعب ، إدماج البعد البيئي في المؤسسات الصناعية الجزائرية ، بحث علمي ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، سنة 2006 ، صفحة 02 .

<sup>2</sup> منور اوسريير و محمد حمو، المرجع سابق ، صفحة 72 .

<sup>3</sup> عبد الرزاق رزيق المخادمي ، التلوث البيئي، طبعة 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2006 ، صفحة 25 .

<sup>4</sup> صالح وهبي ، قضايا عالمية معاصرة ، دار الفكر، دمشق ، طبعة 2004 ، صفحة 87 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

للغواء<sup>1</sup> ومن ملوثاته أكسيد الكربون Cox - أكسيد النيتروجين NOx وأهم هذه المركبات أول أكسيد النيتروجين NO وثاني أكسيد النيتروجين NO2 وأكسيد الكبريت Sox<sup>2</sup> .

أ. المواد العضوية المتطايرة : وتشمل هيدروكربونات غازية وسائلة مثل : الميثان والكلوروفورم.  
ب. المواد العالقة في الغواء : وتكون من نوعين : دقائق صلبة مثل الغبار و الرصاص وتبقى هذه عالقة في حسب حجمها ووزنها ، وقطرات سائلة مثل الأحماض والزيوت والمبيدات وتكون على شكل ضباب ، رذاذ<sup>3</sup> .

**\*\* الظواهر الناتجة عن تلوث الغواء :**

**ظاهرة تآكل طبقة الأوزون :** يمثل غاز الأوزون 90 % من الجزء العلوي لطبقة الستراتوسفير ، على ارتفاع يتراوح بين (20- 50 كلم) فوق سطح الأرض، وتقوم طبقة الأوزون (03) بامتصاص جزء مهم من الأشعة فوق البنفسجية المنبعثة من الشمس<sup>4</sup> وبذلك فهي تحمي الغلاف الجوي القريب من سطح الأرض (التربوسفير) والغلاف الحيوي من التعرض لآثار الأشعة فوق البنفسجية ويعد غاز " الكلور وفلور والكربون " (CFC) الغاز الذي يحدث أكبر ضرر لطبقة الأوزون وهو المسؤول عما يعرف الآن بتقرب الأوزون الذي أصبح أهم الظواهر البيئية العالمية الخطيرة<sup>5</sup> لا على الإنسان وحده، بل على الحيوان والنبات والنظم البيئية الأخرى، فقد ذكر فريق العمل المعني بالتقويم البيئي التابع لبرنامج الأمم المتحدة لشؤون البيئة في تقرير نشره في نوفمبر عام 1991 ، إن استنزاف طبقة الأوزون والزيادة الناتجة في الأشعة فوق البنفسجية قد يؤديان إلى تعجيل معدل تكون الضباب الدخاني الذي يبقى معلقا في الجو لعدة أيام، مثلما حدث في لندن عام 1952 حيث ساد الضباب الدخاني جو المدينة وحولها إلى ليل على مدى بضعة أيام، وأدى إلى خسائر فادحة في الأرواح وصلت إلى حوالي 4 آلاف حالة وفاة ، كما أن تآكل درع الأوزون قد يؤدي إلى زيادة معدلات سرطان الجلد ، أما الأشعة فوق البنفسجية فتلعب دورا رئيسيا في تكوين

<sup>1</sup> التقرير الاقتصادي العربي الموحد للأمانة العامة لجامعة الدول العربية ،حالة التلوث الصناعي في الوطن العربي، القاهرة 1996  
صفحة 17 .

<sup>2</sup> موساوي عمر، بالي مصعب ، المرجع السابق ، صفحة 8 .

<sup>3</sup> سامح الغرابية وبجي الفرخان، المدخل إلى العلوم البيئية ، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان، طبعة 2003 ، صفحة 360 .

<sup>4</sup> موساوي عمر، بالي مصعب ، المرجع السابق ، صفحة 83

<sup>5</sup> عدنان الأحمد، التربية البيئية والسكانية، طبعة 1 ، منشورات جامعة دمشق، طبعة 2004 ، صفحة 49 .



## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

الأورام الجلدية القتامية ، وهي النوع الأشد خطرا، وهذا يعني حدوث ما يقدر بحوالي 300 ألف حالة سرطان جلد سنويا .

من الأخطار الصحية الأخرى لمشكلة تدهور حالة طبقة الأوزون، ضعف نظام المناعة عند الإنسان وترهل البشرة وتجعداها، التأثير في العينين وذلك بإصابة عدسة العين بعتمة، تهيج الأغشية المخاطية للجهاز التنفسي وظهور أمراض السعال والاختناق و وهن الرئتين والالتهاب والانتفاخ الرئوي<sup>1</sup>.

- **ظاهرة الاحتباس الحراري** : تعني هذه الظاهرة ارتفاع حرارة كوكب الأرض بصورة عامة، وانحباسها بين سطح الأرض والهواء ، فيكون الوضع أشبه بالبيت الزجاجي، وترجع تسمية الاحتباس أو الصوبة الزجاجية التي تستخدم للسماح بمرور الأشعة الشمسية إلى داخل الصوبة ثم تمنع جزء من الأشعة تحت الحمراء المرتدة من الخروج وهو ما يؤدي إلى رفع درجة الحرارة داخل الصوبة عنها في خارجها<sup>2</sup>.

وتعود ظاهرة الاحتباس الحراري إلى ارتفاع نسبة الملوثات من الغازات المختلفة وأهمها غاز ثاني أكسيد الكربون ، الميثان ، أكسيد الأزوت والكلور وفلور وكربون ، إضافة إلى بعض الغازات الأخرى والجسيمات المتباينة في الغلاف الجوي كما تعود إلى ارتفاع نسبة غاز ثاني أكسيد الكربون في الغلاف الجوي بالدرجة الأولى، إضافة إلى اجتنثات الغابات....

-**الأمطار الحمضية** : تعد ظاهرة الأمطار الحمضية وليدة الثورة الصناعية، حيث لوحظ علاقة مترابطة بين الدخان والرماد المتصاعد في الهواء من مداخن المصانع، وأن هناك حموضة في مياه الأمطار المتساقطة على المناطق المحيطة بالمنشآت الصناعية وهي تحدث نتيجة تفاعل غاز ثاني أكسيد الكبريت وأكسيد النتروجين مع الماء في الجو، وتعاني من ظاهرة الأمطار الحمضية دول أمريكا الشمالية وأوربا الغربية وبعض دول أوربا الشرقية، كما بينت الدراسات الأخيرة حدوث الأمطار الحمضية في اليابان والصين والهند وبعض البلدان النامية في آسيا وإفريقيا، وليس

<sup>1</sup> خالد شوكات ، الجريمة البيئية ، جمعية أفاق للتربية والتعليم ، القاهرة طبعة 1 ، سنة 2001 ، صفحة 24 .

<sup>2</sup> محمد عبد الكريم على عبد ربه ، محمد عزت إبراهيم غزلان ، اقتصاديات الموارد والبيئة ، دار المعرفة الجامعية ، الإسكندرية، 2000 ، صفحة 273 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

بالضرورة أن تهطل الأمطار الحمضية بالمنطقة التي تنطلق منها الغازات التي تسببها بل قد تتأثر بها الدول المجاورة والبعيدة أحيانا <sup>1</sup>.

وللأمطار الحمضية آثار سيئة على الصحة العامة للإنسان حيث تؤدي إلى ضرر بالأغشية المخاطية للجهاز التنفسي واحتقان الأنف والبلعوم وزيادة أمراض الربو والحساسية وضيق التنفس وتهيج العينين والأجزاء المكشوفة من الجسم ، وتؤثر في نوعية مياه الشرب والتربة الزراعية .

