



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي



كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

ميدان العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

الشعبة: العلوم الاقتصادية

التخصص: اقتصاد وتسيير مؤسسات

# أهمية مساهمة إدارة أملاك الدولة في تشجيع الاستثمار المحلي

-ولاية الوادي نموذجاً-

تحت إشراف: أ.ذهب علي

من إعداد الطالب:

المشرف المساعد : د. كدودة عادل

✓ تليه نجيب

## لجنة المناقشة

|              |                                          |                |
|--------------|------------------------------------------|----------------|
| رئيسا        | أستاذ محاضر - أ - بجامعة الشهيد حمه لخضر | د. زهواني رضا  |
| مشرفا        | أستاذ مساعد - أ - بجامعة الشهيد حمه لخضر | أ. ذهب علي     |
| مشرفا مساعدا | أستاذ محاضر - ب - بجامعة الشهيد حمه لخضر | د. كدودة عادل  |
| مناقشا       | أستاذ محاضر - ب - بجامعة الشهيد حمه لخضر | أ. كحلول فتحية |

السنة الجامعية 2018/2019





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي



كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

ميدان العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

الشعبة: العلوم الاقتصادية

التخصص: اقتصاد وتسيير مؤسسات

# أهمية مساهمة إدارة أملاك الدولة في تشجيع الاستثمار المحلي

-ولاية الوادي نموذجاً-

تحت إشراف: أ.ذهب علي

من إعداد الطالب:

المشرف المساعد : د. كدودة عادل

✓ تليه نجيب

## لجنة المناقشة

|              |                                          |                |
|--------------|------------------------------------------|----------------|
| رئيسا        | أستاذ محاضر - أ - بجامعة الشهيد حمه لخضر | د. زهواني رضا  |
| مشرفا        | أستاذ مساعد - أ - بجامعة الشهيد حمه لخضر | أ. ذهب علي     |
| مشرفا مساعدا | أستاذ محاضر - ب - بجامعة الشهيد حمه لخضر | د. كدودة عادل  |
| مناقشا       | أستاذ محاضر - ب - بجامعة الشهيد حمه لخضر | أ. كحلول فتحية |

السنة الجامعية 2018/2019

## الإهداء

الحمد لله حمدا يليق بجلال وجهه الكريم ،على أن أمدني  
بالقوة لأنجز هذا العمل المتواضع، الذي اهديه إلى روح والدي،  
و إلى من كانت سببا في وجودي قرّة عيني والدتي أطال الله في  
عمرها

إلى جميع إخوتي و أخواتي

إلى زوجتي التي كانت لي سندا خلال مشواري الدراسي  
إلى أبنائي : التارزي ،صفي الرحمان ،تقي الدين وفاطمة الزهراء  
متمنيا أن يكلل مشوارهم الدراسي بالنجاح ،سائلا المولى أن  
يعلمنا ما و يوفقنا إلى ما يحب و يرضى

نجيب تليه

## كلمة شكر و تقدير

بسم الله الرحمان الرحيم

رب أوزعني أن اشكر نعمتك علي و علي والدي ،و أن أعمل صالحا  
ترضاه و أدخلني برحمتك في عبادك الصالحين (النمل -19)

الشكر لله عز وجل ، جزيل فضله و نعمته الذي أعانني على إتمام هذا العمل  
الشكر موصول للأستاذين الفاضلين: علي ذهب، عادل كدودة اللذان لم  
يخلا عني بتوجيهاتهما القيمة و مساهمتها الفعالة و الجادة في اتمام هذا العمل  
جزيل الشكر لأعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع  
،و ممتن بملاحظاتهم وتوجيهاتهم في سبيل الرقي في خدمة العلم .  
الشكر لكل زملاء الدراسة (اقتصاد و تسيير المؤسسات)، (دفعة  
2017/2018 ) الذين كانوا مثالا للأخوة الصادقة .

الشكر أيضا لكل زملاء العمل ،و أخص بالذكر موظفي مفتشية أملاك  
الدولة بالديلة و الأخ شعباني ربيع وكل من قدم لي يد المساعدة في انجاز  
هذا العمل

## ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى التعريف بأهمية مساهمة إدارة أملاك الدولة بالولاية في مرافقة و تشجيع المستثمرين المحليين على تجسيد مشاريعهم المختلفة عن طريق توفير الأوعية العقارية في المجالين الفلاحي و الصناعي ، و مرافقتهم لتجسيد مشاريعهم تحت طائلة الفسخ، و ذلك من خلال منحهم عقود امتياز لمدة زمنية قدرها 33 سنة قابلة للتجديد لفترتين متتاليتين أقصاهما 99 سنة في حال انجاز المشروع الاستثماري .

لقد تم استخدام المنهج الوصفي في جانبه النظري، الذي يهتم بوصف الموضوع محل الدراسة والتعريف به بطريقة كيفية تعنى بوصف المتغيرات، من خلال ابراز أهمية إدارة أملاك الدولة ، و علاقتها بتشجيع الاستثمار المحلي بالولاية و بطريقة كمية من خلال معرفة درجة تأثير متغيرات الدراسة و علاقتها ببعضها البعض ، و ذلك بالاعتماد على مختلف المراجع والدراسات التي تناولت الموضوع المدروس، واستنادا إلى النصوص القانونية التي تنظم العملية، أما في الجانب التطبيقي فقد تم اعتماد المنهج التحليلي بتطبيق أسلوب تحليل المحتوى ، من خلال تحليل الجداول الإحصائية التي تم الاعتماد عليها في مجال الدراسة.

و قد أظهرت الدراسة أن لإدارة أملاك الدولة أهمية قصوى في تشجيع الاستثمار المحلي اعتبارا لكون العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة يعتبر أهم عنصر يتم من خلاله تجسيد المشاريع الاستثمارية، و يشجع المستثمرين في مختلف القطاعات بعد الحصول على العقود الإدارية المثبتة لمنح حقوق الامتياز على العقارات المسلمة من طرف إدارة أملاك الدولة على المستوى المحلي من الحصول على الامتيازات المالية المختلفة التي اقراها المشرع الجزائري ، في شكل دعم مالي مشجع للمنتجين الفلاحيين خاصة في الزراعات الإستراتيجية ، كما بإمكانهم الحصول على مختلف القروض البنكية من خلال الرهون العقارية التي تتميز بها العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،

**الكلمات المفتاحية :** إدارة أملاك الدولة- عقار صناعي-عقار فلاحي -عقود امتياز-استثمار

محلي.

## Résumé

*L'objectif de cette étude est de faire ressortir l'importance de la contribution de la direction des domaines de la wilaya à accompagner et à encourager les investisseurs locaux à concrétiser leurs différents projets en fournissant des fonciers dans les domaines agricole et industriel et en les accompagnant dans la réalisation de leurs projets sous peine d'annulation en leur accordant des contrats de concession pour une période déterminée. 33 an renouvelables pour deux mandats consécutifs, jusqu'à 99 ans si le projet d'investissement est terminé*

*L'approche descriptive a été utilisée dans la partie théorique, qui consiste à décrire le sujet et à l'introduire de manière à décrire les variables en soulignant l'importance de la direction des domaines et son lien avec la promotion de l'investissement local et de manière quantitative en connaissant le degré d'influence des variables de l'étude et leur relation les unes avec les autres. Sur la base des textes juridiques qui régissent le processus, la méthode analytique a été adoptée sur le plan pratique en appliquant la méthode d'analyse de contenu, en analysant les tableaux statistiques sur lesquels Dans le domaine d'étude*

L'étude a montré que la direction des domaines était de la plus haute importance pour encourager les investissements locaux, car le foncier privés de l'État était l'élément le plus important pour la concrétisation des projets d'investissement

*Elle encourage les investisseurs de divers secteurs à obtenir les actes administratifs établis pour l'octroi de concessions du foncier appartenant au domaines privé de l'état au niveau local. afin d'obtenir les divers privilèges financiers approuvés par le législateur algérien sous la forme d'un soutien financier encourageant pour les producteurs agricoles, en particulier dans les cultures stratégiques, ainsi que pour divers emprunts bancaires auprès de la banque.*

*Ils peuvent également obtenir divers emprunts bancaires par le biais d'hypothèques caractéristiques des biens appartenant à la propriété privée de l'État*

**Mots-clés:** *direction des domaines - foncier industrielle - foncier agricole – acte de concession - Investissement local*

## قائمة المحتويات

| الصفحة  | المحتويات                                                                      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------|
| III     | الاهداء:.....                                                                  |
| IV      | الشكر:.....                                                                    |
| V,VI    | الملخص:.....                                                                   |
| VII     | قائمة المحتويات:.....                                                          |
| VIII    | قائمة الجداول:.....                                                            |
| IX      | قائمة الاشكال البيانية:.....                                                   |
| X       | قائمة الملاحق:.....                                                            |
| XI      | قائمة الرموز و الاختصارات.....                                                 |
| أ-ج     | المقدمة العامة                                                                 |
| 02      | الفصل الاول :الادبيات النظرية و الدراسات السابقة                               |
| 03      | المبحث الاول :الاطار المفاهيمي لإدارة أملاك الدولة و الاستثمار.....            |
| 03      | المطلب الاول : الاطار المفاهيمي لإدارة أملاك الدولة .....                      |
| 13      | المطلب الثاني : ماهية الاستثمار .....                                          |
| 23      | المطلب الثالث :مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إعداد عقود الإمتياز.            |
| 33      | المبحث الثاني : عرض الدراسات السابقة                                           |
| 33      | المطلب الاول:الدراسات باللغة العربية                                           |
| 41      | المطلب الثاني : الدراسات باللغة الاجنبية .....                                 |
| 43      | المطلب الثالث : موقع الدراسة الحالية من الدراسات السابقة .....                 |
| 47      | الفصل الثاني :الدراسة التطبيقية .....                                          |
| 48      | المبحث الاول : الطريقة المعتمدة و الادوات المستخدمة في اجراء الدراسة التطبيقية |
| 48      | المطلب الاول : الطريقة المعتمدة في اجراء الدراسة التطبيقية                     |
| 50      | المطلب الثاني : الادوات المستخدمة في اجراء الدراسة التطبيقية                   |
| 51      | المبحث الثاني :عرض و مناقشة النتائج:                                           |
| 51      | المطلب الاول :عرض نتائج الدراسة                                                |
| 93      | المطلب الثاني : مناقشة نتائج الدراسة                                           |
| 99      | الخاتمة                                                                        |
| 110-104 | قائمة المصادر و المراجع                                                        |
| 153-111 | الملاحق                                                                        |
| 156-155 | الفهرس                                                                         |

## قائمة الجداول

| الرقم | العنوان                                                                   | الصفحة   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|----------|
| 01    | عدد المستثمرات الفلاحية المنبثقة عن CAEC                                  | 53-52    |
| 02    | عدد المستثمرات الفلاحية المنبثقة عن EX-DAS                                | 54       |
| 03    | عدد المستثمرات الفلاحية المنبثقة عن CAEC+EX-DAS                           | 54       |
| 04    | المساحة المعنية بالتهيئة و اعادة الاعتبار                                 | 57       |
| 05    | توزيع المحيطات الفلاحية في اطار الاشغال الكبرى                            | 59       |
| 06    | توزيع المحيطات المنشأة و عدد المستثمرات في اطار الاشغال الكبرى            | 61       |
| 07    | توزيع الاوعية العقارية للاستثمار الفلاحي                                  | 64-63    |
| 08    | عقود الامتياز الممنوحة في اطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108            | 67-66    |
| 09    | تطور المساحة المخصصة لمناطق النشاط بالولاية                               | 69       |
| 10    | الحصص الموزعة على المستثمرين في مناطق النشاطات 2013-2010                  | 71       |
| 11    | الحصص الموزعة عن المستثمرين في مناطق النشاط 2016-2014                     | 73-72    |
| 12    | الحصص الموزعة عن المستثمرين في مناطق النشاط 2018-2017                     | 74-73    |
| 13    | مناطق تركز المستثمرين عبر الولاية و نسبة استغلال الارض                    | 77       |
| 14    | المؤسسات العمومية المحلية المحلة بالولاية                                 | 82-81    |
| 15    | المؤسسات العمومية الاقتصادية المعنية بعملية الخوصصة و الحل                | 84       |
| 16    | الاصول العقارية التي تحوزها المؤسسات العمومية و التي مستها الخوصصة و الحل | 87-86-85 |
| 17    | المؤسسات الصغيرة و المتوسطة المنبثقة عن خوصصة و حل المؤسسات العمومية      | 88-87    |
| 18    | المؤسسات الصغيرة و المتوسطة المحدث في اطار منح الامتياز                   | 89-88    |
| 19    | المؤسسات العمومية المستفيدة من التخصيص                                    | 90       |
| 20    | اصول عقارية مختلفة مستها عمليات اخرى                                      | 91       |

## قائمة الاشكال

| الرقم | العنوان                                                          | الصفحة |
|-------|------------------------------------------------------------------|--------|
| 01    | الهيكل التنظيمي للمديرية الولائية لأملاك الدولة                  | 10     |
| 02    | نموذج الدراسة                                                    | 49     |
| 03    | نسبة المستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية                      | 55     |
| 04    | عدد النخيل المنوح بين المستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية     | 56     |
| 05    | نسبة المساحة المعاد اعتبارها في اطار الاشغال الكبرى حسب البلديات | 58     |
| 06    | النسبة المئوية لتوزيع المحيطات الفلاحية بالولاية                 | 60     |
| 07    | توزيع المساحات الاستصلاحية على بلديات الولاية                    | 62     |
| 08    | توزيع المساحة الاستصلاحية على المستثمرين                         | 65     |
| 09    | توزيع المحيطات على المستثمرين                                    | 68     |
| 10    | تطور المساحة المخصصة لمناطق النشاطات بالولاية                    | 70     |
| 11    | الحصص الموزعة على المستثمرين بمناطق النشاط                       | 75     |
| 12    | تطور المساحة الموزعة على المستثمرين في مناطق النشاطات            | 76     |
| 13    | تمركز الاستثمارات الصناعية بولاية الوادي                         | 78     |
| 14    | نسبة استغلال الاوعية العقارية خارج مناطق النشاطات                | 80     |
| 15    | المؤسسات العمومية التي تم تصفيتها وخصصتها                        | 92     |
| 16    | نسبة توزيع الاصل العقاري                                         | 93     |
| 17    | نسبة الاراضي الفلاحية بالنسبة لإجمالي مساحة الولاية              | 94     |
| 18    | تطور المساحة المستصلحة بين 2010-2018                             | 95     |

## قائمة الملاحق

| الرقم | العنوان                                                                  | الصفحة  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------|---------|
| 01    | المنشور الوزاري المشترك رقم 108 بتاريخ 2011/02/23                        | 111-115 |
| 02    | التعليمة رقم 07875 بتاريخ 2009/06/30                                     | 116-122 |
| 03    | عقد اداري مثبت للحقوق العقارية لفائدة مستثمرة فلاحية فردية               | 123-127 |
| 04    | عقد امتياز لفائدة مؤسسة عمومية اقتصادية في اطار الامر 04-08              | 128-134 |
| 05    | عقد امتياز في اطار الاستثمار الاقتصادي -مستثمر خاص                       | 135-141 |
| 06    | عقد امتياز في اطار المنشور الوزاري المشترك 108 .                         | 142-145 |
| 07    | الأوعية العقارية الممنوحة من طرف مديرية املاك الدولة داخل مناطق النشاطات | 146-151 |
| 08    | الأوعية العقارية الممنوحة من طرف مديرية املاك الدولة خارج منطقة النشاطات | 152-153 |

## قائمة الرموز و الاختصارات

| الرقم | الرمز  | الدلالة                              |
|-------|--------|--------------------------------------|
| 01    | EPE    | المؤسسة العمومية الاقتصادية          |
| 02    | EPL    | المؤسسة العمومية المحلية             |
| 03    | EPIC   | المؤسسة العمومية الصناعية التجارية   |
| 04    | CAEC   | التعاونية الفلاحية للاستغلال المشترك |
| 05    | EX-DAS | الدومين الفلاحي الإشتراكي - سابقا    |
| 06    | PSRE   | برنامج دعم الانعاش الاقتصادي         |

# المقدمة العامة

### مقدمة:

#### 1-تمهيد :

يعتبر العقار من أهم الركائز الأساسية التي تعتمد عليها الدولة في سياساتها المنتهجة في مختلف القطاعات الاستثمارية، إذ يحظى بأهمية كبرى في السياسة الاقتصادية للدولة، ويلعب دورا كبيرا في تحقيق البرامج المعتمدة في السياسة العامة، وقد أولت الجزائر أهمية له حرصا على تنظيمه وتسييره تسييرا عقلانيا من خلال أهميته وذلك عن طريق سن القوانين ووضع آليات وهياكل لتسييره.

ويتضح جليا من خلال الترسانة الهائلة من القوانين والنصوص التي تنظم كيفيات منح وتسيير الملكية العقارية عبر المراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر، أنها تهدف إلى إبراز الأهمية التي توليها الدولة للهيئات الإدارية ودورها في تفعيل الاستثمار.

وبالتالي يكتسب العقار أهمية كبيرة للمستثمر فهو مصدرا لاستقرار استثماره، وممارسة نشاطه في أحسن الظروف، وبالتالي فإن توفر العقار يعد عاملا أساسيا لنجاح إستراتيجية تطوير ودعم واستقرار الاستثمار المحلي، ونتيجة لذلك بذلت السلطات العمومية في الجزائر العديد من الإجراءات والجهود من أجل تسهيل حصول المستثمرين على العقار لتنفيذ استثماراتهم، وتجسيد الإستراتيجية الوطنية لدعم المستثمرين في كل المجالات، لذلك بادرت السلطات العمومية في إطار مختلف سياساتها لتطوير وترقية الاستثمار بتنظيم ومحاولة توفير الأوعية العقارية المناسبة والمهيأة لاستقبال النشاطات الاستثمارية في القطاع الصناعي والفلاحي والسياحي والترقوي، لتلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص، وذلك بالاستثمار في ظروف جيدة ومناسبة لتحقيق أهدافه، ومن بين أهم المحددات التي يأخذها المستثمر بعين الاعتبار العقار: ذلك أن أي استثمار لا يمكن تجسيده إلا على حيز عقاري محدد.

ولهذا الغرض جاءت دراستنا هذه لتسليط الضوء على موضوع مساهمة إدارة أملاك الدولة في تشجيع الاستثمار كونها الإدارة الوحيدة على المستوى الولائي التي خولها المشرع الجزائري تمكين المستثمرين والمتعاملين من الأوعية العقارية لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية وفقا لآليات حددها المشرع الجزائري والتي سنتعرض إلى البعض منها، نظرا لتشعبها وكثرتها حيث ركزنا على أهمها وأحدثها والتي مازال العمل ساريا بها.

## 2- إشكالية الدراسة:

إن منح و تسيير العقار للمستثمرين في ظل منظومة قانونية تهدف الى تشجيع الاستثمار و الدفع به الى تحقيق السياسة العامة للدولة من خلال تحقيق برامج تنمية تهدف الى القضاء على التبعية للخارج عن طريق توفير العقار الصناعي و الفلاحي و السياحي و الترفوي باعتباره أداة لتحقيق التنمية المستدامة ، عمدت الدولة الى خلق هيئة إدارية عمومية مكلفة بمنح و تسيير الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار ، وحيث سنركز في دراستنا على إبراز مساهمتها، وبناء على ما تقدم يمكن طرح الإشكالية التالية :

"ما مدى أهمية مساهمة إدارة أملاك الدولة في تشجيع الاستثمار المحلي بولاية الوادي؟"

ولإبراز أهم جوانب هذه الإشكالية يمكن طرح التساؤلات الفرعية التالية :

- 1- أين تكمن مساهمة إدارة أملاك الدولة لولاية الوادي في تشجيع الاستثمار الفلاحي ؟.
- 2- أين تكمن مساهمة إدارة أملاك الدولة لولاية الوادي في تشجيع الاستثمار الصناعي ؟.
- 3- ما هي الآليات التي تطبقها إدارة أملاك الدولة بالولاية في تشجيع الاستثمار المحلي؟

## 3-فرضيات الدراسة :

حتى نتمكن من الإجابة على إشكالية البحث و الأسئلة الفرعية المنبثقة عنها كان لابد لنا من طرح الفرضيات التالية التي يجب أن نجيب عليها عند الانتهاء من هذه الدراسة و هي :

- 1- ساهمت إدارة أملاك الدولة لولاية الوادي في تشجيع الاستثمار المحلي في القطاع الفلاحي بالولاية ،
- 2 -مساهمة إدارة أملاك الدولة لولاية الوادي يعمل على تشجيع الاستثمار المحلي في القطاع الصناعي بالولاية ،
- 3- مساهمة إدارة أملاك الدولة بولاية الوادي يشجع على تنوع مجال الاستثمار بالولاية ،
- 4- توسع مجال الاستثمار المحلي في المجالين الفلاحي و الصناعي ناتج عن مساهمة إدارة أملاك الدولة بالولاية

## 4- مبررات اختيار الموضوع:

- الرغبة الذاتية في البحث في المواضيع الحديثة التي لها علاقة بمجال التخصص؛
- حداثة الموضوع وقلة الدراسات المعالجة له، خاصة الدراسات الاقتصادية؛
- الاهتمام بالموضوع خاصة بعد دراسة مقياسي الاستثمار والاقتصاد العمومي؛

- تدعيم المكتبة الجامعية بمواضيع جديدة في مجال العقار؛
- الرغبة في التعمق أكثر في دراسة تأثيرات العقار على الاستثمار؛
- الرغبة الذاتية في خلق إضافة من شأنها خدمة الوطن والمجتمع.

### 5- أهمية الدراسة:

تتجلى أهمية هذه الدراسة فيما يلي:

- الدور الذي يلعبه العقار بالنسبة للمستثمرين الذين يسعون لتحقيق أهداف استثماراتهم؛
- التعريف بأنواع العقارات التي تساهم في تطوير وتشجيع الاستثمار المحلي؛
- قلة الدراسات المحلية والعربية التي تناولت هذا الموضوع؛
- أن هذه الدراسة تسلط الضوء على الأهمية التي توليها الدولة لتشجيع الاستثمار وذلك بمنح وتهيئة العقارات الكفيلة بخلق قيمة مضافة للاقتصاد المحلي والوطني والتي لم تعنى بالدراسة سابقا.
- مساعدة المستثمرين في التقرب من الإدارة للحصول على عقارات بامتيازات متعددة.
- تحسين مناخ الاستثمار، توفير وجلب العملة الصعبة من خلال تحقيق الاكتفاء الذاتي من المنتجات والعمل على تشجيع التصدير.

### 6- أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة بشكل أساسي إلى ما يلي:

- دراسة واقع منح وتسيير مختلف الأوعية العقارية في تشجيع الاستثمار المحلي، محل الدراسة.
- دراسة طرق منح وتسيير الأوعية العقارية على العملية الاستثمارية.
- توضيح آليات منح وتسيير الأوعية العقارية في دفع عملية التنمية المحلية.
- إبراز جوانب تميز هذا الموضوع عن الدراسات السابقة.

## 7. حدود الدراسة:

أ. الحدود الموضوعية : تتمثل متغيرات الدراسة في العناصر الآتية:

- المتغير المستقل: ويتمثل في دور مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية في منح و تسيير و متابعة المشاريع الاستثمارية

- المتغير الوسيط: ويتمثل في مختلف الأوعية العقارية التي تمنحها إدارة أملاك الدولة للمستثمرين و التي تسعى من خلالها إلى تشجيع توطین مشاريع استثمارية عليها و تتمثل في العقار الفلاحي و العقار الصناعي و العقار السياحي و العقار الترقوي

- المتغير التابع: ويتمثل في العملية الاستثمارية وفق الآليات التي رسمتها الدولة .

