

جامعة زيان عاشور بالجلفق  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

## خصوصية رخصة البناء في العقار الصناعي

مذكرة نهاية الدراسة لإستكمال شهادة الماستر تخصص قانون عقاري

تحت إشراف:  
الدكتور: زروق يوسف

إعداد الطالبة:  
بلحبشي فاطمة الزهراء سميرة

### أعضاء لجنة المناقشة :

الأستاذ : بن الصادق أحمد رئيسا  
الدكتور : زروق يوسف مقرا  
الأستاذ : بن يحي أبوبكر عضوا

السنة الجامعية 2014-2015

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

# شكر وعرفان

الحمد لله الذي بفضله تتم الصالحات

أتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذي المشرف الدكتور "زروق يوسف" وإلى  
الدكتور "بن داود إبراهيم" الذين بذلوا كل الجهد في سبيل تكويننا وساعدونا  
على إكتساب العلم والمعرفة

وإلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد

# إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

أعز الخلق لدي وأولهم والدي وأمي وعمي وإلى من تربيت بينهم إخوتي وإلى  
أولادهم

( ألاء - رفيدة - غفران - براء - ياسر - عبد النور )

مقدمة

تعتبر سياسة الانفتاح الاقتصادي التي تبنتها الجزائر سنة 1990، سياسة اقتصادية جديدة، تقوم أساسا على تشجيع الاستثمار الخاص و استغلال الثروات الوطنية و جلب رؤوس الأموال<sup>1</sup>، و هذا من خلال توفير الضمانات و الحوافز و منح الامتيازات المختلفة و تهيئة المناخ المناسب لها، كما أن تشجيع الاستثمار والمبادلات التجارية كان له دور في تطوير الاستثمار والصناعات مما دفع إلى تخصيص الأرضية المناسبة لإقامة مختلف هذه المشاريع الصناعية وذلك بتوفير أوعية عقارية لتحمل تلك الأنشطة العقارية فظهر ما يسمى بالعقار الصناعي إذ يعتبر المادة الخام الأكثر لفتا للانتباه حيث أنه و منذ الاستقلال ظل تنظيمه و استغلاله يحضى بالاهتمام على الصعيد لاقتصادي، ومن خلال برامج كل الحكومات المتعاقبة من توفير كل التسهيلات لعل أبرزها عقود الاستغلال التي تقوم على فكرة الانتفاع والتصرف دون تملك، وإيجاد أفضل و أحسن المناطق الاستثمارية من أجل تنمية كاملة و شاملة. عن طريق ما يسمى " بالمناطق الصناعية " و هي تعتبر الإطار الأول لمحاولة تنظيم و توفير أراضي لصالح المستثمرين لبناء المشاريع الصناعية.

وبالرغم من لأهمية العقار الصناعي والمنشآت الصناعية في الاقتصاد الوطني، نجم عن نشاط هذه المصانع آثار سلبية على البيئة، بالإضافة إلي وجود تجمعات صناعية داخل المدن أدى إلى تلوث المحيط إذ أصبحت هذه القضايا البيئية من أهم مشكلات العصر ومحل اهتمام الكثير من الدول التي تفتنت لهذه الأخطار البيئية وقامت بسن تشريعات وقوانين و وضع آليات للاستغلال العقار الصناعي وتعتبر رخصة البناء من أهم هذه الآليات وبالرغم من أن المشرع الجزائري قد وضع قواعد عامة لمنح رخصة البناء و ذلك طبقا لقانون التهيئة و التعمير و النصوص التنظيمية المطبقة له و التي تخضع لها جميع البناءات سواء كانت داخل المناطق المحمية أو خارجها، إذ أنه حدد الشروط التي يجب توفرها في كل طالب لرخصة بناء و كذا الشروط الخاصة بالعقار محل البناء، كما حدد كفاءات إيداع الطلب والبت فيه و الإجراءات الخاصة بذلك، إلا أنه

<sup>1</sup> فسيح حمزة. التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق. جامعة الجزائر 2004-2005.

و كاستثناء فإنه و لبناء العقار الصناعي لابد من الحصول و كشرط مسبق على ترخيص بالبناء من الجهة المختصة ، لذلك لابد من معرفة الإجراءات الواجب توافرها واحترامها للحصول على هذه التراخيص والتي بدونها لا يمكن الحصول على رخصة البناء .

و في سياق تحديد نطاق الموضوع، يجب أن نبين أن دراستنا هذه تتناول موضوع دور رخصة البناء وخصوصيتها في العقار الصناعي ، و سبب اختيارنا لهذا الموضوع هو أن هذا النوع من العقارات لم يحض بالاهتمام الكبير، و الدراسة الكافية و العناية الوافية من طرف المختصين هذا.

وتجدر الملاحظة أنه و نظرا لقلّة المراجع المتخصصة و محدودية المعلومات في هذا المجال، التي نعتبرها من أهم الصعوبات التي واجهت سير البحث ، ولهذا فإنه سيتم التركيز في دراستنا للإطار العام للعقار الصناعي وفق المنهج التحليلي الوصفي ، كما سنحاول استعراض رخصة البناء في العقار الصناعي أما الهدف من هذا البحث معرفة العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة والمحيط الحضري و محاولة التوصل إلى القوانين التي تطرقت إلى العقار الصناعي وكتطبيق له المنشآت المصنفة .

ومن هذا المنطلق و بناء على ما سبق يمكن تحديد إشكالية البحث وما ينطوي عنها من تساؤلات فرعية على النحو التالي:

ما هي ضوابط البناء في العقار الصناعي ؟ و هل بناء العقار الصناعي يخضع لنفس أحكام البناء في غيره من العقارات، أم أنه ينفرد بأحكام خاصة ؟ و ما هو دور رخصة البناء في حماية البيئة ؟

للإجابة عن هذه الإشكالية، تم تقسيم الموضوع إلى فصلين أساسيين، حيث يتم التعرف في الفصل الأول للإطار العام للعقار الصناعي، و كذا مختلف الشروط التي يحددها القانون لأجل استغلال هذه المواقع.

تتطرق الفصل الثاني لرخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي بالقواعد العامة لرخصة البناء ومن ثمة

خصوصيتها في العقار الصناعي ، ثم نعرض على ضرورة الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة البناء في العقار الصناعي .

وعلى هذا الأساس تكون خطة البحث على النحو الآتي:

**الفصل الأول: الإطار العام للعقار الصناعي.**

**المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي.**

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي

المطلب الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي

**المبحث الثاني: الجهات المكلفة بتسيير العقار الصناعي**

المطلب الأول: الجهات الوطنية المكلفة بإدارة وتسيير العقار الصناعي

المطلب الثاني: الجهات المحلية المكلفة بإدارة وتسيير العقار الصناعي

**الفصل الثاني: رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي.**

**المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء وأهم الإجراءات المتعلقة بها**

المطلب الأول: الإطار العام رخصة البناء

المطلب الثاني: رخصة البناء في العقار الصناعي

**المبحث الثاني: المنشآت المصنفة كأحد تطبيقات العقار الصناعي**

المطلب الأول: تعريف المنشآت المصنفة

المطلب الثاني: رخصة استغلال المنشآت المصنفة كشرط ضروري يسبق رخصة البناء



# الفصل الأول

## الإطار العام للعقار الصناعي

### تمهيد

لقد توالى النصوص التشريعية والتنظيمية في سبل ضبط وتحديد معالم العقار الصناعي، فمنها من عرفه بأنه الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية، ويعد أول تحديد للعقار الصناعي في إطار القانون رقم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973، المتعلق بإنشاء لجنة و استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له، والتي صدرت بعد مرور 10 سنوات أي في سنة 1984 حيث تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية، إلا أنه مع مرور الزمن لم يظهر بوضوح الدور الذي لعبه العقار الصناعي في تطوير وترقية الاقتصاد الوطني، ثم برزت مسألة العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار قانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية إلى غاية صدور قانون 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، والذي جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في ميدان العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية، ومن حيث الأهداف الاقتصادية، وذلك عبر مراسيم تنفيذية صادرة في سنة 1994 والتي رسمت حدود المناطق، واستمر الوضع على هذا الحال في الاستثمار صناعيا إلى غاية صدور قانون 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 والمتهم للامر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، والأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها و خصوصيتها والذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد<sup>1</sup> كما أنه تحلل هذه التشريعات قواعد وشروط استغلال العقار الصناعي والجهات المكلفة بتسييره وهذا ما سيتم التطرق له في هذا الفصل.

<sup>1</sup> - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، سنة 2006. ص 10

### المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي.

سنتناول في هذا المبحث تحديد مفهوم العقار الصناعي كأداة فعالة للنهوض بالاقتصاد الوطني واهم الشروط

المحددة لاستغلاله

### المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي

يعتبر العقار الصناعي في الجزائر المادة الخام الأكثر لفتا للانتباه حيث أنه و منذ الاستقلال ظل تنظيمه و

استغلاله يحض بالاهتمام على الصعيد الاقتصادي رغم عدم تحديد مفهومه وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب من

تعريفه و التطرق لأهم خصائصه

### الفرع الأول: تعريف: العقار الصناعي

#### أ - تعريف العقار:

لغة: يقصد به كل ماله أصل وقرار كالأرض والمتاع والعقار جمع عقارات ويتجلى المفهوم اللغوي للعقار

كونه له قيمة مادية غير قابلة للانتقال ومتصلا بالأرض وقد يكون هذا ارض أو عقارا بالتخصيص يخدم

العقار الأصلي

اصطلاحا: العقار كل ملك ثابت له أصل وهو ما كان خالص الملكية غير مرتبط برهن رسمي أو حيازي

أو أية ديون أخرى ويأتي بدخل سنوي يسمى ريعا<sup>1</sup>

**التعريف القانوني للعقار** يعرف العقار طبقا لنص المادة 683 من القانون المدني على انه ( كل شيء مستقر

بجيزه وثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول) كما تنص المادة

<sup>1</sup>-حمدي باشا. نقل الملكية العقارية. دار الهومة. الجزائر. 2007 ص05

690 من نفس القانون على انه (يجب على المالك أن يراعي في استغلاله حقه ما تقتضيه، التشريعات الجاري العمل بها والمتعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة) <sup>1</sup>.

كما أن من الملاحظ جدا ارتباط مصطلح العقار الصناعي برخصة البناء خاصة و أدوات التهيئة والتعمير عامة فنجد في المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/5/28 المحدد لقواعد صناعية وذلك في مواد 17 و 18، كما نصت المادة 66 فقرة 2 من قانون 25/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المتمم بالقانون رقم 05/04 على أن الوالي هو المخول بتسليم رخصة البناء والتجزئة في حالة وجود منشآت إنتاجية كما نجد المادة 35 فقرة 6 من نفس الرسوم التنفيذية الذي حث على إلزامية إرفاق طلب بقرار الوالي فيما يخص الترخيص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وعليه ومن خلال استقراء هذه النصوص القانونية يتضح لنا أن العقار الصناعي غير محدد بصفة واضحة كما يمكن تعريفه كونه مجموعة العقارات الموجهة والمخصصة لانجاز مشاريع صناعية أو استثمارية <sup>2</sup>

### ب - تعريف مصطلح الصناعي تدل على الصناعة التي تعرف :

لغة: بأنها جمع صناعات وصنائع، وهي العلم الحاصل بمزاولة العمل كالخياطة والحياسة والذين يمارسون

لحسابهم صناعة خاصة

اصطلاحا: تعتبر النشاط الإنساني الغير فلاحي الذي يسمى الإنتاج أو إحداث تعديل يهدف لتحقيق غاية

محدودة تشمل جميع الفنون والمهن والقدرات وتطبيقات العلوم المختلفة كما أن النشاط الصناعي ما يؤمن إنتاجا

لسلع والخدمات واستغلال الثروات المادية والبشرية لإشباع حاجيات المجتمع ضمن مجالات الإنتاج والاستهلاك

والتشغيل

1 - الامر 59/75 المؤرخ في 9 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني بالجريدة الرسمية بتاريخ 1975/9/26 .

2- ساسي سليم. النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي .مذكرة تخرج لإجازة القضاء دفعة 2006-2009 ص2.

### الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي.

إن العقار الصناعي مثلهم مثل بقية العقارات، إلا أنه يتميز بمجموعة من الخصائص من أهمها

أنه عقار حديث النشأة لأنه ظهر بعد الاستقلال وقد نظم بصفة متميزة لقياس مع السريعة الاقتصادية

المتبعة في النظام الاشتراكي الذي يكرس المملكتي الجماعتي على حساب المملكتي الفرديتي لقد كان أول تحدي

للعقار الصناعي في إطار القانون رقم 43/73.<sup>1</sup>

كما أن المشرع ألزم شروط قانونية وإدارية تختلف باختلاف المنطقة والنشاطات الاستثمارية المراد إنجازها

ولقد تمهي العقار الصناعي بتقسيمه إلى مناطق صناعية ومناطق خاصة بالإضافة إلى مناطق حرة

ومناطق تتطلب تنميتها مساهم خاصة من الدولة والمؤسسات العمومية الاقتصادية

كما يمكن استغلال العقار الصناعي من خلال منح عقود الاستغلال للمنطقة منها عقد الامتياز بشرط أن يلتزم

المستغل بالشروط القانونية والإدارية المحددة في دفتر الشروط

ويهي العقار الصناعي بالاستثمار الذي يتركز على فكرة الاستغلال دون التملك.

لقد تمهي عقود الاستثمار في العقار الصناعي بطابع العقد الإداري والتي جاءت قصد حمايتي العقارات

العمومية والحزبية العمومية إلا أن هذه العقود تمهي بعدة ثغرات قانونية وعدم الوضوح في بعض الأحيان من

حيث التطبيق مثلاً.

### المطلب الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي

يمكن دراسة الشروط القانونية عبر التطور التاريخي التي وردت فيه، والقوانين والمراسيم الخاصة

باستغلال العقارات الصناعية آخذين بعين الاعتبار الأشخاص والجهات الملزمين باحترام هذه الشروط

<sup>1</sup> القانون رقم 43/73 الصناعي بالمناطق يهي ما إنشاء قصد استشارية لجنة بإنشاء المتعلق 1973 ففري 18 في المؤرخ

### الفرع الأول: الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي

تتضمن الشروط القانونية تحديد التزامات كل من المستغل العقار الصناعي، و التزامات مانح حق استغلاله،

#### أولاً: الشروط المتعلقة بالمستغل

لقد وردت هذه الشروط في عدة مراسيم و قوانين متعلقة بالاستثمار و سوف نتطرق إلى كل واحد على

حدا

#### 1- في إطار المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية

- 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 استعملها كمستودع فقط.
- يتحمل المتعامل مسؤولية وعبئ القيام بجميع الإجراءات اللازمة و التجهيزات الضرورية للتخلص أو لمعالجة كل الأضرار المحتملة و التي تمس مباشرة الصحة العمومية، و الزراعة و المياه المستهلكة و كذلك فيما يخص الدخان المتصاعد من مصانعه و النفايات الغازية و الصلبة
- يجب على المتعامل ألا يقوم بأي تغييرات و أشغال معينة على شبكة المنشآت المشتركة إلا بعد حصوله على ترخيص من طرف المؤسسة المسيرة<sup>1</sup>.

#### 2- في إطار القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار

- الشخص المرشح للاستثمار في الميدان الصناعي، هو أي شخص طبيعي أو معنوي شرط أن يكون جزائرياً و سواء كان مقيماً أو غير مقيم، فإمكانية أن يكون المستغل أجنبياً واردة.
- يجب أن يكون مستغل العقار الصناعي في إطار الاستثمار حائزاً بصفته مالكا في المنطقة المقصودة لقطعة أرضية يمكن أن تستغل أساساً لإقامة المشروع.

<sup>1</sup>المواد 9،10،12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 05مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية

## الفصل الأول: الإطار العام للعقار الصناعي

- يلتزم المستغل بإنجاز مشروعه حسب الشروط و الآجال المنصوص عليها في دفتر الشروط أو الاتفاقية، وفي حالة عدم الانجاز في المدة المحددة، يمكن للإدارة إضافة أجل آخر للمستغل.
- يجب على المستغل مراعاة التشريع أو التنظيم المعمول به<sup>1</sup>
- خضوع 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 يقدم لووكالة ترقية الاستثمار كشفا يبرز فيه مدى تنفيذ الالتزامات التي تعهد بها وفق النموذج المتفق عليه، و ذلك يكون مرة في السنة.