**2. التلوث المائي :** الغلاف المائي يمثل أكثر من 70% من مساحة الكرة الأرضية ، ويبلغ حجم هذا الغلاف حوالي 296 مليون ميلا مكعبا من المياه ، ومن هنا تبدو أهمية المياه كمصدر من مصادر الحياة على سطح الأرض ، لذا ينبغي صيانتها والحفاظ عليها من اجل توازن النظام الإيكولوجي الذي يعتبر في حد ذاته سر استمرارية الحياة ، ويمكن إجمال ملوثات الماء الناتجة عن الأنشطة البشرية كالتالي :

**3. التلوث الحراري :** ينتج هذا التلوث نتيجة قذف المياه الساخنة التي استعملت في محطات توليد الطاقة الكهربائية أو المنشآت الصناعية لغرض التبريد، مما يؤدي ذلك إلى رفع حرارة الماء وتغيير خواصه الطبيعية، وهذا ينعكس على الكائنات التي تعيش في الماء وعلى الإنسان.

**4. التلوث بالنفط :** وهي ظاهرة حديثة لم يعرفها الإنسان إلا في النصف الثاني من القرن الماضي ومن أهم أسبابه <sup>2</sup> حوادث ناقلات البترول وأنابيب نقل البترول الممتدة تحت الماء وعمليات التنقيب عن البترول في عرض البحر و النفايات والمخلفات النفطية التي تلقيها ناقلات و مصافي النفط .

بالنسبة للجزائر هناك حوالي 100 مليون طن من المحروقات تمر سنويا بالقرب من الشواطئ الجزائرية و50 مليون طن يتم شحنها سنويا ابتداءً من الموانئ الوطنية و 10 آلاف طن منها تفقد وتتسرب إلى البحر أثناء هذه العملية .

ويظهر تأثير النفط على تلوث الماء من خلال تشكيل طبقة عازلة تعيق التبادل الغازي بين الهواء والماء، مما يجعل عملية التشبع بالأوكسجين عملية صعبة جدا ومن ثم التأثير على حياة الكائنات الحية الحيوانية والنباتية .

<sup>1</sup> صالح وهيبي ، قضايا عالمية معاصرة ، المرجع السابق ، صفحة ، 87 .

<sup>2</sup> وزارة تهيئة الإقليم والبيئة ، تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر\_ الجزائر، 2001 ، صفحة 39 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

5. التلوث بالمخلفات الصناعية: يعتبر تلوث الماء بالمواد المختلفة الناتجة عن الصناعات المتعددة واحدا من أهم المشكلات المقلقة التي تواجه الإنسان، وينتج التلوث الصناعي عند إلقاء النفايات الصناعية الصلبة أو السائلة في المياه السطحية والجوفية<sup>1</sup>.

في الجزائر، المياه المستعملة الصناعية تُلغظ سنويا أكثر من 220 م<sup>3</sup> من المياه المستعملة وتؤدي بذلك إلى تكون نحو 55 ألف طن من الطلب البيولوجي على الأوكسجين (DBO5) و 134 ألف طن من المواد العالقة و 8 آلاف طن من المواد الأزوتية، فكل هذه النفايات الصناعية تساهم في تلوث المياه وخاصة مياه المجاري والسدود مثل حالة: سدود بني بهدل، نجاده، الأكل وحمام غروز وكذلك الأمر بالنسبة إلى أودية تافنة، سييوس، الصومام والشلف<sup>2</sup>.

وهناك عدة أسباب ساهمت في تلوث المياه منها غياب الرقابة المنتظمة التي تقوم بها المؤسسات المتكلفة بحماية وتطهير المياه، نقص الضرائب التي تفرض على المؤسسات التي تقوم بالتلويث وندرة وسائل التمويل المالي الذي عطل مشاريع تصفية المياه وتعد الجزائر، سكيكدة وعنابة من أهم المركبات الصناعية الملوثة<sup>3</sup>.

أ. النفايات الصناعية : تتعدد الأنشطة الصناعية في الدول، وينتج عنها النفايات الصلبة الصناعية، والمياه العادمة (الصرف الصناعي)، الملوثات الإشعاعية، الملوثات الحرارية والضجيج، وتختلف نوعية وكمية النفايات الصناعية باختلاف نوعية الصناعة وطريقة الإنتاج فيها و بالنسبة للجزائر فيما يخص النفايات الصناعية سجلنا الآتي :

- النفايات غير العضوية : أكثر من 26500 طن في السنة .
- النفايات المزيته: أكثر من 9800 طن في السنة .
- النفايات المتحللة بيولوجيا : أكثر من 9500 طن في السنة .
- النفايات قليلة السمامة : أكثر من 1148300 طن في السنة .

فيما يخص النفايات غير العضوية : تعد أكثر الولايات المتضررة منها : بومرداس ، المنطقة الصناعية في الرويبة والرغاية حوالي 40 % ، وهران ، أرزيو (حوالي 20 %) ، عنابة (حوالي 13 %) ، الجزائر (حوالي 11 %) ، وعنابة هي أكثر الولايات تضررا بـ 70 % من حيث

<sup>1</sup> موساوي عمر ، المرجع السابق ، صفحة 114

<sup>2</sup> منور اوسريير و محمد حمو ، المرجع السابق ، صفحة 77 .

<sup>3</sup> موساوي عمر ، المرجع ذاته ، صفحة 436.

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

النفائيات العضوية و 80 % النسبة للنفائيات قليلة السمامة وفيما يخص النفائيات المزيطة تعد سكيكدة أكثر الولايات تضررا بنحو 51 % من المجموع وتليها وهران، أرزيو بنحو 40 %<sup>1</sup>.

- سرعة التقدم الصناعي والتي لم يواكبها تطوير في طرق التخلص من النفائيات الصناعية
- قلة الوعي لدى بعض أرباب الصناعة والتخلص من النفائيات الصناعية بطرق غير سليمة.
- عدم وجود تشريعات كافية تحمل أصحاب الصناعة مسؤولية تحمل كلفة جمع ونقل ومعالجة النفائيات .

**ثالثا : العوامل المساعدة على انتشار التلوث الصناعي : يمكن حصرها فيما يلي :**

الزيادة السريعة في عدد السكان على المستوى العالمي<sup>2</sup> وهذه الزيادة بدورها تؤدي إلى ظهور عدة مضاعفات منها الضغط على الموارد الطبيعية واستنزافها والاستغلال غير المخطط لها إما بأساليب بدائية أو بتكنولوجيا متقدمة لم تعرف أثارها البيئية مسبقا ، إضافة الى إنشاء المناطق الصناعية دون تخطيط أو دراسة أو بيان إقليمي، ما يؤدي إلى ظهور عدة مشاكل وصعوبات مثلما هو الحال في الجزائر حاليا لعدة أسباب أهمها<sup>3</sup> النقص الفادح في قواعد الوقاية والأمن الصناعي داخل المنشآت الصناعية، غياب سياسة التسيير في إنشاء أو تنمية المناطق الصناعية على المستوى الوطني والإقليمي، عدم ملائمة النصوص الإدارية في المناطق الصناعية مع الإصلاحات الاقتصادية علاوة على مشكل العقارات الصناعية التي لا تسمح بتوضيح المسائل القانونية ، نقص وسائل التمويل التي لا تسمح بوجود نمو متوازن في المناطق الصناعية، إضافة إلى أن مبدأ التكفل بالمشاكل المطروحة الذي بقي حبرا على ورق وحالة التجهيزات التكنولوجية داخل المصانع التي لا تفي بالغرض (نشاط صناعي لا يتعارض مع البيئة) .