ب. الحدود الزمنية: بدأت الدراسة النظرية في الفترة الممتدة من شهر ديسمبر 2018 إلى شهر فيفري 2019، أما الدراسة التطبيقية فكانت في الفترة الممتدة من مارس 2019 إلى شهر ماي 2019

ج. الحدود المكانية: تتمثل الحدود المكانية بولاية الوادي في الفترة الزمنية الممتدة ما بين سنة 2010 و 2018

## 8- المنهج والأدوات المستخدمة:

تم استخدام المنهج الوصفي في جانبه النظري، الذي يهتم بوصف الموضوع محل الدراسة والتعريف به بطريقة كيفية تعنى بوصف المتغيرات من خلال إبراز أهمية إدارة أملاك الدولة ،و علاقتها بتشجيع الاستثمار المحلي بالولاية و بطريقة كمية من خلال معرفة درجة تأثير متغيرات الدراسة و علاقتها ببعضها البعض ، و ذلك بالاعتماد على مختلف المراجع والدراسات التي تناولت الموضوع المدروس، كما تم استخدام المنهج التاريخي المتبع للظاهرة المدروسة من خلال الاستناد إلى النصوص القانونية التي تنظم العملية،

أما في الجانب التطبيقي فقد تم اعتماد المنهج التحليلي بتطبيق أسلوب تحليل المحتوى ، من خلال تحليل الجداول الإحصائية التي تم الاعتماد عليها في مجال الدراسة.

## 9- صعوبات الدراسة:

تمثلت صعوبات الدراسة في:

- صعوبة إيجاد دراسات سابقة في المجال الاقتصادي للموضوع رغم أهميته،
- صعوبة اقتناء الكتب والمذكرات من المكتبة لعدم توفرها،
- تشعب الموضوع وكثرة النصوص القانونية التي اعتمدها الدولة في مختلف المراحل من أجل تشجيع وتطوير الاستثمار.

## 10- هيكل الدراسة:

للإجابة على الإشكالية الرئيسية قسمنا الدراسة إلى فصلين بالاعتماد على طريقة IMRAD، تناولنا في الفصل الأول منه الأدبيات النظرية والدراسات السابقة المتعلقة بمنح وتسيير العقار التابع لإدارة أملاك الدولة ودوره في تعزيز الاستثمار وتشجيعه، والذي يتكون من مبحثين، حيث خصص المبحث الأول للإطار النظري لإدارة أملاك الدولة ومجالات منحها وتسييرها للعقار بمختلف أنواعه، أما المبحث الثاني فقد تم فيه عرض الدراسات السابقة التي لها علاقة بموضوع الدراسة، بينما تناول الفصل الثاني الدراسة التحليلية للبيانات الإحصائية موضوع الدراسة، حيث قسم إلى مبحثين، المبحث الأول عالج الطريقة والأدوات المستخدمة، أما المبحث الثاني تم تخصيصه لعرض النتائج ومناقشتها.

# الفصل الأول

الأدبيات النظرية والتطبيقية

لإدارة أملاك الدولة

والإستثمار

### تمهيد:

اعتبارا لكبر مساحة الجزائر 2,382,000 كم<sup>2</sup> ونظرا لأهمية العقار وتعدد وتنوعه والذي يشكل أملاك المجموعة الوطنية، فإن المشرع الجزائري وضع جهازا وهيكلًا مكلفا بحماية وتسيير العقار و أولى هذه المهمة الى وزارة المالية ممثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية على المستوى الوطني والتي فوضت مهمة حسن وضمان تسيير الأملاك الوطنية على المستوى الولائي لمجموعة من المصالح الخارجية للأملاك الوطنية، حيث تم إنشاء مديريات للأملاك الدولة على المستوى الولائي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-65 الصادر في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 10 لسنة 1991 ، حيث أشار إلى إنشائها في مادته الثانية ،فيما تطرق إلى أن تنسيق أعمالها على المستوى البلدي يتم عن طريق مفتشيات أملاك الدولة التي تظم العديد من البلديات في الإقليم الواحد ، فيما أوكل التنسيق على المستوى الجهوي بين العديد من المديريات الولائية إلى المفتشيات الجهوية،

و نظرا لكون مديرية أملاك الدولة بالولاية هي الإدارة التي تمثل وزارة المالية على المستوى المحلي و يضطلع المدير الولائي للأملاك الدولة بتمثيل وزير المالية في إعداد العقود الإدارية و التقاضي باسم الدولة في كل ما يتعلق بالعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالولاية ،فإننا حاولنا أن نتطرق بالخصوص إلى مديرية أملاك الدولة بالولاية كونها عصب تسيير العقار بالولاية والمناخ له، و الطرف الذي يمثل الدولة أمام المستثمرين ،والمعاملين الاقتصاديين ،العموميين والخواص.

## المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لإدارة أملاك الدولة والاستثمار:

### المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لإدارة أملاك الدولة.

سنستعرض في هذا المطلب تعريف إدارة الاملاك الدولة والقطاع الذي تتبعه وكذا المهام المنوطة بها وتنظيمها الهيكلي، كما سنتطرق إلى الأملاك التي تحوزها الدولة وتسييرها مديرية أملاك الدولة بالولاية وكذا مجال الاملاك العقارية محل الدراسة والبحث.

### الفرع الأول: ماهية ادارة أملاك الدولة.

#### **1-تعريف المديرية الولائية لأملاك الدولة:**

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بالتسيير والرقابة على الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للدولة بطريقة مباشرة، أو عن طريق المصالح الإدارية والمؤسسات والهيئات التابعة للدولة والمتواجدة على مستوى النطاق الإقليمي لكل ولاية، يشرف على تسييرها مدير تنفيذي معين بموجب مرسوم رئاسي يساعده في مهامه طاقم تقني وإداري متكون.

#### **2-مهام مديرية أملاك الدولة بالولاية:**

تتمثل مهام مديرية أملاك الدولة على المستوى الولائي بما يلي:<sup>1</sup>

(1) تمثيل الدولة أمام الجهات القضائية عندما تتعلق الدعاوى بملك تابع للدولة.

(2) تامين وحفظ أملاك الدولة ومراقبة شروط استعمالها.

(3) تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

(4) الجرد العام للأملاك الوطنية ومسك سجلات قوامها.

2019/05/01 بتاريخ 20:30، <http://www.foncier-finance.gov.dz/> 1

- 5) تقديم الدعم القانوني للمصالح العمومية للدولة والجماعات المحلية في مجال تنفيذ العمليات العقارية.
- 6) تحرير عقود الاكتساب والبيع والامتياز والإيجار على المباني والمحلات التجارية التابعة للدولة، وحفظها.
- 7) خبير عقاري عمومي (رأي إدارة الأملاك الوطنية في الأسعار المعمول بها لاقتناء والتنازل والإيجار ونزع الملكية المتبع من قبل المصالح والهيئات العمومية).
- 8) إنجاز العمليات العقارية (التنازل عن أملاك الدولة، تصفية المؤسسات العمومية المحلة، تطهير الذمة المالية للمؤسسات العمومية الصناعية التجارية والمؤسسات العمومية الاقتصادية... الخ).
- 9) إنجاز بيوع العقارات والمنقولات.
- 10) تحصيل نواتج الأملاك الوطنية.

### 3-تنظيم وهيكلية مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية:

تتكون مديريات أملاك الدولة على مستوى الولايات حسب القرار رقم 433 المؤرخ في 27 جوان 2018 المحدد لمهام مصالح ومكاتب مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات من 04 مصالح و 08 مكاتب تقوم بالمهام والوظائف التالية:

#### 1-مصلحة العمليات العقارية:

تكلف مصلحة العمليات العقارية، لاسيما بما يأتي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بمجرد الممتلكات التابعة للدولة وحمايتها وتسييرها،

- ضمان تسيير الممتلكات والتراكات الشاعرة أو عديمة الوارث والأملاك المحجوزة.

وتظم مكتبين اثنين هما:

\* مكتب تسيير أملاك الدولة والجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية:

يكلف مكتب تسيير أملاك الدولة والجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية، على الخصوص بما يأتي:

- تطبيق التنظيم المتعلق بأملاك الدولة،
- ضمان تسيير الممتلكات والتراكات الشاغرة أو عديمة الوارث والأملاك المحجوزة،
- تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة والتصرف فيها وتحصيل نواتجها،
- القيام بمجرد المنقولات التابعة لأملاك الدولة،
- مسك جرد الأشياء المنقولة وتعيينه،
- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بمجرد الأملاك التابعة للدولة،
- مسك الجدول العام للممتلكات العمومية ومراجعته،
- إصدار كل اقتراح مجد بخصوص تنقيح سجل قوام أملاك الدولة وكل سجل متعلق بمجرد الأملاك التابعة للدولة.

\* مكتب متابعة التحصيلات والتحقيقات:

يكلف مكتب متابعة التحصيلات والتحقيقات، على الخصوص بما يأتي:

- متابعة تطور تحصيل نواتج وإيرادات أملاك الدولة،
- إصدار سند التحصيل الإيرادات أملاك الدولة،
- متابعة بيوع المنقولات،
- تنفيذ برامج مراقبة وتفتيش المصالح، المعنية بالتنسيق مع المديرية الجهوية،
- ضبط العمليات المحاسبية المرتبطة بتحصيل إيرادات أملاك الدولة،

- القيام بعمليات المراقبة في مجال التقييمات والخبرات العقارية،
- التحقق من نظامية بيوع أملاك الدولة،
- فحص مدى قانونية ودقة الملاحظات والكتابات التي تحملها المستندات والسجلات المحاسبية، وسجلات القوام وكل الوضعيات المتعلقة بجرد العقارات والمنقولات،
- التحقق من المسك الجيد لقوام أملاك الدولة والملفات المذكورة آنفا وتحيينها،
- تقديم نتائج التحقيقات في عرض حال لمدير أملاك الدولة.

### 2- مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية:

- تكلف مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية على الخصوص بما يأتي:
- تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر التابعة لأملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية عمليات اقتنائها أو استئجارها،
  - القيام بدراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي ومتابعة تطورها واعداد التقارير والتحليل التقنية،
  - مراقبة عمليات التقييمات.
- وتظم مكتبين إثنين هما:
- \* مكتب التقييمات العقارية:**

يكلف مكتب التقييمات العقارية على الخصوص بما يأتي:

- تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر التابعة لأملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية عمليات اقتنائها أو استئجارها،
- المشاركة في تنفيذ عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

- إصدار الرأي المسبق، فيما يتعلق بالعمليات العقارية المنجزة من طرف المصالح والهياكل العمومية،

### \* مكتب دراسة السوق العقاري:

يكلف مكتب دراسة السوق العقاري والتلخيص على الخصوص بما يأتي:

- القيام بدراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي ومتابعة تطورها واعداد التقارير والتحليل التقنية،

- مسك السجل المحلي للتقييمات والخبرة،

- مباشرة الاستغلال الإحصائي لعمليات التقييمات العقارية، المنجزة على المستوى المحلي، ووضع حصيلة لها وتبليغها للهيئة المعنية.

### 3- مصلحة العقود والمنازعات:

تكلف مصلحة العقود والمنازعات على الخصوص بما يأتي:

- دراسة بالتنسيق مع باقي مصالح المديرية والجهات المختصة، كل الملفات المتعلقة بعملية إعداد العقود الإدارية،

- دراسة الطعون الإدارية، ومتابعة قضايا المنازعات المرفوعة أمام المحاكم والمجالس القضائية والمحاكم.

وتنظم مكتبين اثنين هما:

### \* مكتب العقود الادارية:

يكلف مكتب العقود الإدارية على الخصوص بما يأتي:

- دراسة بالتنسيق مع باقي مصالح المديرية والجهات المختصة، كل الملفات المتعلقة بعملية إعداد العقود الإدارية،

- تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة، وحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة،

- إعداد حصيلة دورية للعقود الإدارية المحررة.

\* مكتب منازعات املاك الدولة:

يكلف مكتب منازعات أملاك الدولة، على الخصوص بما يأتي:

- دراسة الشكاوى والطعون الإدارية وضمان معالجة ملائمة لها،
- تقييد ومتابعة جميع الدعاوى القضائية الرامية للدفاع عن مصلحة الدولة والتي تدخل ضمن مجال اختصاصها،
- متابعة جميع القضايا المرفوعة ضد إدارة أملاك الدولة، أمام المحاكم والمجالس القضائية والمحاكم الإدارية، وذلك من خلال إعداد وتسجيل المذكرات الجوابية الملائمة،
- الحرص على سحب الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في القضايا التي تمت متابعتها،
- متابعة تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية،
- إعداد حصيلة دورية لقضايا المنازعات والأحكام والقرارات الصادرة وإبلاغها للإدارة المركزية،

4- مصلحة الادارة العامة والوسائل:

تكلف مصلحة الإدارة العامة والوسائل، على الخصوص بما يأتي:

- على مستوى كل المديريات الولائية لأملاك الدولة باستثناء مديرية أملاك الدولة في شرق ولاية الجزائر، مديرية أملاك الدولة في غرب ولاية الجزائر، مديرية أملاك الدولة في شرق ولاية وهران، مديرية أملاك الدولة في شرق ولاية قسنطينة.
- أ- ضمان تسيير الإعتمادات المفوضة إليها، و الاعتمادات والوسائل الضرورية لممارسة المديرية الولائية للحفظ العقاري لمهامها،
- ب- ضمان تسيير مستخدمي مصالح أملاك الدولة الممارسين في اختصاصها الإقليمي ومستخدمي مصالح الحفظ العقاري الممارسين في كل الولاية.

- على مستوى كل من مديرية أملاك الدولة في شرق ولاية الجزائر، مديرية أملاك الدولة في غرب ولاية الجزائر، مديرية أملاك الدولة في شرق ولاية وهران، مديرية أملاك الدولة في شرق ولاية قسنطينة.

أ- ضمان تسيير الاعتمادات المفوضة إليها، والوسائل الضرورية لممارستها لمهامها،

ب- ضمان تسيير مستخدمي مصالح أملاك الدولة الممارسين في اختصاصها الإقليمي.

وتظم مكتبين اثنين هما:

\* مكتب المستخدمين وتحسين المستوى:

يكلف مكتب المستخدمين وتحسين المستوى على الخصوص بما يأتي:

- المشاركة في أنشطة التكوين، تحسين المستوى، وإعادة التأهيل للمستخدمين المسيرين،

- تسيير جميع العمليات المتعلقة بالوضعية الإدارية للمستخدمين المسيرين،

- المسك المحيين لملفات وجداول تعداد المستخدمين المسيرين،

- إعداد خلال كل سنة مالية، وضعية تقديرية للاحتياجات إلى المناصب المالية الضرورية للسير الحسن للمصالح المسيرة.

\* مكتب عمليات الموازنة والوسائل والوثائق و الارشيف:

يكلف مكتب عمليات الموازنة والوسائل والوثائق والارشيف، على الخصوص بما يأتي:

- تقييم الاحتياجات إلى الوسائل المادية، التقنية، والمالية وتوزيع الوسائل المخصصة بطريقة مثلى،

- التحضير والإعلام بالعناصر المساعدة للإعدادات الميزانية،

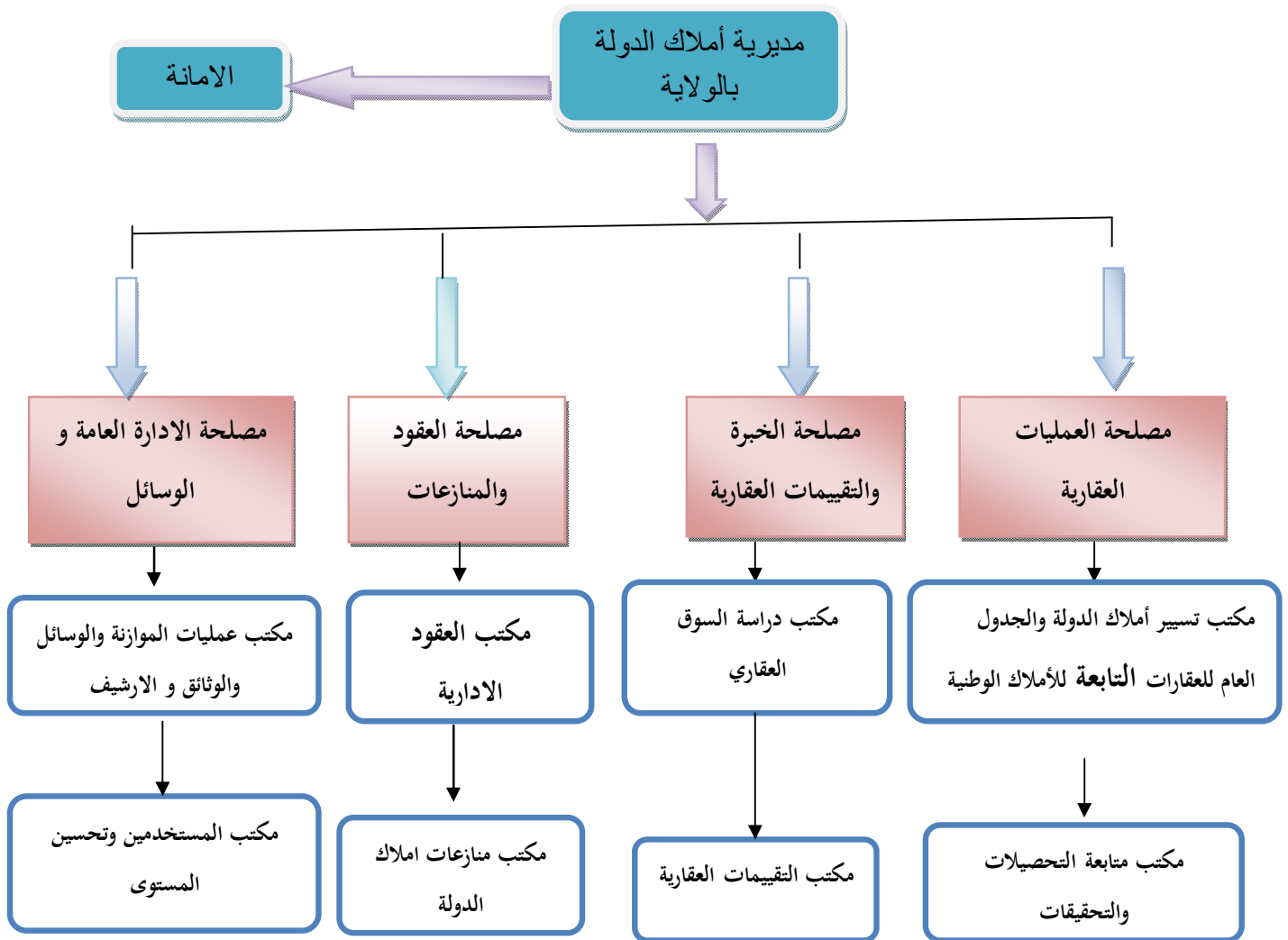
- القيام بالتزامات النفقات على حساب الاعتمادات المفوضة لها تحت عنوان عمليات التجهيز والتسيير وضمان

التصفية وإصدار الحوالات المتعلقة بذلك،

- مسك محاسبة الالتزامات، الحوالات، والتسديدات المنجزة على حساب الاعتمادات،

- التحضير وإبرام الصفقات الخاصة بالمصالح المسيرة، القيام بالتزاماتها ومتابعة تنفيذها وفقا للتنظيم المعمول به.

الشكل: 01 الهيكل التنظيمي للمديرية الولائية لأملاك الدولة



المصدر: من اعداد الطالب بناء على القرار رقم 433 المؤرخ في 27 جوان 2018.

الفرع الثاني: أنواع العقارات التي تحوزها الدولة وتسييرها مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية.

تنص المادة 20 من الدستور الجزائري<sup>1</sup> على أن الأملاك الوطنية تتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية ويتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون وتنقسم إلى فئتين:

### 1- الأملاك الوطنية العامة:

يقصد بها الأملاك التي تملكها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الأخرى ملكية عامة، ولا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، وتخضع للقانون العام وتخصص للنفع العام.

ونصت المادة 8<sup>1</sup> من ذات الدستور على أن الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية<sup>2</sup>. وتشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والموارد الطبيعية، والثروات المعدنية الطبيعية والحيّة، في مختلف مناطق الأملاك وطنية البحرية، والمياه، والغابات، كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاكا أخرى محددة في القانون.

### - مميزات الأملاك الوطنية العامة:

أن ملكية الدولة لها هي ملكية عامة وبالتالي لا يجوز بيعها إلا في حالات استثنائية جدا، طالما أنها مخصصة للمنفعة العامة.

- الغاية منها تقديم خدمات عامة وليس الحصول على أموال للخزينة العامة، أي أن الدولة لا تفرض رسما أو مقابلا للانتفاع بها واستعمالها، إلا في حالات خاصة لتنظيم هذا الانتفاع أو تغطية نفقات إنشاء هذه المرافق، ومع ذلك تضل القاعدة هي مجانية الانتفاع بهذه الأملاك.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية رقم 14 بتاريخ 2016/03/06، القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06/03/2016 المتضمن التعديل الدستوري، ص 03.

<sup>2</sup> تجدر الملاحظة أن المشرع استعمل مصطلح الأملاك الوطنية بدل الأملاك العامة قصد التوحيد بين ملكية الأملاك العامة والأملاك الخاصة، كما استعمل المشرع مصطلح "المجموعة الوطنية" لتوحيد ملكية الدولة والولاية والبلدية.

- أنها تحض بحماية قانونية من الناحية المدنية من حيث عدم إمكانية التصرف فيها والحجز عليها واكتسابها بالتقادم وهذا ما تنص عليه المادة 04 من القانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup>.

## 2- الأملاك الوطنية الخاصة:

يقصد بها الأملاك التي تملكها الدولة ملكية خاصة وتخضع لأحكام القانون الخاص وتدر إيراداتها مالياً ويمكن تقسيمها إلى ثلاث أنواع هي:

### • الأملاك الوطنية العقارية:

وتشمل الأراضي الزراعية والغابات والأراضي البور والبنائات والعقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العامة والمنشآت وكل صور العقارات الأخرى، ويفضل البعض استعمال مصطلح الأملاك الزراعية للتعبير عن هذا النوع نظراً لأن الأراضي الزراعية والغابات هما المكونان الرئيسيان لهذا النوع من ممتلكات الدولة أما ما تملكه الدولة من عقارات أخرى تستغل تجارياً كالحاجر والمناجم فإنها سوف تدرج تحت النوع الثالث من الأملاك هو الأملاك الصناعية والتجارية.

### • الأملاك الوطنية المالية:

وتتكون مما تملكه الدولة من أوراق مالية كالأسهم والسندات التي تمثل مقابل قيمة الأملاك التي تقدمها الدولة كمساهمات في تكوين الشركات المختلطة وفوائد القروض المختلفة اقتصادية، اجتماعية، عقارية، حرفية، وغيرها من الفوائد المستحقة للدولة إذ أن فوائدها تعد من إيرادات الدولة.

### • الأملاك الوطنية التجارية والصناعية:

يشمل هذا النوع جميع النشاطات الصناعية والتجارية التي تقوم بها الدولة قصد تحقيق الربح أو تقديم خدمة للأفراد بمقابل من أجل الحصول على إيرادات لميزانية الدولة، ومعيار الحكم على مدى نجاح هذه المشاريع

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية رقم 44 بتاريخ 2008/08/03، القانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية

الصناعية والتجارية هو مقدار ما تحققه من إيرادات للخزينة العامة مع عدم إهمال فكرة أن الدولة يمكن أن تستهدف من إقامة هذه المشاريع تحقيق أغراض اجتماعية أو اقتصادية.