### 3- 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 الموقعة على عاتق المستثمر صناعيا، إلا فيما يتعلق بالتزامه بالحصول على التصريح بالاستثمار من طرف الهيئات المكلفة بذلك مع مراعاة التشريع و التنظيم المعمول به، و تحدد الشروط هنا حسب طبيعة المتعامل<sup>2</sup>

### 4- في إطار الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي الخاصة

#### للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

و في هذا الأمر أيضا لم توضح التزامات المستثمر، إلا في حالة إتمام مشروع الاستثمار، تكرس إجباريا ملكية البناءات المنحزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها و جوبا بمبادرة من هذا الأخير و بعقد موثق<sup>3</sup>.

---

1- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 1994/10/17، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 67 المؤرخة في 1994/10/19.

2- المادة 04 من الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20، المتضمن تطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 2001/08/22.

3- المادة 13 من الأمر 04/08، المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية ل 49 ل 2008/09/03.

### ثانيا: الشروط المتعلقة بمانح الاستغلال

و المقصود بمانح حق استغلال العقار الصناعي هو الدولة و من يمثلها من فروعها المحلية وكذا الهيئات الإدارية المنشأة لهذا الغرض، و تنطبق للشروط الخاصة بها وفق القوانين التالية:

#### 1- في إطار قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار

- تلتزم الدولة بعدم تطبيق الإلغاءات و المراجعات 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>1</sup>.
- يجب على وكالة ترقية و دعم الاستثمار "A.P.S.I" أن تقوم بالدور المنوط بها و المتمثل في المتابعة أو المراقبة المستمرة للاستثمارات التي ستنجز، و عليه يتعين على المشرع أن يمنحها صلاحيات السلطة العامة، ولقد تم إلغاء هذه الوكالة بموجب القانون 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، و أنشأت بدلا منها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار "A.N.S.I" بموجب المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 و الذي يحدد صلاحيات هذه الأخيرة و تنظيمها.
- يقع على عاتق الدولة ممثلة في إدارتها المحلية و أجهزتها المسيرة عبئ إنجاز المنشآت الأساسية التي تسمح بربط منطقة الاستثمارات بمخطوط الطرق الرئيسية الناحية بالتراب الوطني و كذا إيصالها بمختلف منشآت التزويد بالكهرباء و الغاز و الماء... الخ<sup>2</sup>.

1- المادة 40 من القانون 12/93 المؤرخ في 1993/10/05، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخة في 1993/10/06.  
2- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 50.



### 2 في إطار قانون 06/01 المصادق للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار

تضمن هذا القانون نفس الالتزامات الواجب إتباعها من طرف مانح حق الامتياز، ماعدا ما تعلق بإعادة إكتساب الدولة للعقارات الممنوحة بالطرق الاستثنائية حيث ألزم الدولة بعدم القيام بأي مصادرة لأي استثمار أنجز على هذه العقارات إداريا، إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به ورتب على المصادرة تعويض عادل ومنصف<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي

ترتبط الشروط الإدارية أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و مخطط شغل الأراضي، اللذان يضمنان تنظيم استغلال العقارات الصناعية ووفقا لذلك سنتناول في الفرع الأول الشروط الخاصة بالتهيئة و التعمير و في الفرع الثاني نتطرق للشروط الإدارية العامة.

### أولا: الشروط الإدارية الخاصة

ترتبط الشروط الإدارية أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي اللذان يتوليان مسؤولية تنظيم إستغلال العقار الصناعي وموقعه، وذلك على أساس مدى احترام تحقيق المنفعة العامة، وتعتبر رخصة البناء من أهم أدوات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأهم آلية لتنظيم العقار الصناعي وهذا محل دراستنا في الفصل الثاني

### ثانيا: الشروط الإدارية العامة

تتفرق هذه الشروط في القوانين الأخرى و التي منها قانون المياه و قانون الغابات و هي كالتالي:

### 1- بالنسبة لقانون المياه

<sup>1</sup>بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 51 52.

- يشترط على كل مؤسسة عمومية أو خاصة و كل وحدة صناعية، تعتبر ما ينتج عنها عوامل ملوثة للبيئة، أن تزود بمنشآت للتصفية.

- يجب أن تراعي عند وضع كل مشروع فيما يتعلق بإقامة وحدات صناعية مستهلكة للمياه أو توسيعها، مقاييس حماية البيئة، و الأولويات المذكورة<sup>1</sup>.

### 2- بالنسبة لقانون الغابات.

- يشترط الاستغلال المحاجر و المقالع في الوديان، حصول المتعامل على رخصة للاستغلال، تمنحها إدارة الغابات، و هذا بعد دراسة مدى تأثير هذا الاستغلال<sup>2</sup>.

- زيادة على هذا الشرط هنالك شروط أخرى تضمنتها المواد: 27، 28، 30، 31 من قانون الغابات.

### المبحث الثاني: الأجهزة المسيرة للعقار الصناعي

عبر التطور التنظيمي الذي للعقار الصناعي في التشريع الجزائري نلاحظ تعدد الجهات المكلفة بتسييره فهل

يعتبر هذا أداة للتحكم فيه وتنظيمه أم أنها تعتبر وسيلة غير تنظيمية لما تولده من تداخل في الاختصاصات

وستتناول في هذا المبحث مطلبين أول خصصناه: للهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة لاستغلال

العقار الصناعي والثاني الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي

### المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي

سنتناول في هذا المطلب المؤسسات العمومية المسيرة للعقار الصناعي وهي \_ المجلس الوطني للاستثمار \_ الوزير

المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات \_ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار \_ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط

العقاري

1- المواد 12 و 73 من القانون 17/83 المؤرخ في 16/07/1983 المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 19/07/1983.

2- المادة 34 من القانون 12/84 المؤرخ في 23/06/1984، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في

1984/06/26.

الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار

تم إنشاء هذا المجلس بمقتضى نص المادة 18 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار والمعدلة بمقتضى نص المادة 12 من الأمر 08-06 ، والتي جاء فيها (ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمار مجلس وطني للاستثمار ، يدعى في صلب النص المجلس ) كما أحالت نفس المادة إلى التنظيم لتحديد تشكيلته وكيفية سيره وصلاحياته، وقد تجسد ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 2006/10/9<sup>1</sup> الذي الغي المرسوم التنفيذي 01-181 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، حيث نصت المادة الثانية من هذا المرسوم بأنه يوضع المجلس المحدث لدى وزير المساهمات وترقية الاستثمارات تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته إن الشيء الذي يمكن استخلاصه من وضع المجلس تحت رئاسة رئيس الحكومة ولدى وزير مكلف بترقية الاستثمار، هو منح ضمانات إضافية خاصة للمستثمر الأجنبي مما يفرض نوع من الفعالية و النجاحة لأعماله ، كما يؤكد حرص الدولة على التوفيق بين مصالحها ومصالح المستثمر، ويعد المجلس جهة قرار وفي نفس الوقت جهة استشارة، وفي سبيل ذلك يتولى اقتراح إستراتيجية تطوير الاستثمار كل ذلك بالتنسيق مع برنامج الحكومة ، كما يتولى اقتراح التدابير التحفيزية، و يفصل في طبيعة المزايا التي تمنح للمستثمرين الأجانب إذا تعلق الأمر بالاستثمارات التي تنجز في إطار اتفاقية الاستثمار

حسب مقتضيات المادة 12 مكرر من الأمر رقم 06-08 وما يثير الاهتمام في هذا المجال هو أن نص المادة 18 من الأمر الأخير منحت اختصاصا مطلقا لهذا المجلس حين نصت "... بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر " وبالنتيجة فإن صلاحيات هذا المجلس والمرتبطة بترقية الاستثمار تبقى واردة على سبيل المثال لا الحصر كما أن تشكيلة المجلس تتسع لتشمل عدة وزارات لها علاقة بهذا المجال فنجد ،الوزير المكلف بالمالية ، بترقية الاستثمارات ، بالجماعات المحلية، بالتجارة ، بالطاقة والمناجم ، بالصناعة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بالتهيئة العمرانية وكذا بقية وزراء القطاعات المعنية بمجدول أعمال المجلس يجتمع المجلس مرة واحدة على الأقل

1 - المرسوم التنفيذي رقم 06-355 الجريدة الرسمية عدد 46 لسنة 2006.

كل ثلاثة أشهر و تتوج اجتماعاته بقرارات وتوصيات ولقد أعطى الأمر 06-11 للمجلس صلاحيات أكبر إذا أن منح الامتياز أو التنازل على الأراضي التابعة لأملاك الدولة في إطار الاستثمار كان يتم بلائحة منه<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات

وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر رقم 08-04 على أن يكون الترخيص بمنح الامتياز بالمزاد العلني بموجب قرار صادر من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات ، و المرسوم التنفيذي رقم 03-135 يحدد صلاحيات وزير الصناعة وبالرجوع إلى المادة 4 منه تنص على أن الوزير يبادر بكل التدابير الرامية إلى ضبط العقار الصناعي وتثمينه<sup>2</sup> .

والوزير رجل سياسي وبهذه الصفة يمارس سلطة سياسية يعتبر مسؤولا عنها أمام رئيس الحكومة ، وهو أيضا رئيس إدارة الوزارة ، وبهذه الصفة يمارس نشاطا إداريا واسعا وهو الممثل القانوني للدولة التي يبرم باسمها العقود ، ويقوم بكل عمل أمام القضاء سواء كمدعي أو مدعي عليه وهو الأمر الرئيسي بصرف النفقات العمومية أي انه يعطي الأمر بالدفع داخل وزارته وبالإضافة إلى هذه الصلاحيات ، يتولى الوزير ثلاث سلطات تحددتها صراحة النصوص القانونية وهي : السلطة التسلسلية والسلطة التنظيمية والسلطة الوصائية .

#### 1- السلطة التسلسلية أو الرئاسية تتمثل وهي تتمثل في :

السلطة التأديبية التي يمارسها الوزير على موظفي وزارته ، ولها أوجه متعددة مثل تعيين مستخدمي الإدارة المركزية وكذا الترقية والمناصب ولكن كذلك معاقبتهم في إطار القانون للأخطاء المرتكبة أثناء أداء وظائفهم

السلطة لإعطاء الأوامر لأعوان مصالحه عن طريق المنشور أو التعليمات

سلطة الحلول محل موظفيه التي تمكنه من تغيير وإلغاء القرارات المتخذة من طرف المرؤوسين .

1-المادة 2/5 من الأمر 06-11.

## الفصل الأول: الإطار العام للعقار الصناعي

2- السلطة التنظيمية: إن الوزير لا يتمتع بالسلطة التنظيمية لان مثل هذه السلطة هي من اختصاص رئيس

الجمهورية وكذا رئيس الحكومة، فهو لا يستطيع اتخاذ قرارات تنظيمية إلا عندما يسمح القانون بذلك لاسيما في مجال الضبط الإداري الخاص.

3 - السلطة الوصائية هذه السلطة التي تتميز عن السلطة التسلسلية تمارس على الهيئات اللامركزية وهي تتمثل في

إجراءات الرقابة على أجهزة وكذلك أعمال الهيئات اللامركزية مثل المؤسسات العامة والجماعات المحلية التي تخضع للوزارة المعنية<sup>1</sup>

وإذا كانت هذه المهام التي يقوم بها محددة على الشكل الذي سبق بيانه فان دور الوزير المكل ف بالصناعة وترقية

الاستثمارات له دور هام حدده الأمر رقم 04-08 من خلال المادة 05 منه إذ انه هو الذي يرخص باستغلال

العقار الصناعي الجزئ من العقار الاقتصادي العمومي عن طريق قرار صادر منه يرخص بمنح حق الامتياز عن

طريق المزاد العلني وبالتالي فطبيعة قرار الوزير في مجال استغلال العقار الصناعي المخصص من الأراضي التابعة

لأملاك الخاصة للدولة ا و العقار الاقتصادي العمومي الذي تتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسييره

أو التابع الويه ا يدخل ضمن السلطة التنظيمية التي منحها الأمر رقم 04-08 له وكذا وفي نفس الوقت فان قرار

الوزير بمنح الامتياز يدخل ضمن سلطة الوزير الوصائية على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فمن اجل

قيام هذه الأخيرة بالتصرف في الأراضي التابعة لها سواء كانت ملكة لتلك الأراضي أو أنها تسييرها لفائدة مالكيها

فان فتح المزاد لمنح حق الامتياز عليها معلق على قرار مسبق من طرف وزير الصناعة وترقية الاستثمارات وبالنتيجة

فانه لا يمكن للوكالة الوطنية أن تتصرف في الأراضي التابعة لها إلا إذا كان هناك قرار من الوزير وطبيعة هذا القرار

هو قرار تحضيرى نص عليه القانون في إطار السلطة التنظيمية في مجال العقار الصناعي التابع للوكالة الوطنية

للساطة والضبط العقاري وكذا السلطة الوصائية للوزير على هذه الأخيرة .

<sup>1</sup> - ناصر لباد. الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية. 2007 ص111 و 112.

## الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF

أنشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويجدد قانونها الأساسي<sup>1</sup> تعد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير أي أنها تخضع للقانون الخاص في معاملاتها مع الغير و أضافت المادة الثانية من المرسوم إن الوكالة توضع تحت السلطة الوصائية الوزير المكلف بالاستثمارات وهو وزير الصناعة وترقية الاستثمارات، على أن يحدد مقرها في مدينة الجزائر ويمكن أن يكون للوكالة هيكل محلية على كافة الإقليم الوطني،

ونص المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه على المهام المخولة للوكالة، كما يمكن للوكالة تولي مهمة التسيير والترقية والوساطة و الضبط العقاري في مجال مكونات العقار الاقتصادي العمومي المذكورة في المادتين 5 و 6 من نفس المرسوم، نلاحظ أن المادة أوردت عدة مهام: مهمة التسيير، ومهمة الترقية، ومهمة الوساطة، ومهمة الضبط العقاري.

-مهمة التسيير: أي تسيير العقار الصناعي أو الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول أو العقارات المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية بالإضافة إلى الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية<sup>2</sup>

1 - المواد من 3 إلى 10 المرسوم التنفيذي رقم 07- 119.

2 - الأمر رقم 07- 122، المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 المحدد لشروط وكيفية تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية.

## الفصل الأول: الإطار العام للعقار الصناعي

والمعروف أن مهمة التسيير إما أن يقوم الشخص بتسيير ملك وفقا لأحكام حق الملكية الذي يمنحه حق التمتع وحق التصرف<sup>1</sup> وان الشخص يسير ملكا لفائدة شخص آخر يمثله بواسطة أدوات قانونية منها عقد الوكالة أو الإنبابة<sup>2</sup>

- مهمة الترقية العقارية: تنص المادة 9 من نفس الرسوم 07-119 المذكور أعلاه على انه (وطبقا للتشريع المسير للنشاط العقاري وتهيئة الإقليم للوكالة لصفة المتعهد بالترقية العقارية ومؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاط الإنتاج السلع والخدمات) أي للوكالة لصفة المتعهد بالترقية العقارية في مجال العقارات التي تكتسبها ليتم تهيئتها وتجزئتها لتخصيص كعقارات صناعية ليتم التنازل عنها بمقابل ، وهي نفس أعمال الترقية العقارية المحددة في إطار المادة 2 من المرسوم التشريعي 93-

03

- مهمة الوساطة : تكون بين مالكي العقارات والمستثمري ن باستقبال المزايدين على الترشح لنيل حق الامتياز وإشرافها على عملية المزاد وتحرير محضر رسو المزاد ، ليتم إبرام عقد الامتياز من طرف مدير املك الدولة المختص إقليميا بتحريره في حالة ما إذا كانت الأرض المعنية بالامتياز تابعة للأملاك الخاصة للدولة، أما في حالة ماذا كانت الأرض تابعة لجهة عمومية أخرى كالمؤسسات العمومية الاقتصادية أو الأراضي التابعة لأملاك البلدية فان الجهات المعنية قانونا هي التي المادة 5 حددت الأداة القانونية التي تقوم عليها الوساطة التي بموجب اتفاقية تبرمها الوكالة مع مالكي العقارات مهما كانت طبيعة الملك .

فالوكالة تسيير الوعاء العقاري المخصص لانجاز المنشآت الصناعية و الإنتاجية والاستثمار بوجه عام وفق اتفاقية بينها وبين المالك<sup>3</sup>

1-المادة 674 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

2-المادة 571 والمادة 574 ، من نفس الأمر .

3- ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء 2006-2009.ص56

## الفصل الأول: الإطار العام للعقار الصناعي

- مهمة الضبط: حددت هذه المهمة المادة 6 من المرسوم المذكور أعلاه في تقديم المعلومات للهيئة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية، وآفاقه بالمساهمة في إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.