**الفرع الثاني : إدماج الاهتمامات البيئية في السياسة الصناعية**

**أولا: المواجهة الاقتصادية للتلوث :**

1. سياسة منح الإعانات الحكومية : وتتمثل في بعض التسهيلات للتأثير في معدلات التلوث ومنح قروض طويلة الأجل ذات الشروط الميسرة لتمويل عمليات معالجة التلوث من طرف

<sup>1</sup> هبري نصيرة ، التطور الصناعي في الجزائر وآثاره السلبية على البيئة ، رسالة ماجستير، كلية الاقتصاد وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 2003 ، صفحة 15 .

<sup>2</sup> سامح الغرايبة ، المرجع السابق ، صفحة 403.

<sup>3</sup> موساوي عمر ، المرجع السابق ، صفحة 437.

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

المؤسسات قبل إلقاءها في الوسط الطبيعي أو تقديم قروض للمشاريع صديقة للبيئة، وتكون هذه الإعانات على شكل تحفيز بدل الحظر، تمويل الاستثمارات الخاصة بمعدات الحد من التلوث وتحفيز الاستثمارات المحافظة على البيئة.

**2. سياسة المنع والتقنين :** بإصدار نصوص قانونية تمنع أشكال التلوث المضررة بالعنصر البشري أو الوسط الطبيعي منعاً صريحاً ويأخذ في الحسبان<sup>1</sup> مدى توافر البدائل القريبة للنشاط الإنتاجي المسبب للتلوث ومستوى تكلفة النشاط الإنتاجي المسبب للتلوث.

**3. السياسة النقدية والتجارية :** وتعمل على تشجيع مكافحة التلوث عند طريق إعفاء أجهزة ومعدات ووحدات معالجة التلوث المستوردة من الرسوم، وقد تعمل على تخفيض التعريفات الجمركية على المواد المستوردة من الخارج والتي يترتب على استخدامها في العملية الإنتاجية معدل أقل من التلوث<sup>2</sup> ومثال ذلك قانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الذي وفر إجراءات تحفيزية في الجانب الجبائي الجمركي فيما يخص جلب المعدات المستخدمة في الحد من التلوث .

**4. السياسة الجبائية لخفض التلوث :** فالجبائية البيئية نالت التأييد الواسع لدى صناعات القرار لكونها تساهم في توفير إيرادات مالية وأهميتها بالنسبة للتشريع البيئي من خلال توجيه قرارات أرباب العمل نحو الاستثمارات غير الملوثة للبيئة.

**5. مبدأ الملوث الدافع : ( Principe Pollueur - Payeur ) :** الذي اعتمده منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية (O.C.D.E) سنة 1972 الرامية إلى الحفاظ على البيئة في حالة مقبولة " أي يجب على الحكومة إجبار المتسبب في التلوث على دفع نفقات إزالة آثار التلوث<sup>3</sup> غير أنه يحدث في بعض الأحيان تسرب انبعاثات بشكل يصعب فيه تحديد هوية الملوثين ومراقبتهم وفي بعض الأحيان يظهر التلوث بعد سنين من فترة إحداثه لدرجة يصعب فيها تحديد مستوى التلوث الذي أحدثه كل متسبب وفي أحيان أخرى يطال التلوث منطقة عابرة للحدود أين يمتد فيها خطر

<sup>1</sup> خالد بوجعدار، مساهمة في تحليل وقياس تكاليف أضرار ومعالجة التلوث الصناعي، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، الجزائر، 1997، صفحة 196 .

<sup>2</sup> موساوي عمر، المرجع السابق، صفحة 439 .

<sup>3</sup> باشي أحمد، دور الجبائية في محاربة التلوث البيئي، مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة، العدد 11، سنة 2004، صفحة 145.

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

التلوث من بلد متسبب إلى بلد ضحية وفي غياب التعاون بين البلدين ينقلب مبدأ الملوث الدافع إلى مبدأ الضحية مجبرة على الدفع<sup>1</sup>.

بالنسبة للجزائر تعرفه المادة 03 من الأحكام العامة للباب الأول من قانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 الخاص بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة بالنص : "يتحمل كل شخص يتسبب نشاطه أو يمكن أن يتسبب في إلحاق الضرر بالبيئة ، نفقات كل تدابير الوقاية من التلوث والتقليص منه وإعادة الأماكن وبيئتها إلى حالتها الأصلية . "

6. السياسة الجبائية التحفيزية : ويعرف هذا النوع بالسياسة الوقائية لأنها تعمل على فرض الرسوم التحفيزية لتجنب الإضرار بالبيئة ، وتتضمن هذه السياسة نوعين من الرسوم :

- الرسم التحفيزي للتشجيع على عدم تخزين النفايات الصناعية الخاصة / أو الخطيرة وهو يخضع لأحكام المادة 203 من قانون المالية لسنة 2002 ويحدد مبلغ الرسم بـ 10.500 دج عن كل طن من النفايات المخزونة، كما تنص هذه المادة على منح مهلة ثلاث (03) سنوات اعتبارا من تاريخ الانطلاق في تنفيذ مشروع منشأة إزالة النفايات ويخصص حاصل هذا الرسم كما يلي<sup>2</sup>:

- 75 % لفائدة الصندوق الوطني للبيئة وإزالة التلوث ( FEDEP )

- 15 % لفائدة الخزينة العمومية.

- 10 % لفائدة البلديات .

والملاحظ أن قيمة هذا الرسم تقارب تكلفة إعادة معالجة المخلفات وبالتالي فهو يعتبر حلا رادعا .

والنوع الثاني هو الرسم التحفيزي للتشجيع على عدم تخزين النفايات المرتبطة بأنشطة العلاج في المستشفيات والعيادات الطبية وهو يخضع لأحكام المادة 204 من قانون المالية لسنة 2002 ويحدد مبلغه بـ 24.000 دج عن كل طن من النفايات المخزونة<sup>3</sup>.

7. السياسة الجبائية التعويضية : عن طريق الرسوم التي تفرض والتي تضمنها قانون المالية لسنة 2002 بحيث أن الرسم على الأنشطة الملوثة والخطيرة على البيئة يخضع لأحكام المادة 177 من القانون 91-25 رقم المؤرخ 18 ديسمبر 1991 المعدل والمتمم بالمادة 54 من القانون

<sup>1</sup> باشي أحمد ، المرجع السابق ، صفحة 146 .

<sup>2</sup> منشور وزاري مشترك (وزارة تهيئة الإقليم والبيئة ، وزارة المالية) يتضمن الرسوم البيئية، الجزائر، 2002، صفحة 04

<sup>3</sup> موساوي عمر ، المرجع السابق ، صفحة 439 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

رقم 99-11 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 وكذا المادة 202 من القانون رقم 01-21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 والمتضمن قانون المالية لسنة 2002 وتصنف الأنشطة الملوثة أو الخطيرة على البيئة إلى نوعين ، أنشطة خاضعة قبل انطلاقها للتصريح المسبق من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وأنشطة خاضعة لترخيص مسبق سواء من الوزير المكلف بالبيئة أو الوالي المختص إقليميا أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا .

\* الرسم التكميلي على التلوث الجوي ذي المصدر الصناعي على كميات المنبعثة التي تتجاوز حدود القيم : يخضع هذا الرسم لأحكام المادة 205 من قانون المالية لسنة 2002 ومرجعيا للأحكام الخاصة بالرسم على الأنشطة الملوثة والخطيرة على البيئة<sup>1</sup> . ويطبق تبعا للكميات المنبعثة التي تتجاوز حدود القيم كما هو محدد في التنظيم الساري المفعول و يحدد مبلغ هذا الرسم تبعا لتعريفه الرسم على الأنشطة الملوثة أو الخطيرة على البيئة وتتضاعف هذه التعريفات بمعامل مضاعف مشمول بين 1 و 5 تبعا لمعدل تجاوز حدود القيم<sup>2</sup> ويخصص حاصل هذا الرسم كما يلي:

- 75 % لفائدة الصندوق الوطني للبيئة وإزالة التلوث (FEDEP)

- 15 % لفائدة الخزينة العمومية.

- 10 % لفائدة البلديات .

**ثانيا :الاهتمامات البيئية لاستدامة المؤسسات الصناعية :** إن سياسة التخطيط المنتهجة في القطاع الصناعي تسمح بالوصول إلى وعي كبير بالعوامل الصناعية ذات المشاكل البيئية وضرورة الالتزام بالأنشطة من أجل تقليص النفايات المتعلقة بالناشطات الصناعية ورغم مشاكل التلوث الصناعي الكبرى نلاحظ أن هناك تقدم ملحوظ في خفض نسبة التلوث الصناعي خلال السنوات الثلاث الأخيرة بفضل سياسة الحوار الخاصة بخفض التلوث الصناعي والتي تعتمد على:

1. وسائل التسيير البيئي : من بين المقاييس الملحوظة في خفض التلوث الصناعي نلاحظ سلسلة من الوسائل والتي تتعلق بالتسيير البيئي وخصوصا الدليل المتعلق بدراسات التأثير على البيئة (EIE) كذلك نظام التسيير البيئي، جلسات بيئية، عقود الإتقان... الخ .

<sup>1</sup> موساوي عمر، المرجع السابق ، صفحة 441 .

<sup>2</sup> منشور وزاري مشترك يتضمن الرسوم البيئية، المرجع السابق ، صفحة 03

أ.دراسات التأثير على البيئة: (Les études d'impact sur l'environnement):

بهدف تسهيل فهم وتطبيق المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المؤرخ في 27 فيفري 1990 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة، هناك دليل لدراسات التأثير على البيئة أعد في سنة 2001 وهو يشتمل على الوسيلة المرجعية من أجل التحكم في الأساليب والمنهجيات والتقسيمة المتعلقة بدراسات التأثير على البيئة ويهدف إلى توحيد المؤسسات الخاصة بدراسة التأثير على البيئة وتقديم المعلومات الضرورية إلى مختلف المتدخلين في هذا الإجراء .

ب.المراجعة البيئية : (Les audits environnementaux): ما يعلمنا عن الوضعية الايكولوجية والبيئية لحالة الوحدات الصناعية بالرجوع إلى مقاييس التسيير البيئي ISO 1400 وعليه فإن المراجعة البيئية لمؤسسة صناعية هي بمثابة أداة تقييم من فترة إلى أخرى للنظام البيئي وتحديد لخط السير والأهداف وإعطاء نظرة صحيحة عن الوضع البيئي الحقيقي للمؤسسة وما مدى تأثيرها على البيئة<sup>1</sup>.

ج. نظام التسيير البيئي (Le système de management environnement) : تضعه المؤسسات الصناعية ويشتمل على وسائل نجاحها وكذا القيام بتكوين المكونين وقد أنجز عام 2002 في اطار هيكله الدراسات الوطنية لمرافقة الصناعات الصغرى والمتوسطة في وضع نظام تسيير بيئي، اضافة الى تحسين الصحة والأمن للعمال .

د. العقود المحصلة : هي وسيلة تسمح بتحديد الالتزامات الخاصة بحماية البيئة ما بين وزارة تهيئة الإقليم والبيئة والمؤسسات الصناعية، من أجل ضمان ومرافقة المؤسسات الصناعية في انجاز أهدافها الإنتاجية الاستراتيجية واستغلال مخططاتها البيئية.

ه. ميثاق المؤسسة الصناعية : (La charte de l'entreprise industrielle) : 265 مؤسسة صناعية انضمت إلى السياسة البيئية الصناعية الجديدة ووقعت قانون المؤسسة بهدف المساهمة في التنمية المستدامة والتعمق في الواقع الاقتصادي والاجتماعي.

و. مندوبو البيئة لدى المؤسسات ذات الأخطار : بهدف تطبيق القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، هناك 92 مؤسسة وضعت مندوبين على البيئة التي مهمتهم تشتمل على

<sup>1</sup> موساوي عمر، المرجع السابق ، صفحة 442.



## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

الفهم والتنبيه إلى استغلال مخطط نزع أو خفض التلوث الناجم عن المؤسسات الصناعية من أجل حماية البيئة .

### 2. المساحة الوطنية للنفايات الخطرة (Le cadastre national des déchets dangereux)

تسمح بتحديد كمية النفايات المتولدة والمخزنة والمعالجة ، كذلك تحديد مولدات النفايات الخاصة وإنشاء توزيع جغرافي للنفايات الخاصة بالولايات والمناطق ويقدر الإنتاج الشامل للنفايات الصناعية بحوالي 2.600.000 طن في السنة مع حجم التخزين 4.500.000 طن ، والنفايات الخاصة تولد ما يقارب 325.000 طن في السنة<sup>1</sup>.

### 3. صندوق البيئة ونزع التلوث : أنشئ بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2001 ويتم

تمويله من الرسم على النشاطات الملوثة أو الخطرة بنسبة 75 % ومن الرسم التكميلي على التلوث الجوي ذي المصدر الصناعي بنسبة 75 % ومن الرسم التحفيزي على عدم تخزين النفايات المرتبطة بأنشطة العلاج بـ 75 % والرسم على الوقود بـ 50 %<sup>2</sup>. ومن بين مهامه في حالة حصول كوارث بيئية، المساهمة في إرجاع الحالة على ما كانت عليه من قبل .

### ثالثا : دور بعض المؤتمرات الدولية في حماية البيئة

#### 1 - مؤتمر قمة الأرض 1992 :

عقد المؤتمر العالمي للبيئة والتنمية قمة الأرض في ( ريو دي جانيرو ) عاصمة البرازيل في 03 جوان 1992 ، واستمر لغاية 14 جوان 1993 حضره 185 دولة ، برعاية الأمم المتحدة ، ويعتبر أكبر اجتماع عالمي في التاريخ ، واستهدف حماية الكوكب الأرض وموارده ومناخه ، ووضع سياسة للنمو العالمي والقضاء على الفقر مع المحافظة على البيئة أي التوصل إلى وسائل لوقف الآثار السلبية لتدهور البيئة.

لقد أدى هذا المؤتمر إلى زيادة الوعي العالمي بالمسائل البيئية ، وخطا خطوات كبيرة نحو إيجاد التزامات دولية ، باتخاذ إجراءات لحماية البيئة من أخطار التلوث ، وأرسى مبدأ مفهوم التنمية المستدامة أو التنمية القابلة للاستمرار ، أو التنمية المتوازنة بهدف أن لا يكون التقدم الاقتصادي الحالي على حساب تعويض مستقبل الأجيال القادمة للخطر ، ومن نتائجه أنه تبنى

1 موساوي عمر ، المرجع السابق ، صفحة 443.

2 فسيح حمزة ، المرجع السابق ، صفحة 57 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

عدة وثائق أهمها أجندة 21 ، وهي وثيقة ضخمة ترسم برنامجا للعمل البيئي في القرن الواحد والعشرين .