### - مميزات الأملاك الوطنية الخاصة:

اعتبارا لكونها تقوم بتحقيق ربح وتقديم خدمة للأفراد بمقابل، فقد خصها المشرع الجزائري بأن تتميز عن الأملاك الوطنية العامة بأنه يمكن التصرف فيها عن طريق البيع أو عن طريق منح الامتياز، في حين انها غير قابلة للحجز ولا للتقادم ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية. وتخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام قانون الأملاك الوطنية والنصوص التشريعية الأخرى.<sup>1</sup>

من خلال ما تم التطرق إليه يمكن القول أن إدارة أملاك الدولة على المستوى الولائي تختص بتسيير ومنح العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة في الجزء التابع للدولة، إذ أن الأملاك الوطنية الخاصة الأخرى التابعة للولاية والبلدية هي من إختصاص الهيئات المالكة لها، كما أن مجال دراستنا هذه سيخصص للعقارات التابعة للملكية الخاصة للدولة لكونها عقارات يمكن التصرف فيها بالبيع أو منح الامتياز كما سلف ذكره، كما ستقتصر دراستنا على العقار الفلاحي والعقار الصناعي فقط تاركين المجال للباحثين للخوض في الدراسات مستقبلية حول الاستثمار في العقار الموجه للسياحة والعقار الموجه للترقية العقارية.

### المطلب الثاني: ماهية الاستثمار.

سنحاول من خلال هذا المطلب إعطاء لمحة خاطفة عن مفهوم الاستثمار كمعطى عام من خلال التعاريف المختلفة التي تبناها الباحثين الاقتصاديين، و إعتبارا لكون مجال دراستنا ينحصر في الأوعية العقارية التي تمنحها الدولة للنهوض بعملية الاستثمار، فسنطرق إلى الآلية التي وظفها المشرع الجزائري في إطار مرافقة ومتابعة المستثمرين وهي الاستثمار عن طريق منح عقود الامتياز.

<sup>1</sup> القانون رقم 08-14 مرجع سابق، المادة 04 منه .

## الفرع الأول: مفهوم الاستثمار.

### أولاً: تعريف الاستثمار:

لغة: يقصد بالاستثمار في اللغة، مصدر استثمر يستثمر وهو للطلب بمعنى طلب الاستثمار، وأصله من الثمر وهو له عدة معان منها ما يحملها الشجر وما ينتجه، ومنه الولد، حيث يقال الولد ثمرة القلب، ومنها أنواع المال. يقال: ثمر (بفتح الميم) الشجر ثمورا، أي ظهر ثمره، وأثمر الشيء أي أتى نتيجة، وأثمر ماله (بضم اللام) أي كثر، ويقال استثمر المال وثمره (بتشديد الميم) أي استخدمه في الإنتاج.

اصطلاحاً: أما الاستثمار (Investissements) في الاصطلاح فيقصد به استخدام الأموال في الإنتاج إما مباشرة بشراء المكائن والآلات والمواد الأولية، وإما غير مباشرة ك شراء الأسهم والسندات.

### ثانياً: مفاهيم مختلفة للاستثمار:

**1- المفهوم الاقتصادي:** «الاستثمار هو اكتساب الموجودات المادية، وذلك لأن الاقتصاديين ينظرون إلى توظيف أو التثمين للأموال هو مساهمة في الإنتاج والإنتاج هو ما يضيف منفعة أو يخلق منفعة تكون شكل على سلع أو خدمات، وهذا الإنتاج له عدة عناصر مادية وبشرية ومالية، وبالتالي كان المال عنصر إنتاج فلا بد الإدارة على شكل خلق طاقة إنتاجية جديدة أو توسيع طاقة إنتاجية موجودة».

**2- المفهوم المالي:** عادة ينظر إلى الاستثمار من قبل رجال الإدارة على أنه اكتساب الموجودات المالية وحسب، ويصبح الاستثمار في هذا المعنى هو التوظيف المالي في الأوراق والأدوات المالية المختلفة من اسم التأهيل وودائع... الخ.<sup>1</sup>

**3- المفهوم المحاسبي:** يرى المحاسب أن الاستثمار رأسمال ثابت سواء كان منتجا أو غير منتج.<sup>2</sup>

**4- مفاهيم أخرى للاستثمار:** يمكن التفرقة بين الاستثمار المحلي والاستثمار الوطني حيث يعرف كل منهما كمايلي:

<sup>1</sup> طاهر حيدر حردان، أساسيات الاستثمار، عمان الأردن، دار المستقبل للنشر، 2008، ص 13

<sup>2</sup> احمد بوسهمين، الاستثمار في المؤسسات المصغرة و دورها في التنمية بمنطقة الجنوب الغربي الجزائري ، أطروحة دكتوراه في العلوم التجارية ، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر 3 ، 2011، ص 26.

أ) الاستثمار المحلي: يقصد به جميع الفرص المتاحة للاستثمار في السوق المحلي بغض النظر عن أداة الاستثمار المستعملة مثل العقارات و الأوراق المالية والمشروعات التجارية... الخ<sup>1</sup> وهو يندرج تحت الاستثمار الوطني.

ب) الاستثمار الوطني: هو عبارة عن مجموع الاستثمارات في الدولة وعائده يعود على المواطنين والدولة، والإدارة المركزية هي المسؤولة عليه بشكل مباشر كونها صاحبة السيادة على ما يقع على أراضيها كون عوائد ترجع إلى الخزينة العمومية لتوزع في الميزانية العامة للدولة.

ونظرا لكون دراستنا محلية، فإننا سنتطرق إلى مفهوم الاستثمار المحلي. اعتبارا لكونه يعود بالدرجة الأولى وبشكل مباشر على الجماعات المحلية أو الإقليمية ومواطنيها، وبالتالي فإن الاقتصاد الوطني والمحلي متكاملان.

## 5- مفهوم الاستثمار حسب التشريع الجزائري:

أعطى المشرع الجزائري مفهوما للاستثمار في المادة 02 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار التي تنص على أنه: "يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا الأمر ما يأتي:

1) إقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، أو توسيع قدرات الإنتاج، أو إعادة التأهيل، أو إعادة الهيكلة.

2) المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية.

3) استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية."

ويلاحظ من خلال هذا التعريف أنه اقتصر على الجوانب المتعلقة بتطوير الاستثمار في القطاع الصناعي من جهة وإعادة النشاطات الاقتصادية للمؤسسات التي تم حلها و حوصصتها خلال تلك الفترة.

وعرفه المشرع الجزائري من جانب آخر حينما تعلق الأمر بتطوير وتشجيع القطاع الفلاحي بأنه: كل استثمار يتم من خلاله تطوير الأراضي بمختلف أنواعها سواء كانت لبناء منشآت صناعية أو سكنية أو البني التحتية أو كانت أراضي ميتة تستخدم بعد إحيائها في الفلاحة.

من خلال هاته التعاريف نستخلص أن تعريف الاستثمار إنما يتم حسب توظيفه سواء تعلق الأمر بأموال أو مؤسسات أو عقار... الخ.

<sup>1</sup> زياد رمضان مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، ط4، عمان الأردن، 2008، ص36.

ونظرا لأن دراستنا لهذا الموضوع تتعلق بمدى مساهمة إدارة أملاك الدولة بالولاية في تشجيع الاستثمار، واعتبارا لما تقدم في المطلب الأول عن مهام إدارة أملاك الدولة والعمليات التي تقوم بها فإننا نستنتج أن دورها يتعلق بمدى مساهمتها في منح العقار سواء للقطاع الصناعي أو القطاع الفلاحي والذي يسمى إجمالا بالعقار الاقتصادي الذي يضم العقار الموجه للزراعة والعقار الموجه للاستخدام الصناعي، وعليه كان لزاما علينا أن نتطرق إلى الآليات التي يتم من خلالها منح هذه العقارات للمستثمرين.

### الفرع الثاني: آليات منح امتياز العقار الفلاحي والصناعي.

في إطار ترقية الاستثمار في الجزائر وبغرض رفع العرض العقاري الموجه لاستقبال مختلف المشاريع الاستثمارية المنتجة، لاسيما منها الاستثمارات الصناعية، فإن السلطات العمومية شرعت في إنشاء أو توسيع المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات، والتي من المزمع توطينها على قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بعد وضعها تحت تصرف المستثمرين المعنيين، أي المتعاملين العموميين والخواص المقبولين على حد سواء.

ومن أجل تحقيق الهدف المرجو، أصدر المشرع الأمر رقم 08-04 مؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 الذي يحدد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، بما فيها مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وذلك عن طريق النظام الوحيد للامتياز الغير قابل إلى تحويله إلى تنازل، وذلك لمدة 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة، على أن يتم إستبعاد كل إجراء يهدف إلى تحويل الملكية للمستثمر لتنافيه مع أحكام هذا القانون، إلا ما تم الاتفاق عليه وتكريسه قبل تاريخ صدور هذا القانون.

ومن أجل تطبيق أحكام هذا الأمر صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-152<sup>1</sup> و 09-153<sup>2</sup> مؤرخان في 02 مايو 2009 حيث تم النص على جملة من الشروط والإجراءات القانونية لمنح الامتياز غير القابل إلى تحويله إلى تنازل، تعدده وتسلمه إدارة أملاك الدولة لفائدة المستثمرين الراغبين في الاستثمار الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية المطلوبة قانونا، يكون خاضعا للتسجيل والشهر بالحفظ العقاري، وهو يخضع لنظام الامتياز

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 27 بتاريخ 2009/05/06، المرسوم التنفيذي 152-09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ص 04،

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 27 بتاريخ 2009/05/06، المرسوم التنفيذي 153-09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة، و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، ص 16،

طويل المدى و هو ما وضحته و شرحته التعليم رقم 07875 الصادرة بتاريخ: 2009/06/30 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية<sup>1</sup>.

#### - تعريف عقد الامتياز:

يعرف عقد الإمتياز بأنه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في مشروع استثمار في منطقة خاصة".<sup>2</sup>

ويعرف أيضا بأنه: " العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز".<sup>3</sup>

وقد تضمن دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسومين 152-09 و 153-09 بأنه "هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد استيعاب مشروع استثماري".<sup>4</sup>

ويستشف من خلال هذه التعاريف أن منح حق الامتياز يجب أن يتم بين الدولة ممثلة في الهيئة المخول لها هذه الصلاحيات (مديرية أملاك الدولة بالولاية) من جهة والمستثمر من جهة أخرى، على أن يكون على أرض متوفرة تابعة للدولة لإستغلالها في إنشاء مشروع استثماري.

<sup>1</sup> التعليم رقم 07875 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميم الأملاك التابعة للدولة بتاريخ: 2009/06/30، المتعلقة بشروط و كفايات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و الموجهة للاستثمار، الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والاجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية،

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 67 بتاريخ 19/10/1994، المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17/10/1994 يتعلق بمنح امتياز اراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الإستثمار، ص24،

<sup>3</sup> القانون رقم 08-14، مرجع سابق، المادة 64 مكرر منه.

<sup>4</sup> المرسومان التنفيذيان رقما 09-09 و 09-153، مرجعان سابقان، دفتر الشروط النموذجيان الملحقان، ص، 12، 07.

ومن هنا جاءت أهمية دراسة هذا الموضوع باعتبار أن اللجنة الأولى للاستثمار تنطلق من توفر الوعاء العقاري الذي سيتم استخدامه في عملية الاستثمار، وهنا يمكن التمييز بين نوعين من الاستثمار في مجال العقار وهما العقار الفلاحي والعقار الصناعي.

## 1-العقار الفلاحي:

كان و لا يزال للقطاع الفلاحي أهميته القصوى كأحد القطاعات الرئيسية في البنيان الاقتصادي لمعظم دول العالم، بما فيها الجزائر، ومازال مؤهلا لأداء دوره كقطاع رائد للتنمية الاقتصادية الشاملة، فللزراعة أهمية بالغة لكونها ثروة مستمرة لا يبددها الاستنزاف المحتوم مثالا كالثروات المعدنية، ولا تكون عرضة للتقادم الذي تتعرض له الصناعة التي يتحتم عليها ملاحقة التطور التكنولوجي على الدوام ، رغم ذلك فإن الجزائر مع بداية السبعينات، ومع انتعاش قطاع المحروقات والقطاع الصناعي أهملت القطاع الفلاحي وذلك بسبب انخفاض الأهمية النسبية للاستثمارات الموجهة له بالقياس مع الاستثمارات الموجهة إلى القطاعات الأخرى، فقد اعتمدت الدولة في تلبية حاجاتها الغذائية على الاستيراد من الخارج، إذ استغلت موارد المحروقات ووضعيتها المالية الحسنة لتلبية حاجياتها من المواد الاستهلاكية لاسيما الغذائية منها، ولكن مع بداية الثمانينات ومع انخفاض أسعار البترول، تدهورت الوضعية الاقتصادية للبلاد ودق ناقوس الخطر على الاقتصاد الوطني معلنا بداية مرحلة السنوات العجاف بالنسبة للجزائر فالتجتهت إلى الاهتمام بالقطاع الفلاحي وذلك من خلال سن العديد من القوانين و التشريعات الهادفة إلى تشجيع الخواص للاستثمار في هذا القطاع عن طريق عدة آليات سنتطرق إلى بعضها والمتمثلة في منح حق الانتفاع الدائم للمستثمرات الفلاحية، وكذا منح حق الامتياز وفق آليات استحدثها المشرع الجزائري تتماشى و الإجراءات المعلن عنها في إطار الأمر 04-08 وهو ما سنتطرق إليه من خلال هذا المطلب ونحاول من خلاله تسليط الضوء على مدى مساهمة إدارة أملاك الدولة في هذا المجال.

## - مفهوم الأراضي الفلاحية وفقا لقانون التوجيه العقاري:

لم يسبق أن وضع تعريفا لمفهوم الأراضي الفلاحية من قبل المشرع الجزائري في ظل النظام الاشتراكي الذي انتهجته الجزائر بعد الاستقلال ، ومع الانفتاح الاقتصادي الذي عرفته الجزائر بعد سنة 1990 بانتهاج نظام السوق الحر بإصدار القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الذي عرفها بموجب المادة 04 منه بأن "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج

بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان ،أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"<sup>1</sup>.

ومنه فقد عرفت الجزائر العديد من الآليات في استغلال واستثمار العقار الفلاحي تمثلت في منح حق الانتفاع الدائم الذي تنبأه القانون رقم 87-19<sup>2</sup>، ثم منح حق الامتياز في المساحات الاستصلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483<sup>3</sup>، لينتهي بها المطاف إلى آلية أخرى تجسدت بموجب القرار الوزاري المشترك رقم 11-108<sup>4</sup>، وسوف نتعرض باختصار شديد إلى هذه الآليات التي طبقتها الدولة في منح العقار الفلاحي.

### 1-1- منح حق الانتفاع الدائم على الأرض:

**تعريفه:** حق الانتفاع الدائم هو حق عيني عقاري يمنح للمنتفع، ويتمثل في حقه في استعمال الأرض الفلاحية، واستغلالها، فله أن يستعملها لكل ما أعدت له، وفي كل ما يمكن أن تستغل فيه (زراعتها وجني ثمارها)، لمدة غير محدودة، وإذ يمثل حق الانتفاع، حق الاستعمال والاستغلال، يبقى عنصر التصرف لمالك الرقبة (الدولة). ويتخذ حق الانتفاع شكل الإيجار المؤبد، وهو عقد خاص يخول للمستأجر الانتفاع الدائم بالعقار (الأرض) لمدة غير محددة مقابل دفع أتاوى ثابتة بصفة عامة)<sup>5</sup>.

ومن خلال هذا القانون، استحدثت المشرع الجزائري المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية كأداة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وحتى يعطي لها أكثر حرية من ذي قبل، رفع عنها احتكار وتدخل الدولة، وجعلها مسؤولة عن نشاطها سواء ما تعلق بعملية الاستغلال أو التسويق، ورتب عن أي تدخل في نشاطها قيام المسؤولية المدنية والجزائية للمتدخل طبقاً لنص المادة 43 منه، كما أنه جعل من حق الانتفاع حقاً دائماً قابلاً للنقل والتنازل والحجز، ولا يمكن نزعها من المستفيد إلا وفقاً لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وهذا خلافاً لما كانت عليه الاستغلال الفلاحية في ظل القوانين السابقة، حيث كانت مجرد أجهزة

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 49 بتاريخ 1990/11/18، القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن قانون التوجيه العقاري، ص1560،

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 50 بتاريخ 1987/12/09، القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 يتضمن منضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ص1918،

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 83 بتاريخ 1997/12/17، المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 1997/12/15 يحدد كفايات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، و أعباءه و شروطه، ص15

<sup>4</sup> وزارة الفلاحة، وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، منشور وزاري مشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23، يتضمن انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات

<sup>5</sup> القانون رقم 87/19، مرجع سابق المواد 03، 04، 05، 06 منه.

تابعة للدولة، تسيير بطريقة إدارية وبيروقراطية، كما كان حق الانتفاع المؤبد الممنوح للمستفيدين غير قابل للنقل أو الحجز، ولا يجوز التنازل عنه إلا للفرع الوارث الذكر في ظل قانون الثورة الزراعية.

غير أنه ورغم تأييد هذا الحق لزراعة الطمأنينة والاستقرار في نفوس المستفيدين، ورغم هذه الحرية والاستقلالية غير المألوفة، إلا أن المستثمرات الفلاحية لم تعط النتائج المرجوة منها، فبدأوا إهمال الأراضي الفلاحية، والتنازل عنها لمن لا تتوفر فيهم شروط التنازل، وإجراء قسمة بين المنتجين على أرض الواقع، وما دعم ذلك غياب الرقابة، أين أصبحت هذه الأراضي عرضة للسلب والنهب والبناء.

ومن أبرز أسباب فشل حق الانتفاع كوسيلة للاستغلال هذه الأراضي، أنه كان يمنح في شكل جماعي وعلى الشيوع، وتتم عملية استغلاله كذلك في شكل جماعي وعلى الشيوع، وهو الأمر الذي يصعب تحقيقه على أرض الواقع، نظرا لاختلاف وجهات النظر بين جماعة المنتجين حول عملية الاستغلال، مما أدى إلى تحويل هذه الآلية إلى منح حق الامتياز عن الأراضي الفلاحية، وبذلك تم تحويل كل عقود المستثمرات الفلاحية المنشأة بموجب هذا القانون إلى عقود امتياز.

وقبل ذلك فقد أقر مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 1994/09/07 اعتماد عمليتين تخصيص الأراضي الصحراوية ويتعلق الأمر بإعادة تأهيل النخيل في 05 ولايات هي: بسكرة، الوادي، ورقلة، أدرار، غرداية على الأراضي التابعة للدولة بمساحة قدرها 55.500 هكتار وبهدف خلق 9.645 منصب عمل بغلاف مالي قدره 10.000.000 دينار جزائري. وتتعلق العملية الثانية باستصلاح 10.000 هكتار بإنشاء محيطات صغيرة ومتوسطة، بتوفير مصادر للماء ويهدف هذا البرنامج إلى خلق 5000 مستثمرة فلاحية و5000 منصب عمل بغلاف مالي قدره 70.000.000 دينار جزائري. وعرف هذا البرنامج بالأشغال الكبرى، ويقصد بها الأشغال الكبرى التي تكبدتها الدولة من أجل جعل هذه الأراضي صالحة للفلاحة خاصة ما تعلق منها بتهيئة الأراضي وشق الطرق وحفر الآبار الارتوازية للمحيطات الفلاحية.

## 1-2- منح الامتياز في المساحات الاستصلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483:

تختلف الشروط المتعلقة بالاستفادة من حق الامتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة وفق المرسوم التنفيذي رقم 97-483 بين تلك المتعلقة بالمستفيد من جهة، وتلك التي تتعلق بالأرض موضوع حق

الامتياز من جهة أخرى. حيث يشترط في المستفيد من الامتياز: أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، وأن يكون ذا جنسية جزائرية في حالة تحول الامتياز إلى تنازل، إذ يجوز أن يمنح حق الامتياز للمستثمرين الأجانب وذلك لتشجيع الاستثمار الأجنبي في القطاع الفلاحي، لكن لا يجوز التنازل لهم عن ملكية الأرض موضوع الامتياز، إذ يقتصر التنازل على ذوي الجنسية الجزائرية دون غيرهم، كما يجب أن يكون من السكان المحليين، أما الشروط الواجب توافرها في الأرض موضوع حق الامتياز، فيجب أن تكون واقعة ضمن محيط استصلاح كما يجب أن تتوفر فيها المواصفات البيئية الملائمة من حيث نوعية التربة، المياه، نسبة الملوحة... الخ، وأن يحدد محيط الاستصلاح أو جزء منه على المستوى الوطني بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية بناء على معايير تقنية واقتصادية، مع مراعاة قواعد حماية المحيط طبقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، وتوزع المحيطات المنشأة بموجب هذا القرار على مستوى كل ولاية استنادا لبرامج الاستصلاح الذي تعدده المصالح الفلاحية بالولايات كما تحدد فيه عدد الأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة من هذه المشاريع حسب مساحات هذه المحيطات.

### 3-1 منح الامتياز من خلال إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات:

تحقيقا للأهداف الأساسية لسياسة التجديد الفلاحي والريفي فقد صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011، وقد نص على سلطة الهيئات المحلية (الولايات) في تحديد محيطات الاستصلاح بدل الهيئات المركزية، كما هو معمول به ضمن المرسوم التنفيذي 97-483، إضافة إلى اشتراط صفة المستثمر في المترشح للاستصلاح، بمعنى أن يكون له مشروع لتنمية وتثمين الأراضي التابعة للدولة، وقد نص المنشور الوزاري المشترك على نوعين من الأراضي الفلاحية غير المستغلة القابلة لأن تصنف ضمن محيطات استصلاح، وهما الأراضي التابعة للخواص، والأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة، فبالنسبة للنوع الأول: أوجده السلطات المختصة بهدف تهمين ممتلكات الفلاحين من أجل إنشاء مستثمرات للفلاحة وتربية الحيوانات، وتحقيقا لذلك فكل مالك لأرض فلاحية يثبت ملكيته ويمتلك مشروع لتنمية وتثمين ممتلكاته مدعو لتقديم مشروعه من أجل المصادقة عليه وتسجيل مستثمرته لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بإتباع إجراءات حددها نفس المنشور، وأن يتصل ببنك الفلاحة والتنمية الريفية من أجل الحصول على قرض مدعم في حدود 1.000.000 دج للهكتار الواحد، ويكون عقد الامتياز موضوع رهن لفائدة البنك.

## 2- العقار الصناعي:

العقار الصناعي هو مختلف الأراضي التي وجهت للاستثمار، وكل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها، بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها وما زاد على حاجتها من أصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها وإنتاجها السلع.<sup>1</sup>

وما تجدر الإشارة إليه أننا أحيانا نجد استخدام مصطلح العقار الاقتصادي بدلا من مصطلح العقار الصناعي، وهو مصطلح وارد في المرسوم التنفيذي رقم 07-119<sup>2</sup>، إلا أن ما يؤخذ عليه هو كون العقار الاقتصادي أوسع من العقار الصناعي، وهذا الأخير لا يمثل سوى جزء بسيط من العقار الاقتصادي الذي يدخل فيه القطاع الفلاحي، الصيد البحري، واستغلال الغابات، وغيرها.