والمقصود بالهيئة المختصة محليا الجهات المتداخلة في السوق العقاري الصناعي المحلي سواء كانت مالكة أو مسيرة مثل الوكالات الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة الشباك الوحيد اللامركزي ة المتواجد على المستوى الولايات وكذا الوكالات العقارية الولائية واللجان الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية

### الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI

لقد أنشأت الوكالة الوطنية بموجب المادة 6 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار وأسست هذه الوكالة على أعقاب الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار (APSI) التي تم إنشائها بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار وبعد إلغاءه تم تحويلها بموجب قانون

رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمرسوم التنفيذي رقم 06-

356 المؤرخ 2006 / 10 / 9

هو الذي يحدد صلاحياتها وتنظيمها وحسب المادة الأولى منه فان الوكالة هي مؤسسة عمومية

ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تابعة و صائيا إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ومقرها مدينة الجزائر إضافة لمقرها الاجتماعي الكائن بالجزائر العاصمة لها هيكل إدارية لامركزية على المستوى الولائي في إطار الشباك الوحيد اللامركزي ( المادة 22 و 23 من المرسوم السالف الذكر) ويقصد بالشباك الوحيد هو تجميع كل الخدمات الإدارية والمالية التي يحتاجها المستثمر في جهة واحدة لتسهيل عملية الاستثمار و ربح الوقت وكذا التقليل من حدة العراقيل أما عن صلاحيات الوكالة، فهي تقوم أيضا باستقبال وتوجيه ومنح الامتيازات ومتابعة إنجاز واستغلال الاستثمارات الأجنبية، وتمنح الامتيازات في أجل أقصاه 30



## الفصل الأول: الإطار العام للعقار الصناعي

يوما من تاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup> كما أن للوكالة وظيفة متابعة المشروع الاستثماري من خلال التحقق من مدى احترام المستثمر للالتزامات الواردة وكذا الالتزامات التي تعهد بها في مقرر منح المزايا الذي يستفيد منه المستثمر من عدة مزايا جبائية ، فإذا لم يوف بها تقوم الوكالة. 03 بسحب الامتيازات بمقتضى مقرر سحب طبقا للمادة 16 من أمر 06-08 المعدل والمتمم لأمر 01-03 وقد كان للوكالة مهام كبير في مجال العقار الصناعي فهي تهتم بتوفير العقارات الضرورية لإنجاز الاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية من خلال الشباك الوحيد اللامركزي، بحيث تقوم بتسيير والتصرف في حافظة العقارات الصناعية الناتجة عن أصول المؤسسات العمومية المنحلة لإيجارها أو التنازل عنها بعوض لصالح المستثمرين وبصفة عامة فقد كانت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار هي التي تمنح قرار منح الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار أما بعد سنة 2006 و مع صدور الأمر 06 - 11 والذي من خلاله أعطى صلاحية الترخيص بمنح الامتياز إلى كل من الوالي والمجلس الوطني لاستثمار و بصدور الأمر 08 - 04 الذي ألغى الأمر 06 - 11 أصبح الترخيص بمنح الامتياز يصدر من الوزراء المختصين بالإضافة إلى الوالي المختص إقليميا ومجلس الوزراء و مع صدور المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المتعلق بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمرسوم التنفيذي 07-122 المتعلق باللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار فقد تقلص دورها في مجال منح العقار الصناعي إذ أن طلب الحصول على العقار يودع على مستوى اللجنة المساعدة الولائية وليس على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي كما كان الحال سابقا ودور الوكالة يقتصر على منح الامتيازات الممنوحة في إطار قانون الاستثمار المصرح به على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي بموجب مقرر منح المزايا أما بخصوص العقار الصناعي فدور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا يتعدى الدور الإعلامي بتحديد العقارات

1-الأمر 06-08 المعدل لأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار جاء في المادة 05 منه بتعديلات جديدة فيما يخص آجال رد الوكالة .

المتوفرة<sup>1</sup> وكذا استقبال طلبات المزايا الخاصة بالإعفاء الضريبي من رسوم الملكية العقارية في الإطار العام المتعلق بمنح المزايا للاستثمارات وفقا لقانون الاستثمار

### المطلب الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي

ستتطرق في هذا الفرع إلى كل من الوالي والمدير الولائي لإدارة أملاك الدولة واللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF.

### الفرع الأول: الوالي

يعين الولاية بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 9/78 من الدستور وفي إطار الصلاحيات المخولة له فهو يعمل كممثل للدولة على المستوى الإقليمي إذ هو القائد الإداري وحلقة الاتصال بين الولاية والسلطة المركزية فهو المتصرف بسلطة الدولة وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد لكل وزير من الوزراء وفي نفس الوقت يعتبر كممثل للولاية كشخصية معنوية إقليمية وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي ويمثل الولاية أمام القضاء<sup>2</sup> أما دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار فان الوالي وفيما يخص الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأراضي الفائضة المسترجعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فان الوالي هو المتصرف يرخص بمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار صادر منه وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر 11-06 وكذلك الأمر 08-04 الذي الغي الأمر 11-06 بموجب المادة 4/5 فان الترخيص بمنح الامتياز يكون بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح حاليا اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار

<sup>1</sup> -المادة 3من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المتضمن تطبيق الأمر 11-06.

<sup>2</sup> -ناصر لباد . الوجيز في القانون الإداري الطبعة الثانية 2007،ص126الي129 .

تجدر الملاحظة انه مع صدور الأمر 08-04 فان قرار الوالي المرخص بمنح الامتياز لا يشمل الأراضي التي تدخل ضمن حافظة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأراضي العقار السياحي والأراضي التابعة لمحيط مدينة جديدة لان كل تلك الأراضي المخصصة من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة فالترخيص بمنح الامتياز عليها هو من اختصاص الوزراء المحددين في المادة 5

ولكن التساؤل الذي يثار من خلال الأمر 08 - 04 فما دام أن الأراضي المحددة في المادة 5 يرخص بمنح الامتياز عليها بموجب قرارات صادرة من الوزراء وخصوصا الحافظة العقارية التي تسيروها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي يرخص بمنح الامتياز عليها بقرار من وزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات والوكالة تربطها اتفاقية مع المديرية العامة لأملاك الدولة لكي تسيّر أراضي أملاك الدولة فماذا بقي من اختصاص الوالي من تلك الأراضي إلا إذا كان ذلك الأمر في إطار تمثيل الوزير من طرف الوالي بصفته ممثلا للدولة على مستوى الولاية ولكن حافظة العقار الصناعي تشكل أيضا من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للولاية والبلدية التي تسيروها الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين أراضي المناطق الصناعية وكلها لا تدخل في تصنيف أملاك الدولة الخاصة ولحصر مهام الوالي في إطار تسيير استغلال العقار الصناعي فان مهامه تقتصر على ترأس اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار حيث يكرس تحديد مواقع الأراضي المخصصة للاستثمار بقرار من الوالي و<sup>1</sup>الترخيص بمنح و الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار صلاحياته كمثل للدولة على مستوى الولاية أو الترخيص بمنح التنازل على المواقع المخصصة بمقررات اللجنة المساعدة على غير الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة خصوصا الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للجماعات المحلية والمؤسسات المحلية.

### الفرع الثاني: المدير الولائي لأملاك الدولة:

تنص المادة 2/120 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 على أن ( يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، كما أن هنالك تفويض من وزير المالية بمقتضى المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وتطبيقا للمادة 175 صدر قرار من وزير الاقتصاد مؤرخ في 20 يناير 1992 يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لأعداد العقود التي تم الممتلكات العقارية التابعة لأملك الخاصة إما في مجال العقار الصناعي أو الموجه للاستثمار المخصص من الأراضي أملاك الدولة الخاصة تنص المادة 10 من الأمر 08-04 على أن يكسر عقد الامتياز المذكور في المادة 4 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود و شروط منح الامتياز وبهذه الصفة فان مدير أملاك الدولة يعتبر بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق الذي اختارت الإدارة اللجوء إليه<sup>1</sup> إلى انه من خلال الأمر 08-04 فان القانون هو الذي عينه على أساس انه في نفس الوقت يسهر على متابعة استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار إلى جانب الأجهزة الأخرى و لهذا نصت المادة 12 من الأمر 08-04 على انه يترتب على إخلال المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول به والالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-122 انه في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز والالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط وبعد توجيه أعذرين موصى عليهما بالوصول ولم يتم الرد يفسخ عقد الامتياز بقوة القانون طبقا لأحكام القانون المدني وبالتالي فان مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى عملية فسخ أمام الجهة القضائية المختصة بالإضافة إلى ذلك فان مدير أملاك الدولة الولائي هو رئيس لجنة مكتب المزاد ورئيس لجنة فتح الأظرفة في حالة تم منح الامتياز بالمزاد العلني<sup>2</sup> إلا إن المزاد العلني في منح

1- عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي . المنازعات العقارية . دار هومة . الطبعة الأولى ص56.

2- المادة 3/3 من دفتر شروط النموذجي . المرسوم التنفيذي رقم 07-122 .

الامتياز أصبح غير موجود وأصبح يمنح عن طريق التراضي، ومنه فان أهم مهام مديرية أملاك الدولة هو تحرير العقد المتضمن منح الامتياز.

### الفرع ثالث: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIR

لقد أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12007 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007<sup>1</sup> وذلك تطبيقا للمادة 5 من الأمر 11.06 وتشكل هذه اللجنة من 21 عضوا و يرأسها الوالي أو ممثل عنه وهي تجمع معظم أعضاء المجلس التنفيذي بالولاية بالإضافة إلى مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية وممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا وممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية وممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ومدير الوكالة العقارية الولائية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع وممثل عن كل من غرفة التجارة والصناعة والحرف والفلاحة وممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها مع الاستثمار بالإضافة انه يمكن أن يستعان بأي شخص يمكنه مساعدتها وللجنة أمانة دائمة ملحقة بالأمين العام للولاية وتزود بالوسائل البشرية والمادية اللازمة.

وتكلف هذه اللجنة بإنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية ومساعدة المستثمرين في تعين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية وكذا تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراض مهينة ومجهزة وموجهة لاستقبال الاستثمارات بالإضافة إلى المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية المحددة من الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية و جعل المعلومات المتعلقة بالإمكانيات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الاتصال، كما تتولى اللجنة تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية وتقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة مع متابعتها لإقامة وأنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها<sup>2</sup>

1- الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007.

2- ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء 2006-2009، ص 51

## الفصل الأول: الإطار العام للعقار الصناعي

وفي إطار العقار الموجه للاستثمار فإنه كان في ظل الأمر 11.06 تعمل اللجنة عن طريق رئيسها الذي يودع مقرر تعين موقع المشروع الاستثماري فيكرس التعين بقرار من الوالي.

وفي إطار عملها تجتمع اللجنة مرتين في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك وتعد نظامها الداخلي

وتصادق عليه ولهذا تدون قرارات اللجنة في محاضر يوقعها كل الأعضاء الحاضرين و تستقبل اللجنة كل طلبات

المرشحين للاستفادة من منح الامتياز أو التنازل عن القطع الأرضية و التي توجه الطلبات إلى الوالي والرامية إلى

تعين الأراضي وفي هذه النقطة أساسا تجدر الملاحظة إلى انه من قبل صدور الأمر 11.06 والمرسوم التنفيذي

07.120 كانت طلبات منح الامتياز أو التنازل تقدم على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في

الشباك الوحيد اللامركزي وبعد موافقة الوالي يمنح للمستثمر بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار حق

امتياز على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار ويقوم مدير أملاك الدولة فيما بعد بتحرير عقد الامتياز ، وكانت

اللجنة المحلية المذكورة أعلاه عبارة عن لجنة محلية ولائية مساعدة فقط وتسمى اللجنة المحلية .

في اجل 6 أشهر من تاريخ تبليغه بقرار اللجنة مع إمكانية سحبه بانتهاء الأجل المحدد ما عدا في حالة القوة القاهرة

وتقوم اللجنة بصفة دورية كل 6 أشهر بإرسال تقرير عن نشاطها الذي يبين العرض العقاري المتاح وإمكانيات

الولاية المساعدة على ترقية الاستثمارات CALPI ودورها لا يتعدى دورها في الإعلام فقط على ما هو متوفر من

أراضي إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 07/120 وبمقتضى المادة 7 منه اوجب أن يقدم مرشح للاستفادة من منح

الامتياز أو التنازل عن قطعة ارض إلى الوالي المختص إقليميا طلب تعين قطعة الأرض يودع لدى أمانة اللجنة

CALPIRF وبالتالي فان طلب منح الامتياز على قطعة الأرض يوجه إلى الوالي ويودع على مستوى أمانة اللجنة

المذكورة أعلاه وليس كما كان عليه الأمر سابقا بان كان منح الامتياز يتم بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير

الاستثمار<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - ساسي سليم، المرجع السابق، ص52

## الفصل الأول: الإطار العام للعقار الصناعي

---

ويجب أن يرفق الطلب بدراسة تقنية واقتصادية وعند الاقتضاء تحديد الموقع المرغوب فيه ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنية، واللجنة تفصل في الطلبات في مدة أقصاها 30 يوم وعلى المستفيد من تخصيص قطعة الأرض بموجب قرار اللجنة أن يقوم بالإجراءات المتعلقة بالامتياز وه ي دخول المزاد العلني أو القيام بإجراءات التنازل مع مالك القطعة الأرضية إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة من التقرير إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 120.07 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007

### خاتمة الفصل الأول

عرف العقار الصناعي منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار، فكان تحيبي العقارات الصناعية و المناطق الخاصة منذ السبعينات و بالتحديد سنة 1973 بواسطة لجنة استشارية مكلفة بإنشاء المناطق الصناعية، غير أنه و مع مرور الوقت أصبحت هذه المناطق غير كافية لتحقيق تطلعات الدولة فعملت السلطات المختصة على البحث عن مناطق جديدة لتمرکز الاستثمارات و من بينها المناطق الخاصة و المناطق الحرة و من ثم ظهور المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

فقد اهتمت الدولة الجزائرية و في إطار مختلف سياساتها في تطوير و ترقية الاستثمار و تحقيق التنمية الاقتصادية بتنظيم و محاولة توفير المواقع العقارية المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية، و هذا من أجل تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين، قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية. كما ألزم المشرع شروط و ضوابط تنظيمية خاصة بالمستغل وأخرى خاصة بالجهة المانحة وهذا للاستغلال الحسن للعقار الصناعي ونظرا لأهميته أسند تسييره المؤسسات عديدة منها على المستوى الوطني وأخرى على المستوى محلي.



## الفصل الثاني

# رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

### تمهيد:

تمنح الإدارة من أجل تنظيم عملية العمران رخصة نقل في رخصة البناء، لما لها من أهمية في المحافظة على النسق العمراني كما حدد قانون 90-29 المعدل والمتمم رخصتين هامتين تتعلقان بالبناء و التعمير وهما رخصة البناء، و رخصة التجزئة وهي من مستحدثت قانون 90-29 المعدل والمتهم والمرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم.

وتعد رخصة البناء الآلية قانونية بعد آلية المخطط التوجيهي لل تهينة والتعمير ومخطط شغل الأراضي فهي تحوّل الأفكار والبيانات الصماء إلى شيء واقعي مادي محسوس على أرض الواقع حيث أن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران هي أن تستند أعمال البناء إلى رخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء، وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الأول وهو مفهوم رخصة البناء وأهم الإجراءات المتعلقة بها كما أدرجنا الإطار العام رخصة البناء في المطلب الأول ورخصة البناء في العقار الصناعي في المطلب الثاني ودورها في حماية البيئة أما المبحث الثاني فخصصناه لأهم تطبيقات العقار الصناعي وهي المنشآت المصنفة ادر جناها في المطلب الأول أما المطلب الثاني تمحور حول رخصة استغلال المنشآت المصنفة كشرط ضروري يسبق رخصة البناء

### المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء واهم الإجراءات المتعلقة بها

تعد رخصة البناء وسيلة القانونية لتحقيق انسجام التخطيط العمراني مع الصالح العام والأمن العمومي ، ويتجلى ذلك من خلال دورها الفعال في ضمان الاستعمال الرشيد للفضاء العمراني وذلك عن طريق عدم جواز إقامة المباني بصفة عامة إلاّ بعد الحصول على ترخيص يصدر بقرار إداري<sup>1</sup>، كما تعتبر رخصة البناء من أهم أدوات التهيئة والتعمير التي تضبط وتنظم التوسع العمراني عامة أما إذا خصصناها في العقار الصناعي سيتجلى لنا أهمية دورها في حماية البيئة ، ولذا سنتناول هذا المبحث من خلال مطالب ين المطلب الأول مفهوم رخصة البناء في القواعد العامة والمطلب الثاني رخصة البناء في العقار الصناعي .