وأصدر المؤتمر في ختام أعماله ( إعلان ريو ) الذي تبنته كافة الدول الأعضاء في الأمم المتحدة ، وتضم 27 مبدأ يجب الاستناد إليها في إدارة الكرة الأرضية باعتبارها دار الإنسانية من أجل الحفاظ على البيئة في عملية التنمية ، ومن أهم هذه المبادئ المبدأ الثاني الذي يوجب على الدول أن تضمن أن لا تخلق أنشطتها أضرارا بيئية لدول أخرى ، والمبدأ الثامن الذي يوجب على الدول أن تتخلى عن وسائل الإنتاج والاستهلاك التي تتعارض مع تحقيق نمو دائم ورفع مستوى معيشة الجميع ، والمبدأ رقم (16) الذي يقضي بأنه يتعين على الهياكل الإدارية الوطنية أن تناضل من أجل تدويل التكاليف البيئية ، وإجبار المتسببين في التلوث على الدفع ، والمبدأ رقم (25) الذي يقضي بان السلام والتنمية وحماية البيئة هي مسائل متداخلة يعتمد بعضها على بعض<sup>1</sup> .

غير أن مؤتمر قمة الأرض لم يحقق التوقعات المرجوة ، وأخفق في علاج عدد كبير من القضايا البيئية الهامة ، خاصة فيما يتعلق بنسبة مساعدات التنمية التي تقدمها الدول الفقيرة ، ومشكلة دور الطاقة الأحفورية في زيادة حرارة الأرض ، كما أن إعلان (ريو) وجدول أعمال القرن الحادي والعشرين واتفاقيتي تغيير المناخ والتنوع الحيوي كلها نصوص غير مفصلة وغير ملزمة إا قليلا.

وفي أواخر يونيو عام 1997 م انتهى مؤتمر قمة الأرض التالي الذي عقده الأمم المتحدة في نيويورك بالفشل في إقرار بيان ختامي بشأن البيئة يتضمن اتخاذ إجراءات جديدة لمقاومة ارتفاع درجات حرارة الأرض ، وأكد رئيس المؤتمر أنه ليس لدى الحكومات الإرادة السياسية لحل مشاكل البيئة المعقدة التي يواجهونها ، كما اعترف أغلب مندوبي الدول المشاركة في المؤتمر ، وعددها 170 دولة بفشل المؤتمر ، والسبب في هذا الفشل يعود إلى الخلافات المستعصية بين الدول الصناعية التي تطالب بمبادرات بيئية ، والدول النامية التي تطالب بمساعدات مالية ، حيث أن الدول النامية رأت أن الدول الصناعية لن تستطيع تحقيق أهدافها بالحد من الانبعاث وأن المساعدات المالية لم تكن مناسبة ، أما الدول الصناعية فرات أن التثبيت

1 منور اوسرير و محمد حمو ، المرجع السابق ، صفحة 216.

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

إلى سنة 2000 غير كاف ولا توجد أي التزامات بعد هذا العام ، لذلك فقد قرر مؤتمر الأطراف البدء في المفاوضات لتحديد الالتزامات بعد عام 2000 إلى غاية 2020 ، وعدم وضع التزامات جديدة على الدول النامية ، وأن يتم اعتماد نتائج المفاوضات في الاجتماع الثالث لمؤتمر الأطراف عام 1997<sup>1</sup> .

وقد أقر مؤتمر قمة الأرض بنيويورك وثيقة تم التوصل إليها في اللحظة الأخيرة بدلا من البيان الختامي أكد فيها :

- أن التدهور المتزايد للوضع البيئي يدعو إلى القلق العميق .
  - أن التغيرات المناخية تشكل أحد أكبر التحديات التي سيواجهها العالم خلال القرن الواحد والعشرين .
  - أنه يوجد توافق واسع ولكنه ليس شاملا حول ضرورة اعتماد قيود ملزمة ، واقعية وعادلة لدول الصناعية تؤدي إلى خفض كبير لانبعاث الغازات وفق جداول زمنية محددة
  - أن نتائج القمة القادمة التي ستعقد في ( كيوتو ) باليابان ستكون حيوية .
- 2 - بروتوكول كيوتو :**

في ديسمبر 1997 انعقد الاجتماع الثالث لمؤتمر الأطراف في كيوتو باليابان المنبثق عنه بروتوكول كيوتو ، المتضمن إجراءات وسياسات عامة لكافة الدول ، مع تحديد أهداف محددة ومتجانسة زمنيا لأعوام 2005-2010 - 2020 ، علما أن دول الاتحاد الأوربي غير قادرة على الاتفاق على تلك المستويات ، إضافة على إلى دعوته تثبيت غاز ثاني أكسيد الكربون كحد أعلى 550 جزء من المليون أقل وأن تتكفل الدول الصناعية منفردة أو مجتمعة بتخفيض مجموعة انبعاثات الغازات الدفيئة حتى الفترة الممتدة من عام 2008 على غاية 2012 بنسبة 5.2 % ، كما أكد كذلك على ضرورة حماية الدول النامية التي تتعرض اقتصادياتها لآثار الضارة ، وتبقى صعوبة تطبيق هذه الاتفاقية كبيرة نظرا لرفض الولايات المتحدة الأمريكية ولحد الآن التوقيع عليها ، مدعية أن توقيعها سيؤدي إلى تراجع النمو وتقليص أرباح

<sup>1</sup> منور اوسريير و محمد حمو ، المرجع السابق ، صفحة 217 و 218 .

## الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة

الشركات وزيادة البطالة باعتبارها أول ملوث للبيئة، كذلك أستراليا وموناكو وإيران رفضوا التوقيع على هذا البروتوكول حفاظا على مصالحهم<sup>1</sup>.

وعلى الدول النفطية أن تسعى إلى الطلب من الدول الصناعية بضرورة إعادة النظر في الضرائب المفروضة على النفط في دولها إذا ما كانت هذه الدول جادة في تخفيض ثاني أكسيد الكربون ، حيث يمكنها إعادة توزيع الضرائب بفرضها وفق محتوى الكربون، وإلغاء الدعم على الفحم المحروق بارتفاع نسبة تلوثه ، علاوة على تخفيض الدعم على الطاقة النووية التي تنطوي على الكثير من المخاطر ولا يمثل خلوها من ثاني أكسيد الكربون إلا بالنصف .

### 3 - قمة المناخ كوبنهاغن بالدنمارك 2009 :

تعتبر قمة المناخ بالعاصمة الدانمركية (كوبنهاغن) التي عقدت في الفترة الممتدة بين 7 - 19 ديسمبر 2009 من أكبر القمم في التاريخ من حيث المشاركة حيث جمعت 192 بلد وأحصى 1200 موفد من جميع الدول من بينهم 110 رئيس دولة وحكومة للبحث في التغير المناخي وكيفية التقليل من الاحتباس الحراري ، بحيث دارت محاورها حول<sup>2</sup>:

- تحديد أهداف جديدة لكبح انبعاث الغازات الدفيئة للدول الصناعية .
- مساهمة الدول الصناعية في التمويل اللازم .
- الموافقة على خطة عمل في مجال تبادل الكربون .
- كما أشارت لجنة التغير المناخي للأمم المتحدة على محاور أخرى والمتمثلة في:
- يجب خفض الانبعاثات للحد من خطورة ارتفاع درجة الحرارة .
- البحث عن معلوما حول تأثير الإنسان على تغير المناخ .
- القمة تهدف للتركيز على ما تم الاتفاق عليه في كيوتو عام 1997 .