### - حافظة العقار الصناعي:

يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي في الجزائر إلى ثلاثة أصناف هي:

## 2-1- المناطق الصناعية:

تعرف المناطق الصناعية بأنها تلك المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المصانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، وتوزع هذه المساحة إلى أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين. وذلك بما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشاءها وخصائصها والأرض التي تستخدمها واحتياجاتها من المرافق والخدمات.<sup>3</sup>

كما تعرف أيضا أنها تجاور أكثر من منشأة صناعية بغض النظر عن سعة إنتاجها صغيرة أو كبير في منطقة جغرافية واحدة، وهي تتسم إما بتكامل عمودي لمراحل إنتاج متجانس معين من المواد الخام إلى المنتجات النهائية أو بتكامل أفقي للنشاطات المترابطة في نفس المرحلة أو المقابلة أو القريبة منها بمدخلات أو مخرجات تكميلية، أو بتكامل خطي من خلال السلع والخدمات التي تمد مجموعة من العمليات الصناعية مثل إنتاج قطع

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، اطروحة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2015، ص33.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 27 بتاريخ 2007/04/23، المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 2007/04/25 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الاساسي، ص03

<sup>3</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص51.

الغيار، ويقدر عدد المناطق الصناعية بالجزائر بـ 72 منطقة تتربع على مساحة إجمالية تقدر بأكثر من 12000 هكتار.<sup>1</sup>

## 2-2- مناطق النشاطات:

مناطق النشاط مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية والوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والملاك الشاغلين، لا يوجد لهذه المناطق إطار تشريعي أو تنظيمي واضح، وإنما تم إنشاؤها بمبادرة البلديات في إطار قانون الاحتياطات العقارية البلدية 74-26.<sup>2</sup> أما مهمة تسييرها فقد أسندت لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتسمى حاليا بالوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 90-405<sup>3</sup> ويقدر عدد مناطق النشاط على المستوى الوطني بـ 450 منطقة نشاط تتربع على مساحة إجمالية تفوق الـ 17000 هكتار.<sup>4</sup>

## 2-3- الأصول المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية المحلة:

يمكن التمييز بين الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأراضي الفائضة عن المؤسسات العمومية كمايلي:

أ) الأصول المتبقية: نصت عليها المادة 2 من المرسوم التنفيذي 09-153 وهي كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة.

ويقصد بالأصول المتبقية هي كل الأملاك العقارية التي لم يتم التنازل عنها لفائدة العمال الذين كانوا يزاولون نشاطهم في المؤسسة الأم التي كانت تابعة للدولة وتم حلها.

ب) الأصول الفائضة: حسب المادة الثالثة من ذات المرسوم التنفيذي فإنه يقصد بالأصول الفائضة تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، وتمثل لاسيما فيما يأتي:

1 <http://www.aniref.dz> بتاريخ 2019/03/31 على الـ 21.51

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 49 بتاريخ 1990/11/18، الامر 74-26 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن الاحتياطات العقارية البلدية، ص 1560

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 56 بتاريخ 1990/12/26 المرسوم التنفيذي 90-405، المؤرخ في 1990/12/22 يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك، ص 1803

4 <http://www.aniref.dz> بتاريخ 2019/03/31 نفس الموقع

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.
  - الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
  - الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.
  - الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
  - الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
- تعتبر، زيادة على ذلك، أصولاً فائضة الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة والتي أعيد ادماجها ضمن الممتلكات الخاصة للدولة.
- ويتم جرد الأصول المتبقية والأصول الفائضة من طرف مصفي هذه المؤسسات وإرساله إلى مديرية أملاك الدولة في أجل 60 يوماً من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 09-153 ويتم تسليم الجرد مرفوقاً ببطاقة تقنية لكل ملك عن طريق محضر رفقة، نسخة من هذا الجرد بالحصيلة الختامية للتصفية ثم تسجل هذه الأملاك العقارية المتبقية في سجل الأملاك العقارية التابعة للدولة غير المخصصة.
- المطلب الثالث: مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إعداد عقود الامتياز.**

#### الفرع الأول: شروط وكيفية منح الامتياز بالنسبة للعقار الصناعي.

يجدر التنبيه إلى أن قاعدة قابلية تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من المستثمر أدت إلى استهلاك الكثير من الاحتياطات العقارية، وظهور المضاربين بالعقار ومن ثم غياب دور الدولة كمنظم للعقار الموجه للاستثمار، وعدم إمكانية تخصيصه حسب مقتضيات الاقتصاد الوطني واحتياجاته كل هذه الأسباب وغيرها أدت بالمشروع إلى تبني آلية جديدة، وهي الامتياز الغير قابل للتنازل وتجسد ذلك من خلال الأمر 08-04 وقوانين المالية التي تلتها.

**أولاً: شروط وإجراءات منح الامتياز.**

يعتبر الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية تطبيقاً لأحكام الأمر رقم 04-08 المعدل والمتمم، هو نمط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهذا بغية الحفاظ على العقار العمومي وترقيته، لذا فإنه يتم منح الامتياز في هذا الإطار وفق شروط حددها الأمر المذكور، ووفق إجراءات قانونية بحتة تشارك فيها عدة جهات إدارية مختصة، لغاية منح الامتياز بموجب عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة يخضع للتسجيل والشهر العقاري.

### 1- شروط منح الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية:

يشترط طبقاً لأحكام المادة 4 من الأمر رقم 04-08 لإعداد عقد الامتياز من طرف مصالح أملاك الدولة أن يكون منح الامتياز لفائدة المستثمر لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة، حيث تخضع العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة طبقاً لأحكام هذا الأمر رقم 04-08 لنظام الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.

ويكون ذلك بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفق بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية حسب القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز، تقع على عاتق صاحب الامتياز طيلة مدة الامتياز، وهي تخضع للتعديل والتحيين كل 11 سنة، كما يستفيد المعني مقابل ذلك من المزايا التخفيضات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم ساري المفعول والمنصوص عليها بموجب قوانين المالية، وتطبق هذه الأحكام أيضاً طبقاً لأحكام المادة 15 من القانون رقم 11-11 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.<sup>1</sup> وتعديل أحكام المادة 9 من الأمر رقم 04-08 على مشاريع الاستثمارات التي حصلت مسبقاً على الامتياز بقرار من مجلس الوزراء. ويتم تحصيل الإتاوة السنوية من طرف مصالح أملاك الدولة، علماً أن المستثمر غير ملزم سوى بدفع الإتاوة السنوية مهما كان مصدر الأموال المستعملة لإنجاز أشغال التهيئة (مصاريف تهيئة الموقع المعني بإنجاز الاستثمار)، إلا أنه في هذه الحالة وحسب مذكرة صادرة عن إدارة أملاك الدولة يتعين التمييز بين حالتين:

أ- حالة المناطق المهيئة قبل منح الامتياز للمستثمرين: حيث يتعين في هذه الحالة احتساب مصاريف التهيئة عند تحديد مبلغ الإتاوة السنوية المتعلقة بالقطعة الأرضية الممنوحة باعتبارها قطعة مهيئة.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 40 بتاريخ 20/07/2011، القانون 11-11 المؤرخ في 18/07/2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ص 04

ب- حالة المناطق المهيئة بعد منح الامتياز للمستثمرين: ففي هذه الحالة إذا تم تحمل مصاريف التهيئة من أموال الدولة، فإنه لا يشترط على المستثمر سوى تسديد إتاوة الامتياز، لأن التكفل بأشغال التهيئة بأموال عمومية يمثل تدبير محفز إضافي اتجاه المستثمر.

أما إذا تم تحمل مصاريف التهيئة من الأموال الخاصة للهيئة العقارية المكلفة بتهيئة الموقع، فإن المستثمر لا يسدد من باب المساواة سوى إتاوة الامتياز، غير أنه في المقابل أيضا ومن باب العدالة أن يتم تعويض الهيئة العقارية على المصاريف التي أنفقتها على أشغال التهيئة بأموالها الخاصة، إذ من حقها استرجاع ما أنفقته من مصاريف بعد الانجاز الفعلي لأشغال التهيئة.

## 2- إجراءات منح الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية:

نظرا لأن إنشاء أو توسيع منطقة صناعية أو منطقة نشاطات في إطار تطبيق أحكام هذا الأمر 04-08 تمليه عادة الحاجات المعبر عنها في مجال التنمية الاقتصادية، سواء كان على المستوى المحلي أو الجهوي أو الوطني، لذلك فهو يكون محل قرار تتخذه السلطات العمومية تليه تهيئة المنطقة المعنية، ثم منح الامتياز لفائدة المستثمرين.

## 3- إتخاذ قرار خلق فضاءات الاستثمار من طرف السلطات العمومية:

يتوقف إنشاء أو توسيع منطقة صناعية أو منطقة نشاطات، أو ما يسمى بعبارة أوسع خلق فضاءات جديدة مهيئة وموجهة للاستثمار على اتخاذ قرار من طرف السلطات العمومية، على أن يتم دراسة المشروع على مستوى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وفي حالة الموافقة على المشروع تكرر العملية بقرار من الوالي طبقا للتشريع الساري المفعول.

ثم تهيئة المنطقة بعد اتخاذ القرار الإداري من طرف الوالي بخلق الفضاء الموجه للاستثمار تطبيقا لأحكام الأمر رقم 04-08، وبعد موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، يتم بعد ذلك تهيئة المنطقة المعنية لإنجاز المشاريع الاستثمارية المعنية، وذلك عن طريق الهيئة العقارية المكلفة بالعملية والمقبولة لتهيئة الموقع، أي الوكالة العقارية الولائية، بعد أن يمنحها مدير أملاك الدولة على أساس قرار الوالي المكرس لإنشاء أو توسيع المنطقة وكالة لفائدتها موضوعها تهيئة المنطقة (تسطيحات محتملة، إنجاز الطرقات والشبكات المختلفة، تجزئة... إلخ). وعليه فبمقتضى هذه الوكالة، فإنه يتوقف دور الهيئة العقارية على مجرد تهيئة

الموقع والأرضية المنشأة لفائدة المستثمرين، قصد مباشرة إدارة أملاك الدولة إعداد عقود الامتياز ومنحها لفائدة المستثمرين طبقا لمقتضيات الأمر رقم 04-08.

ثانيا: منح الامتياز للمستثمرين.

يكون منح الامتياز بناء على دراسة ملف المعني الراغب في الاستثمار (أولا)، على أن يتم منح الامتياز بطريق التراضي (ثانيا).

### 1- دراسة ملفات المستثمرين الراغبين في الاستثمار:

يتم دراسة الملفات المتضمنة طلب الامتياز المشاريع الاستثمار، وفقا لإجراءات نصت عليها تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 المؤرخة في 2015/08/05 المتضمنة الإجراءات الجديدة لمنح الامتياز، وذلك كالاتي:

#### 1) إيداع ملف الاستثمار:

يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص والذي يتقدم بطلب لأجل الحصول على حق الامتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار، أن يودع ملفا مرفوقا بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا.

#### 2) دراسة الملفات:

توكل مهمة دراسة الملفات المتضمنة طلب الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار، ويستشير في ذلك كلما اقتضت الضرورة، مديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع.

بعد استشارة المديريات الولائية، تلتزم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام، وفي غياب ذلك يعتبر الرد إيجابيا. وبعد تشكيل الملف وفق الإجراءات السابق ذكرها، يرسل الملف إلى الوالي مرفوقا بتقرير تقييمي مبرر في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ الحصول على آراء المديريات المعنية.

#### 3) البت في الطلب:

يبت الوالي في الطلب باتخاذ قرار منح حق الامتياز بالتراضي، ويبلغه دون أجل إلى المستثمر، ويرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة بالولاية، علما أن قرار القبول المتخذ من طرفه يحوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة، وأما في حالة رفض الطلب يبلغ المستثمر المعني بالقرار من طرف المدير الولائي المكلف بالاستثمار في أجل خمسة عشر (15) يوما بموجب قرار مبرر.

#### 4) الإمضاء على دفتر الشروط وإعداد عقد الامتياز:

تلتزم إدارة أملاك الدولة في هذه الحالة بإنهاء إجراءات الإمضاء مع المستثمر المعني لدفتر الشروط المحدد للبرنامج المدقق للاستثمار، وكذا شروط وبنود منح حق الامتياز المعدة وفقا للسياسة الاقتصادية الوطنية، في أجل ثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف ومنه إعداد عقد حق الامتياز مسجلا خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية، وهذا تطبيقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم 04-08 والتي جاء نصها:

"يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز".

#### 2- الإجراءات العملية لمنح الامتياز:

على أساس القرار الولائي المرخص للامتياز المتخذ باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، يقوم مدير أملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز حسب الإجراءات القانونية مرفقا بدفتر الشروط الذي يجب أن يتضمن البنود المقررة في التنظيم المعمول به.

#### 1) إعداد المدير الولائي لأملاك الدولة لعقد امتياز استغلال العقار الصناعي:

بعد اتخاذ الوالي قرار منح الامتياز لفائدة المستثمرين لاستغلال العقار الصناعي، يأتي دور مدير أملاك الدولة في هذه العملية بصفته ممثلا لوزير المالية من خلال تكريس ذلك القرار بموجب عقد إداري يضيف عليه طابع الرسمية ويعتبر مدير أملاك الدولة الولائي موظفا عموميا يشغل منصبا عاليا في الدولة، يعين بموجب مرسوم رئاسي، بناء على إقتراح من الوزير المكلف بالمالية، وتنتهي مهامه بنفس الطريقة.

وبهذه الصفة فإن مدير أملاك الدولة هو المخول قانونا بسلطة التصديق وإعطاء الصبغة الرسمية للعقود، وكل الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة، ويحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها، غير أن سلطة تحرير العقود هذه ليست تلقائية بل بموجب تفويض قانوني من طرف وزير المالية.

#### 2) تكريس مدير أملاك الدولة لقرار منح الامتياز بعقد إداري:

يتولى مدير أملاك الدولة مهمة تحرير عقد الامتياز واعطائه طابعا رسميا، إذ تنص المادة 10 من الأمر رقم 04-08 على تكريس قرار منح الامتياز الصادر عن الوالي بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، مرفقا بدفتر

أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، بهذه الصفة فإن مدير أملاك الدولة يعتبر موثق الدولة والجماعات المحلية.

وفي هذا الصدد صدرت عدة مذكرات من المديرية العامة للأملاك الوطنية، تكلف إدارات أملاك الدولة والحفظ العقاري بتقديم مساهمتها في إنجاح عملية ترقية الاستثمار، ولفت انتباه بعض المدراء حول الاختلالات الملاحظة من حيث إعداد عقود الامتياز و اشهارها، خاصة فيما يخص المدة المخصصة لمتابعة العملية، الأمر الذي جعل الإدارة المركزية تطلب تقريراً مفصلاً حول أسباب هذه الاختلالات مع إعطاء عناية خاصة لمثل هذه العقود.

يسهر مدير أملاك الدولة على متابعة استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار، باتخاذ إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز للالتزامات المحدد في بنود دفتر الشروط، فضلاً عن ذلك فإن مدير أملاك الدولة هو عضو في جميع اللجان الولائية المكلفة بدراسة طلبات الاستفادة من العقار الموجه للاستثمار، غير أن ما يلاحظ بشأن حضور ممثلي أملاك الدولة هو أنه حضور سلبي؛ نظراً لعدم الاعتراض كتابياً على معظم الخروقات القانونية على مستوى هذه اللجان، كالقيام بعمليات ممنوعة على الأراضي الفلاحية أو الجيوب العقارية أو الأراضي الحضرية ذات القيمة العالية، فبدلاً من الاعتراض كتابياً يتم تجميد الملفات على مستوى المديرية.

لهذه الأسباب نوه المدير العام للأملاك الوطنية في مذكرة موجهة للمديرين الولائيين بوجوب التنسيق مع مصالح الولاية، لتكثيف المراقبة الدورية الميدانية في إطار اللجنة الفرعية المكلفة بمتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية، قصد الوقوف عن قرب على مدى تقدم نسبة إنجاز المشاريع، ليتسنى اتخاذ التدابير اللازمة في حالة أي تقصير غير مبرر).

الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح الامتياز بالنسبة للعقار الفلاحي.

**1-التحويل من حق الانتفاع الدائم إلى منح حق امتياز:**

تتمثل شروط و كيفيات منح الامتياز بالنسبة للعقار الفلاحي بموجب (عقد الامتياز) هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية. ويمنح الامتياز المذكور، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أو قرار من الوالي. والذين وفوا بالتزاماتهم المالية، حيث تعد إدارة الأملاك الوطنية، باسم كل مستثمر عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز على الشيوع وبخصص متساوية ويقصى من الاستفادة كل المستثمرين الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، أو الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء، والذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم. حيث تؤجل معالجة حالات الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة، إلى غاية إصدار الحكم النهائي.

ومن جهة أخرى وبغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية، تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع المستثمرات الفلاحية، لاسيما من خلال تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز، غير أنه ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، يمكن المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية، علما أن المشرع قد خول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، من حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض.

تمنح إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي، عن

طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام حق الشفعة، حيث تعطى الأولوية إلى المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، والمستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراهم، والأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها. ويثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز، بناء على دفتر الشروط، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية. لا يمكن أيا كان وبأي صفة كانت، اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني.

## 2- منح حق الامتياز على مستثمرات جديدة:

إن شروط اكتساب حق الامتياز بالنسبة للأشخاص الجدد الذين لم يستفيدوا من حق انتفاع دائم سابق في ظل القانون 87-19، يتم استنادا للمادة 17 من القانون 10-03<sup>1</sup> التي نصت على أنه تمنح إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 من نفس القانون وتعطى الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب الامتياز المتعددين،

- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراهم،

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

كما أضاف المشرع شرطا آخر بموجب المادة 02 من القرار الصادر عن وزير الفلاحة مؤرخ في 2012/11/11<sup>2</sup> المحدد لكيفيات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، وهو أن يكون المترشح شخص طبيعي من جنسية جزائرية، وجاء هذا الشرط بموجب هذا القرار تأكيدا على أن حق الامتياز لا يمنح إلا للأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية،

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 46 بتاريخ 2010/08/18، القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ص 04،

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 44 بتاريخ 2013/09/15، قرار صادر عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، المؤرخ في 2013/09/22 المحدد لكيفيات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، ص 13

كما ذكر المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/01/23 شرط الحائزين على شهادات أو الذين يثبتون تكويننا له علاقة بالقطاع الفلاحي وكذا أبناء الفلاحين الذين قاموا بالممارسة في الميدان.

### - وسائل تفعيل حق الامتياز:

لقد استفاد المشرع الجزائري من المخلفات السلبية للقانون 87-19، والتي على ضوءها صاغ أحكام جديدة تتعلق بحق الامتياز تضمن له النجاعة والفعالية، حيث وسع في الحقوق الممنوحة للمستثمر ومن جهة مقابلة عزز وسائل المتابعة والرقابة وهو ما سنوضحه.

#### 1) توسيع حقوق المستثمر:

إن إلغاء فكرة الشيوع المفروض انعكس إيجابا على حق الامتياز حيث وسع المشرع في دائرة المعاملات والتصرفات الواردة عليه من طرف المستثمر ويظهر ذلك في حرية التنازل وقابلية انتقاله للورثة وكذا إيثاقه برهن والحجز عليه. كما أعطى حرية أكبر للمستثمر في الجانب المتعلق بالاستغلال من خلال الدخول في شراكة مع الغير وسوف نتطرق إلى هذه المظاهر من خلال العنصرين التاليين.

**أ- حرية التصرف في الحصص:** ويقصد به أن للمستثمر الحرية في أن يتنازل عن حق الامتياز، كما يمكن له أن يورث حق الامتياز لفروعه ويجوز لكل من له حق أن يؤسس رهنا يثقل العقار الناتج عن منح حق الامتياز كما يمكن لهيئات القرض أن تقوم بحجز العقار موضوع حق الامتياز محل الرهن، خلافا للإجراء الذي نص عليه القانون المدني الجزائري،<sup>1</sup> ذلك نتيجة إلغاء فكرة الشيوع المفروض من الناحية الواقعية على حق الامتياز طبقا لنص المادة 13 من القانون 10-03.

**ب- الشراكة:** يستفيد المستثمرون الحائزين على عقود امتياز بإجراءات تحفيزية وتتمثل في تشجيعهم على الدخول في شراكة مع الغير حتى تتضافر الجهود المادية والبشرية من أجل تحقيق المشاريع الإنتاجية، وقد نصت المادة 21 من القانون 10-03 على أنه «يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية ومعنويين خاضعين للقانون الجزائري ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من جنسية جزائرية» وتطبيقا لهذا النص جاء المرسوم التنفيذي رقم 10-326.<sup>2</sup> مينا

<sup>1</sup> يؤسس رهن يثقل العقار محل الامتياز خلافا لنص المادة رقم 884 من الامر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم، التي توجب ان يكون الراهن مالكا للعقار المرهون.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 79 بتاريخ 2010/12/29، مرسوم تنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ص11،

شروط عقد الشراكة الذي يجب أن يتضمن هوية الأطراف و/أو اسم الشركة وكل المساهمين، وبيان مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار وتوزيع المهام والمسؤوليات ، و هو ما تم مناقشته و معالجته بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 ، الصادر عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ، وزارة المالية ، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري ، المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،

## 2) وسائل المتابعة والرقابة:

إن إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته ، يعطي الفرصة للسلطة مانحة الامتياز في توقيع الجزاءات او العقوبات التي تتناسب مع وضعية الإخلال ، و هو ما يعني أن المشرع الجزائري قد اقر بموجب الأمر رقم 10-03 وسيلة ردعية للمتابعة و الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة لفائدة المستثمرين ، هذه العقوبات قد تتمثل في الفسخ الإداري لعقد الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة بمبادرة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و قد حددت المادة 29 من الأمر 10-03 هذه الحالات المتمثلة فيما يلي :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك .
- عدم استغلال الأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية لمدة سنة واحدة ،
- التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية ،
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين .

### المبحث الثاني: عرض الدراسات السابقة.

سنحاول في هذا المبحث تسليط الضوء على الدراسات السابقة التي تناولت الموضوع سواء المحلية منها، العربية والأجنبية، حيث اعتمدنا على مجموعة من الأطروحات، المذكرات، التي تعتبر حديثة نسبيا، إذ لم تتجاوز في مجملها 15 سنة، وتعددت هذه الدراسات بين من تناولت المتغير المستقل، أو التابع، أو التي جمعت بين المتغيرين معا، والتي نستعرضها فيما يلي:

#### المطلب الأول: الدراسات باللغة العربية.

اولا: دراسة طيبي بن زيان، مجال تدخل إدارة أملاك الدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014،

حيث ركز الباحث على تحديد مكونات ومشتملات الأملاك الوطنية والعمليات المنوطة بإدارة الأملاك الوطنية وذلك من خلال القيام بجمع وتقديم مختلف المعلومات المتعلقة بالعقارات والمعطيات اللازمة لتحديد طبيعتها ليتسنى لإدارة أملاك الدولة التدخل من أجل معالجة كفاءات منح العقار للمستثمرين وقد اعتمد الباحث على المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع الحقائق والمعلومات من خلال دراسة وتفسير الظاهرة وتحديد خصائصها وأبعادها بهدف الوصول إلى وصف علمي متكامل والمنهج التحليلي النقدي للنصوص القانونية الذي يقوم على عمليات ثلاث التفسير والنقد والاستنباط.

أهم ما توصل إليه الباحث:

-أن إدارة املاك الدولة كونها مسيرا للأملاك الوطنية الخاصة غير المخصصة هي عبارة عن مرفق إداري كامل يلعب دورا استراتيجيا مهما في تزويد ميزانية الدولة بأموال ضخمة، وكونها تمارس حق الرقابة على كل الأملاك التابعة للدولة.