### المطلب الأول: الإطار العام لرخصة البناء

رخصة البناء هي إجراء ضروري مسبق يسلم لتشييد بناء حيث بدونها لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء التي نص عليها القانون. كما أنها إجراء ضروري لرقابة حركة البناء والتوسع العمراني مما يستوجب تعريف رخصة البناء في الفرع الأول وتبيان إجراءات إعدادها وتسليمها في الفرع الثاني .

### الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

**أولاً: تعريف الرخصة لغويًا** يقال رخص السعر أي جعله رخيصاً ورخص له كذا وفي كذا أي أذن له فيه بعد النهي عنه وترخص في الأمر أخذ فيه بالرخصة وترخص في كذا رخص له فيه ، والرخصة التخفيف والتسهيل والإجازة ، والإذن يقال " رخصة البناء " ، " رخصة فتح متجر"<sup>2</sup>

أما اصطلاحاً: يعتبر الترخيص من الوسائل القانونية التي تتمتع بها سلطات الضبط الإداري للحفاظ على النظام

<sup>1</sup> - ماجد راغب الحلو. قانون حماية البيئة، منشأة المعارف، جلال حزي وشركاه، الإسكندرية، مصر، 2002. ص 90.

<sup>2</sup> - فؤاد أفرام البستاني. منجد الطلاب، الطبعة السابعة والعشرون، دار المشرق، بيروت، 1983، ص 237.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

العام<sup>1</sup>. كما يعرف الترخيص على أنه " الإذن الصادر من الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين لا يجوز ممارسة  
بغير هذا الإذن<sup>2</sup>

**ثانيا: تعرف رخصة البناء فقهيًا** عرفت بأنها " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في

إقامة أي بناء جديد مهما كان أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز أو على

ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي الموافق من المصالح التقنية لمديرية  
البناء والتعمير بعد أن يتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمرطقة المعنية<sup>3</sup>.

وهناك من يعرفها أيضا بأنها: عبارة عن قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني، تأتي فيه بإجراء  
معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه<sup>4</sup>.

في حين يعرفها آخرون بأنها: قيد يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة<sup>5</sup>.

والملاحظ على التعريفات السابقة لرخصة البناء انها رخصة إدارية تصدر بموجب قرار إداري<sup>6</sup> تمنح بمقتضاه  
الإدارة لطالبا الحق في انجاز مشروعه ، بعدما أن نتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة  
في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك المخططات وتلك الأحكام المتعلقة بحماية  
البيئة والمناطق الحساسة.

1- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، دون طبعة، الجزائر، دون سنة نشر، ص278.

2- ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، المرجع السابق، ص138.

3- بوروسي زيدان. علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة المؤقت، الغرفة الوطنية للتوثيق، العدد 10 لسنة 2000. ص 11.

4- عبد الناصر توفيق العطار. تشريعات تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول، بدون طبعة، مطبعة السعادة، مصر، 1972. ص 249.

5 - زهدي يكن. قانون الملكية العقارية وحقوق العينية غير المنقولة. الطبعة الثالثة، دار الثقافة، لبنان، دون سنة، ص 236.

6 عمار عوابدي. نظريات القرارات الإدارية بين علم الإدارة والعامة والقانون الإداري، دار هومو للنشر، الجزائر، الطبعة الأولى، 1999 ص 22.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

ويعود أصل تقريبي حرية البناء في وجود سلطة الضبط الإداري التي تسعى إلي الحفاظ على تهيئة الإقليم وكذا البيئة وعليه فإن رخصة البناء لا تلغي حق البناء بل تقيده لضمان احترام قواعد البناء وعدم الإضرار بحق الغير

**ثالثا: تعرف رخصة البناء قانونا** عرف المشرع الجزائري في قانون 29/90 رخصة البناء بأنها : " رخصة

تشرط من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ، ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب التدعيم أو التسييج<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: شروط الحصول على رخصة البناء

تتمثل شروط الحصول على رخصة البناء في شروط تتعلق بطالبا وشروط متعلقة بالأعمال المعنية برخصة البناء.

#### أولاً: الشروط المتعلقة بطلب الرخصة

نصت المادة 05 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض

ويعمار في ظل احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، وأكدت ذلك

المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176<sup>2</sup> والتي بينت صفة طالب رخصة البناء وهم المالك أو الوكيل

المستأجر المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناء وصاحب شهادة الحيازة.

أ - المالك أو وكيله: تثبت صفة المالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها، وتحقق هذه الصفة وترجم بعقد

الملكية طبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 السابق الذكر.

1 - المادة 52 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990.

2 - المرسوم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التحزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة

المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية، عدد 26 لسنة 1991.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

أما الوكيل عن المالك فهو ذلك الشخص الذي وكله المالك بموجب عقد وكالة حسب أحكام القانون المدني<sup>1</sup>، ومادام الحصول على رخصة البناء يدخل ضمن أعمال الإدارة فإن الوكالة المطلوبة هنا هي وكالة عامة وليست خاصة.

ب - المستأجر المرخص له قانوناً : صفة المستأجر لا تكفي لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة يخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء<sup>2</sup>.

ج - المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية : يقصد بها المؤسسات والهيئات العمومية كما يقصد بها الهيئات المسيرة للأموال الوقفية لأنها لا تعتبر مالكة، و بإمكانها الحصول على رخصة البناء ، إذا تطلب ذلك مثلاً استغلال الأرض الموقوفة

د - صاحب شهادة الحيازة: أجاز القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المتحصل على شهادة الحيازة هـ - أن يطلب الحصول على رخصة البناء، مادام هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك<sup>1</sup>.

### ثانياً: الشروط المتعلقة بالأعمال المعنية برخصة البناء

إذا كان البناء حسب الفقه هو كل مجموعة من المواد سواء كانت خشباً أو جبساً أو حديداً أوكلها

معاً، شيدتها يد الإنسان تتصل بالأرض اتصال قرار<sup>3</sup>، فإن الأعمال المعنية برخصة البناء وطبقاً للمادة 52

من القانون 29 /190 هي البنايات الجديدة وتمديد بنايات موجودة أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو إنجاز جدار صلب التدعيم أو التثبيت.

1 - المادة 571 وما بعدها من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم جريدة رسمية، عدد 78 لسنة 1975.

2 - المادة 492 من نفس الأمر .

3- عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثاني طبعة نادي القضاة، مصر، سنة 1971، ص 156.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

- أ - البناءات الجديدة: وهي البناءات التي تشيد لأول مرة بدءا من عمل الأساسات<sup>1</sup>.
- ب - تجديد البناءات الموجودة: وهذا فيما يخص البناءات القائمة والموجودة وذلك بالزيادة في حجمها<sup>2</sup>.
- ج - تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية: بمعنى تغيير بعض معالم البناء القائم، والمشرع الجزائري حصر التعديل في الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية كونها أكثر خطر من التعديلات التي تقع على الحيطان أو الواجهات الأخرى فالتعمير في هذه الحالة هو التعديل والذي يعني تغيير بعض معالم البناء القائم<sup>3</sup>.
- د - إنجاز جدار صلب للتدعيم أو الـتشيح: يقصد بالتدعيم تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل مثل هدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله، حيث يحظر تدعيم المباني دون رخصة والقصد بالخطر هو أن هذه العملية تحتاج إلى رقابة ومواصفات فنية لا بد من الترخيص لها<sup>4</sup>، أما النسيج فيعني إقامة جدار صلب يحيط بالفضاء الخارجي للمبنى.
- وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يشترط رخصة البناء عند القيام بأعمال في ما يخص البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني<sup>5</sup>.

1 - المنجي محمد. جرائم المباني. 24 جريمة ينص عليها قانون المباني. منشأة المعارف. الطبعة الثانية، مصر، 1995، ص 63.

2 - عبد الحميد الشواري. شرح قانون المباني طبقا لآخر التعديلات. منشأة المعارف، مصر، سنة 1998. ص 18.

3 - شرف توفيق شمس الدين. شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، 1996. ص 21.

4 - حامد عبد الحليم الشريف. المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، بدون عدد الطبعة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 1994.

ص 137.

5 - المادة 53 من القانون 29/90.

الفرع الثالث: إجراءات منح رخصة البناء

أولاً: إعداد طلب رخصة البناء

ويقدم المرسوم رقم 176/91 مجموعة من يجب احترامها في إعداد طلب رخصة البناء وهي :

ويكون طلب الترخيص من المالك أو الشخص الحائز لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم تشملها عملية المسح بعد حيازة علنية وهادئة أو الوكيل أو المستأجر أو المرخص له أو الهيئة صاحبة التخصيص إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي يقع في دائرة اختصاصه العقار والذي يكون في 5 نسخ مقابل وصل إيداع<sup>1</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 37 من المرسوم 176/91 كما أن طلب الترخيص يكون بناء على مجموعة من المستندات يكون طالب الترخيص مسؤولاً عنها وبالرجوع للمرسوم 176/91 نجد أن هذه المستندات والوثائق منها ما يتعلق بطالب الرخصة ومنها ما يتعلق بموضوع الرخصة

والوثائق المتعلقة بطالب رخصة البناء هي:

نسخة من عقد الملكية ونسخة من شهادة الحيازة التي نصت عليها المادة 39 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

نسخة من العقد الإداري الذي يبين تخصيص قطعة أرض أو وكالة طبقاً لأحكام القانون المدني<sup>2</sup>

ثانياً : الوثائق المتعلقة بموضوع الترخيص

وقد تكلّمت عن هذه البنائيات المادة 35 من المرسوم 176/91 وهي كالتالي :

1-تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 او 1/ 5000 يشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة

<sup>1</sup> -محمودي عبد العزيز.آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري دار بعدادي للطباعة والنشر والتوزيع، روية، الجزائر، 2009، ص 236.

2-المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91 - 176.



## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

2- مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/600 ويشمل على البناءات التالية

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطع الأرضية.
- نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.

بيان شبكات قابلة الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم

شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية<sup>1</sup>.

3- تصاميم معدة على سلم 1/50 التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر

المياه الصالحة للشرب وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة

والمقاطع الترشيديّة .

ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء المبرمجة وذلك

بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى تتضمن مذكرة كشف المقاييس التقديري للأشغال وآجال

إنجاز ذلك.

4- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيديّة وتتضمن البيانات التالية:

- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل .

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

- طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.

- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها

- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق

نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط ، والموجودة في المياه القدرة

المصروفة وانبعثت الغازات و تراتيب المعالجة والتخزين والتصفية

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة

لإستقبال الجمهور .

5- المجالات الطبيعية والمساحات الفلاحية<sup>1</sup> وهذا ما جاء في البند السابع من المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91.

وبناء على ما سبق نجد أنّ رخصة البناء سابقة واجبة لكل عملية بناء وتشيد، فهي إذن بمثابة المراقبة

التقنية المسبقة للإستغلال واستعمال الأراضي العمرانية .

ومنه نستنتج أن المشاريع التي تخضع لرخصة البناء هي البنىات الجديدة أو البنىات المخصصة للترميم<sup>2</sup> .

الأصل أن المالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية والتصرف فيها وممارسة جميع الأنشطة التي تحقق

مصلحته الخاصة ومن باب أولى الحق في البناء<sup>1</sup> إلا أن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع النظام العام العمراني

وفقا لأسس والقواعد المعمارية والقانونية المطلوبة .

1 - بن ناصر يوسف. رخصة البناء وحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد الرابع، لسنة 1993. ص 839.

2- زهرة ابرباش. دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير. مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق. فرع الادارة والمالية. جامعة الجزائر، 2010/2011.

**الفرع الرابع: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء** إن المبدأ في التشريع الجزائري انه يتم تسليم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي غير انه يمكن إن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في الحالات حددها القانون<sup>2</sup>

### أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء

جعلت المادة 65 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أن رئيس المجلس الشعبي البلدي من صلاحياته تسليم رخصة البناء بصفته كممثل للبلدية في حالات وبصفته ممثل للدولة في حالات أخرى

**1- بصفته ممثلاً للبلدية** وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويلزم باطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة<sup>3</sup>

**2- بصفته ممثلاً للدولة** يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وان لم يكن الاقتطاع او البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي،وعندها يصدر القرار المتعلق بالرخصة ولكن ليس بصفته ممثلاً عن الدولة ويكون اطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقاً لرأى الوالي،على عكس الحالة السابقة .

### ثانياً: اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية

- البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية .

1 -آسيا جرورو. المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2004/2003. ص 02.

2-عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص34

3 -Patrik gerard, pratique du droit de l'urbanisme, édition eyrolles 1993, p104

اقتطاعات الأراضي البنايات التالية

- الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>

### ثالثا: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء

إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد اخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين<sup>2</sup>

### الفرع الخامس: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

إذا أودع المعني طلبه المتعلق بطلب الحصول على رخصة البناء حسب المادة 37 من المرسوم 176/91 فإن الإدارة ملزمة بفحص محتوى الملف حيث يجب التحقق من أن المبنى المراد إقامته تتوفر فيه الشروط التي تفرضها الأحكام التشريعية والتنظيمية.

### أولاً: ميعاد التحقيق

عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب، وقد ميز المشرع في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة فإذا كان الإختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكان يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على

1-المادة 66 من قانون 90-29.

2-المادة 67 من نفس القانون.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

مستوى الولاية في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف<sup>1</sup>، أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثلاً للدولة فإنه يرسل ملف الطلب في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة وذلك في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدي رأيه وجوباً في هذا الطلب خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداعه.

ويتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة تجهيز الملف ويرصد بها أجل مدته شهرين (02) اثنان لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها، وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف.

أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فبنفس الإجراءات يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير في أجل (8) أيام من تاريخ إيداع الملف والتي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء.

يبلغ المقرر المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب في غضون الأشهر الثلاثة (03) الموالية لتاريخ إيداع طلبه وذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

باعتباره ممثلاً للبلدية وفي غضون أربعة (04) أشهر في جميع الحالات الأخرى<sup>2</sup> ومهما يكن بشأن تلك المواعيد فإنه يتوقف حساب سريانها عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال<sup>3</sup>.

1- المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

2- المواد 42.41 و43 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

3- المادة 31 من قانون 29/90 . بنصها على ما يلي: "يحدد مخطط شغل لأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،

حقوق استخدام الأراضي والبناء.

### ثانيا: مضمون التحقيق

إن مخطط شغل الأراضي (P O S) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)<sup>1</sup> تعتبر كأدوات جماعية للتهيئة والتعمير ولهذا لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقتها مشاريع البناء مع هذه الأدوات الجماعية من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشاء وخدماتها وحجمها ومظهرها العام ، وتناسقها مع المكان وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المرجحة، كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الإقتصاد الفلاحي<sup>2</sup>

وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية لها اشتمل عليه التحقيق ينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، ومع هذه الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي وفي حالة سكوتها بعد فوات ميعاد شهر يعتبر رأيها بالموافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي، والأشخاص العموميون الذين يستشارون بحفظ خاصة هم:

- مصالح الحماية المدنية تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة جميع البنايات التي سوف تستعمل لاستعمال الجمهور وكذا لتشيد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق .

1 - المادة 16 من نفس القانون. " هو أداة للتخطيط أجمالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية

أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي "

2 - عزري الزين . النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية كلية الحقوق و العلوم السياسية بسكرة، الجزائر العدد

الثامن، جوان، 2005، ص22.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.

- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية<sup>1</sup>

وبالنسبة للوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها ، وذلك ابتداء من تاريخ

التبليغ عن هذا النقص ويسري

مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه النقاىص أو المعلومات<sup>2</sup>

### الفرع السادس: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد دراسة الطلب والتحقيق في الملف ، على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على

الرخصة ، فقد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب، وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر

الشروط القانونية في الطلب وقد يكون بتأجيل البث في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما .

### أولاً : قرار الموافقة بمنح الرخصة

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونيا فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة

على منح الرخصة، حيث ينص المرسوم التنفيذي 91-176 على ما يلي:

" تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا نسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى

مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر

المجلس الشعبي البلدي وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر"<sup>3</sup>

<sup>1</sup> -المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

<sup>2</sup> -المادة 43 من نفس المرسوم .

<sup>3</sup> -المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

وإعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من أجل تمكن أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والذي يدوم نشره مدة سنة وشه<sup>1</sup>

### ثانيا : صدور القرار برفض الطلب

تتحقق هذه الصورة في حالة مخالفة طالب الترخيص لأحكام قانون التهيئة والتعمير فيكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء وتحتصر صدور الرفض في حالتين : الأولى رفض وجوبي بنص القانون ، والثانية رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة.