<sup>1</sup> منور اوسريير و محمد حمو ، مرجع سابق ، صفحة 219 .

<sup>2</sup> المرجع ذاته ، صفحة 220 .

## الخاتمة :

إن من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية و القانونية و من المسائل الشائكة التي واجهتها السلطات العمومية منذ صدور دستور 1989 ، هي عملية تنظيم العقار الصناعي ، وهي من المشاكل القانونية المتصلة مباشرة بتبيان حدود هذا العقار و طريقة استغلاله ، وخاصة فيما يتعلق بطبيعة حق الملكية في هذا النوع من العقار و طرق اكتسابه ، حيث أعلن التحول صراحة من الملكية التامة التقليدية إلى المفهوم الحديث القائم على حق الانتفاع .

ومنذ سبعينيات القرن الماضي، ومع أول نواة للاستثمار في بلادنا الذي كان ارتباطه مبدئيا بالمجال الصناعي، وكذا توطين أغلب المركبات الصناعية و تركيزها في مناطق معينة و متنوعة عبر التراب الوطني و إلى أن تنوعت الاستثمارات و مناطق تركيزها ، عمدت السلطات المعنية في هذا الميدان إلى إيجاد طرق حديثة للاستغلال تختلف عن ما هو معروف في القواعد العامة للقانون ، حيث تنوعت باختلاف السياسات و الإيديولوجيات التي ميزت الطبقة السياسية في الدولة بداية من صدور الأمر 26/74 المتضمن " قانون الاحتياطات العقارية " ، والذي كان اشتراكيا في محتواه بتكريسه ملكية الدولة واحتكارها لكل المعاملات العقارية ، وصولا إلى المرسوم التشريعي 12/93 الذي كرس الانفتاح الاقتصادي و الأمر 03/01 الذي منح للخوادم حق التعامل في العقارات و عرض أراضيهم للاستثمار الصناعي .

ومنذ 1993 اتجهت إرادة السلطات العمومية إلى إحداث إصلاحات حقيقية فيما يخص العقار الصناعي ، بسنها جملة من القوانين و التنظيمات متسلسلة حيث تحقيق أحسن استغلال للمواقع العقارية في عملية الاستثمار وكذا إدخال الدراسات البيئية في عملية الاستثمار سواء من ناحية دراسة الجدوى البيئية للمشاريع الاستثمارية او من ناحية تأثير هذا الاستثمار على البيئة ، و إلى تنظيم الوضع الناجم عن السياسات الماضية ، إلا أن العقار الصناعي في الجزائر يبقى يعاني من جملة من المشاكل و العقبات سواء من حيث تحديده و إنشاء المواقع العقارية، أو من حيث طرق استغلاله و ما انجر عنه من منازعات ، و التي قد استعرضنا جانبا منها من خلال بحثنا هذا وعموما يمكن إجمالها في:

- \* سوء اختيار الموقع الصناعي، حيث أن أنواعا من الصناعات الموجودة في هذه المناطق لا تتسجم مع الطابع المحلي و الإقليمي للمنطقة، أو إقامتها فوق أراضي زراعية خصبة، حيث أن دراسة الموقع تتم بمعزل عن المقومات الصناعية الأساسية و الموارد الإقليمية و المحلية.
- \* بيع بعض الأراضي و المضاربة فيها، أو إيجارها من الباطن، أو تحويل وجهتها أمام سكوت الجهات الإدارية المعنية و عدم تطبيقها و اتخاذها للإجراءات المحددة في القانون.
- \* إهمال الأراضي و عدم استغلالها خاصة في المناطق الصناعية الداخلية والهضبية.
- \* عدم احترام الهيئات الإدارية و خاصة الولاية لإجراءات منح الأراضي المخصصة للاستثمار الصناعي، حيث أن بعض الأراضي ثم منحها بموجب قرارات إدارية فقط صادرة عن الوالي، أو حتى عن رؤساء البلديات.
- \* انعدام سياسة وطنية شاملة أو مخططات وطنية متناسقة مع مخطط التهيئة الإقليمية لتنظيم المواقع الصناعية.
- \* عدم الأخذ بعين الاعتبار الدراسات البيئية في عملية الاستثمار داخل الفضاءات الصناعية.
- \* وعدم ادراج دراسة الجدوى البيئية للمشاريع الاستثمارية في عملية الاستثمار.
- \* وعدم الإحاطة بالمخاطر التي تهدد جميع الكائنات الحية بما فيهم الإنسان جراء التلوثات الصناعية التي تسببها المصانع المنشأة على العقارات الصناعية .
- \* ضعف الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي، و تسييرها بموجب نصوص تجاوزها الزمن، و كذا غياب الإمكانيات المالية في كثير من الأحيان ، مما جعل التسيير يكون على عاتق المستثمر نفسه.
- \* انعدام إطار قانوني لتنظيم العقار الصناعي ، خاصة بالنسبة للمناطق الصناعية حيث باتت النصوص قديمة، و أصبحت المناشير و التعليمات الصادرة عن بعض الوزراء المعنيين - العديمة النشر و الإطلاع عليها من الجمهور - مصدر لمختلف القواعد المنظمة للعقار الصناعي.
- و يظهر هذا خاصة من خلال عدد المناشير و التعليمات المتخذة منذ 1994 إلى الوقت الحالي ومدى تأثيرها على الوضع القانوني لكل من المناطق الصناعية والعقار الصناعي عامة.

\* انعدام سوق عقاري حر، و قلة المعلومات الضرورية حول الموجودات العقارية، فحتى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا تتوفر على المعلومات الكافية على ما هو متوفر من مواقع عقارية.

\* ضعف تدخل القضاء لحماية أراضي أملاك الدولة، و لتطبيق النصوص القانونية المنظمة لعقود استغلالها، و كذا لفرض احترام بنود دفتر الشروط المرفق بالعقود.

\* دون أن ننسى مضاعفات الوضع الأمني، حيث كان للظروف السياسية و التطورات الأمنية التي شهدتها الساحة الوطنية في العشرية السوداء (فترة التسعينيات)، و عدم استقرار الحكومات التي تعاقبت و توجيه اهتماماتها نحو استرجاع الأمن، وكذا في عدم تحقيق تطور في النصوص القانونية، و التي و إن كانت لم تحقق الأهداف المرجوة منها بسبب تراجع المستثمرين من جهة، أو نزوحهم نحو المناطق الساحلية و عدم تحقيق تنمية متوازنة من جهة ثانية، أو بسبب ضعف آليات الرقابة و إهمال كلي لإجراءات المتابعة من جهة ثالثة.

كما أن العمل على تنظيم العقار الصناعي، يجب أن لا يركز على القرارات السياسية فقط بل يجب أن يكون ثمرة عمل متكامل أساسه التحقيقات و الدراسات، و الحوارات التقنية الخالية من كل توجه إيديولوجي، كما أنه يجب على ممثلي المستفيدين المشاركة في الحوار عن طريق ممثلي القطاع الصناعي لاتخاذ القرارات المناسبة عامة و الاقتصاد الوطني خاصة.

وعموما أن أي سياسة متبعة أو أي تدبير مقترح يجب أن يهدف إلى :

\* التمكين من الاستغلال الأمثل للمواقع العقارية الصناعية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة .

\* التسوية النهائية للوضعية الحالية للعقار الصناعي في الجزائر .

\* التسوية النهائية للمنازعات العقارية على المستوى القضائي و الإداري .

\* ترقية الاستثمارات الضرورية لتحقيق التنمية الاقتصادية .