-تندرج مهمة إدارة املاك الدولة في التنظيم العقاري والسير الحسن للأملاك الوطنية بغرض حمايتها والحفاظة عليها والعمل على تأطيرها ومنحها في إطار القوانين السارية المفعول بموجب عقود إدارية على اختلاف أنواعها.

ثانيا: دراسة منصوري الزين، آليات تشجيع وترقية الاستثمار كأداة لتمويل التنمية الاقتصادية، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006،

حيث تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الركود الذي عرفته عجلة التنمية الاقتصادية في الجزائر خلال التسعينيات والناتج أساسا عن عدم تفعيل الآليات التي تنظم عمليات الاستثمار، وقد اعتمد الباحث على المنهج الوصفي التحليلي الذي يعتمد على أسلوب الاستقراء والاستنتاج

وخلص من خلال هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- أن الجزائر تتوفر على العديد من المؤهلات التي تجعل منها قطبا اقتصاديا كبيرا وهذا بفضل الموارد الطبيعية، والتركيبية البشرية والموقع الجغرافي ومحاولات الاندماج في الاقتصاد العالمي ... مما يؤهلها لتطوير قدراتها الذاتية (استثمار القطاع الخاص والعام) ولاستقطاب الاستثمارات الدولية.

- أن الجزائر أبدت إرادة قوية و بذلت جهودا معتبرة لتطوير و ترقية الاستثمار، و ذلك بانتهاج سياسة إصلاح اقتصادي، بسن التشريعات و القوانين المحفزة للاستثمار، و بعث المؤسسات المؤطرة له، وتخصيص الأموال اللازمة لتطويره من خلال برامج الدعم، و الإنعاش الاقتصادي ( PSRE ).

ثالثا: دراسة لكحل مخلوف، بعنوان عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، دراسة حالة العقار الاقتصادي، أطروحة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1- الحاج لخضر، 2018،

تهدف الدراسة إلى تبيان التطور التاريخي للعقار الصناعي بداية من تاريخ أول نص أصدره المشرع الجزائري بعد الاستقلال سنة 1963 إلى غاية آخر قانون استثمار سنة 2016 مع التعريف بالهيئات التي خولتها الدولة لتسيير هذا العقار لاسيما إدارة أملاك الدولة التي يقع على عاتقها تحرير العقود الإدارية وتسهر على تسيير ومراقبة استعمال واستغلال هذه العقارات في مجال الاستثمار. و قد اعتمد الباحث على المنهج التاريخي لتبيين تطور الاستثمار في العقار الاقتصادي بعد الاستقلال، و المنهج الوصفي عن طريق وصف الظاهرة وصفا موضوعيا و نظريا من خلال جمع الحقائق و المعلومات و تحليلها و تفسيرها و المنهج التحليلي من خلال عرض المشكلة و الحلول المرتبطة بها،

و قد خلص الباحث من خلال هذه الدراسة إلى :

-حرص الدولة على حماية الرصيد العقاري من خلال سن العديد من القوانين الرامية الى حماية العقار الاقتصادي من التجاوزات،

-تبسيط الاجراءات المتعلقة بالحصول على العقار الاقتصادي من خلال استبدال لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار CALPIEREF بمديرية الصناعة و المناجم بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية ، مع تقليص اجال معالجة الملفات بداية من صدور قانون المالية لسنة 2015.

رابعاً: دراسة حنان ميساوي،آليات حماية الأملاك الوطنية، أطروحة الدكتوراه في القانون العام،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد،تلمسان،2015،

حيث ركزت الباحثة في دراستها على الآليات التي رصدتها المشرع الجزائري لحماية الأملاك الوطنية ومدى فعاليتها على أرض الواقع لتفادي الاعتداء عليها، وقد اعتمدت الباحثة في دراستها على المزج بين المنهجين الاستقرائي والتحليلي،

وأهم ما توصلت إليه الباحثة:

- أن التشريع لعب دورا هاما في حماية الأملاك الوطنية الذي أحدث جهازا قانونيا جديدا تمثل منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، وحول الامتياز القابل للتنازل إلى امتياز غير قابل للتنازل بموجب الأمر رقم 04-08.

- إن إصدار القانون 10-03 شكل رادعا لعمليات نهب العقار الفلاحي التي كان يخضع استغلالها إلى حق الانتفاع الدائم، حيث تم تحويل هذا الانتفاع إلى منح حق امتياز غير قابل للتنازل.

-ضرورة تدعيم عمل مديريات أملاك الدولة كمسيرة للأملاك الوطنية التابعة للدولة وتفعيل دورها من خلال تكوين لجان وأجهزة متخصصة على المستوى المحلي.

خامساً: دراسة موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون الأعمال،كلية الحقوق بودواو، جامعة محمد بوقرة،بومرداس، 2009،

حيث ركز الباحث في دراسته على بيان النظام القانوني للعقار المخصص والموجه للاستثمار باعتباره ثروة اقتصادية هامة بالنظر إلى دوره في تحريك عجلة الاستثمار وتشجيعه، كما تطرقت الدراسة إلى التفرقة بين الأملاك العقارية

(العامة والخاصة) التابعة للدولة والولاية والبلدية، وقد اعتمد الباحث في دراسته على المزج بين المنهجين الوصفي والتحليلي

وأهم ما توصل إليه الباحث:

- أن تنظيم استغلال العقار بغرض الاستثمار يتطلب إعادة النظر في الإطار القانوني المنظم له من خلال تنظيم العقار الصناعي، الفلاحي والسياحي.

- أن العقارات المعنية بالاستثمار في شتى مجالاته هي تلك العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

سادسا: دراسة مزواغي ميلود، بعنوان عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2015،

هدفت الدراسة إلى تبيان الأهمية التي أولتها الدولة للعقار الفلاحي وكيفية منحه من خلال آلية منح حق الامتياز للمستثمرين الفلاحيين، وقد تطرقت إلى مختلف الآليات والإجراءات التي طبقتها الدولة في إطار تحسين وتطوير القطاع الفلاحي، مع الإشارة إلى مختلف النصوص القانونية التي نظمت عملية منح حق الامتياز في شكلها السابق في إطار المرسوم 87-19. والذي يعرف قانونا بحق الانتفاع الدائم، حيث قامت الدولة بمنح المستثمرات الفلاحية التي كانت تسير ذاتيا بعد الاستقلال والتي كانت بحوزة المعمرين لفائدة المستثمرين الفلاحيين، إذ تنازلت لهم عن كل ما فوق الأرض في حين أبقى على الأرض ملكا للدولة وذلك بهدف منع المستثمرين الفلاحيين من تحويلها عن وجهتها. كما تطرقت الدراسة أيضا إلى كيفية منح الامتياز وفقا للمرسوم 97-483. والذي يمنح للمستثمر الحق في تحويل الامتياز إلى تنازل بعد استصلاح الأرض وجعلها منتجة. وقد استخدم الباحث في هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي

وقد خلص إلى النتائج التالية:

- إن عقد الامتياز الفلاحي هو عقد استثمار في مجال الأملاك الوطنية الخاصة جسد استراتيجية اقتصادية لتحقيق الأمن الغذائي الذي يخدم أهداف قانون التوجيه الفلاحي الذي أقره المشرع الجزائري من خلال القانون 08-16.

- إن حق الرقابة المخول للإدارة المانحة (إدارة أملاك الدولة) من أجل حسن الاستغلال لا تشرف عليه مباشرة وإنما كلفت به آلية متخصصة وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يتصرف باعتباره مؤسسة عمومية اقتصادية بإسمه وحساب الدولة.

سابعا:دراسة فريد عبه، إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر دراسة حالة ولاية بسكرة،مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية،تخصص اقتصاد التنمية،كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير،جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2004.

حيث ركز الباحث في هذه الدراسة على الاستثمار في العقار الفلاحي في ظل السياسات المتعاقبة التي مرت بها الجزائر،مشيرا إلى مدى مساهمة ملكية الدولة للعقارات في الدفع بعجلة القطاع الفلاحي إلى الأمام،خاصة لما يتعلق الأمر بتشجيع الفلاحين المستثمرين بخصخصة الأراضي الفلاحية لفائدتهم بعد استصلاحها، وقد اعتمد الباحث على المنهج الوصفي التحليلي لعرض وتحليل مختلف السياسات العقارية،ثم المنهج الإحصائي التحليلي لتحليل مختلف الإحصائيات المتعلقة بالدراسة الميدانية، وقد خلص الباحث في هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- إن السياسة العقارية الوطنية كانت مستمدة من التجارب التي تعطي الأولوية لحق الاستغلال على حساب حق التملك حيث أن الدولة قد انتهجت هذه الساسة من أجل الحد من تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

- إن اختيار صيغة التنازل عن العقار لفائدة المستثمر يجب أن يتم على أساس شرط فاسخ يتمثل في تجسيد برنامج الاستثمار من قبل المستثمر،وهو ما جسده المشرع الجزائري من خلال نص القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية بواسطة الاستصلاح والتي مازال العمل بها مستمرا.

ثامنا:دراسة النوعي احمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق،تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة،2018.

حيث ركز الباحث في هذه الدراسة على عرض أهم التطورات القانونية التي عرفتها الأملاك الوطنية العمومية مع تحليلها والتعليق عليها من خلال معرفة التطورات المتلاحقة للنظام السياسي والاقتصادي الجزائري ومدى انعكاسه على النظام القانوني للأملاك الوطنية، حيث أهتم بمعرفة النظام القانوني الذي يحكم ويسير ويحمي

الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري و ماهي الطرق التي اعتمدها المشرع من أجل تسيير هذه الأملاك للمحافظة عليها وتثمينها واستغلالها في شتى مجالات، وقد اعتمد الباحث على المنهج الوصفي من خلال بسط النصوص القانونية المتعلقة بموضوع الأملاك الوطنية وربطها بالممارسات الإدارية قصد الوقوف على مكان القوة والضعف فيها، مستعينا بالمنهج المقارن والمنهج التحليلي الذي يعتمد على الملاحظة والتحليل المباشر والتعليق والنقد البناء، وقد خلص الباحث في هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- تحيين القوانين المنظمة للأملاك الوطنية العمومية وجمعها تسهيلا للاطلاع عليها.
- خلق آليات وأجهزة متخصصة وموحدة وأكثر فعالية للإشراف وتسيير وتنظيم ومراقبة الأملاك الوطنية.
- العمل على الاحصاء الشامل والدقيق لمكونات الأملاك الوطنية وذلك بإعادة بعث عملية الجرد العام للأملاك الوطنية والتي تسمح بإنشاء بنك للمعطيات والمعلومات المتعلقة بالأملاك الوطنية بمختلف أنواعها.
- تاسعا: دراسة منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014، حيث ركزت الباحثة في هذه الدراسة على معرفة خلفيات ظهور عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي.
- في ظل النصوص القانونية التي شهدتها الجزائر إبان الاستقلال والمتعلقة بالاستثمار لاسيما تلك المتعلقة بتوفير العقار الصناعي من خلال إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاطات لتجسيد المشاريع الاستثمارية، وقد اعتمدت الباحثة على المنهج التحليلي بهدف توضيح الرؤى لكل الدارسين للموضوع في المجال الإداري والعقاري وكذا الاقتصادي،

وقد خلصت الباحثة في هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- أن ظهور عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب الأمر رقم 04-08 لم يكن مفاجئا وإنما تمت دراسة تلاؤم طبيعة هذا النوع من العقارات مع الإجراءات المتخذة في قانون الأملاك الوطنية لاسيما الإيجارات طويلة الأمد أو رخص الشغل المؤقت للأملاك العمومية.
- تعميم استخدام عقود الامتياز حتى في مجال القطاع الفلاحي وذلك بموجب الأمر 10-03 وحتى في مجال استغلال الطرق السريعة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-308 وغيرها من المشاريع الوطنية.

- إن الامتياز المتعلق باستغلال العقار الصناعي يقتضي أن يدفع المستثمر أتاوى سنوية قابلة للتعديل خلال فترة قدرها 11 سنة، وله أن يستفيد من الأرباح التي يدرها المشروع الاستثماري.

عاشرا: دراسة ، بوغزالة محمد أسماء، الاستثمار الخاص في الجزائر خلال الفترة 2000/90، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة الجزائر، 2002.

حيث ركزت الباحثة في هذه الدراسة على معرفة الدور الجديد للقطاع الخاص في الجزائر لاسيما في ظل قانون الاستثمار لسنة 1993، وفيما إذا كانت الإجراءات التحفيزية المتخذة ضمن ذات القانون كافية لجلب رأس المال الوطني الأجنبي، وقد اعتمدت الباحثة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، حيث اعتمدت في المنهج الأول على سرد كافة القوانين وإعطاء نظرة على الاقتصاد الجزائري، فيما استخدمت المنهج الثاني من أجل تحليل مختلف الآثار المترتبة عن تطبيق القوانين المتعلقة بالاستثمار وخاصة قانون سنة 1993،

وقد خلصت الباحثة في هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- أن الإصلاحات التي خاضتها الجزائر منذ الثمانينات من خلال برامج عديدة للتصحيح الهيكلي، لم تعط النتائج الموجودة على مستوى النمو الاقتصادي بالإضافة إلى أنها أظهرت نقائص الإقتصاد الجزائري وخاصة المؤسسات الوطنية، رغم الجهود المبذولة من طرف الحكومة الجزائرية لتهيئة مناخ استثماري ملائم من: تعديل القانون التجاري وخاصة فيما يتعلق بالتجارة الخارجية، قانون الاستثمار لسنة 1993 والذي يعد أهم خطوة لتفتح الجزائر على الرأسمال الخاص، وطني وأجنبي حيث قدمت ضمانات هامة للمستثمرين خاصة الأجانب فيما يتعلق بحل المنازعات باللجوء إلى التحكيم الدولي بالإضافة إلى ضمان تحويل رؤوس الأموال المستثمرة.

- حسب التصريحات المودعة لدى مصالح الشباك الوحيد لاحظت أن هناك نوايا للاستثمار الأجنبي كبيرة ووجود تمركز كبير للمشاريع في بعض القطاعات خاصة منها الصناعات الحديدية والمعدنية والميكانيكية.

إحدى عشر: دراسة محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017،

حيث تهدف هذه الدراسة إلى تبيان عدم جدوى التجربة التي طبقتها الجزائر في مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق ما يعرف بحق الانتفاع الدائم، الأمر الذي أدى بالسلطات العليا للبلاد إلى اختيار نمط آخر تمثل في منح حق الامتياز على هذه المستثمرات من أجل النهوض بالقطاع الفلاحي عموما

وقد اعتمد الباحث على المنهج الوصفي فيما تعلق بالمفاهيم و التعاريف و الشروط و الأحكام و المنهج التاريخي المتعلق بعرض النصوص التشريعية و مناقشتها وفقا للمراحل التاريخية ، و المنهج التحليلي من خلال مناقشة و تحليل وجهات النظر القانونية و القضائية و الفقهية وخلص من خلال هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- تكريس مبدأ احتفاظ الدولة بملكية الرقبة يضع حدا للمضاربة بالأراضي الفلاحية ويمنع إعادة بيعها أو التصرف فيها أو تغييرها عن وجهتها الفلاحية
- حصر الاستفادة من حق الامتياز على الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية وهو ما أدى إلى تضيق الخناق على الأشخاص المعنوية الاستفادة من هذا الامتياز ، إلا عن طريق الدخول في شراكة مع المستثمرين الفرديين حتى يجعل من المستثمرة الفلاحية وسيلة اقتصادية قادرة على جلب الاستثمارات
- إن استغلال الأراضي عن طريق حق الانتفاع الدائم في شكل جماعي شكل عائقا أمام المستثمرين الفرديين ، حيث جاء الأمر رقم 10-03. لإعطاء الحق للمستثمرين من أجل الخروج من الشيوع و تكوين مستثمرات فلاحية فردية .

#### المطلب الثاني: الدراسات باللغة الأجنبية.

أولا: دراسة بن شاعة حاج، Evaluation de la politique de l'encouragement de l'investissement en Algérie depuis 1993 (تقييم سياسة تشجيع الاستثمار في الجزائر منذ 1993)، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية دولية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة وهران، 2011.

حيث تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على تقييم سياسة تشجيع الاستثمار في الجزائر بداية من سنة 1993 وخاصة بعد صدور المرسوم التشريعي 93-18 المتعلق بالاستثمار والذي قدم تنازلات عدة للمستثمرين من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني.

وقد استخدم المنهج الوصفي والإحصائي والمنهج التحليلي

ومن أهم النتائج التي توصل إليها الباحث هي:

-محاولة المشرع الجزائري النهوض بالقطاع الصناعي من خلال وضع نصوص قانونية تشجع الاستثمار الصناعي وتدعمه من خلال منح امتيازات مختلفة للمستثمرين مع إمكانية تحويل الامتيازات إلى تنازل بعد إثبات انجاز المشروع.

-تحرير وتشجيع الاستثمار خلال الفترة الممتدة من سنة 1993 إلى غاية 2009 وهي المرحلة التي شهدت صدور العديد من النصوص التي تنظم عملية الاستثمار.

ثانيا: دراسة غريس عبد النور، *l'investissement et ses effets sur le développement économique cas de l'Algérie* دولة في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2007.

حيث تهدف هذه الدراسة إلى معرفة فيما إذا كانت الاستثمارات المطبقة في الجزائر قد أعطت أثرا على التنمية في ظل تطبيق المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، والذي اعتمد على آلية منح حق الامتياز القابل للتنازل عن العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك بإنشاء وكالة لترقية الاستثمار APSI والتي تمنح امتيازات للمستثمرين وفق النظام العام والنظام الخاص في المناطق الخاصة والمناطق الحرة وقد استخدم المنهج الوصفي والإحصائي والمنهج التحليلي

ومن أهم النتائج التي توصل إليها الباحث هي:

-ضرورة ابتكار طرق وآليات استثمار جديدة لتحقيق تنمية متوازنة بين القطاع الخاص والقطاع العام ودعم الاستثمارات الجديدة من خلال منح العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة بما يتماشى واحتياجات وتطلعات المستثمرين مع ضرورة مرافقتهم وتوجيههم وتشجيعهم لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية بتحويل منح حق الامتياز إلى تنازل.

- يجب على الدولة الجزائرية أن تعمل على تلبية حاجيات السكان بوضع الآليات الكفيلة بالتشجيع على الاستثمار و أن تسير الانتعاش الاقتصادي بتوظيف كل الطاقات المتاحة.

## ثالثا: دراسة امينة عيسى، la politique d'orientation et de promotion de l'investissement industriel privé national en algerie 1962-2000

2000 سياسة توجيه وترقية الاستثمار الصناعي الوطني الخاص في الجزائر 1962-2000، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2001.

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على دراسة سياسة توجيه ترقية الاستثمارات الصناعية من النظام الاقتصادي الاشتراكي المعتمد على الاقتصاد المخطط إلى المبادرة الليبرالية المعتمدة على اقتصاد السوق أين عرفت فتح المجال للاستثمار الصناعي عن طريق وكالة ترقية الاستثمار APSI. وقد استخدم المنهج الوصفي والمنهج التحليلي

ومن أهم النتائج التي توصل إليها الباحث هي:

- تميز الاستثمار الوطني الخاص خلال المرحلة الاشتراكية بالغموض وعدم الاتساق، نتيجة عدم تقديم الضمانات والتحفيزات الكتابية الكافية للمستثمرين في قانون الاستثمار.
- سياسة توجيه الاستثمار الوطني الخاص تعتمد على استقلالية القطاع الخاص عن القطاع العام للدولة وتجمد ذلك من خلال ميثاق طرابلس سنة 1962 والنصوص التي تلتها والمتعلقة بالاستثمار التي قننت بموجب القانون 82-11 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص.
- تحرر سياسة الاستثمار في ظل النظام الليبرالي الذي أعطى نفسا جديدا للاقتصاد من خلال النصوص القانونية التي عرفتها سنة 1993 وما بعدها من خلال تشجيع وترقية الاستثمار في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-18 والنصوص التنظيمية اللاحقة له.

### المطلب الثالث: موقع الدراسة الحالية من الدراسات السابقة.

بعد تعرضنا لأهم الدراسات السابقة، سنتناول في هذا المطلب أوجه الشبه والاختلاف بينها وبين الدراسة الحالية، بالإضافة إلى أوجه الاستفادة من الدراسات السابقة.

### الفرع الأول: أوجه التشابه.

- تهدف الدراسة الحالية إلى معرفة دور إدارة أملاك الدولة في تشجيع الاستثمار وقد اتفقت في ذلك مع بعض الدراسات مثل دراسة: عايلي رضوان، ودراسة طيبي بن زيان.

استخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي متفقة في ذلك مع الدراستين المذكورتين وقد توصلت الدراسات إلى أن إدارة أملاك الدولة تساهم في تشجيع وتوجيه المستثمرين وتسوية وضعية عقاراتهم عن طريق آليات حددتها الدولة سواء بالبيع والتنازل أو عن طريق منح الامتياز.

### الفرع الثاني: أوجه الاختلاف.

-اختلفت الدراسة الحالية عن بعض الدراسات السابقة مثل دراسة مزواغي ميلود، ودراسة فريد عبه، كونها أملت بجانبيين أساسيين للعقارات التي تمنحها أو تسييرها إدارة أملاك الدولة والمتمثلة في العقار الفلاحي والعقار الصناعي، في حين اكتفت الدراسات السابقة إلى دراسة جانب واحد من هذه الجوانب إما العقار الفلاحي أو العقار الصناعي.

-ركزت الدراسة الحالية على إظهار الإطار القانوني الذي تندرج فيه عمليات منح وتسيير العقار، كما خصصت جزءا تطبيقيا تضمن الأهمية التي تلعبها الإدارة في تشجيع الاستثمار بشقيه الفلاحي والصناعي، في حين تعرضت الدراسات السابقة فقط إلى تبيان الإطار القانوني الذي تندرج فيه عمليات منح وتسيير هذه الأوعية العقارية والآليات التي تتم بها هذه العمليات.

-ركزت الدراسة الحالية على إظهار مختلف الآليات التي مازالت سارية المفعول في منح وتسيير العقار، فيما ركزت أغلب الدراسات السابقة على إظهار آلية واحدة فقط تمثلت في عملية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة دون التطرق إلى عمليات التنازل التي تعتبر آلية مازالت سارية المفعول

### الفرع الثالث: أوجه الاستفادة من الدراسات السابقة.

- الاستفادة من الدراسات السابقة في اختيار منهج الدراسة؛
- الاستفادة من مختلف النصوص القانونية التي تضبط العمليات والتي تم التطرق إليها وتناولها في الدراسات السابقة؛
- الربط والمقارنة وتحليل النتائج بين ما تم التوصل إليه من خلال هذه الدراسة مع نتائج الدراسات السابقة التي تناولت نفس الموضوع؛
- التعرف على أبعاد ومفاهيم جديدة لها علاقة بالعقار الموجه للفلاحة أو الصناعة، من خلال الإطلاع على الدراسات الأجنبية السابقة.

## خلاصة الفصل :

في هذا الفصل تناولنا بالدراسة الأدبيات النظرية و التطبيقية لإدارة أملاك الدولة و الاستثمار ، حيث خصصنا المبحث الأول بالتعريف بالإطار المفاهيمي لإدارة أملاك الدولة و الاستثمار ، حيث تطرقنا من خلال المطلب الأول إلى تعريفها و التطرق إلى تنظيمها و هيكلتها و مهامها على المستوى الولائي ، كما حاولنا تعريف الدارس بأنواع العقارات التي تحوزها الدولة و تسييرها مديرية أملاك الدولة بالولاية ، فيما خصصنا المطلب الثاني الى معرفة ماهية الاستثمار، و مفهومه من خلال الفرع الأول ، مع تخصيص مجال الاستثمار في العقارات الاقتصادية ممثلة في العقار الصناعي و الفلاحي ، من خلال الفرع الثاني الذي عرفنا من خلاله الآليات التي طبقتها الدولة و تعمل بها مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية في منح امتياز هذه العقارات للمستثمرين ، مع الإشارة إلى انه خصص المطلب الثالث إلى التعريف بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إعداد عقود الامتياز و شروط و كيفيات منح هذه العقارات .