أ - حالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء:

ينص المرسوم التنفيذي 176-91 على أنه : " لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به

موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك"<sup>2</sup>

وكذا الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أراضي مجزأة وكان هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة

التجزئة<sup>3</sup>

ب - الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي

176-91 وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة يحل محله ،

وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام

<sup>1</sup> -المادة 48 من نفس المرسوم .

<sup>2</sup> نص المادة 44 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

<sup>3</sup> عزري الزين . النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق ،ص26 .



## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>، وهنا متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض منح الرخصة كان قرارا سليما، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد.

### ثالثا : صدور قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة

قد يكون موقف الإدارة المختصة منح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها ، ما نصت عليه المادة 64 من القانون التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد<sup>2</sup>

وعليه فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة ينبغي أن يكون معدلات أي أن يكون أساس التأجيل مثلا : صدور القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة<sup>3</sup> .

وإذا انتهت مدة السنة والسلطة لم تقرر بعد، فالمشرع لم يتطرق لهذه النقطة لكن موقف القضاء اعتبر التأجيل أكثر من سنة بعد مخالفة للقانون، وفي هذا الصدد نجد قرارا صادرا عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا جاء فيه ما يلي : " من المقرر قانونا أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة ومن ثم فإن القرار المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعين الخطأ في تطبيق القانون ولما كان من الثابت في قضية

<sup>1</sup> -المادة 44 من نفس المرسوم.

<sup>2</sup> -المادة 64 من القانون 29/90.

<sup>3</sup> -المادة 45 من المرسوم 176/91.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

الحال، أن الإدارة لم تتخذ موقفا يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم قوات المدة القانونية ومتى كان كذلك استوجب على المصلحة المختصة للإستجابة للطلب وإبطال القرار الإداري الضمني<sup>1</sup>

### رابعا: حالة سكوت الإدارة

في حالة سكوت الإدارة المختصة طلب رخصة البناء أي عدم إجابة الإدارة لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتحفظ رغم قوات الآجال القانونية وهي ثلاث أشهر إذا كان الإختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، وأربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى ابتداء من تاريخ إيداع طلب الرخصة حسب نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91-176 ، فإن سكوتها يثير مشكلة قانونية هل يفسر قبولا ضمنا بمنح الرخصة أو رفضا لها، إن المشرع الجزائري لم يتطرق هذه الحالة في القانون

29/90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وهذا على العكس من القوانين السابقة التي تطرق فيها

لهذه الحالة بصورة صريحة<sup>2</sup>، ويتضح ذلك من خلال ما يلي:

نجد المادة 07 من الأمر رقم 67/75 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة من أجل البناء اعتبر سكوت الإدارة بعد قوات الآجال المحددة بمثابة قرار ضمني بالقبول ، وتطبيقا لهذه المادة نجد قرارا صادرا عن الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى أقر أن السكوت التي تلتزم به السلطات اتجاه البيت في تسليم رخصة البناء بعد قرارا ضمنا بالقبول<sup>3</sup>

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا رقم 620/40 المؤرخ في 10 فيفري 1991، المجلة القضائية، العدد 3، سنة 1991، ص181.

<sup>2</sup> -مجاهي منصور. رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلية، 2008، ص49.

<sup>3</sup> -قرار المحكمة العليا رقم 32573 مؤرخ في 08/01/1983، المجلة القضائية، العدد 04، سنة 1989، نقلا عن مجاهي منصور، المرجع نفسه، ص50.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

كما نجح أن القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء كان يعتبر رخصة

البناء مكتسبة لمن طلبها إذا لم يصدر قرار في الآجال المحددة<sup>1</sup>

وفي ظل سكوت المشرع فإننا نذهب مع الرأي القائل أن سكوت الإدارة المختصة عن إجابة طالب الرخصة

بعد فوات المواعيد القانونية للرد، لا يفسر رفضا ضمنيا وإنما قرارا ضمنيا بمنح الرخصة.

وهو ما نراه مناسبا لإرغام الإدارة للنظر في مختلف طلبات رخصة البناء وإجابة أصحابها في المواعيد

القانونية ، فعلى المشرع الجزائري أن يستدرك وينص على هذه الحالة في تعديلات لاحقة لقانون التهيئة والتعمير<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: رخصة البناء في العقار الصناعي

تكمن خصوصية رخصة البناء في العقار الصناعي أساسا في أن رخصة في الإطار العام تستلزم الملكية إلا أن

المشرع وتسهيلا لعملية الاستثمار جاء بفكرة الاستغلال دون تملك تبلورت في عقود الاستثمار لعل أهمها عقد

الامتياز وعقد التنازل الذي تم إلغائه كما أن من خصوصية هذه الرخصة في العقار الصناعي أنها من أهم آليات

حماية البيئة

### الفرع الأول: إلزامية عقد الامتياز للحصول على رخصة بناء العقار الصناعي

#### أولا: تعريف عقد الامتياز

عقد الامتياز هو العقد الذي تحول بموجبه الدولة لمدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة و تابعة

لأماكنها الخاصة، إما لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، سواء كان مقيما أو غير مقيم، أو كان

1 -المادة 14 من القانون 02/82 مؤرخ في 1982/02/06 متعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية، عدد 06 لسنة

1982.

2 -عزري الزين. النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 29 .

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقا<sup>1</sup>.

ومن خلال تعريف عقد الامتياز نستنتج انه يرتب ما يلي:

- عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري.
- عقد الامتياز عقد محدد المدة، أدناه 33 سنة قابلة للتجديد مرتين<sup>2</sup>.
- عقد الامتياز يرتب حق انتفاع.
- عقد الامتياز يقع على قطعة أرضية تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة و غير مخصصة.
- عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص.
- عقد الامتياز يمنح للشخص المقيم أو غير المقيم، المهم أن يكون جزائري الجنسية حتى و إن كان مؤسسة عمومية اقتصادية.

- هدف الامتياز هو الاستثمار سواء كان صناعيا أم تجاريا.

- عقد الامتياز محدد بالمناطق الخاصة المذكورة في إطار القانون 12/93.

- عقد الامتياز يكون لقاء دفع إتاوة سنوية تحين كل فترة 11 سنة<sup>3</sup>.

### ثانيا: شروط إبرام عقد الامتياز

قبل ذكر شروط إبرامه، يجب تحديد الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق الامتياز وهي:

1 -بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 69.

2 -المادة 4 من الأمر 04/08.

3 -المادة 9 من نفس الأمر.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

- العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة.
- العقارات الغير المخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها.
- العقارات الواقعة في قطاعات المعمره أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير<sup>1</sup>.

### ثالثا: شروط تتعلق بطلب الامتياز

يقدم طلب الامتياز إلى وكالة ترقية الاستثمار "A.P.S.I" أو إلى احد فروعها المتواجدة على مستوى مقر كل ولاية و تسمى اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار "C.A.L.P.I.R.E.F" و التي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمترشح المعني، و يجب أن يحتوي هذا الطلب على ما يلي:

- مساحة العقار موضوع الاستثمار و موقعه بدقة.
- يرفق طلب بتصريح يقر فيه أنه لا يجوز بصفة مالكا في المنطقة المقصودة، لقطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار.
- تقوم الوكالة أو المجلس بإرسال ملف الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات المعمول بها ليقوم بدراستها.
- يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واحد، إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها.

1- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 2007/4/23، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/8/30 الذي يحدد

شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لأنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2007/4/25.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

- يحول و يبلغ مقرر المنح إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي و الذي يقوم بتحرير عقد منح الامتياز، و يشهر بالمحافظة العقارية.

- يجب أن يحتوي مقرر المنح، على الأجل الممنوح للمستثمر قصد إنجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني<sup>1</sup>.

أما بالنسبة لمدة الامتياز فإنها تتراوح ما بين 20 سنة إلى 40 سنة حسب الاتفاق أو دفتر الشروط، و قد تتغير هذه المدة بالزيادة في الحالات التالية و بشروط<sup>2</sup>:

- عند انقضاء المدة المقررة يمكن لصاحب الامتياز أن يطلب تجديدها مرة أخرى لمدة تساوي المدة الأولى. كما أن عقد الامتياز يمنح بالكيفية التالية:

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

- مقابل دفع إتاوة إجارية طوال المدة المتبقية لإنجاز المشروع، و هذا في حالة ما إذا لم يتم التعامل بإنجاز مشروعه في المدة المحددة في عقد الامتياز، و طلب مدة إضافية للإنجاز حسب الشروط السابقة الذكر، هذه المدة المتفق محددة بموجب المادة 140 من القانون 12/93 و يكون دفع الإتاوة كما يلي:

- تدفع هذه الإتاوة الإجبارية عن كل المدة المتبقية، سنويا و مقدما و يمكن مراجعتها في إطار التشريع المعمول به فيما يخص " الإتاوة " .

- أما بالنسبة لعقد الامتياز المقرر بناء على اتفاقية تربط المتعامل مع الدولة مباشرة و ليس عن طريق دفتر

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

2- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز استغلال المناطق الخاصة، "وقد تعدلت هذه المادة بموجب القانون 04/08 المذكور سابقا و ذلك في المادة 4 منه" فأصبحت 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أي 99 سنة.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

- الشروط، فإن تحديد ثمن الامتياز يكون بالدينار الرمزي طوال مدة الاتفاقية<sup>1</sup>.

### رابعاً: تحرير عقد الامتياز

الامتياز عقد إداري يتم بواسطته قيام مدير الأملاك الوطنية بإصدار عقد يحدد فيه الامتياز، ويكون حسب الشروط و الكيفيات المحددة في دفتر الشروط النموذجي.

حيث يقوم هذا المدير بتسجيل مقرر المنح بالامتياز، الصادر عن الوالي و نفس المصلحة التابعة للأملاك الوطنية فتتم عملية الشهر، غير أن هذه الميزة "الشهر" تصطدم بفكرة الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الأمر الذي يجعله أقرب إلى العقد المدني منه إلى العقد الإداري<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : تقييد إجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسات بيئية مسبقة

إن حماية البيئة لا تتم بحماية الطبيعة والآثار والموارد فقط وإنما تتم بحماية كل ما يرتبط بإطار الحياة وظروفها، ومن هذا المنظور قيد المشرع إجراءات طلب رخصة البناء بالقيام بدراسة التأثير على البيئة أولاً ، ودراسة المخاطر ثانياً وإرفاق ملف طلب الرخصة بمذكرة خاصة بالمباني الصناعية ثالثاً .

### أولاً : دراسة التأثير على البيئة

يحدد إجراء دراسة التأثير على البيئة من أهم الأدوات التي تهدف إلى اعتبار المعطيات البيئية في مضمونها الواسع أو الضيق ضمن المشروعات التنموية بصفة عامة والمشاريع الصناعية بصفة خاصة قبل إنجازها.

فهذه الدراسة وثيقة أساسية في الملف الإداري التقني المتعلق بالرخصة الإدارية في إطار المنشآت المصنفة وترتبط

أيضاً بالمصالح الحموية التي يسعى المشرع إلى المحافظة عليها والمتمثلة في لباقة الجوار والأمن والصحة، والنظافة

<sup>1</sup> - المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي ، "وقد عدلت هذه المادة بموجب القانون 04/08 المذكور سابقاً وذلك في المادة 4 منه "فأصبحت 33 سنة قابلة للتحديد مرتين أي 99 سنة.

<sup>2</sup> - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 78.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

والفلاحة والحماية الطبيعية والحماية على الأماكن السياحية والأثرية، تنص المادة 35 فقرة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على ضرورة إرفاق طلب البناء بملف يشمل وثيقة أساسية تتمثل في دراسة التأثير على البيئة المنصوص عليها ضمن أحكام النص التنظيمي الخاص بها<sup>1</sup> وتصنف، المادة 15 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>2</sup>، تلك المجالات بصورة أوسع ويتضح أن مشاريع البناء والتهيئة معنية بهذه الدراسة نظرا للتأثير الكبير المحتمل لها على الجانب البيئي.

أما عن محتوى دراسة التأثير على البيئة فيمكن استنتاجها من نص المادة 15 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة فتتضمن على الأقل عرض عام عن النشاط المزمع القيام به ووصف التأثير المحتمل على البيئة وعلى صحة الإنسان والحلول البديلة وتدابير التخفيف... الخ<sup>3</sup>

من هنا تبرز أهمية دراسة التأثير على البيئة فهي إجراء هام يسمح بالتوفيق بين اعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة فضلا على أنها تقوم على الرؤية المستقبلية في شغل المجال وحماية البيئة.

### ثانيا : دراسة المخاطر

أدرج المشرع فضلا على دراسة التأثير على البيئة دراسة أخرى لا تقل أهمية على الجانب البيئي تتمثل في دراسة المخاطر بالنسبة لمنح الرخصة في المؤسسات المصنفة ، الهدف منها تحديد المخاطر المباشرة وغير المباشرة التي تعرض الأشخاص والممتلكات والبيئة للخطر من جراء نشاط المؤسسة المزمع إنشائها سواء كان السبب داخليا أو

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 19/05/2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفية المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 2007.

<sup>2</sup> - المادة 15 من القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية سنة 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية عدد 43.

<sup>3</sup> - ولد رابع صافية ، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ، الواقع وأفاق كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر المنظم بجامعة ورقلة يومي 27 و28 فيفري 2012 ، ص 17.



## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

خارجيا ، وكذا ضبط التدابير التقنية للتقليل من احتمال وقوع الحوادث وتخفيف آثارها وكذا تدابير التنظيم الهيئية للوقاية من الحوادث وتسييرها<sup>1</sup>

يجب أن تتضمن دراسة المخاطر عرض عام للمشروع ووصف خاص بالأماكن المجاورة له والمحيط الذي قد يتضرر في حالة وقوع حادث مع الإشارة إلى جميع عوامل المخاطر الناجمة عن استغلال المنشآت والآثار المحتملة على المكان والبيئة في حالة وقوع حوادث ومختلف الآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة علاوة على كفاءات تنظيم أمن الموقع وكفاءات الوقاية من الحوادث الكبرى .

أما الجهة المختصة بالقيام بدراسة المخاطر فهي موكلة لمكاتب دراسات ومكاتب خبرة أو مكاتب استشارية مختصة في هذا المجال والمعتمدة من قبل الوزير المكلف بالبيئة بعد الإطلاع على رأي الوزراء المعنيين عند الاقتضاء وتنجز الدراسة على نفقة صاحب المشروع.

### ثالثا : مذكرة خاصة بالمباني الصناعية

يقتضي بناء منشأة صناعية إرفاق طلب رخصة البناء بمذكرة خاصة بذلك وفقا لما نصت عليه المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 فمّن بين البيانات التي يجب أن تتضمنها هذه المذكرة تلك المتعلقة بالجانب البيئي.

الوسائل الخاصة بالدفاع ومكافحة الحرائق<sup>2</sup>

نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط .  
نسبة الغازات المنبعثة وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية.

<sup>1</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06 مؤرخ في 31 ماي 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة،

الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 2006.

<sup>2</sup> - ولد رابع صافية، المرجع السابق، ص 18.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

تعكس المذكرة الخاصة بالمباني الصناعية دور رخصة البناء في رقابة التوسع العمراني والحرص على الف صل بين المناطق الصناعية عن المناطق السكنية تفاديا للآثار السلبية الناجمة عن التلوث الهوائي المنبعث من فوهات المصانع أو التلوث المائي والبري الناجم عن النفايات المفترزة بشكل صلب أو سائل ، فالوحدات الصناعية تطرح الكثير من الملوثات التي تفرض تكاليف جد خطيرة على الصحة والإنتاجية ، فالمستويات الهائلة للغبار مسؤولة عن الوفيات المبكرة لما يفوق عن 300 ألف إلى 700 ألف سنويا، وعن نصف حالات السعال المزمن وأمراض التنفس المزمنة الأخرى فالمشاكل الصحية لسكان حي وادي السمار والكاليتوس بالجزائر العاصمة وسكان المناطق المجاورة لمركب الإسمنت في حامة، بوزيان، بقسنطينة أو بالشلف أو مركب الإسمنت بمدينة عنابة ، إلا أمثلة عن ذلك<sup>1</sup>

### رابعا: دور رخصة البناء في حماية البيئة

من أجل تسيير الإقليم تسييرا عقلانيا فرض ضرورة إيجاد قواعد قانونية تحكم النشاط الاقتصادي وتوزيع السكان على الإقليم على النحو الذي يحقق التوازن في إطار التهيئة العمرانية ، وتفاديا للإنعكاس الضار لمشاريع البناء على الجانب البيئي<sup>2</sup> أوجب المشرع ضرورة مراعاة مقاييس خاصة بموقع البناية

أوجب المشرع على الإدارة ضرورة مراعاة بعض الإعتبارات المتعلقة بموقع البناية عند تحضير رخصة البناء ،

فالمادة 04 من القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير حددت شروطا على القطع الأرضية التي تكون قابلة للبناء عليها فإن كانت واقعة على أراضي فلاحية لا بد أن يراعى البناء عليها الإقتصاد الحضري<sup>3</sup> ، وإن كانت واقعة

في مواقع طبيعية فلا بد أن تتم عملية البناء في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازن البيئي والحدود

1 - ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص18.