\* إدماج الدراسات المتعلقة بحماية البيئة قبل الموافقة على الإستثمار داخل العقارات الصناعية

\* إعطاء الأهمية الكاملة لما يسمى بدراسة الجدوى البيئية للمشاريع الإستثمارية.

\* فرض العقوبات الضريبية على المخالفين لقوانين حماية البيئة والمتسببين في التلوث بكامل

أنواعه.

\* التأطير القانوني الأمثل للمواقع الصناعية، قصد تحسين الاستثمار فيها .

\* وضع الأسس الضرورية لتنمية العقار الصناعي بشكل أمثل.

وبهذا نكون قد وصلنا إلى نهاية هذا البحث المتواضع وكل أملنا أن نكون قد أحطنا من خلاله  
بمختلف جوانب الموضوع وأن تتحقق الفائدة المرجوة منه والله من وراء القصد وهو يهدي  
السبيل ونختم بقوله سبحانه وتعالى :

(( وَمَا أُوتِيتُمْ مِنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيلًا )) صدق الله العظيم



## قائمة المصادر والمراجع

### أولا : الكتب والمذكرات العلمية

1. ابن منظور، أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم المصري ، لسان العرب، ج 1 المطبعة الكبرى ، مصر 1982.
2. احمد محيو، المنازعات العقارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة سنة 1992.
3. أوسرير منور و بن حاج جيلالي ومغراوة فتحية ، دراسة الجدوى البيئية للمشاريع الاستثمارية ، مجلة اقتصاديات شمال أفريقيا ، العدد السابع .
4. باشي أحمد، دور الجباية في محاربة التلوث البيئي، مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة، العدد 11، سنة 2004 .
5. بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة 2 ، بوزريعة الجزائر ، سنة 2006 .
6. جبران مسعود ، الرائد ، معجم الفبائي في اللغة والإعلام ، دار المعارف للملايين ، بيروت ، لبنان، طبعة 3 ، سنة 2005 .
7. حمدي باشا ، القضاء العقاري ، دار هومة للنشر والتوزيع ، سنة 2002 .
8. خالد بوجعدار، مساهمة في تحليل وقياس تكاليف أضرار ومعالجة التلوث الصناعي ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة ، الجزائر، 1997 .
9. خالد شوكات ، الجريمة البيئية ، طبعة 1 ، جمعية أفاق للتربية والتعليم ، القاهرة ، 2001 .
10. سامح الغزايبة ويحي الفرحان، المدخل إلى العلوم البيئية ، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان، 2003 .
11. صالح وهي، قضايا عالمية معاصرة ، دار الفكر، دمشق ، 2004 .
12. عبد الرزاق رزيق المخادمي ، التلوث البيئي ، طبعة 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2006 .
13. عدنان الأحمد وآخرون، التربية البيئية والسكانية، طبعة 1 ، منشورات جامعة دمشق، دمشق، 2004 .
14. عمار معاشو ، المنازعات العقارية ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ج42 ، العدد 02 ، العدد 02، سنة 2000 .
15. فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، رسالة ماجستير ، فرع دولة ومؤسسات ، جامعة الجزائر ، 2004 / 2005 .

16. محمد مصطفى الجمال ، نظام الملكية ، دار الكتاب الحديث ، الاسكندرية .
17. محمد يوسف، مضمون والاحكام الجديدة في المرسوم التشريعي 12/93 ، مجلة الادارة ، المدرسة الوطنية للادارة ، المجلد 9 ، العدد 2، سنة 1999 .
18. منور اوسرير و محمد حمو ،الاقتصاد البيئي ، دار الخلدونية ، طبعة 1 ، الجزائر ، سنة 2010.
19. موساوي عمر، بالي مصعب ، إدماج البعد البيئي في المؤسسات الصناعية الجزائرية، بحث علمي جامعة ورقلة ، سنة 2007/2006 .
20. هبري نصيرة ، التطور الصناعي في الجزائر وآثاره السلبية على البيئة ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الاقتصاد وعلوم التسيير، جامعة الجزائر ، الجزائر ، 2003 / 2004 .

### ثانيا : النصوص التشريعية :

1. قانون رقم 45/ 73 بتاريخ 1973/04/02 المتعلق بإنشاء لجنة لتهيئة مناطق صناعية ، ج ر 20 .
2. قانون رقم 82 / 11 المؤرخ في :11/04/1982 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص ، ج ر 34
3. قانون رقم 17/83 المؤرخ في : 16/07/1983 المتضمن قانون المياه ، ج ر 30
4. المرسوم التنفيذي رقم 84 / 55 المؤرخ في 03/05/1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر 10
5. المرسوم التنفيذي رقم 84/56 بتاريخ 03/05/1984 المتعلق بتسيير المناطق الصناعية ، ج ر 10
6. قانون رقم 12/84 المؤرخ في : 23/06/1984 المتضمن النظام العام للغابات ج ر 26
7. قانون رقم 21/84 المؤرخ في : 24/12/1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ، ج ر 72
8. المرسوم التنفيذي رقم 86 / 05 المؤرخ في 17/01/1986 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأراضي المتوفرة غير المخصصة وغير المبنية ، والتابعة لأملك الدولة ، ج ر 01
9. قانون رقم 03/87 المؤرخ في : 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، ج ر 05
10. قانون رقم 19/87 المؤرخ في : 08/12/1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية ، ج ر 50
11. قانون رقم 01/88 المؤرخ في : 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، ج ر 02
12. قانون رقم 25/88 المؤرخ في : 12 / 07 / 1988 المتضمن توجيه الاستثمارات الوطنية الخاصة، ج ر 28
13. قانون رقم 29/90 المؤرخ في : 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر 52
14. قانون رقم 25/90 المؤرخ في : 16/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ج ر 50
15. قانون رقم 30/90 المؤرخ في : 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر 52
16. المرسوم التنفيذي رقم 91 / 175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير ، ج ر 26

17. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة، رخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر 26
18. المرسوم التنفيذي رقم 321/ 91 المؤرخ في 14/09/1991 المتضمن كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها، ج ر 44
19. المرسوم التنفيذي رقم 454/ 91 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة ، وتسيرها ويضبط كيفيات ذلك ، ج ر 60
20. قانون رقم 25/91 المؤرخ في : 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، ج ر 65
21. قانون رقم 12/93 المؤرخ في : 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، ج ر 64
22. قانون رقم 01/93 المؤرخ في : 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 ، ج ر 04
23. قانون رقم 18/93 المؤرخ في : 29/12/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، ج ر 30
24. المرسوم التنفيذي رقم 68/ 93 المؤرخ في 01/03/1993 المتضمن تطبيق الرسم على الأنشطة الملوثة والخطيرة علي البيئة ، ج ر 14
25. المرسوم التنفيذي رقم 319/ 94 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن صلاحيات تنظيم وسير وكالات ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها ، ج ر 67
26. المرسوم التنفيذي رقم 320/ 94 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن المنطقة الحرة ، ج ر 67
27. المرسوم التنفيذي رقم 321/ 94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها ، ج ر 67
28. المرسوم التنفيذي رقم 322/ 94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار ، ج ر 67
29. أمر رقم 25/95 المؤرخ في: 25/09/1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة، ج ر 55
30. قانون رقم 27/95 المؤرخ في : 31/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر 82
31. قانون رقم 02/97 المؤرخ في : 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، ج ر 89.
32. قانون رقم 06/2000 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ، ج ر 80
33. قانون رقم 04/01 المؤرخ في : 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسيرها وخصصتها ، ج ر 47
34. قانون رقم 16/01 المؤرخ في: 21/10/2001 المصادق للأمر 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار،