أما المبحث الثاني من هذه الدراسة فقد تناولنا فيه مجموعة من الدراسات السابقة، التي قمنا بتحليلها ومناقشتها لمعرفة أوجه الشبه والاختلاف بينها وبين موضوعنا الذي نحن بصدد معالجته، وكذلك ما يميز دراستنا عن سابقتها، لنصل في الأخير إلى الاستفادة المرجوة من الدراسات السابقة.

الفصل الثاني

الدراسة التطبيقية

### تمهيد:

تقتضي البحوث العلمية أن ترافق الدراسات النظرية الدراسات التطبيقية، حيث وبعد التطرق إلى المفاهيم الأساسية لكل من إدارة أملاك الدولة والاستثمار في الجانب النظري من الفصل الأول، كان لابد علينا أن نسقط ما تمت دراسته نظريا على الجانب التطبيقي وذلك من خلال معرفة مدى مساهمة إدارة أملاك الدولة بولاية الوادي في ترقية ودعم الاستثمار المحلي بالولاية، وما هو أثر زيادة الرقعة العقارية في زيادة مجال الاستثمار المحلي في جانبيه الفلاحي والصناعي.

ولذلك تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين، يتعلق الأول بالطريقة والأدوات المستخدمة في الدراسة، فيما خصص المبحث الثاني للنتائج ومناقشتها.

## المبحث الأول: الطريقة المعتمدة والأدوات المستخدمة في إجراء الدراسة التطبيقية.

المطلب الأول: الطريقة المعتمدة في إجراء الدراسة التطبيقية.

أولاً: مجتمع الدراسة:

يتمثل مجتمع الدراسة في مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي التي أنشأت سنة 1984 بعد التقسيم الإداري الذي شهد ميلاد ولاية الوادي، حيث كانت تسمى آنذاك بالمفتشية الفرعية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، التي تضم كل من إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، تعمل تحت إشراف مفتشيه تنسيق المصالح المالية بالولاية التي تضم كل المصالح الخارجية لقطاع المالية بالولاية (الضرائب، الخزينة، الرقابة المالية، أملاك الدولة)، كأحد الإدارات التابعة لوزارة الاقتصاد سابقاً.

وتعتبر مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي التي اكتسبت هذه التسمية سنة 1990 بعد التحولات التي شهدتها البلاد بتبنيها النظام الاقتصادي الحر، من بين أهم الإدارات العمومية بالولاية لاضطلاعها بالعديد من العمليات التي تدخل ضمن تشجيع وتطوير الأنشطة الاقتصادية المختلفة للعديد من المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص لاسيما في توفير الأوعية العقارية التي يحتاجونها لإنجاز مشاريعهم المختلفة، أو تلك المتعلقة بتوسيع أنشطتهم الاقتصادية.

ولعل من أهم المتعاملين الاقتصاديين المترددين على إدارة أملاك الدولة بولاية الوادي هم المستثمرين في كل من القطاع الفلاحي والقطاع الصناعي والترقية العقارية والمجال السياحي... الخ، واعتبارا لكون مديرية أملاك الدولة هي الإدارة العمومية التي تقوم بتسيير وبمنح العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة، الذي أقره المشرع الجزائري ليستوعب المشاريع الاستثمارية المختلفة.

ونظرا لكون دراستنا ستتعلق بالعقار الذي توفره إدارة أملاك الدولة للمستثمرين في المجالين الفلاحي والصناعي فإننا سنركز على مجال تدخل هذه الإدارة ومساهمتها في ترقية الاستثمار الفلاحي والصناعي بالولاية.

ثانياً: عينة الدراسة:

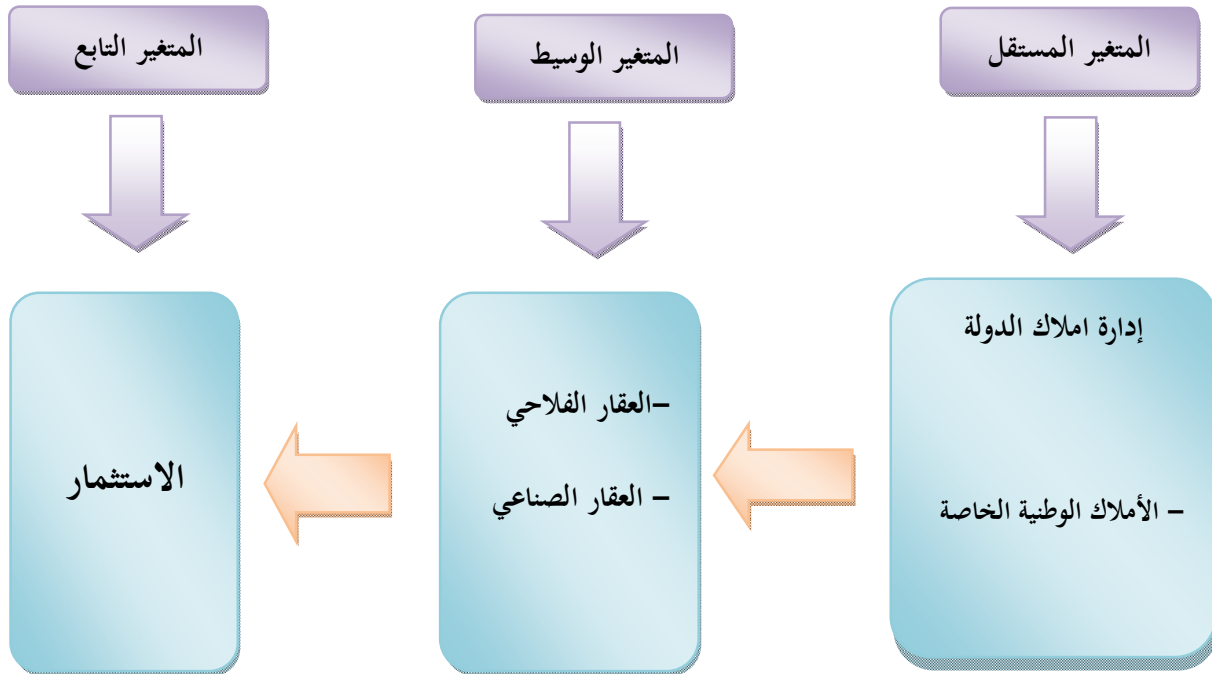
ستقتصر دراستنا على نوعين من العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تقوم بمنحها وبتسييرها إدارة أملاك الدولة لولاية الوادي، وهي العقار الفلاحي والعقار الصناعي، كما سيكون مجال الدراسة ممتدا خلال

الفترة الزمنية 2010 إلى غاية 2018 ووفقا للإجراءات المعمول بها وفقا للأمر رقم 04-08 المؤرخ في 2008/09/01.

ثالثا: تحديد متغيرات الدراسة:

الشكل الموالي يوضح نموذج الدراسة، حيث يظهر المتغير المستقل ممثلا في إدارة أملاك الدولة والمشتمل على الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، وكذا المتغير الوسيط والذي يتمثل في العقار الفلاحي الممنوح امتياز، والعقار الصناعي والمتغير التابع والذي يشمل عنصر الاستثمار.

الشكل رقم: 02 يمثل نموذج الدراسة.



المصدر: من إعداد الطالب.

### المطلب الثاني: الأدوات المستعملة في الدراسة التطبيقية.

سوف نتناول في هذا المطلب الأدوات التي قمنا باستخدامها في إعداد هذا البحث والمتمثلة أساسا في الجداول الإحصائية الصادرة عن مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي خاصة تلك المتعلقة بمنح عقود الامتياز على الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في كل من المجال الفلاحي والصناعي وفي الجداول الإحصائية الموجودة بالدليل الإحصائي مونوغرافيا ولاية الوادي للفترة الزمنية الممتدة من 2010 إلى غاية 2018،

#### أولا: إحصائيات مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي:

تمت الاستعانة بالجداول الإحصائية المعدة من قبل مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي المتعلقة بمنح الامتياز على الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في كل من قطاع الفلاحة وقطاع الصناعة مع التركيز على الأوعية العقارية الممنوحة بعد صدور الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، على اعتبار أنه الأمر الذي أنهى عملية التنازل عن الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث تمت الاستعانة بالجداول الإحصائية الممنوحة حسب المحيطات الفلاحة الموزعة عبر بلديات الولاية وكذا مناطق النشاطات والمناطق الصناعية التي وفرتها الدولة وخصصت لاستيعاب المشاريع الاستثمارية للمستثمرين، كما تم استخدام الجداول الإحصائية المتعلقة بمنح عقود الامتياز على الأوعية العقارية المتواجدة خارج مناطق النشاطات بالنسبة للخواص أو حتى تلك المخصصة للهيئات والمؤسسات العمومية، إضافة إلى الاعتماد على الإحصائيات الخاصة بالأصول المتبقية من حل وخصوصية المؤسسات العمومية المحلية والمؤسسات العمومية الاقتصادية بالولاية. وكيفيات منحها للاستغلال من طرف الخواص أو المؤسسات التابعة للدولة بغرض سد احتياجاتها.

#### ثانيا: مونوغرافيا ولاية الوادي:

لقد تم استغلال الجداول الإحصائية المنشورة في مونوغرافيا ولاية الوادي للفترة الممتدة من 2010 إلى غاية 2018، لاسيما تلك المتعلقة بكل من مصالح مديرية الفلاحة ومديرية الصناعة والمناجم والتي تخص استغلالا لأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في القطاع الفلاحي وكذا الأوعية العقارية الممنوح امتيازها لفائدة المستثمرين في القطاع الصناعي.

### المبحث الثاني: عرض ومناقشة نتائج الدراسة.

سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين، حيث سنحاول من خلال المطلب الأول إلى عرض النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة، فيما سنخصص المطلب الثاني إلى مناقشة نتائج هذه الدراسة.

#### المطلب الأول: عرض نتائج الدراسة.

سنقوم من خلال هذا المطلب بعرض وتحليل الجداول الإحصائية التي تمت الاستعانة بها خلال هذه الدراسة في كل من الجداول الإحصائية الصادرة عن مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي والدليل الإحصائي مونوغرافيا ولاية الوادي.

أولاً: عرض النتائج المتعلقة بمنح العقار الفلاحي:

#### 1- منح حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية:

##### 1-1 تعاونيات الاستغلال المشترك للأراضي الفلاحية CAEC:

وهي المستثمرات الفلاحية الفردية التي استفاد منها المستثمرون قبل الاستقلال<sup>1</sup> مباشرة وبقيت مستغلة دون سندات قانونية إلى غاية صدور القانون رقم 87-19 حيث أدرج تسييرها ضمن هذا الإطار، وقامت إدارة أملاك الدولة بتسوية وضعياتها وذلك عن طريق تقييم ممتلكاتها وإعداد العقود المتضمنة منح حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية، تنفيذا لسياسة الدولة وعملا على تشجيع المستثمرين في القطاع الفلاحي، حيث استفاد 1454 مستثمر في القطاع الفلاحي من مستثمرات فلاحية منحت على مساحة قدرها 02 هكتار للمستثمر الواحد، استفاد خلالها كل مستثمر من: 104 مغارس (نخلة)، ومن مباني استغلال، وتجهيزات الري، إضافة إلى سكن ريفي لكل مستثمر، وقد قامت مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي، بناء على الملفات التنظيمية المودعة لدى المصالح الفلاحية بالولاية على تحرير عقود منح حق الانتفاع الدائم على الأوعية العقارية الممنوحة فيما سدد المستثمرون قيمة الموجودات الواقعة على سطح الأرض لاسيما قيمة النخيل والمساكن الريفية عن طريق قروض بدون فوائد من طرف بنك الفلاحة والتنمية الريفية، وقد كان توزيع هذه المستثمرات الفلاحية على النحو التالي:

<sup>1</sup> المستثمرات الفلاحية التي انشئت في ولاية الوادي من قبل المستثمر الفرنسي و التي تدخل في إطار برنامج مشروع قسنطينة سنة 1958 ، تم إعادة ادماجها ضمن الممتلكات الخاصة للدولة و بقي استغلالها دون سند قانوني الى غاية سنة 1996 اين تم اعادة توزيعها على المستثمرين بموجب عقود ادارية خاضعة لنص القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية و تحديد حقوق المتحيزين وواجباتهم الصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 50 بتاريخ 1987/12/09 ، ص 1918.

الجدول رقم: 01 عدد المستثمرات الفلاحية المنبثقة عن CAEC.

| الرقم | البلدية             | المستثمرات المنشأة | المساحة/هـ | عدد النخيل | السكن الريفي |
|-------|---------------------|--------------------|------------|------------|--------------|
| 01    | الوادي              | 00                 | 00         | 00         | 00           |
| 02    | كوينين              | 02                 | 04         | 208        | 02           |
| 03    | الرقيبة             | 234                | 468        | 24336      | 234          |
| 04    | الحمراية            | 12                 | 24         | 1248       | 12           |
| 05    | قمار                | 02                 | 04         | 208        | 02           |
| 06    | تغزوت               | 02                 | 04         | 208        | 02           |
| 07    | ورماس               | 00                 | 00         | 00         | 00           |
| 08    | الدييلة             | 198                | 396        | 20592      | 198          |
| 09    | حساني عبد<br>الكريم | 00                 | 00         | 00         | 00           |
| 10    | حاسي خليفة          | 00                 | 00         | 00         | 00           |
| 11    | الطريفراوي          | 00                 | 00         | 00         | 00           |
| 12    | المقرن              | 00                 | 00         | 00         | 00           |
| 13    | سيدي عون            | 00                 | 00         | 00         | 00           |
| 14    | الرياح              | 00                 | 00         | 00         | 00           |
| 15    | النخلة              | 00                 | 00         | 00         | 00           |
| 16    | العقلة              | 00                 | 00         | 00         | 00           |
| 17    | البياضة             | 00                 | 00         | 00         | 00           |

|    |               |      |        |      |      |
|----|---------------|------|--------|------|------|
| 18 | الطالب العربي | 00   | 00     | 00   | 00   |
| 19 | بن قشة        | 00   | 00     | 00   | 00   |
| 20 | دوار الماء    | 00   | 00     | 00   | 00   |
| 21 | أميه ونسه     | 00   | 00     | 00   | 00   |
| 22 | وادي العلندة  | 00   | 00     | 00   | 00   |
| 23 | المغير        | 420  | 43680  | 840  | 420  |
| 24 | سيدي خليل     | 98   | 10192  | 196  | 98   |
| 25 | سطيل          | 54   | 5616   | 108  | 54   |
| 26 | أم الطيور     | 58   | 6032   | 116  | 58   |
| 27 | جامعة         | 174  | 18096  | 348  | 174  |
| 28 | سيدي عمران    | 00   | 00     | 00   | 00   |
| 29 | المرارة       | 87   | 18096  | 174  | 87   |
| 30 | تندلة         | 113  | 11752  | 226  | 113  |
|    | المجموع       | 1454 | 151216 | 2908 | 1454 |

جدول من إعداد الطالب بناء على إحصائيات مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي، 2008

## 2-1 المستثمرات الفلاحية المنبثقة عن EX-DAS:

هي مستثمرات فلاحية انبثقت عن تقسيم 23 مستثمرة فلاحية واقعة بإقليم وادي ريغ كانت تابعة للكولون قبل الاستقلال وهي مستثمرات منتجة تحتوي على مغارس، مباني استغلال ومباني تربية، سكنات وتجهيزات ري وقد تم إعادة توزيع هذه المستثمرات الفلاحية المنبثقة عن إعادة توزيع الأراضي الفلاحية EX-DAS على المستثمرين، المسيرين السابقين لهذه المستثمرات الفلاحية وقد كان التوزيع على الشكل التالي:

جدول رقم: 02 عدد المستثمرات الفلاحية المنبثقة عن EX-DAS

| نوع المستثمرة  | عدد المستثمرات | مساحة المستثمرة /هكتار | عدد النخيل    |
|----------------|----------------|------------------------|---------------|
| مستثمرة فردية  | 913            | 1826                   | 341126        |
| مستثمرة جماعية | 123            | 492                    | 51168         |
| <b>المجموع</b> | <b>1036</b>    | <b>2318</b>            | <b>241072</b> |

المصدر: من إعداد الطالب بناء على معطيات مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي، 2008

وقد بلغ مجموع المستثمرات المنبثقة عن تعاونيات الاستغلال المشترك والمستثمرات الأخرى 2490 مستثمرة فلاحية تم إعادة تحرير عقودها وتحويل صيغتها من حق الانتفاع الدائم للأراضي الفلاحية إلى عقود منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية تطبيقا لنص الأمر رقم 10-03<sup>1</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.<sup>2</sup>

الجدول رقم: 03 المستثمرات الفلاحية المنبثقة عن CAEC+EX-DAS.

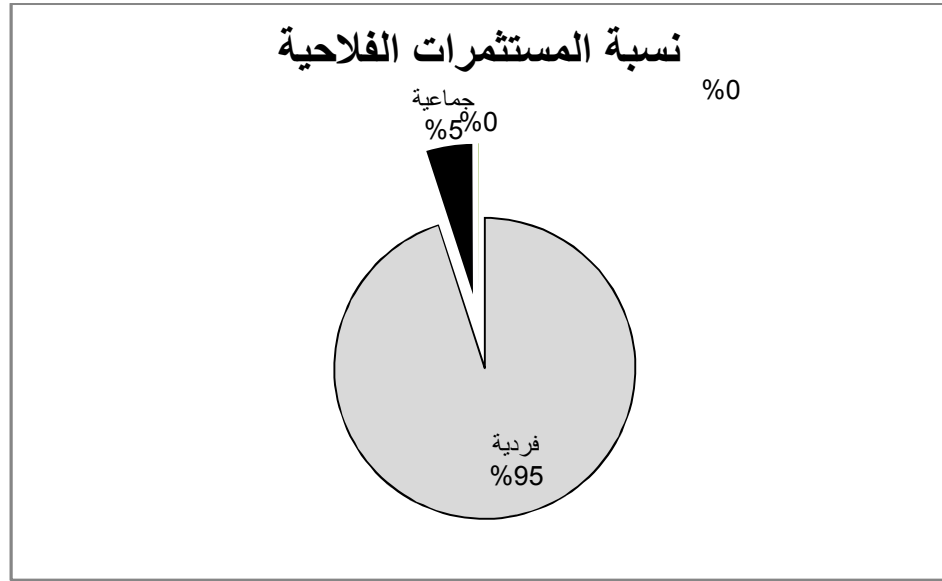
| نوع المستثمرة  | عدد المستثمرات | مساحة المستثمرة /هكتار | عدد النخيل    |
|----------------|----------------|------------------------|---------------|
| مستثمرة فردية  | 2367           | 4734                   | 189904        |
| مستثمرة جماعية | 123            | 492                    | 51168         |
| <b>المجموع</b> | <b>2490</b>    | <b>5226</b>            | <b>392294</b> |

المصدر: من إعداد الطالب بناء على معطيات مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي.

وتشكل المستثمرات الفلاحية الفردية بالولاية ما نسبته 95% من العدد الإجمالي للمستثمرات الفلاحية، فيما تحتل المستثمرات الفلاحية الجماعية لمرتبة الثانية بنسبة تقدر بـ 5% وهو ما يبينه الشكل الموالي:

<sup>1</sup> الأمر رقم 10-03 بتاريخ 2010/08/15 مرجع سابق، ص 04.  
<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-326 بتاريخ 2010/12/23 مرجع سابق، ص 11.

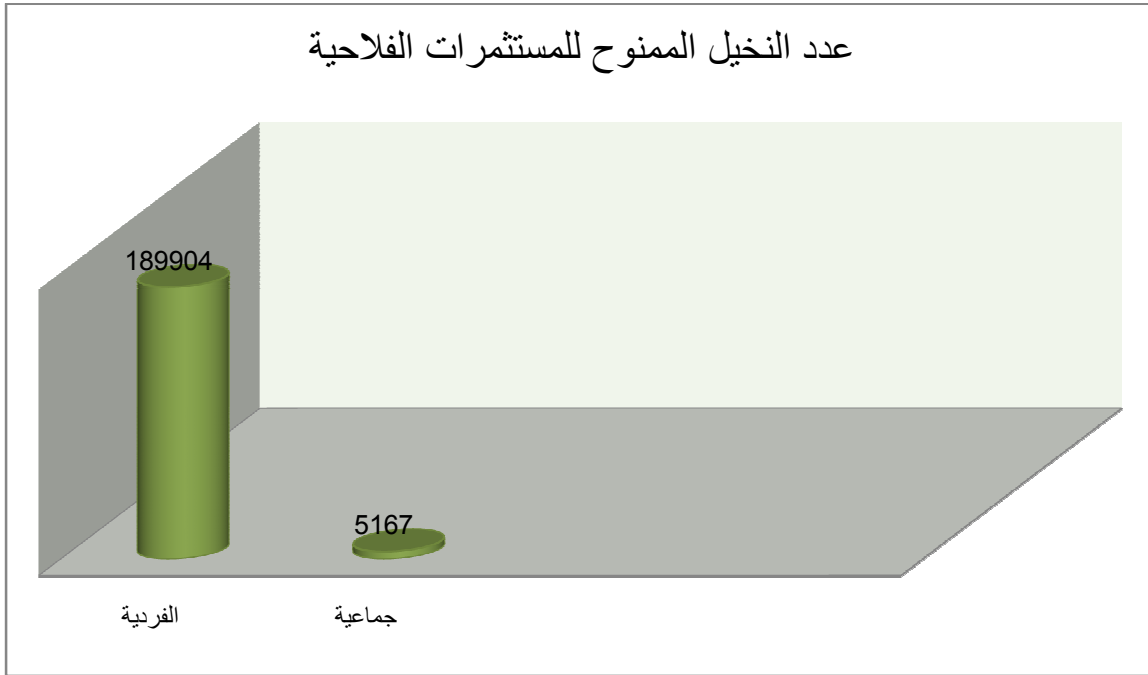
شكل رقم: 03 نسبة المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية.



المصدر: من إعداد الطالب، استنادا لنتائج الجدول 03.

إن عملية إعادة توزيع المستثمرات الفلاحية على المستثمرين في إطار هذه العملية مكن من إعطاء دفع جديد للمستثمرين للاهتمام بثروة النخيل على اعتبار أنها زراعة إستراتيجية وذلك بتوفير الدعم المادي والمعنوي لهم من خلال مرافقتهم ومساعدتهم على تطوير هذه الزراعة بالولاية وهو ما يبينه الشكل أدناه.

الشكل رقم: 04 عدد النخيل الممنوح بين المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية.



المصدر: من إعداد الطالب استنادا لنتائج الجدول 03.

## 2- منح الامتياز في إطار الأشغال الكبرى:

سميت هذه العملية بمنح الامتياز في إطار الأشغال الكبرى وذلك لتكفل الدولة وعلى عاتقها بكل الأشغال الكبرى المتعلقة بإنجاز تحديد للأوعية العقارية التي ستستوعب المستثمرات الفلاحية المنشأة، وإنجاز تجهيزات السقي، والكهرباء، دراسة وإنجاز طرق المرور، أشغال التهيئة، الأدوات التي تتطلبها النخيل والبيوت المحمية، التسيير والمتابعة، حيث أسندت هذه المهمة للمحافظة السامية لتنمية مناطق الجنوب ناحية ورقلة.