2 - ماجد راغب الحلو: المرجع السابق، ص6.

3 - ولد رابح صافية: المرجع نفسه، ص14.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية وفي هذا الصدد تحرص أدوات التهيئة والتعمير على تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وضبط توقعات التعمير وقواعده وتحديد على الخصوص الشروط الكفيلة بترشيد استعمال المساحات الطبيعية والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر من جهة وتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية والأراضي ذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات، الحالية والمستقبلية من جهة أخرى .

وتأكيدا على أهمية مراعاة موقع البناية لحماية الجانب البيئي فإن المشرع يمنع منح رخصة البناء إذا كانت

المساحات الخضراء الموجودة في الموقع المراد البناء عليه تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها أو من شأن إنجاز المشروع هدم عدد كبير من الأشجار<sup>1</sup>

كما اوجب المشرع مقاييس الخاصة بالبناية في حد ذاتها إذ تعتبر رخصة البناء أحد الوسائل القانونية التي من خلالها يتم وضع ضوابط تكفل ضمان صلاحية المباني وسلامتها وتطبيقها مع الأصول الفنية<sup>2</sup>، فالمشرع الجزائري وضع مقاييس خاصة بالبناية نفسها تحسبا من انعكاسات سلبية على الجانب البيئي، ففرض العديد من الشروط على البناية لتسليم الرخصة وسرد العديد من الحالات التي يمكن وقف منحها ، أهمها إذا كانت البنايات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها لها عواقب ضارة بالبيئة<sup>3</sup>، أو تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية<sup>4</sup> أو بالمحافظة على المكان والآثار التاريخية<sup>5</sup> وبالنسبة لبناء المؤسسات الصناعية فرخصة البناء فيها تتوقف على فرض حتمية معالجة ملائمة لتصفية كل أنواع الدخان المضر بالصحة العمومية وعلى اشتراط تدابير

<sup>1</sup> - المادة 30 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91

<sup>2</sup> - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص88.

<sup>3</sup> - المواد 18.7.6.5 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

ترمي إلى التقليل من مستوى الضجيج<sup>1</sup> وضرورة إنشاء وتهيئة مساحات خضراء بالقدر الذي يتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع.

وهكذا فإنه بالإضافة إلى دور رخصة البناء في ضمان صلاحية المباني وسلامتها، فإنها تضمن تطابق أعمال البناء مع الأصول الفنية والمواصفات العامة لتوفير مقتضيات الصحة العامة والأمن العام وحماية البيئة العمرانية من التلوث.

### المبحث الثاني: المنشآت المصنفة كأحد تطبيقات العقار الصناعي

إن حماية البيئة يستلزم وضع آليات للمحافظة عليها و إذا كانت رخصة البناء من أهم هذه الآليات فإن المشرع اوجب ضرورة الترخيص المسبقة لإنشاء العقار الصناعي أي أن الترخيص شرط ضروري يسبق إجراء إصدار رخصة البناء ولتتم هذه الخيرة إلا بتوفر الترخيص تعتبر المنشآت المصنفة تطبيق لهذا لذا تناولنا في هذا المبحث مطلبين الأول : تعريف المنشآت المصنفة وفي المطلب الثاني إجراءات منح إقامة منشأة مصنفة

### المطلب الأول: تعريف المنشآت المصنفة

يتضح من المرسوم التنفيذي رقم 198\_06 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة حيث حدد مفهوم المنشأة المصنفة على أنها "كل وحدة تقنية ثابتة يمارس فيها نشاط أو عدة أنشطة من النشاطات المذكورة في قائمة المنشآت المصنفة المحددة في التنظيم المعمول به"<sup>2</sup>

يمكن تعريف المنشآت المصنفة بما جاء في المادة 18 من قانون 10-03 المتعلقة بحماية البيئة، في إطار التنمية المستدامة حيث نصت على ما يلي :

(تخضع لأحكام هذا القانون المصانع و الورشات و المشاغل و المقالع الحجاره و المناجم وبصفة عامة المنشآت التي

<sup>2</sup>-المادة 2 من المرسوم رقم 198/06 ، المؤرخ في 2006/05/29 ، المتضمن المنشآت المصنفة ، جريدة الرسمية عدد 37، الصادرة 2006/05/31

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

يشغلها أو يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي عمومي أو خاص والتي قد تتسبب في أخطار على الصحة

العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والموقع والمعالم والمناطق السياحية والتي قد

تتسبب في المساس براحة الجوار<sup>1</sup>

ونستنتج أن كل منشأة صناعية أو تجارية تسبب مخاطر أو مضايقات فيما يتعلق بالأمن العام والصحة والنظافة

العمومية أو البيئة مما يستدعي خضوعها لرقابة خاصة بهدف منع مخاطرها أو مضايقاتها والتي أهمها خطر الانفجار

والدخان والمشروع الجزائري قسم المنشآت المصنفة إلى درجتين : منشآت خاضعة للترخيص ومنشآت خاضعة

للتصريح حيث تمثل المنشآت الخاضعة للترخيص الأكثر خطورة على المصالح من تلك الخاضعة للتصريح

### الفرع الأول: تصنيفات المنشآت المصنفة

بالنظر إلى التنظيم السابق الخاص بالمنشآت المصنفة 98-339 فقد رتب المشرع المنشآت الخاضعة للترخيص

حسب درجة الأخطار أو المساوى التي تنجم عن استغلالها إلى ثلاثة أصناف

(حيث تخضع المنشآت من الصنف الأول إلى الترخيص الوزير المكلف بالبيئة ويخضع الصنف الثاني إلى ترخيص

الوالي المختص إقليميا في حين يخضع الصنف الثالث إلى ترخيص رئيس المجلس الشعبي البلدي )

إما التنظيم الجديد الخاص بالمنشآت المصنفة فقد قسم أيضا المنشآت المصنفة إلى درجتين منشآت خاضعة

للتصريح حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 التي قسمت المؤسسات المصنفة إلى فئات<sup>2</sup>

أولا: مؤسسة مصنفة من الفئة الأولى .تتضمن على الأقل رخصة وزارية

ثانيا: مؤسسة مصنفة من الفئة الثانية تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لرخصة الوالي المختص إقليميا

ثالثا: مؤسسة مصنفة من الفئة الثالثة تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لرخصة البلدي

1- القانون 10/03 المؤرخ في 2003/08/19. المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .جريدة رسمية عدد 43 الصادرة بتاريخ 19-

2003-07

2- المرسوم التنفيذي 198/06 .

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

رابعاً: مؤسسة مصنفة من الفئة الرابعة تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لتصريح رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.

نستنتج انه بالنسبة للمؤسسات أو المنشآت الخاضعة للترخيص هي التي تشكل خطورة على البيئة والمحيط الحضري أما المؤسسات الخاضعة للتصريح هي تلك المنشآت التي لا تسبب خطراً ومساوئ علي البيئة والمحيط إلا أن المرسوم تنفيذي رقم 144\_07 حدد قائمة المنشآت المصنفة إلي أربعة أصناف كما انه حدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة علي دراسة وموجز التأثير على البيئة

كما تم تعيين مندوب بيئة على مستوى المؤسسة للبيئة فإن المؤسسات المصنفة الخاضعة للترخيص مجبرة على تعيين مندوب بيئة وذلك طبقاً للمرسوم التنفيذي 05-240 رقم المؤرخ في 28 جوان 2005، والمتعلق بكيفية تعيين مندوب، وتمثل مهام مندوب البيئة أساساً في تطبيق القوانين البيئية على مستوى المؤسسة، البحث الدائم عن وسائل الوقاية والتخفيض من التلوث، ضمان أحسن تسيير بيئي في المؤسسة، تنفيذ نظام الرقابة الذاتية للنفائات والتجهيزات، تبنى أدوات جديدة لتسيير البيئة خصوصاً المراجعة البيئية ونظام الإدارة البيئية، تأكيد الاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية كالماء والطاقة والمواد الأولية، توعية العمال وتدريبهم<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : إجراءات منح إقامة منشأة مصنفة

لم يظهر الاهتمام بمشكل المؤسسات الصناعية والتجارية التي تسبب مساوئ لجوار وأخطار على البيئة إلا منذ سنة 1976 من خلال صدور المرسوم 76\_34 المتعلق بالعمارات والمؤسسات الخطيرة الغير صحية والمزعجة التي تفتقر لنظافة أو الغير اللائقة وهذا المرسوم هو أول تشريع تناول حماية البيئة والمحيط الحضري من أخطار التلوث الصناعي في الجزائر والذي عدل بجملة من القوانين والمراسيم أهمها القانون 83\_03 المتعلقة

<sup>1</sup> - عز الدين دعاس، أثار تطبيق الإدارة البيئية من طرف المؤسسات الصناعية /مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماجستير علوم التسيير. جامعة باتنة،

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

بحماية البيئة والذي نظم هذه المؤسسات الخطيرة في الباب الرابع منه تحت عنوان الحماية من المضار والذي أطلق

على هذه المؤسسات اسم المنشآت المصنفة<sup>1</sup>

هذا القانون الذي الغي بموجب القانون 10\_03 المؤرخ في 20\_07\_2003 والذي تناول المنشآت المصنفة في

الفصل الخامس<sup>2</sup>

وجاء المرسوم رقم 88\_149 الذي يضبط التنظيم الذي يطبق المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها

و التنظيم المعلوم به حاليا في مجال المنشآت المصنفة هو المرسوم التنفيذية رقم 06\_198 الذي يضبط التنظيم

المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة

**المطلب الثاني: رخصة استغلال المنشآت المصنفة كشرط ضروري يسبق رخصة البناء**

فيما يتعلق بإجراءات الحصول على ترخيص أو التصريح فإن القانون يتطلب الترخيص أو التصريح لدى السلطة

المانحة يشمل كافة المعلومات الخاصة يشمل كافة المعلومات الخاصة بصاحب المنشآت سواء كان شخصا طبيعيا

أو معنويا

ويسبق إيداع ملف طلب رخصة البناء عدة إجراءات قانونية والتي نصت عليها المادة 05 من المرسوم التنفيذي

رقم 06\_198 حيث أكدت يسبق كل طلب رخصة استغلال مؤسسة مصنفة حسب الحالة وطبقا لقائمة

المنشآت المصنفة ما يلي :

01\_ دراسة وموجز التأثير على البيئة يعدان ويصادق عليها حسب الشروط المحددة في تنظيم المعمول به

02\_ دراسة خطر تعد ويصادق عليها حسب الشروط المحددة في هذا الموسم

03\_ تحقيق عمومي يتم طبقا لكيفيات المحددة في التنظيم المعلوم به

1الجريدة الرسمية.عدد 06 الصادرة في 05-02-1983

2الجريدة الرسمية، عدد 43 الصادرة في 19-07-2003

الفرع الأول: منح رخصة استغلال مؤسسة مصنفة في الجزائر

أكد القانون الجزائري على الالتزام بعدة إجراءات لمنح رخصة استغلال مؤسسة مصنفة حيث نصت على ذلك

المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06 اثر إجراء المتضمن المراحل التالية<sup>1</sup>

الفرع الثاني :منح استغلال مؤسسة مصنفة : أكد القانون على الالتزام بعدة إجراءات لمنح رخصة استغلال

لمؤسسة مصنفة حيث نصت على ذلك المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06(تمنح رخصة استغلال

المؤسسة المصنفة اثر المراحل التالية)<sup>2</sup>

وهي المرحلة الأولية الإيداع الطلب

-إيداع الطلب مرفقا بالوثائق المطلوب<sup>3</sup>

-دراسة أولية لملف طلب رخصة الاستغلال من طرف اللجنة

-منح مقررته بالموافقة المسبقة لإنشاء مؤسسة مصنفة في اجل ل يتعدى ثلاثة 03 اشهر

-الرحلة النهائية لتسليم الرخصة

-زيارة اللجنة للموقع بعد إتمام انجاز المؤسسة بغرض التحقق من مطابقتها للوثائق المدرجة في الملف

-إعداد مشروع قرار رخصة استغلال مؤسسة مصنفة من طرف اللجنة وإرسالها إلى السلطة المؤهلة للتوقيع

-تسليم رخصة استغلال مؤسسة مصنفة في اجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تقديم الطلب

ومن خلال ما اقره المشرع من التزامات وقوانين صارمة للاستغلال مؤسسة مصنفة كما إن الرخصة لا تمنح إلا

بتسليم الموافقة وهذا ما نصت عليه المادة 128 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06 كما إن المشرع اوجب

نظامين في استغلال المؤسسات المصنفة وهما نظام الترخيص ونظام الترخيص

<sup>1</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 198 /06 السابق الذكر .

<sup>2</sup>- المادة 06 من نفس المرسوم .

<sup>3</sup> المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 198 /06 .



### أولا- نظام الترخيص

بالرجوع أحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي 06-198 حسب الحالة:

أولى: بموجب قرار وزاري مشترك، بين الوزير المكلف بالبيئة والوزير المعني بالنسبة للمؤسسات المصنفة من الفئة

الأولى

الثانية: بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا بالنسبة للمؤسسات المصنفة من الفئة الثانية

الثالثة: بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة للمؤسسات من الفئة الثالثة

إلا انه يجب الأخذ بعين الاعتبار الملوثات التي تنتجها هذه المنشآت و أثرها على البيئة والمحيط الحضري والعمراني

التي نصت على ذلك المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 06-1298 يحدد قرار رخصة استغلال المؤسسة

المصنفة الأحكام

التقنية خاصة التي من شأنها الوقاية من التلوث والإضرار والأخطار التي تطرحها المؤسسة المصنفة في البيئة وتخفيفها

و/أو إزالتها كما نص المشرع الجزائري على أن المؤسسات المصنفة التي تمتلك العديد من المباني يجب إن تخضع

لرخصة واحدة والتي نصت على ذلك المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 06\_1298 بالنسبة للمؤسسة

المصنفة التي تضم عدة منشآت مصنفة بطريقة منتجة من طرف نفس المستغل وعلى نفس الموقع تسلم رخصة

استغلال واحدة لمجموع من المنشآت المصنفة

### ثانيا: نظام التصريح

من دراستنا المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06\_198 التي حددت تصنيف المؤسسات المصنفة من

الفئة الرابعة<sup>1</sup> على انه يتم التصريح باستغلال مؤسسة مصنفة من الفئة الرابعة على النحو التالي : يرسل تصريح

استغلال مؤسسة مصنفة من الفئة الرابعة إلى رئس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قبل 60 يوما على الأقل

<sup>1</sup> -المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 06/198.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

من بداية استغلال مؤسسة مصنفة ويجب أن يبين هذا التصريح بوضوح ما يأتياسم ولقب المستغل وعنوانه إذا

تعلق المر بشخص طبيعي ،وإذا كان الشخص معنوي اسم الشركة والشكل القانوني وعنون مقرها

تحديد طبيعة النشاطات التي اقترح المصريح ممارستها وحجمها

تحديد فئة قائمة المنشآت المصنفة الموجودة ضمن المؤسسة المصنفة

ونلاحظ أن نظام الترخيص باستغلال منشأة مصنفة يختلف عن التصريح وذلك حسب نوع المؤسسة أو المنشآت

التي يريد صاحب المشروع أن يستغلها وحسب الحجم والكمية والنوع النشاطات المستغلة داخل المؤسسات

المصنفة

رخصة استغلال مؤسسة مصنفة تشكل جانبا مهما من الجوانب الرقابة الممارسة على الاستهلاك العشوائي

للمحيط الحضري والعمراني وحماية البيئة والمحيط الحضري حيث وضع المشرع الجزائري مراسيم تنفيذية تنص على

مراقبة المؤسسات المصنفة عن طريق لجنة كوميسيون إدارية وفق إجراءات قانونية وقد أكد المرسوم التنفيذي رقم

253/99 انه يجب تشكيل لجنة حراسة ومراقبة المنشآت المصنفة وتنظيمها وسيرها وتطرقها إليها المرسوم التنفيذي

رقم 198/06 في الفصل الرابع عن إنشاء المؤسسات المصنفة وشروط وكيفيات مراقبتها وفي القسم الأول منه

نص على انه يجب تحديد لجنة ولائية لمراقبة المؤسسات المصنفة الذي حدد انه تنشأ على مستوى كل ولاية لجنة

التي يرأسها الوالي المختص إقليميا من<sup>1</sup>

- مديرية البيئة للولاية أو ممثله

- قائد فرقة الدرك الوطني لولاية أو ممثله

- مدير الصناعة والمناجم

- مديرية الحماية المدنية أو ممثله

- مدير الأمن لولاية وممثله

<sup>1</sup>المادتين 28\_29 المرسوم التنفيذي رقم 06\_198 .