ج ر 62

35. قانون رقم 21/01 المؤرخ في : 2001/12/22 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 ج ر 79
36. قانون رقم 11/02 المؤرخ في : 2002/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 ج ر 86
37. قانون 10/03 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق لـ 19 يوليو 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج ر 43
38. الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز، ج ر 49
39. المرسوم التنفيذي رقم 97 / 106 المؤرخ في 1997/04/05 المتضمن المنطقة الحرة " بلارة " ،

ج ر 20

40. المرسوم التنفيذي رقم 97 / 483 المؤرخ في 1997/12/15 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أراضي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في الساحات الاستطلاعية وأعبائه وشروطه ج ر 83
41. المرسوم التنفيذي رقم 01/352 المؤرخ في 2001/11/10 المحدد لشروط ممارسة حقوق السهم النوعي وكيفيات ذلك ، ج ر 67
42. المرسوم التنفيذي رقم 01 / 353 المؤرخ في 2001/11/10 المحدد لشروط استعادة الأجراء مؤسستهم العمومية الاقتصادية وكيفيات ذلك ، ج ر 67
43. المرسوم التنفيذي رقم 01 / 354 المؤرخ في 2001/11/10 المحدد لتشكيلة مراقبة عمليات الخصخصة وصلحاياتها وكيفيات ذلك ، ج ر 67
44. المرسوم التنفيذي رقم 12/176 المؤرخ في 2012/04/11 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات ، ج ر 23
45. المرسوم التنفيذي رقم 98/195 المؤرخ في 1998/06/07 يحدد قائمة المجموعة الأولى من المؤسسات العمومية التي ستخضع للخصخصة ، ج ر 41
46. منشور وزاري مشترك (وزارة تهيئة الإقليم والبيئة - وزارة المالية) ، يتضمن الرسوم البيئية، الجزائر ، 2002 .
47. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1984/03/05 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية .

### ثالثا : التقارير

- 1 . التقرير الاقتصادي العربي الموحد للأمانة العامة لجامعة الدول العربية ، حالة التلوث الصناعي في الوطن العربي ، القاهرة ، 1996 .
- 2 . تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر لوزارة تهيئة الإقليم والبيئة ، 2001 .

## فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	إهداء
	إهداء
	شكر
أ. ب. ج	مقدمة
05	الفصل الأول : التحديد القانوني للعقار الصناعي ودراسة الجدوى البيئية
06	المبحث الأول : التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي
07	المطلب الأول : التحديد القانوني للمناطق الصناعية والمناطق الخاصة
07	الفرع الأول : المناطق الصناعية
07	أولا : إدارة المناطق الصناعية
08	ثانيا : اختصاصات هيئات إدارة المناطق الصناعية
12	الفرع الثاني : المناطق الخاصة
12	أولا : المناطق المطلوب ترقيتها
14	ثانيا : مناطق التوسع الاقتصادي
15	المطلب الثاني : التحديد القانوني للمناطق الحرة و المناطق التي يتطلب تنميتها
15	الفرع الأول : المناطق الحرة
16	أولا : تعريف المناطق الحرة
17	ثانيا : تسيير المناطق الحرة
17	ثالثا : دور المناطق الحرة في ترقية الاستثمار
18	رابعا : إنشاء المنطقة الحرة لبلارة
18	الفرع الثاني : المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة
19	المطلب الثالث : التحديد القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية
20	الفرع الأول : خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية
20	أولا : تطور مفهوم الخوصصة

21	ثانيا : الملكية العقارية الخوصصة
23	الفرع الثاني : تصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية
23	أولا : الأسباب القانونية والفعلية
25	ثانيا : أنواع التصفية
27	الفرع الثالث : أثر انقضاء المؤسسة العمومية على العقار الصناعي
28	المبحث الثاني : الشروط القانونية و الإدارية لاستغلال العقار الصناعي
29	المطلب الأول : الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي
29	الفرع الأول : مستغل العقار الصناعي
29	أولا : في المرسوم التنفيذي رقم 84 / 55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية
29	ثانيا : في القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار
30	ثالثا : بالنسبة للعقار الصناعي بصفة عامة
31	رابعا : في إطار الأمر رقم 03/01
32	الفرع الثاني : منح حق استغلال العقار الصناعي
32	أولا : في قانون 12/ 93
33	ثانيا: في قانون 16/01
34	المطلب الثاني: الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي
34	الفرع الأول: الشروط الإدارية الخاصة بالتهيئة والتعمير
35	الفرع الثاني: الشروط الإدارية العامة
35	أولا : بالنسبة لقانون المياه
35	ثانيا : بالنسبة لقانون الغابات
36	المطلب الثالث: دراسة الجدوى البيئية للمشاريع الاستثمارية
36	الفرع الأول : ماهية دراسة الجدوى البيئية
36	أولا : تعريف دراسة الجدوى البيئية
37	ثانيا : أهمية دراسة الجدوى البيئية
38	ثالثا : أهداف دراسة الجدوى البيئية
38	رابعا : خصائص دراسة الجدوى البيئية

39	الفرع الثاني : دراسة أثر المشروع على البيئة
39	أولا : نشأة ومدلول دراسة أثر المشروع على البيئة
40	ثانيا : أهداف تقييم الأثر البيئي
41	ثالثا : أبعاد دراسة تقييم الأثر البيئي
41	رابعا : خطوات تقييم الأثر البيئي
44	الفصل الثاني : طرق الإستثمار في العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة
45	المبحث الأول: طرق الإستثمار في العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها
45	المطلب الأول: عقد التنازل والمنازعات الناجمة عنه
45	الفرع الأول : عقد التنازل
45	أولا: تعريف عقد التنازل
50	ثانيا: المنازعات الناجمة عن عملية تنفيذ عقد التنازل
52	المطلب الثاني : عقد الامتياز والمنازعات الناجمة عنه
53	الفرع الأول :مفهوم عقد الإمتياز
53	أولا: تعريف عقد الامتياز
53	ثانيا : تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز
54	ثالثا : شروط إبرام عقد الامتياز وإمكانية تحويله إلى تنازل
61	الفرع الثاني : المنازعات الناجمة عن تنفيذ عقد الامتياز
61	أولا : المنازعة في قرار رفض منح الامتياز
63	ثانيا : المنازعة في قرار سحب الامتياز
63	ثالثا : منازعة فسخ الامتياز
66	المبحث الثاني : دراسة مدى تأثير الإستثمار في العقار الصناعي على البيئة
66	المطلب الأول : ماهية البيئة
66	الفرع الأول : مفهوم البيئة
66	أولا : تعريفات البيئة
68	ثانيا : أشكال البيئة
69	المطلب الثاني : التلوث الصناعي وانعكاساته السلبية على البيئة

69	الفرع الأول : التلوث الصناعي والعوامل المساعدة على انتشاره
69	أولا : تعريف التلوث الصناعي
69	ثانيا : أشكال التلوث الصناعي
74	ثالثا : العوامل المساعدة على انتشار التلوث الصناعي
75	الفرع الثاني : إدماج الاهتمامات البيئية في السياسة الصناعية
75	أولا :. المواجهة الاقتصادية للتلوث
78	ثانيا : الاهتمامات البيئية لاستدامة المؤسسات الصناعية
80	ثالثا : دور بعض المؤتمرات الدولية في حماية البيئة
84	الخاتمة
88	قائمة المصادر والمراجع
92	فهرس المحتويات