## 2-1 إعادة الاعتبار لحظيرة النخيل بالولاية:

تضمنت هذه العملية إعادة الاعتبار إلى حظيرة النخيل بولاية الوادي كمرحلة أولى وقد مست العملية مساحة قدرها 14500 هكتار من مجموع 55000 هكتار بخمس ولايات بالجنوب الشرقي، حيث كان نصيب ولاية الوادي 26.1 % من مجموع المساحة المعنية بعملية إعادة الاعتبار، وقد مست هذه العملية البلديات التالية والتي كانت نسبة المساحة المعنية فيها بإعادة الاعتبار وفقا للمساحة المخصصة لولاية الوادي كما يلي:

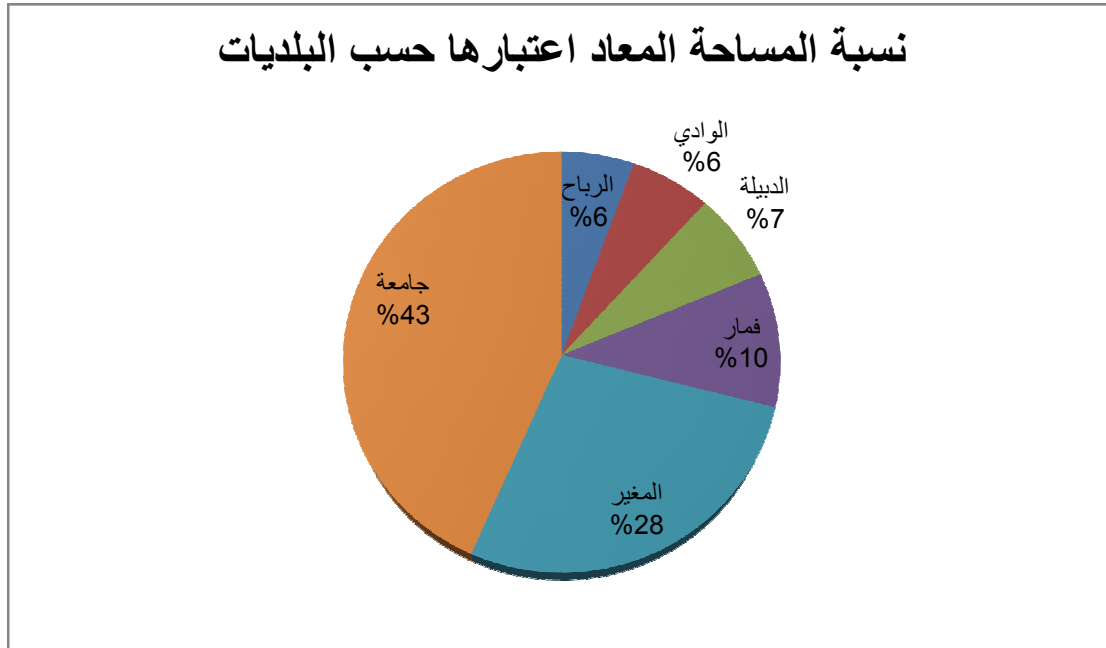
جدول رقم: 04 المساحة المعنية بالتهيئة وإعادة الاعتبار .

| الرقم | البلدية | المساحة بالهكتار | النسبة المئوية |
|-------|---------|------------------|----------------|
| 01    | جامعة   | 6300             | 43.45          |
| 02    | المغير  | 4000             | 27.58          |
| 03    | قمار    | 1500             | 10.35          |
| 04    | الرياح  | 800              | 5.52           |
| 05    | الديلة  | 1000             | 6.90           |
| 06    | الوادي  | 900              | 6.20           |
|       | المجموع | 14500            | 100            |

المصدر : من اعداد الطالب استنادا لمعطيات مديرية المصالح الفلاحية ، 1995

و يمثل الشكل الموالي نسبة المساحات المعاد لها الاعتبار في إطار هذا البرنامج الذي استفادت منه ولاية الوادي خلال تلك الفترة ، حيث يلاحظ ان حصة الأسد كانت من نصيب منطقة وادي ريغ حيث تصدرت بلدية جامعة بنسبة قدرت ب 43 % باعتبارها تحوز على العديد من المستثمرات الفلاحية التي تحوي عدد معتبر من النخيل ، تليها بلدية المغير بنسبة 28 % فيما لم تتجاوز النسبة 10 % في البلديات الأخرى في منطقة وادي سوف

الشكل رقم 05 نسبة المساحة المعاد اعتبارها حسب البلديات في إطار الاشغال الكبرى



المصدر: من إعداد الطالب بناء على معطيات مديرية المصالح الفلاحية 1995،

## 2-2 إنشاء محيطات فلاحية كبرى:

شهدت هذه العملية إنشاء 03 محيطات فلاحية بمساحة قدرها 1500 هكتار من مجموع 20 محيط فلاحية تمتد على مساحة إجمالية قدرها 10000 هكتار بـ 06 ولايات جنوبية وتم إنشاء محيطات ولاية الوادي بالمناطق المذكورة بالجدول أدناه:

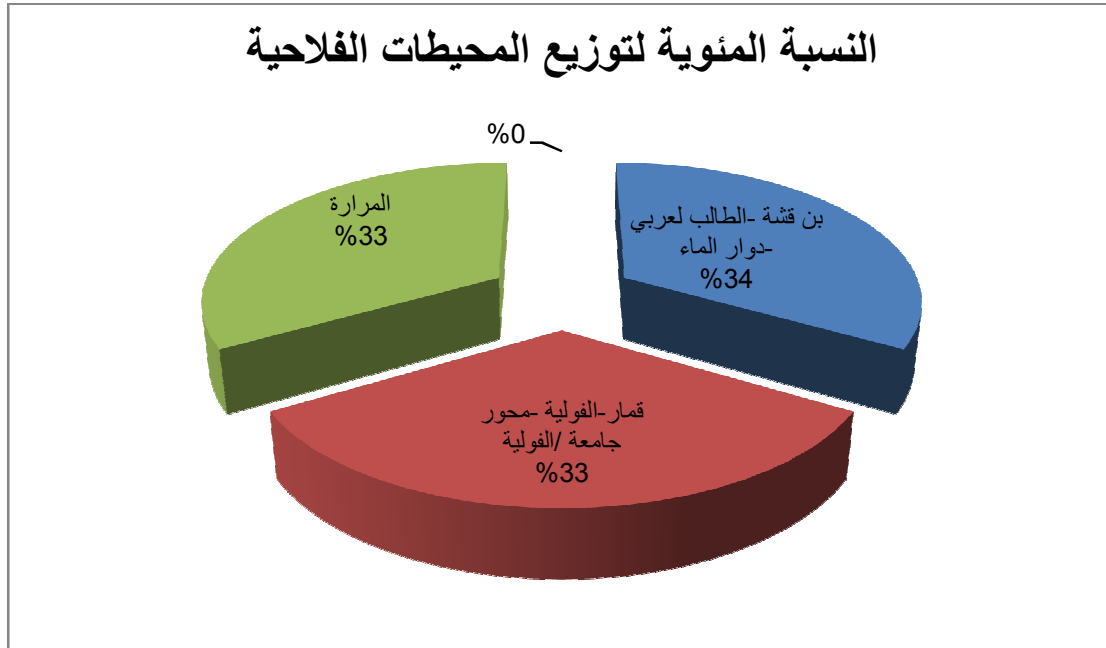
جدول رقم: 05 توزيع المحيطات الفلاحية في إطار الأشغال الكبرى.

| المساحة بالهكتار | عدد المحيطات | المنطقة                                                             | ولاية الوادي |
|------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| 500              | 01           | الحدود الجزائرية التونسية<br>(بن قشة، الطالب العربي،<br>دوار الماء) |              |
| 500              | 01           | منطقة وادي سوف<br>(قمار، الفولية، محور<br>الفولية/جامعة)            |              |
| 500              | 01           | منطقة المرارة                                                       |              |
| <b>1500</b>      | <b>03</b>    | <b>المجموع</b>                                                      |              |

المصدر من اعداد الطالب.بناء على معطيات مديرية المصالح الفلاحية

و يمثل الشكل الموالي النسبة المئوية لتوزيع المحيطات الفلاحية على مستوى ولاية الوادي ، حيث أعطيت الأولوية في هذا البرنامج الى منطقة الطالب العربي باعتبارها منطقة حدودية مع الدولة التونسية ،وذلك بغرض تثبيت البدو الرحل بتمكينهم من مستثمرات فلاحية ،فيما كانت بلدية المرارة ثاني منطقة تولى بالأهمية في هذا البرنامج لكون بلدية المرارة تمتاز بأرضها الخصبة و قابلية الأرض فيها الى تنوع المحاصيل الزراعية ، فيما كانت منطقة الفولية أيضا محل اهتمام السلطات المحلية باعتبارها منطقة مجاورة لمنطقة هبة التي عرفت استقطاب المستثمرات الفلاحية الفردية و التي عرفت بتميز منتوجها الفلاحي لاسيما منتوج دقلة نور ،حيث ستكون منطقة الفولية هي امتداد لمنطقة هبة ببلدية الرقية ،ذلك ان الطبيعة الرملية للمنطقتين خصبة و قابلة للتوسع .

الشكل رقم: 06 النسبة المئوية لتوزيع المحيطات الفلاحية بالولاية



المصدر: من اعداد الطالب استنادا لنتائج الجدول 05

وقد عرفت هذه العملية تأخرا كبيرا في إنجاز وتهيئة هذه الأوعية العقارية الممنوح امتيازها لفائدة المحافظة السامية حيث استطاعت تهيئة حوالي 340 هكتار من مجموع المساحة المخصصة، أي 22.66% من المساحة الإجمالية المخصصة لهذا البرنامج بولاية الوادي، وتم تقسيم المحيطات الفلاحية الكبرى فيما بعد إلى محيطات فلاحية صغيرة وزعت كمايلي:

جدول رقم: 06 توزيع المحيطات المنشأة وعدد المستثمرات في إطار برنامج الأشغال الكبرى.

| الرقم   | البلدية       | عدد المحيطات | عدد المستثمرات | المساحة بالهكتار |
|---------|---------------|--------------|----------------|------------------|
| 01      | حاسي خليفة    | 01           | 24             | 48               |
| 02      | الطريفراوي    | 01           | 24             | 48               |
| 03      | الطالب العربي | 01           | 15             | 30               |
| 04      | دوار الماء    | 01           | 24             | 48               |
| 05      | سيدي خليل     | 01           | 24             | 48               |
| 06      | سطيل          | 01           | 20             | 40               |
| 07      | جامعة         | 01           | 15             | 30               |
| 08      | تندلة         | 01           | 24             | 48               |
| المجموع |               | 08           | 170            | 340              |

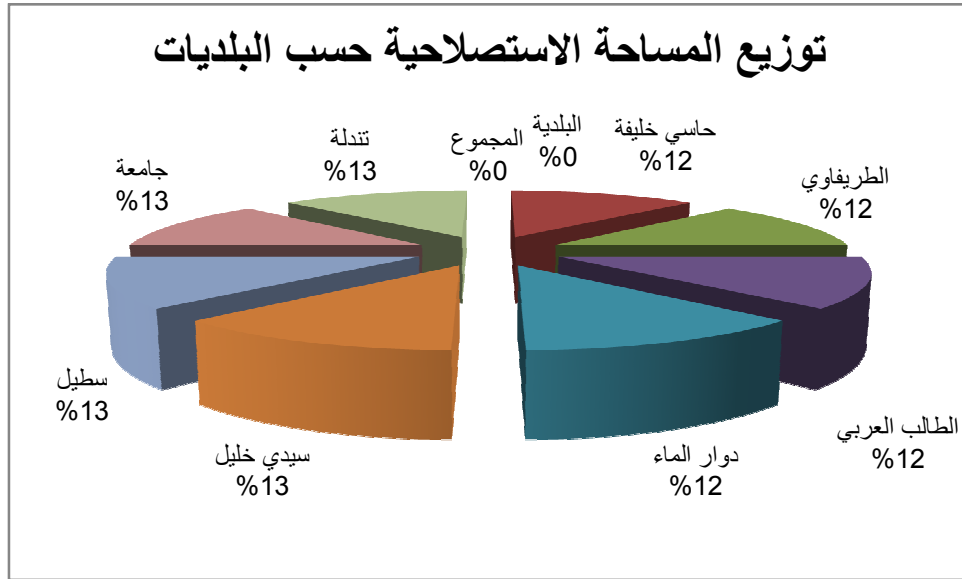
المصدر: من اعداد الطالب بناء على مونوغرافيا ولاية الوادي لسنة 2018،

حيث بين الجدول المتعلق بالمحيطات المنشأة بالولاية في اطار هذا البرنامج انما تم توزيعها استنادا لإحتياجات كل بلدية و عملا على مبدأ التوازن بين البلديات في توزيع البرامج الاستثمارية، حيث وزعت بالتساوي 04 بلديات بوادي سوف و 04 بلديات بوادي ريغ .

كما يوضح الجدول عدد المحيطات المنشأة بكل بلدية ،و المستثمرات التي تم استحداثها و تجسيدها على هذه المحيطات بحيث وزعت على اساس 2 هكتار لكل مستثمر و ذلك بعد قيام الدولة بتوفير كل المستلزمات المتعلقة بالمحيطات الفلاحية لاسيما شق الطرق الفلاحية و اىصال الكهرباء الريفية للمحيطات الفلاحية و تزويدها بآليات السقي بالتقطير و حفر الابار اللازمة للمشروع.

و يوضح الشكل الموالي نسب إستفادة بلديات الولاية من هذا البرنامج ،

الشكل رقم: 07 توزيع المساحات الاستصلاحية على بلديات الولاية.



المصدر: من إعداد الطالب استنادا لنتائج الجدول 06،

### 3-وضعية منح الامتياز للمستثمرات الفلاحية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483:

قامت مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي خلال الفترة الممتدة ما بين سنوات 2010 و 2018 بمنح وإعداد عقود امتياز لفائدة 1988 مستثمر على مساحة تقدر بـ 8702 هكتار، قامت الدولة بالتكفل بالنفقات المرتبطة بتهيئتها والمتمثلة في جلب المياه (حفر الآبار) تزويد المحيطات الفلاحية بالطاقة الكهربائية، وشق طرق للعبور إلى المساحات الاستصلاحية، كما قامت بإنجاز مجموع الأعمال الضرورية لإستعمال الأملاك العقارية المعنية بالاستصلاح استعمالا عقلانيا وذلك بغرض تشجيع المستثمرين على إنجاز مشاريعهم الاستثمارية دون عناء ولا تكلفة.

جدول رقم: 07 توزيع الأوعية العقارية للاستثمار الفلاحي.

| الرقم | البلدية          | المساحة بالهكتار الممنوحة من<br>2018/2010 | عدد المستثمرين المستفيدين |
|-------|------------------|-------------------------------------------|---------------------------|
| 01    | الوادي           | 200                                       | 50                        |
| 02    | كوينين           | 100                                       | 25                        |
| 03    | الرقبية          | 100                                       | 20                        |
| 04    | الحمراية         | 400                                       | 100                       |
| 05    | قمار             | 100                                       | 33                        |
| 06    | تغزوت            | 200                                       | 58                        |
| 07    | ورماس            | 200                                       | 40                        |
| 08    | الدييلة          | 100                                       | 25                        |
| 09    | حساني عبد الكريم | 50                                        | 12                        |
| 10    | حاسي خليفة       | 00                                        | 00                        |
| 11    | الطريفراوي       | 360                                       | 82                        |
| 12    | المقرن           | 100                                       | 33                        |
| 13    | سيدي عون         | 660                                       | 206                       |
| 14    | الرياح           | 00                                        | 00                        |
| 15    | النخلة           | 260                                       | 63                        |
| 16    | العقلة           | 50                                        | 12                        |
| 17    | البياضة          | 100                                       | 20                        |

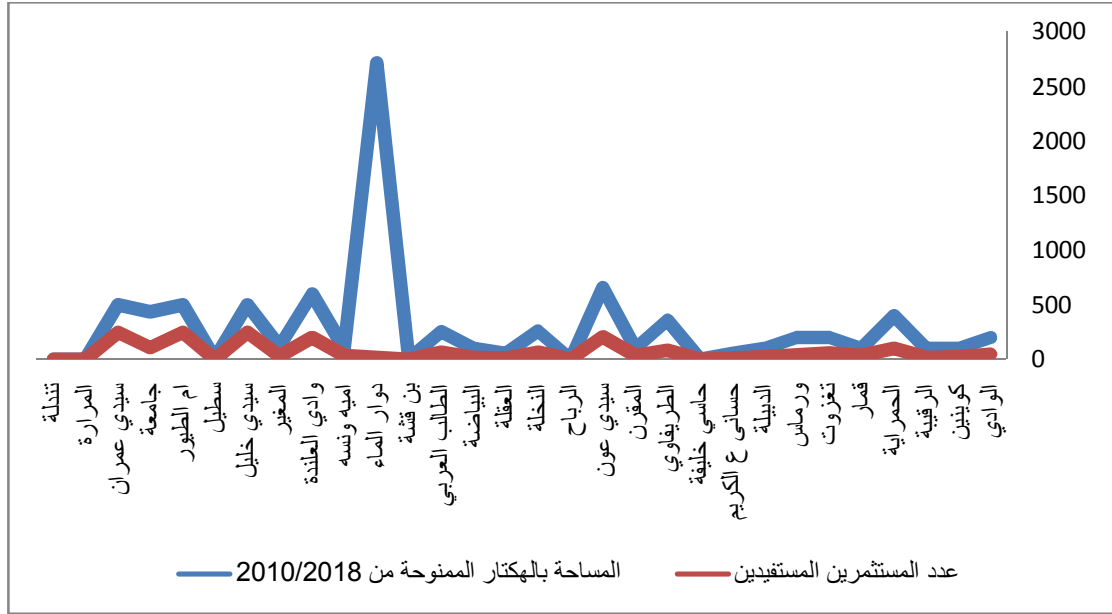
|         |               |      |      |
|---------|---------------|------|------|
| 18      | الطالب العربي | 250  | 68   |
| 19      | بن قشة        | 00   | 00   |
| 20      | دوار الماء    | 2720 | 20   |
| 21      | اميه ونسه     | 100  | 33   |
| 22      | وادي العلندة  | 600  | 200  |
| 23      | المغير        | 120  | 30   |
| 24      | سيدي خليل     | 500  | 250  |
| 25      | سطيل          | 00   | 00   |
| 26      | ام الطيور     | 500  | 250  |
| 27      | جامعة         | 432  | 108  |
| 28      | سيدي عمران    | 500  | 250  |
| 29      | المرارة       | 00   | 00   |
| 30      | تندلة         | 00   | 00   |
| المجموع |               | 8702 | 1988 |

المصدر: من إعداد الطالب، بناء على مونغرافيا ولاية الوادي لسنة 2018،

ما يلاحظ من خلال هذا الجدول هو تصدر بلدية دوار الماء لأكبر مساحة في هذا البرنامج و ذلك لكون المنطقة اثبتت نجاح التجربة المتعلقة بزراعة الحبوب خاصة مادتي الشعير و القمح باعتبار المنطقة متاخمة للحدود مع ولايتي خنشلة و تبسة اللتان عرفتا قفزة نوعية في زراعة هاته المادة فقد كانتا سباقتان لاكتشاف ان الاراضي المخصصة للزراعة هي أراضي منتجة ،مما حدا بالسلطات المحلية بالولاية الى تهيئة محيط فلاحى بمساحة قدرها 2720 هكتار وزع على 20 مستفيد بمساحة متوسطة قدرها 136 هكتار للمستثمر الواحد .

و يوضح الشكل الموالي توزيع المساحات الاستصلاحية عبر بلديات الولاية و تظهر بلدية دوار الماء في اعلى هرم الشكل.

الشكل رقم: 08 توزيع المساحة الاستصلاحية على المستثمرين.



المصدر: من إعداد الطالب، استنادا لنتائج الجدول 07

4- منح الامتياز في اطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108:

انطلق العمل بتسوية وضعيات الأوعية العقارية الممنوحة في إطار هذا المنشور بداية من سنة 2014 بتوزيع مقررات الاستفادة من هذه المستثمرات الفلاحية في انتظار تسوية الوضعية من قبل مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي وذلك عن طريق إعداد عقود الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

جدول رقم : 08 عقود الإمتياز الممنوحة في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108.

| عدد المستثمرين المستفيدين |      |      |      |      | المساحة/بالهكتار |      |      |      |      |                     |
|---------------------------|------|------|------|------|------------------|------|------|------|------|---------------------|
| 2018                      | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2018             | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | البلدية             |
| 0                         | 0    | 0    | 0    | 0    | 0                | 0    | 0    | 0    | 0    | الوادي              |
| 0                         | 0    | 0    | 240  | 0    | 0                | 0    | 0    | 1600 | 0    | كوبنين              |
| 0                         | 0    | 0    | 186  | 400  | 0                | 0    | 1878 | 2125 | 400  | الرقبية             |
| 50                        | 50   | 0    | 0    | 200  | 200              | 0    | 1900 | 0    | 200  | الحمراية            |
| 40                        | 40   | 40   | 0    | 200  | 200              | 200  | 1357 | 0    | 200  | قمار                |
| 244                       | 244  | 0    | 40   | 1300 | 2100             | 200  | 200  | 200  | 1300 | تغزوت               |
| 60                        | 60   | 60   | 0    | 300  | 300              | 2100 | 2200 | 1878 | 300  | ورماس               |
| 0                         | 0    | 0    | 240  | 0    | 0                | 300  | 300  | 1900 | 0    | الدييلة             |
| 0                         | 0    | 0    | 190  | 0    | 0                | 0    | 0    | 1357 | 0    | حساني<br>عبد الكريم |
| 38                        | 38   | 40   | 240  | 200  | 190              | 0    | 0    | 1200 | 200  | حاسي<br>خليفة       |
| 0                         | 0    | 0    | 0    | 0    | 0                | 190  | 200  | 0    | 0    | الطريفراوي          |
| 146                       | 146  | 146  | 0    | 400  | 1205             | 0    | 0    | 0    | 400  | المقرن              |
| 5                         | 5    | 0    | 40   | 0    | 1800             | 1205 | 1205 | 200  | 0    | سيدي عون            |
| 280                       | 280  | 280  | 0    | 1600 | 2454             | 1800 | 3650 | 0    | 1600 | الرياح              |
| 0                         | 0    | 0    | 0    | 0    | 0                | 2454 | 2454 | 0    | 0    | النخلة              |
| 152                       | 152  | 152  | 0    | 1000 | 1040             | 0    | 0    | 0    | 1000 | العقلة              |
| 0                         | 0    | 0    | 0    | 0    | 0                | 1040 | 1540 | 0    | 0    | البياضة             |
| 0                         | 0    | 0    | 146  | 200  | 0                | 0    | 0    | 1205 | 200  | الطالب<br>العربي    |
| 110                       | 110  | 108  | 100  | 500  | 2289             | 0    | 0    | 500  | 500  | بن قشة              |