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

- مدير التنظيم والشؤون العامة للولاية ممثله
- مدير التخطيط وتهيئة الإقليم أو ممثله
- مديرية الصحة والسكن لولاية أو ممثله
- مدير التجارة للولاية أو ممثله
- مدير المصالح الفلاحية لولاية أو ممثله
- مدير الصناعة التقليدية لولاية أو ممثله
- مدير العمل للولاية أو ممثله
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله
- مدير الموارد المائية للولاية أو ممثله

وهناك أعضاء أخرى لها دور المشاركة و إبداء أعضاء أخرى لها دور المشاركة وإبداء الرأي منها البحري

وممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مدير الثقافة والسياحة للولاية أو ممثلها إذا كانت الملفات التي ستدرسها

اللجنة تخصص إحدى هاتين المديريتين أو ممثله ثلاثة خبراء مختصين في مجال المعني بإشغال اللجنة

نلاحظ من خلال هذا اللجنة تضمنت عدة مديريات مختلفة لها دور السلطة والمراقبة الميدانية إذا تطلب الأمر

ذلك حيث نصت المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 198\_06<sup>1</sup> على انه تكلف لجنة المراقبة للمؤسسات

المصنفة

1\_السهر على احترام التنظيم الذي يسير المؤسسات المصنفة

2\_فحص طلبات المؤسسات المصنفة

3\_السهر على مطابقة المؤسسات الجديدة لنص مقرر الموافقة المسبقة لإنشاء

كما أن مهام اللجنة تتمحور في:

<sup>1</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 198\_06 .

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

المعاينة: تتم المعاينة عن طريق تعليمات من الوالي في حالة تقديم شكوى من المواطنين

المراقبة: مراقبة جميع المؤسسات المصنفة المتواجدة عبر إقليم الولاية المؤسسات التي لا تحرم شروط ممارسة النشاطات

و مراقبة المؤسسات التي لم تقم بتسوية وضعياتها الإدارية للتكليف مع القوانين الجديدة<sup>1</sup>

المطابقة : مطابقة مقررة الإنشاء حسب الإجراءات القانونية ويكون ذلك قبل المشروع المعني في الاستغلال

الهدف من المطابقة الحصول على رخصة الاستغلال التي تمكن المعني من مواصلة نشاطه طبقا للقانون

### الفرع الثاني: دراسة مدى التأثير على العمران والبيئة

صدرت عدة تشريعات والتي كانت في شكل قوانين أو مراسيم ابتداء من قانون البلدية الصادرة عن سنة

129/67 الذي يبين حماية النظام العام وبقية القوانين غير واضحة في هذا المجال إلى غاية 1983 حيث صدر

قانون حماية والمحيط الذي يتضمن المبادئ العامة لمختلف جوانب حماية البيئة والمحيط الحضري فتح القانون مجال

واسعا للاهتمام بالمحيط الحضري حيث صدر فيما بعد القانون المتعلق بحماية الصحة وترقيتها وربط المشروع في هذا

القانون بين ثلاثية متكاملة متمثلة في حماية الصحة والبيئة والمحيط الحضري

ونلاحظ هنا أن الاهتمام بدأ واضحا في محاولته لحماية سكان الحضر من المخاطر التي تنجم عن نشاطات

المتواجدة في محيطهما الحضري كما تعزز بعد ذلك هذه الفكرة المتمثلة في بعض المراسيم الأخرى فيما بعد حيث

صدر مرسوم 339/98 الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها، وفي سنة 2003

صدر القانون المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، وأخيرا صدر قانون 2006<sup>2</sup> الذي يضبط التنظيم

المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة

ومن دراستنا لهذه القوانين نلاحظ ما يلي :

1- المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06.

2- المرسوم التنفيذي رقم 198/06.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

\_\_ الاهتمام المتزايد بالبيئة الحضرية خاصة من خلال قراءتنا للقوانين هذه نلاحظ أن المشرع الجزائري مافتى إن يهتم بالبيئة الحضرية ابتداء من سنة 1998 نلاحظ الاهتمام المباشر بالمنشآت المصنفة إما حاليا فتم الربط بين حماية البيئة الحضرية والمنشآت المصنفة إما حاليا وهذا يدل على أن لهذه الأخيرة آثار وانعكاسات أصبحت تشغل بال المشرع الجزائري لإحداث موازنة بين قواعد التهئية والتعمير وقواعد حماية البيئ الحضرية حقيقة لا يتم الحصول على قرار إنشاء مؤسسة صناعية أو مشروع استثماري في إطار استغلال العقار الصناعي خاصة إذا كانت مؤسسة مصنفة ضمن المنشآت الخطيرة والغير الصحية والمزعجة إلا بعد أن تقوم الإدارة بتحقيق يسمى بدراسة التأثير على البيئة والذي نص عليه

المرسوم التنفيذي 78/90 المؤرخ في 1990/02/27 والمتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة<sup>1</sup> كما وردت الإشارة إلى هذه الدراسة ضمن أحكام المرسومين التنفيذيين 176/91<sup>2</sup> وتعرض لهذه الدراسة من خلال تحديد مجال تطبيقها، طلب وإجراءات الدراسة، نتائجها

### أولا: تحديد مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة

وقد اعتمد المرسوم التنفيذي 78/90 تحديد نطاق الدراسة على معيارين احدهما سلمي ينص على بعض المجالات والأشغال التي لا تشملها الدراسة والأخر ايجابي حيث حدد بصراحة وبصفة مباشرة الأعمال والأشغال محل الدراسة المعيار السلمي : الأعمال والأشغال التي ل تخضع لدراسة مدى التأثير على البيئة لقد نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 78/90 على ملحق آخر المرسوم والذي نص على 27 مجال لا تخضع فيه الأشغال والتي لها صلة مباشرة باستغلال العقار الصناعي والتي تدخل في إطار الدراسة نذكر على الخصوص :

1- المرسوم التنفيذي 78/90 المؤرخ في 1990/02/27 والمتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة جريدة رسمية 10 الصادرة في 07 مارس 1990.

2-سماعين شامة الأدوات القانونية العقارية في الجزائر منذ 1990 رسالة ماجستير فرع عقود ومسؤولية، بن عكنون الجزائر 1998- 1999 ص134.

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

- جميع أشغال الصيانة والإصلاحات مهما تكن المنشآت وأشغال التهيئة وكل عمليات تحديث المنشآت التي تجري على الأملاك العمومية .

- أشغال وشبكات نقل الكهرباء وتوزيعها.الغاز وكذا الاتصالات السلكية ولاسلكية الأشغال المنجزة على الطرق العامة والخاصة ماعدا الطرق السريعة

- كل الأشغال البحث عن المناجم وفتح الأشغال الخاصة باستغلالها

- جميع عمليات تجزئة الأراضي التسييج وكذا كل البناءات الخاضعة لرخصة البناء ما عدا الأعمال المقرر إنجازها على قرب الأماكن والمواقع التاريخية

- شبكات التطهير وصرف المياه وكذا صرف مياه الأمطار

وبصفة عامة كل هذه الأعمال لا تخضع لإجراء دراسة التأثير على البيئة غير أن هذا لا يعني تركها دون رقابة بل لابد من أن تكون خاضعة لترخيص وتصريحات منظمة في نصوص أخرى تختلف باختلاف طبيعتها والتي تنصب كلها في الحفاظ على الأراضي وحماية البيئة<sup>1</sup> وتجدر الملاحظة أن هذه القائمة يمكن أن تكون محل تعديل بموجب قرار من الوزير المكلف بالبيئة غير أن هذا التعديل يجب أن يشمل الإضافة دون الإنقاص أي يمكن له أن يضيف بعض المجالات التي لا تخضع للدراسة وليس له إنقاص إحدى هذه الأشغال المحددة في الملحق بأخر المرسوم

التنفيذي 78/90 وهذا احتراما لقاعدة توازي الأشكال

المعيار الايجابي :الأعمال والأشغال محل دراسة مدى التأثير على البيئة نصت علي المادة 02 من المرسوم

التنفيذي 78/90 حيث تكون خاضعة للإجراء القبلي الخاص بدراسة التأثير على البيئة كل الشغال وأعمال

تهيئة المنشآت الكبرى أي المنشآت الأساسية والتي يمكن أن تسبب نظرا لأهميتها ضررا مباشرا أو غير مباشر بالبيئة الطبيعية أي تمس بالصحة العمومية أو بالمحافظة على الأماكن والآثار وحسن الجوار من جهة ثانية<sup>2</sup>

1-المادة 02 من المرسوم التنفيذي 90/78 السابق الذكر .

2-طه طيار،دراسة التأثير على البيئة .نظرة في القانون الجزائري،مجلة الدارة .العدد 01 سنة 1991 .ص03

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

ولما كانت عملية إقامة الاستثمارات من قبيل المنشآت الأساسية أو الكبرى التي من شأنها أن تسبب الأضرار بالبيئة الطبيعية والبشرية فلا بد على المستثمر أو المستغل استفتاء هذا الشرط قبل القيام بإنجاز المشروع. وهذا ما يستشف من المرسوم التشريعي 12/93 عندما أُلزم المستثمر بتقديم ما يثبت عدم الأضرار بالبيئة ضمن ملف طلب إنجاز المشروع والحصول على المزايا<sup>1</sup>

### ثانياً: طلب وإجراءات الدراسة

لقد أُلزم المرسوم التنفيذي 78/90 بالنظر إلى أهمية الشغال والمنشات المزمع إنجازها وأثارها المتوقعة على المحيط عامة. أن تشمل الدراسة على الأقل على 04 محاور رئيسية :

- تحليل حالة المكان الأصلية ومحيطه مع التركيز خصوصاً على الثروات الطبيعية والغابية والمساحات الفلاحية والبحرية أو الترفيهية التي تمسها الشغال وأعمال التهيئة والمنشات .
- تحليل الآثار في البيئة ولاسيما الأماكن والمناظر والحيوانات والنباتات والأوساط الطبيعية والتوازنات البيولوجية و حسن الجوار (الضحيج .الاهتزازات ....)
- وضع الأسباب التي من أجلها تم اعتماد المشروع
- التدابير التي ينوي صاحب المشروع أو المستثمر مقدم الطلب القيام بها لإزالة عوائق المشروع المضرة بالبيئة أو تخفيضها وتعويضها وتقدير النفقات المناسبة لذلك.

وهذه المحاور تمثل الحد الأدنى للمحتوى الدراسة<sup>2</sup> والتي لا يمكن أن تخلوا منها أي دراسة إذا لا يمكن إدراج بعض المحاور الإضافية بالنسبة لبعض المشاريع ويكون هذا بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالبيئة والوزير المختص ويقدم طلب الدراسة إلى الوالي المختص إقليمياً في 03 نسخ والذي يتولى تحويلها إلى الوزير المكلف

---

1- لقد نص المرسوم التنفيذي 149/88 المؤرخ في 26 جويلية 1988 المتضمن ضبط التنظيم الذي يطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها .على وجوب الحصول على رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالبيئة إذا تعلق الأمر بالمنشات المصنفة بسبب خطورتها على البيئة . جريدة الرسمية، عدد 30.الصادرة في 27 جويلية 1988

2المادة 10 من المرسوم التنفيذي 78/90 .

## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

بالبيئة للموافقة عليها ، ويقوم الوالي بتعيين محافظ لتحاذ كل الإجراءات لدراسة الطلب ، حيث يقوم بالانتقال إلى موقع المشروع لمعيّنتها ، كما يقوم بعملية الإشهار عن طريق تعليق في مقر الولاية أو البلدية ، وكذا النشر في يوميتين وطنيتين على الأقل ، وهذا من اجل إعلام الجمهور لإبداء الملاحظات حول المشروع والتي يقوم المحافظ بتسجيلها في سجل خاص وهذا في أجل، وفي نهاية المدة يجرر المحافظ تقريره المفصل ويقفل السجل ، ثم يرسله إلى الوالي الذي يقوم بدوره بإعلام الوزير المكلف بالبيئة حول نتائج الاستشارة العمومية موضحا رأيه الخاص حول المشروع .

ويقوم بعد ذلك الوزير المكلف بالبيئة باتخاذ القرار النهائي بخصوص طلب استصدار دراسة التأثير

### ثالثا: نتائج دراسة التأثير على البيئة

يترتب عن هذه الدراسة: صدور قرار من الوزير المكلف بالبيئة أما بقبول الطلب أو برفضه.

### 1- قبول الطلب

في هذه الحالة يقوم الوزير المختص بإصدار قرار وزاري بقبول الطلب كما هو على حاله أو قبول الطلب لكن متضمن لبعض التحفظات ، والتي تتمثل غالبا في فرض الالتزامات الإضافية على عاتق الطالب والتي تكون كضمان على احترام المشروع المراد إقامته لقواعد حماية البيئة .

كما يمكن للوزير المختص لتحقيق عمومي<sup>1</sup>

### 2 - رفض الطلب

غير انه يشترط في هذه الحالة ، على الوزير المختص القيام مسبقا بطلب دراسة تكميلية أو معلومات إضافية حول المشروع يلتزم الطالب ، وإذا رفض صاحب المشروع تقديم هذه المعلومات إما صراحة أو ضمنا ، يكون

<sup>1</sup> -المادة 4 من المرسوم التنفيذي 78/90 .



## الفصل الثاني : رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي

ذلك سببا كافيا للوزير المختص لإتخاذ قرار الرفض ، ويجب أن يكون قرار محل تسبب وهذا ضمانا لحق الطالب في اللجوء إلى القضاء .

هذا وقد تم التأكد على هذه الدراسة بموجب القانون 19/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن ( تسيير النفايات وإزالتها )

حيث تنص المادة 01/41 ( يخضع شرط اختيار مواقع إقامة منشآت معالجة النفايات وتجهيتها وإنجازها وتعديل عملها وتوسعها إلى التنظيم المتعلق بدراسة التأثير على البيئة، وإلى أحكام هذا القانون ونصوصه التطبيقية) أما القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن (تهيأت الإقليم والتنمية المستدامة) فقد نص على نوع جديد من الدراسة وهي : دراسة التأثير على البيئة حيث تنص المادة 42 منه ( تكون الاستثمارات أو التجهيزات أو المنشآت التي لم تنص عليها أدوات تهيأت الإقليم موضوع دراسة التأثير على تهيأت الإقليم من الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لكل مشروع )

تحدد محتوى دراسة التأثير على تهيأت الإقليم وإجراءاتها عن طريق التنظيم<sup>1</sup> الذي اعتنى في مواده على وجوب توفيق بين حماية البيئة وتطوير وتهيئة الإقليم

<sup>1</sup> القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن ( تهيأت الإقليم والتنمية المستدامة الجريدة الرسمية ، العدد 15 77 ، ديسمبر 2001.

### خاتمة الفصل الثاني

بعد التطرق لموضوع البناء في العقار الصناعي في الجزائر يتبين لنا أن المشرع اخص العقار الصناعي بعدة خصوصيات نظرا لأهمية هذا الوعاء في الاستثمار فبعد إقرار عقد الامتياز كبديل لعقد الملكية تسهيلا منه لاقتنائه فهو عقد الغرض منه استغلال أملاك وطنية لإنجاز مشاريع استثمارية طرفاه هما الإدارة وصاحب الامتياز مدة محددة قابلة للتجديد وفق دفتر الشروط مقابل إتاحة إيجار يدره صاحب الامتياز وقد يمنح عقد الامتياز بالتراضي أو بالمزاد العلني ويعتبر هذا العقد ضروري للحصول على رخصة البناء.

أما الخاصية الثانية فهي رخصة البناء كما أن موضوع رخصة البناء وحماية البيئة يدفع نوعا ما إلى الحيرة، ذلك أنه يجمع بين موضوعين يبدوان متناقضين، ذلك أن الجمع بين البناء والبيئة كالجمع بين النار والماء<sup>1</sup>، كما أن قانون العمران سيطرت عليه طويلا في الدول المتقدمة فكرة استهلاك المجال ، بينما ظهر قانون البيئة في بداية نشأته مضادا لقانون التعمير هادفا لحماية الوسط الطبيعي من تعسفات المهتمين العموميين والخواص.

وفي هذا الصدد فإن قانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة وطبقا للمادة 17 منه قد أخضع بعض المناطق التي تمتاز ببعض الميزات الطبيعية والبيئية إلى حماية خاصة، نظرا لما تحتويه من تنوع بيولوجي من حيث النباتات والحيوانات ، أو بغرض تسخيرها لفائدة الأبحاث العلمية ، وفرض على إقامة أي منشأة صناعية مصنفة، بموجب هذا القانون والتي من شأنها أن تؤثر على البيئة إجراءات صارمة. كما أن الوزارة المكلفة بالبيئة أعدت مخطط وطنيا للنشاط البيئي والتنمية المستدامة ، يتضمن مجمل النشاط المزمع القيام بها ضمن هذه المناطق .

كما نصت المادة 08 من قانون 90-25 على : " يجب تصميم المنشآت والبنائات ذات الإستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة"

أن المشرع نص على ضرورة إخراج المصانع والمنشآت الصناعية من المدن إلى مناطق بعيدة كما اوجب المشرع ضرورة احترام المقاييس المفروضة لمنح رخصة البناء في إنجاز هذه المنشآت خاصة ما تعلق بدراسة مدى التأثير في البيئة والتي تشترط تصميم البنائات بما يتلائم مع طبيعة النشاط، وذلك بإلزامية الترخيص كشرط مسبق للحصول على الرخصة .

<sup>1</sup> - بناصر يوسف. - رخصة البناء وحماية البيئة- في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية. الاقتصادية والسياسية، عدد 4 سنة 1993 ص 840.

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع خصوصية رخصة البناء في العقار الصناعي تبين لنا أنه موضوع يجمع بين متطلب وضرورة، فالمتطلب يتمثل في حماية البيئة والضرورة تتمثل في وجوب البناء عقار صناعي فتطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار العام للعقار الصناعي ، فتعرفنا على العقار الصناعي شروطه والجهات المكلفة بتسيير ه أما الفصل الثاني تطرقنا إلى الشروط و الإجراءات المتبعة لمنح رخصة البناء كإطار عام ومن ثم العقار الصناعي كوجه خاص و بالنظر إلى أهميتها ، فهي تحمي البيئة من خلال دراسة مدى التأثير على البيئة الذي يعتبر الذي يعتبر أسلوب وقائي لمعرفة المشاريع التي تأثر سلبا على البيئة من خلال الحفاظ على الأمن العام فالتهيئة العمرانية تشكل الإطار الاستدلالي للمحافظة على المحيط الجغرافي وحمايته وتنظيم استعماله، فهي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال الهيكلية والتوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية والموارد البشرية والاستغلال للموارد الطبيعية ولاسيما النادرة منها مع الأخذ بعين الاعتبار حماية البيئة، الحفاظ على المواقع الطبيعية، الحضائر، المحميات والآثار التاريخية، وذلك بتقييد البناء عليها أو هدمها وتجزئتها وترميمها، فمن أجل حماية هذه المواقع التي تعد تراثا ثقافيا للأمم جاء القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسم التي تنظمه من أجل تنظيم القاعدة الأساسية لل عمران وتهيئة الأراضي وضبط القيام بأعمال البناء عليها، وتنظم وسائل الرقابة من خلال الرخص والشهادات، كما جاء القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 لسد الثغرات القانونية الموجودة في القانون القديم مستندا في ذلك بقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

فقانون التهيئة والتعمير له دور فعال في ضمان حركة البناء، وخاصة من خلال آلية رخصة البناء فالتوسع الاقتصادي والمتمثل في العقار الصناعي وخاصة المنشآت المصنفة لم يصبح عشوائي، بل يتم عن طريق دراسات علمية تحدد ما يجب أن يكون عليه هذا التوسع، وفي المناطق الصناعية المخصصة له وذلك باحترام الاشتراطات الصحية وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء التي تشكل الوسط الذي يعيش فيه الإنسان.

رغم كل هذه الايجابيات التي جاءت بها قوانين التهيئة والتعمير إلا أنه يجب أن نشير إلى ضرورة الاطلاع

ومراجعة التشريعات العمرانية الحالية في التهيئة والتعمير، وذلك من أجل سد الثغرات والنقائص للحفاظ على

البيئة، فيجب تفعيل مجموعة من الأسس والمبادئ والنصوص القانونية التي جاء بها القانون 10/03 المتعلق

بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، وهذا من خلال تحديد المقاييس البيئية وذلك بعدم الإضرار بالأوساط

البيئية، وكذلك القانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة

من خلال أهدافه وأسسها، بالإضافة إلى هذه القوانين يجب توعية المواطنين بوجود مخططات متعلقة بالتهيئة

والتعمير على أساسها تمنح مختلف الرخص والشهادات خاصة رخصة البناء التي تعتبر الإجراء الأول لبداية كل

المشاريع مع تفعيل الترخيص المسبق الذي يسبق الرخصة مع ضرورة استعمال الوسائل التقنية والفنية في تسيير

ومراقبة العمران مع رفع الكفاءات المهنية المتدخلة في الرقابة.

# قائمة المراجع

## الكتب والمؤلفات باللغة العربية

- 1- المنجي محمد. جرائم المباني، 24 جريمة ينص عليها قانون المباني، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، مصر، 1995.
- 2- بوجردة مخلوف. العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، سنة 2006.
- 3- حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، بدون عدد الطبعة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 1994.
- 4- حمدي باشا. نقل الملكية العقارية، دار الهومة، الجزائر.
- 5- زهدي يكن. قانون الملكية العقارية وحقوق العينية غير المنقولة. الطبعة الثالثة، دار الثقافة، لبنان، دون سنة.
- 6- شرف توفيق شمس الدين. شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، 1996.
- 7- عمار عوابدي. نظريات القرارات الإدارية بين علم الإدارة والعامّة والقانون الإداري، دار هومه للنشر، الجزائر، الطبعة الأولى، 1999.
- 8- عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثاني طبعة نادي القضاة، مصر، سنة 1971.
- 9- عبد الحميد الشواري. شرح قانون المباني طبقاً لآخر التعديلات. منشأة المعارف، مصر، سنة 1998.
- 10- عمر حمدي باشا. الأستاذة ليلي زروقي. المنازعات العقارية. دار هومة. الطبعة الأولى.
- 11- فؤاد أفرام البستاني. منجد الطلاب، الطبعة السابعة والعشرون، دار المشرق، بيروت، 1983.
- 12- ماجد راغب الحلوي. قانون حماية البيئة، منشأة المعارف، جلال حزي وشركاءه، الإسكندرية، مصر، 2002. ص 90.
- 13- محمد الصغير بعلي. القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، دون طبعة، الجزائر، دون سنة نشر.
- 14- محمودي عبد العزيز. آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري دار بعدادي للطباعة والنشر والتوزيع، روية، الجزائر، 2009.
- 15- ناصر لباد. الوجيز في القانون الإداري الطبعة الثانية 2007.
- 16- ولد رايح صافية. رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الواقع وأفاق كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر المنظم بجامعة ورقلة يومي 27 و28 فيفري 2012.

## المذكرات

- 1- اجماعي منصور. رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق. جامعة سعد دحلب البلدية، 2008.
- 2- آسيا حرور. المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2004/2003.
- 3- زهرة ابرياش. دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير. مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق. فرع الإدارة والمالية. جامعة الجزائر، 2011/2010.
- 4- ساسي سليم. النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي. مذكرة تخرج لإجازة القضاء دفعة 2006-2009.
- 5- سماعين شامة. الأدوات القانونية العقارية في الجزائر منذ 1990 رسالة ماجستير فرع عقود ومسؤولية، بن عكنون الجزائر 1998-1999.
- 6- عز الدين دعاس. أثار تطبيق الإدارة البيئية من طرف المؤسسات الصناعية /مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماجستير علوم التسيير. جامعة باتنة، 2011/2010
- 7- عزري الزين. منازعات القرارات الفردية في مجال العمران. أطروحة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة .

## المجلات القانونية

- 1- بن ناصر يوسف. رخصة البناء وحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد الرابع، لسنة 1993.
- 2- بوروسي زيدان. علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للتوثيق، العدد 10 لسنة 2000.
- 3- طه طيار. دراسة التأثير على البيئة. نظرة في القانون الجزائري، مجلة الدارة. العدد 01 سنة 1991 .
- 4- عزري الزين. النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية كلية الحقوق و العلوم السياسية بسكرة، الجزائر العدد الثامن، جوان 2005.

## الكتب والمؤلفات باللغة الفرنسية

- 1- Patrik gerard، pratique du droit de l'urbanisme ،édition eyrolles1993 ،p104



## النصوص التشريعية

### أ/القوانين

- 1- قانون 02/82 مؤرخ في 06 فيفري 1982 متعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، الصادر  
الجريدة الرسمية رقم 16 بتاريخ 9 فيفري 1982
- 2- قانون 03-83 المتعلق بحماية البيئة الجريدة الرسمية. عدد 06 الصادرة في 05-02-1983
- 3 -قانون 17/83 المؤرخ في 16/07/1983 المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في  
1983/07/19
- 4- قانون 12/84 المؤرخ في 23 جوان 1984، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة  
في 26 جوان 1984.
- 5-قانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر الجريدة  
الرسمية، العدد 52 .
- 6-قانون 12/93 المؤرخ في 05/10/1993، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64.
- 7-قانون 20/01 المؤرخ 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيأت الإقليم والتنمية المستدامة الجريدة الرسمية رقم  
77 الصادر بتاريخ 15 ديسمبر 2001
- 8-قانون 10-03 المؤرخ في 20-07-2003 تناول المنشآت المصنفة الجريدة الرسمية عدد 43 الصادرة في  
2003-07-19
- 9-قانون 10/03. المؤرخ في 19/08/2003. المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة . الصادرة بتاريخ  
2003-07-19 جريدة رسمية رقم 43.

### ب/الأوامر

- 1-الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم جريدة رسمية، عدد 78  
المؤرخة في 30/09/1975 .
- 2 -الأمر 59/75 المؤرخ في 9 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني بالجريدة الرسمية بتاريخ 26/9/1975
- 3-الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001، المتضمن تطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في  
2001/08/22
- 4-الأمر رقم 07-122 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسير الأصول المتبقية  
للمؤسسات العمومية
- 5-الأمر 04/08، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة  
لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية 49 ل 03/09/2008..

## ج/المراسيم

- 1- المرسوم التنفيذي 149/88 المؤرخ في 26 جويلية 1988 المتضمن ضبط التنظيم الذي يطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها. جريدة الرسمية. العدد 30. الصادرة في 27 جويلية 1988
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27 فيفري 1990 المتعلق بدراسة مدى التأثير في البيئة
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء. ج ر 26 لسنة 1991
- 4- المرسوم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ 1991/11/23 المحدد لشروط وادارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها. الجريدة الرسمية العدد 30 الصادرة في بتاريخ 1992/04/22
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 94/322 المؤرخ في 1994/10/17، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 67 المؤرخة في 1994/10/19.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 99-253 جريدة الرسمية عدد 79 الصادرة في 1999-11-07
- 8- المرسوم التنفيذي 03-135 الجريدة الرسمية عدد 22 لسنة 2003.
- المرسوم التنفيذي 06/198، المؤرخ في 2006/05/29 المتضمن المنشآت المصنفة، جريدة الرسمية عدد 37، الصادرة 2006/05/31
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 2006/10/9 الجريدة الرسمية عدد 46 لسنة 2006
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 07.120 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المتضمن تطبيق الأمر 06-11
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 07-122 جريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2007
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 07/145 المؤرخ في 2007/05/19 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكفاءات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 2007.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2007

## - القرارات القضائية

- 1- قرار المحكمة العليا رقم 32573 مؤرخ في 1983/01/08، المجلة القضائية، العدد 04، سنة 1989،
- 2- قرار المحكمة العليا رقم 620/40 المؤرخ في 10 فيفري 1991، المجلة القضائية، العدد 3 سنة 1991.

الفهرس

## الفهرس

شكر

إهداء

مقدمة

05	الفصل الأول: الإطار العام للعقار الصناعي.....
06	المبحث الأول مفهوم العقار الصناعي.....
06	المطلب الأول تعريف العقار الصناعي.....
06	الفرع الأول تعريف العقار.....
06	أولاً: تعريفه لغوياً.....
06	ثانياً: تعريفه فقهيًا.....
06	ثالثاً: تعريفه قانوناً.....
07	الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي.....
07	المطلب الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي.....
08	الفرع الأول: الشروط القانونية للاستغلال العقار الصناعي.....
09	أولاً: الشروط المتعلقة بالمستغل.....
09	1) في إطار المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المتعلق بأدارة المناطق الصناعية.....
09	2) في إطار القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار.....
10	3) في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار.....
10	4) في إطار الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز.....
11	ثانياً: الشروط المتعلقة بمناح الاستغلال.....
11	1) في إطار القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار.....
12	2) في إطار القانون رقم 06/01 المتعلق بترقية الاستثمار.....
12	الفرع الثاني: الشروط الإدارية للاستغلال العقار الصناعي.....
12	أولاً: الشروط إدارية الخاصة.....
12	ثانياً: الشروط إدارية العامة.....
12	1) بالنسبة لقانون المياه.....
13	2) بالنسبة لقانون الغابات.....
13	المبحث الثاني الأجهزة المسيرة للعقار الصناعي.....
13	المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي.....

13	الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار
15	الفرع الثاني: الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات
16	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
18	الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
20	المطلب الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي
20	الفرع الأول: الوالي
22	الفرع الثاني: مدير أملاك الدولة
23	الفرع الثالث: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
26	خاتمة الفصل
27	الفصل الثاني: رخصة البناء كآلية لتنظيم العقار الصناعي
28	المبحث الأول: رخصة البناء وأهم الإجراءات المتعلقة بها
29	المطلب الأول: الإطار العام لرخصة البناء
29	الفرع الأول: التعريف برخصة البناء
29	(1) تعريف الرخصة لغويا
29	(2) تعريف رخصة البناء فقها
31	(3) تعريف رخصة البناء قانونا
31	الفرع الثاني: شروط الحصول على الرخصة
31	أولا: الشروط المتعلقة بطلب الرخصة
32	ثانيا: : الشروط المتعلقة بأعمال المعنية برخصة البناء
34	الفرع الثالث: إجراءات منح رخصة البناء
34	أولا: إعداد طلب رخصة البناء
34	ثانيا: الوثائق المتعلقة بموضوع الترخيص
37	الفرع الرابع: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء
37	أولا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء
38	ثانيا: اختصاص الوالي
38	ثالثا: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير
38	الفرع الخامس: التحقيق في طلب المتعلق برخصة البناء
38	أولا: ميعاد التحقيق
40	ثانيا: مضمون التحقيق

- 41.....الفرع السادس: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.
- 41.....أولا: قرار الموافقة بمنح الرخصة.
- 42.....ثانيا: صدور القرار برفض الطلب.
- 43.....ثالثا: صدور تأجيل البت في طلب الرخصة.
- 44.....رابعا: حالة السكوت.
- 45.....المطلب الثاني: رخصة البناء في العقار الصناعي.
- 45.....الفرع الأول: إلزامية عقد الامتياز للحصول على رخصة البناء العقار الصناعي.
- 46.....أولا: تعريف عقد الامتياز.
- 47.....ثانيا: شروط إبرام عقد الامتياز.
- 47.....ثالثا: شروط تتعلق بطالب الامتياز.
- 49.....رابع: تحرير عقد الامتياز.
- 49.....الفرع الثاني: تقييد إجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسات بيئية مسبقة.
- 49.....أولا: دراسة التأثير على البيئة.
- 50.....ثانيا: دراسة المخاطر.
- 51.....ثالثا: مذكرة خاصة بالمباني الصناعية.
- 52.....رابعا: دور رخصة البناء في حماية البيئة.
- 54.....المبحث الثاني: المنشآت المصنفة كأحد تطبيقات العقار الصناعي.
- 54.....المطلب الأول: تعريف المنشآت المصنفة.
- 55.....الفرع الأول: تصنيف المنشآت المصنفة.
- 56.....الفرع الثاني: إجراءات منح إقامة المنشآت المصنفة.
- 57.....المطلب الثاني: رخصة استغلال المنشآت المصنفة كشرط ضروري يسبق رخصة البناء.
- 58.....الفرع الأول: منح رخصة استغلال مؤسسة مصنفة في الجزائر.
- 59.....أولا: نظام الترخيص.
- 59.....ثانيا: نظام التصريح.

62.....	الفرع الثاني: دراسة مدى التأثير على العمران والبيئة
63.....	أولاً: تحديد مجال تطبيق دراسة مدى التأثير على البيئة
65.....	ثانياً: طلب وإجراءات الدراسة
66.....	ثالثاً: نتائج دراسة التأثير على البيئة
66.....	1) قبول الطلب
67.....	2) رفض الطلب
68.....	خاتمة الفصل الثاني
70.....	الخاتمة

قائمة المراجع

الفهرس