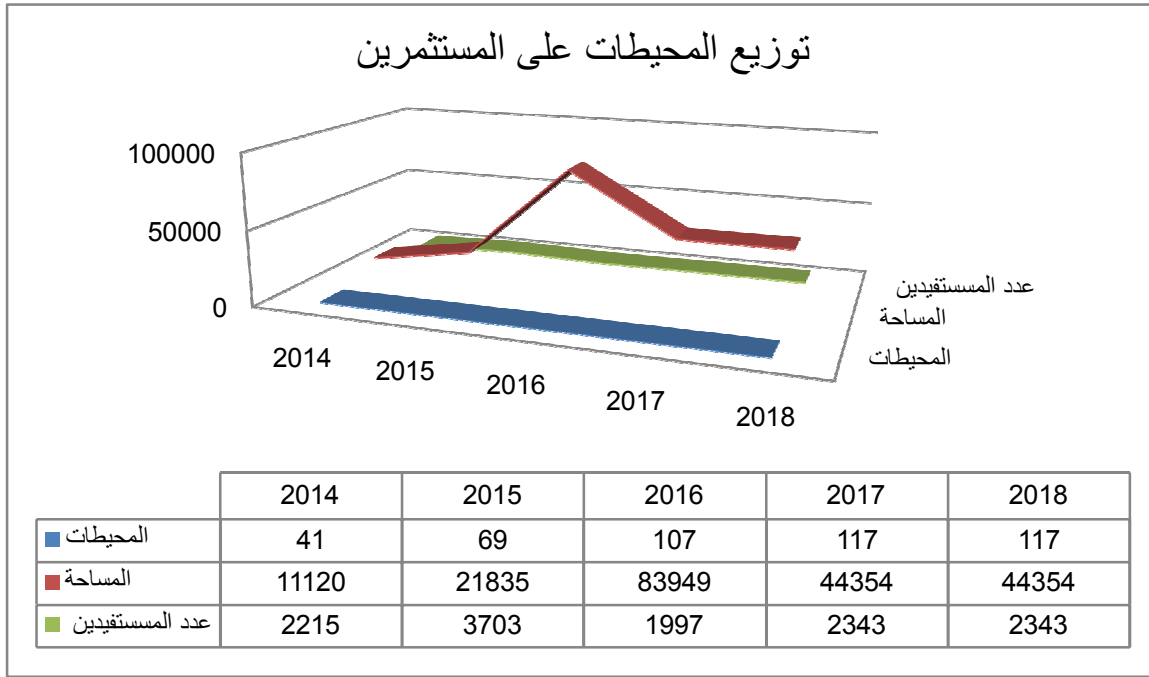
|             |             |             |             |             |              |              |              |              |              |                 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|
| 0           | 0           | 0           | 60          | 0           | 0            | 2289         | 3960         | 300          | 0            | دوار الماء      |
| 40          | 40          | 40          | 128         | 200         | 200          | 0            | 0            | 1400         | 200          | اميه ونسه       |
| 186         | 186         | 186         | 0           | 400         | 2125         | 200          | 200          | 800          | 400          | وادي<br>العلندة |
| 37          | 37          | 45          | 160         | 320         | 5615         | 2125         | 2125         | 900          | 320          | المغير          |
| 0           | 0           | 0           | 250         | 800         | 0            | 5615         | 10720        | 1540         | 800          | سيدي<br>خليل    |
| 131         | 131         | 103         | 252         | 400         | 13296        | 0            | 1800         | 200          | 400          | سطليل           |
| 24          | 24          | 6           | 40          | 1200        | 5240         | 13296        | 21850        | 420          | 1200         | ام الطيور       |
| 292         | 292         | 290         | 45          | 500         | 2800         | 5240         | 10810        | 2200         | 500          | جامعة           |
| 251         | 251         | 250         | 850         | 0           | 700          | 2800         | 6200         | 1410         | 0            | سيدي<br>عمران   |
| 4           | 4           | 0           | 246         | 500         | 1100         | 700          | 2500         | 500          | 500          | المرارة         |
| 253         | 253         | 251         | 250         | 500         | 1500         | 1100         | 3000         | 0            | 500          | تندلة           |
| <b>2343</b> | <b>2343</b> | <b>1997</b> | <b>3703</b> | <b>2215</b> | <b>44354</b> | <b>44354</b> | <b>83949</b> | <b>21835</b> | <b>11120</b> | <b>المجموع</b>  |

المصدر: من إعداد الطالب، بناء على مونوغرافيا ولاية الوادي لسنة 2014، 2018

لقد مكنت إدارة أملاك الدولة لولاية الوادي القطاع الفلاحي من استغلال محيطات الامتياز الفلاحي الذي وزع فيما بعد على المستثمرين رغم التذبذب في التوزيع الذي عرفته هذه العملية من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي اسندت له مهمة الاشراف على مرافقة المستثمرين بداية من تكوين الملف إلى حصولهم على العقود الإدارية المكرسة لعملية المنح من طرف مديرية أملاك الدولة، والمخطط التالي يبين توزيع المحيطات الفلاحية على المستثمرين خلال الفترة الممتدة من 2014 إلى غاية 2018 وعدد المستفيدين من هذه المستثمرات والمساحة المخصصة للمحيطات الفلاحية.

و يوضح الشكل الموالي توزيع المحيطات على المستثمرين اين ارتفعت نسبتها ب 35 % مقارنة بسنة 2014 فيما تضاعفت المساحة الممنوحة للاستثمار الى 250% عما كانت عليه سنة 2014 ، و هو ما يدل على اهتمام السلطات المحلية بالجانب الفلاحي ، و تشجيعه و تذليل الصعوبات امام المستثمرين في الحصول على عقود الامتياز في الاجال لفتح المجال لهم من اجل تطوير و خدمة الارض ، و من ناحية اخرى لتمكينهم من الدعو التي تمنحها الدولة و القروض التي تساهم في تفعيل الجهاز المصرفي .

الشكل رقم: 09 توزيع المحيطات على المستثمرين.



المصدر: من إعداد الطالب استنادا لنتائج الجدول 8

ثانيا: عرض النتائج الخاصة بالعقار الصناعي:

1- مناطق النشاطات والمناطق الصناعية بولاية الوادي:

1-1 الأوعية العقارية الممنوح امتيازها في مناطق النشاطات والمناطق الصناعية بالولاية:

سعت ولاية الوادي خلال الفترة الممتدة من 2010 إلى غاية 2018 إلى تهيئة الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل استقطاب مختلف المشاريع الاستثمارية ومن أجل تشجيع المستثمرين المحليين على ولوج عالم الاستثمار في المجال الصناعي لخلق ديناميكية اقتصادية تهدف إلى التنمية الاقتصادية للمنطقة، حيث أظهرت المعطيات المتحصل عليها من خلال الاحصائيات المعبر عنها في الجداول التالية ما يلي:

جدول رقم: 09 يبين تطور المساحة المخصصة لمناطق النشاط بالولاية.

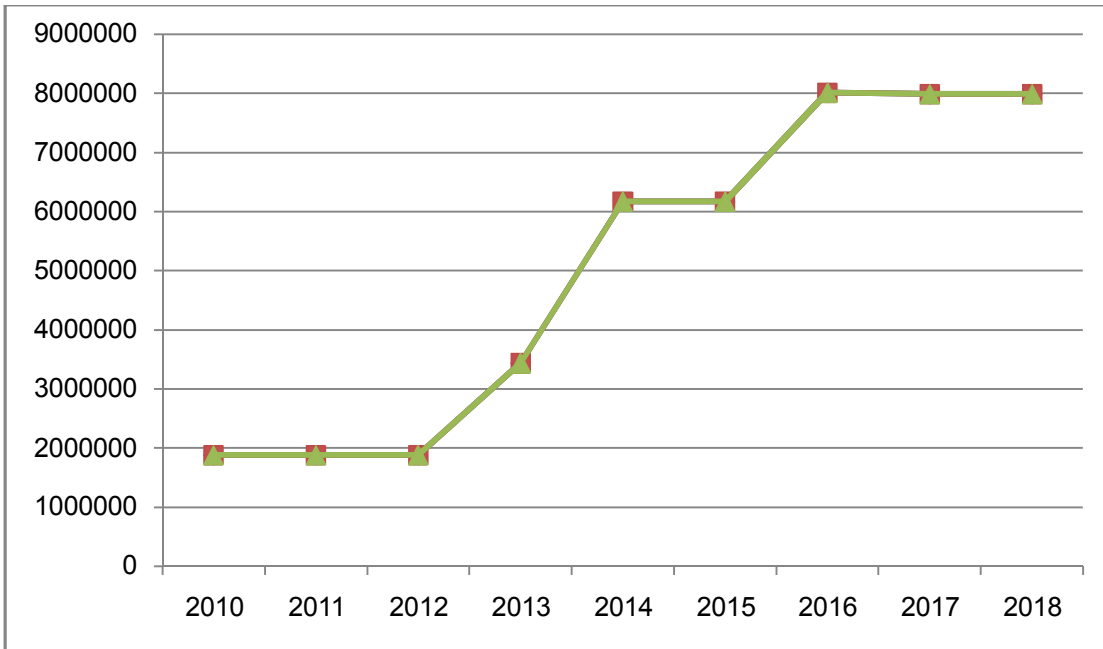
| المساحة المخصصة لمناطق النشاطات |         |         |         |         |         |         |         |         | المنطقة             |
|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------|
| 2018                            | 2017    | 2016    | 2015    | 2014    | 2013    | 2012    | 2011    | 2010    |                     |
| 206350                          | 206350  | 206350  | 124097  | 124097  | 124097  | 206350  | 206350  | 206350  | الوادي 1            |
| 156769                          | 156769  | 156769  | 115150  | 115150  | 115150  | 156769  | 156769  | 156769  | الوادي 2            |
| 142915                          | 142915  | 142915  | 134500  | 134500  | 134500  | 142915  | 142915  | 142915  | كوينين              |
| 100000                          | 100000  | 100000  | 73224   | 73224   | 73224   | 100000  | 100000  | 100000  | الحمراية            |
| 202475                          | 202475  | 202475  | 127296  | 127296  | 127296  | 202475  | 202475  | 202475  | حاسي خليفة          |
| 80000                           | 80000   | 80000   | 63000   | 63000   | 63000   | 100000  | 100000  | 100000  | البياضة 1           |
| 60120                           | 60120   | 60120   | 60120   | 60120   | 60120   | 80000   | 80000   | 80000   | البياضة 2           |
| 820584                          | 820584  | 820584  | 800000  | 800000  | 00      | 00      | 00      | 00      | البياضة 3           |
| 750000                          | 750000  | 750000  | 750000  | 750000  | 00      | 00      | 00      | 00      | البياضة 4           |
| 100050                          | 100050  | 100050  | 55400   | 55400   | 55400   | 100050  | 100050  | 100050  | الدييلة             |
| 98193                           | 98193   | 98193   | 65000   | 65000   | 65000   | 98193   | 98193   | 98193   | ح عالكريم           |
| 50000                           | 50000   | 50000   | 30350   | 30350   | 30350   | 50000   | 50000   | 50000   | المقرن              |
| 100000                          | 100000  | 100000  | 44350   | 44350   | 44350   | 100000  | 100000  | 100000  | الطريفراوي          |
| 39000                           | 39000   | 39000   | 22400   | 22400   | 22400   | 39000   | 39000   | 39000   | الطالب العربي       |
| 450000                          | 450000  | 400000  | 400000  | 400000  | 00      | 00      | 00      | 00      | م الطالب ع          |
| 272797                          | 272797  | 272797  | 154480  | 154480  | 154480  | 272797  | 272797  | 272797  | المغير              |
| 165723                          | 165723  | 240243  | 165723  | 165723  | 165723  | 240243  | 240243  | 240243  | جامعة               |
| 1000000                         | 1000000 | 1000000 | 608500  | 608500  | 1000000 | 00      | 00      | 00      | واديالعلندة         |
| 400000                          | 400000  | 400000  | 400000  | 400000  | 00      | 00      | 00      | 00      | النخلة              |
| 1000000                         | 1000000 | 1000000 | 748400  | 748400  | 1000000 | 00      | 00      | 00      | الفولية             |
| 300000                          | 300000  | 300000  | 300000  | 300000  | 206350  | 00      | 00      | 00      | سيدي خليل           |
| 1495000                         | 1495000 | 1495000 | 931200  | 931200  | 00      | 00      | 00      | 00      | توسعة م ن<br>كوينين |
| 7989976                         | 7989976 | 8014496 | 6173190 | 6173190 | 3441441 | 1888792 | 1888792 | 1888792 | المجموع             |

المصدر: من إعداد الطالب، بناء على مونتوغرافيا ولاية الوادي 2010-2018

حيث يظهر الجدول رقم(09) أن المساحة التي خصصت لمناطق النشاطات على مستوى الولاية سنة 2010 قدرت بـ 1888792م<sup>2</sup> وشملت 12 بلدية من مجموع بلديات الولاية الـ 30 بعدد 17 منطقة نشاط، لتصل إلى مساحة قدرها 7989976م<sup>2</sup> سنة 2018 أي بزيادة قدرها 23,64% كما توسعت لتشمل 16 بلدية بعدد 22 منطقة نشاط عبر تراب ولاية الوادي.

و الشكل الموالي يوضح ارتفاع و تطور المساحة المخصصة لمناطق النشاطات بالولاية و التي شهدت اهتماما ملحوظا خلال سنوات الدراسة و ذلك بغرض فتح المجال امام المستثمرين الصناعيين لإنجاز مشاريعهم التي تدعم المجال الفلاحي و تعمل على استمراريته.

الشكل رقم 10 تطور المساحة المخصصة لمناطق النشاطات بالولاية.



المصدر: من إعداد الطالب، استنادا لنتائج الجدول 09

ويوضح الجدول 10 و 11 و 12 مجموع الحصص الموزعة على المستثمرين خلال الفترة الممتدة من سنة 2010 إلى غاية 2018 حيث قفز عدد الحصص الموزعة والممنوحة لفائدة المستثمرين من 992 حصة إلى 1483 حصة بزيادة قدرها 66,89%.

جدول رقم : 10 الحصص الموزعة عن المستثمرين في مناطق النشاطات.

| المساحة الموزعة م <sup>2</sup> |             | الحصص الموزعة |             | المساحة الكلية<br>م <sup>2</sup> | المنطقة       |
|--------------------------------|-------------|---------------|-------------|----------------------------------|---------------|
| 2013                           | 2012 - 2010 | 2013          | 2012 - 2010 |                                  |               |
| 124097                         | 128336      | 194           | 185         | 206350                           | الوادي 1      |
| 115150                         | 114850      | 90            | 90          | 156769                           | الوادي 2      |
| 134500                         | 130000      | 88            | 86          | 142915                           | كوينين        |
| 73224                          | 71664       | 32            | 32          | 100000                           | الحمراية      |
| 126496                         | 91873       | 154           | 112         | 202475                           | حاسي خليفة    |
| 63000                          | 63000       | 80            | 80          | 100000                           | البياضة 1     |
| 60120                          | 59720       | 46            | 46          | 80000                            | البياضة 2     |
| 55400                          | 61400       | 77            | 56          | 100050                           | الدييلة       |
| 65000                          | 23950       | 47            | 36          | 98193                            | ح ع الكريم    |
| 30350                          | 32000       | 23            | 23          | 50000                            | المقرن        |
| 44350                          | 19250       | 53            | 23          | 100000                           | الطريفراوي    |
| 00                             | 00          | 32            | 0           | 39000                            | الطالب العربي |
| 78196.8                        | 78196.8     | 235           | 30          | 272797                           | المغير        |
| 90673                          | 88173       | 166           | 93          | 240243                           | جامعة         |
| 00                             | 00          | 298           | 00          | 1000000                          | واديالعلندة   |
| 00                             | 00          | 00            | 00          | 1000000                          | الفولية       |
| 00                             | 00          | 182           | 00          | 206350                           | سيدي خليل     |
| 1060556.8                      | 962412.8    | 1797          | 992         | 8.554.119                        | المجموع       |

المصدر: من إعداد الطالب، بناء على مونوغرافيا ولاية الوادي لسنة 2010-2013،

| المساحة الموزعة م <sup>2</sup> |             | الحصص الموزعة |             | المساحة الكلية م <sup>2</sup> | المنطقة                       |
|--------------------------------|-------------|---------------|-------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 2016                           | 2015 - 2014 | 2016          | 2015 - 2014 |                               |                               |
| 124097                         | 124097      | 182           | 194         | 206350                        | الوادي 1                      |
| 115150                         | 115150      | 90            | 90          | 156769                        | الوادي 2                      |
| 132500                         | 134500      | 86            | 88          | 142915                        | كوينين                        |
| 73224                          | 73224       | 32            | 32          | 100000                        | الحمراية                      |
| 00                             | 00          | 0             | 0           | 800000                        | الحمراية-المقيرة              |
| 83069                          | 126496      | 101           | 153         | 202475                        | حاسي خليفة                    |
| 63000                          | 63000       | 80            | 80          | 80000                         | البياضة 1                     |
| 60120                          | 60120       | 46            | 46          | 60120                         | البياضة 2                     |
| 57103.30                       | 24418.58    | 5             | 0           | 584800                        | البياضة 3                     |
| 103538                         | 00          | 8             | 0           | 750000                        | البياضة 4                     |
| 55400                          | 55400       | 56            | 77          | 100050                        | الديلة                        |
| 33350                          | 65000       | 36            | 47          | 98193                         | ح ع الكريم                    |
| 30000                          | 30350       | 23            | 23          | 50000                         | المقرن                        |
| 44350                          | 44350       | 53            | 53          | 100000                        | الطريفراوي                    |
| 00                             | 13200       | 0             | 0           | 39000                         | الطالب العربي                 |
| 564070                         | 300000      | 12            | 0           | 450000                        | مستودعات جمركية الطالب العربي |
| 140891.60                      | 118006.54   | 209           | 176         | 272797                        | المغير                        |
| 631839.50                      | 109460.50   | 139           | 111         | 165650                        | جامعة                         |
| 388250                         | 178600      | 63            | 0           | 1000000                       | واد العلندة                   |
| 115786.91                      | 99583.08    | 23            | 0           | 400000                        | النخلة                        |

|                   |                   |             |             |                |                  |
|-------------------|-------------------|-------------|-------------|----------------|------------------|
| 638300            | 213900            | 32          | 0           | 1000000        | الرقبية          |
| 61400             | 13400             | 10          | 0           | 300000         | سيدي خليل        |
| 707500            | 198800            | 104         | 0           | 1495000        | توسعة-م ن كوينين |
| <b>4222938.81</b> | <b>2161055.70</b> | <b>1390</b> | <b>1170</b> | <b>8554119</b> | <b>المجموع</b>   |

جدول رقم: 11 الحصص الموزعة عن المستثمرين في مناطق النشاطات.

المصدر: من إعداد الطالب، بناء على مونوغرافيا ولاية الوادي لسنة 2014-2016،

جدول رقم: 12 الحصص الموزعة عن المستثمرين في مناطق النشاطات.

| المساحة الموزعة م <sup>2</sup> |          | الحصص الموزعة |      | المساحة الكلية م <sup>2</sup> | المنطقة           |
|--------------------------------|----------|---------------|------|-------------------------------|-------------------|
| 2018                           | 2017     | 2018          | 2017 |                               |                   |
| 124097                         | 124097   | 182           | 182  | 206350                        | الوادي 1          |
| 115150                         | 115150   | 90            | 90   | 156769                        | الوادي 2          |
| 132500                         | 132500   | 88            | 86   | 142915                        | كوينين            |
| 73224                          | 73224    | 32            | 32   | 100000                        | الحمراية          |
| 00                             | 00       | 0             | 0    | 800000                        | الحمراية-المقبيرة |
| 83069                          | 83069    | 101           | 101  | 202475                        | حاسي خليفة        |
| 63000                          | 63000    | 80            | 80   | 80000                         | البياضة 1         |
| 60120                          | 60120    | 46            | 46   | 60120                         | البياضة 2         |
| 57103.30                       | 57103.30 | 5             | 5    | 820584                        | البياضة 3         |
| 120100                         | 93538    | 19            | 7    | 750000                        | البياضة 4         |
| 55400                          | 55400    | 56            | 56   | 100050                        | الدييلة           |
| 33350                          | 33350    | 36            | 36   | 98193                         | ح ع الكريم        |
| 30000                          | 30000    | 23            | 23   | 50000                         | المقرن            |
| 44350                          | 44350    | 53            | 53   | 100000                        | الطريفراوي        |

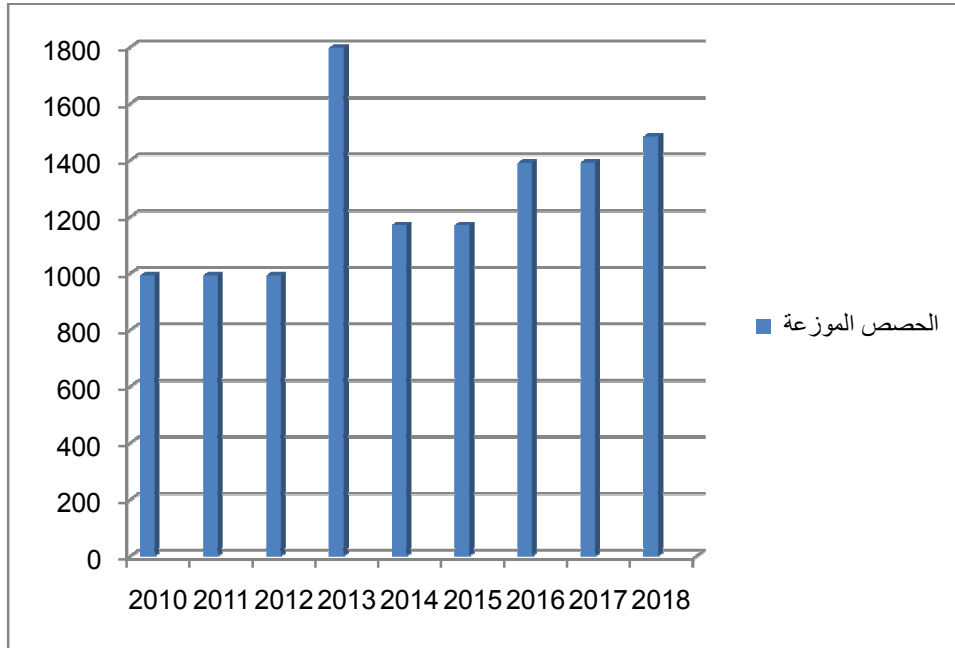
## الفصل الثاني الدراسة التطبيقية

|            |            |      |      |         |                                  |
|------------|------------|------|------|---------|----------------------------------|
| 00         | 00         | 0    | 0    | 39000   | الطالب العربي                    |
| 420000     | 420000     | 12   | 12   | 450000  | مستودعات جمركية<br>الطالب العربي |
| 164892.80  | 164892.80  | 213  | 213  | 272797  | المغير                           |
| 117850     | 117850     | 137  | 137  | 165650  | جامعة                            |
| 465000     | 372250     | 158  | 62   | 1000000 | واد العلندة                      |
| 45900      | 115786.91  | 10   | 23   | 400000  | النخلة                           |
| 248300     | 308300     | 31   | 35   | 1000000 | الرقيبة                          |
| 61400      | 61400      | 10   | 10   | 300000  | سيدي خليل                        |
| 694000     | 694000     | 103  | 103  | 1495000 | توسعة-م ن كوينين                 |
| 3208805.60 | 3219380.51 | 1483 | 1392 | 7989903 | المجموع                          |

المصدر: من إعداد الطالب، بناء على مونوغرافيا ولاية الوادي لسنة 2017-2018،

و يوضح المخطط الموالي الحصص الموزعة على المستثمرين الصناعيين خلال سنوات الدراسة حيث اظهرت النتائج ان سنة 2013 شهدت توزيع اكبر عدد من الحصص و تراجعت فيما بعد لتستقر عند 1483 حصة سنة 2018 و يعود ذلك الى عدم التزام المستثمرين بالشروع في نجاز مشاريعهم على القطع الارضية الممنوحة لهم مما يجبر الادارة على الغاء هذه الاستفادات و اعادة توزيعها على مستثمرين اخرين بيدون نواياهم في استغلال هذه المساحات في المجال الصناعي .

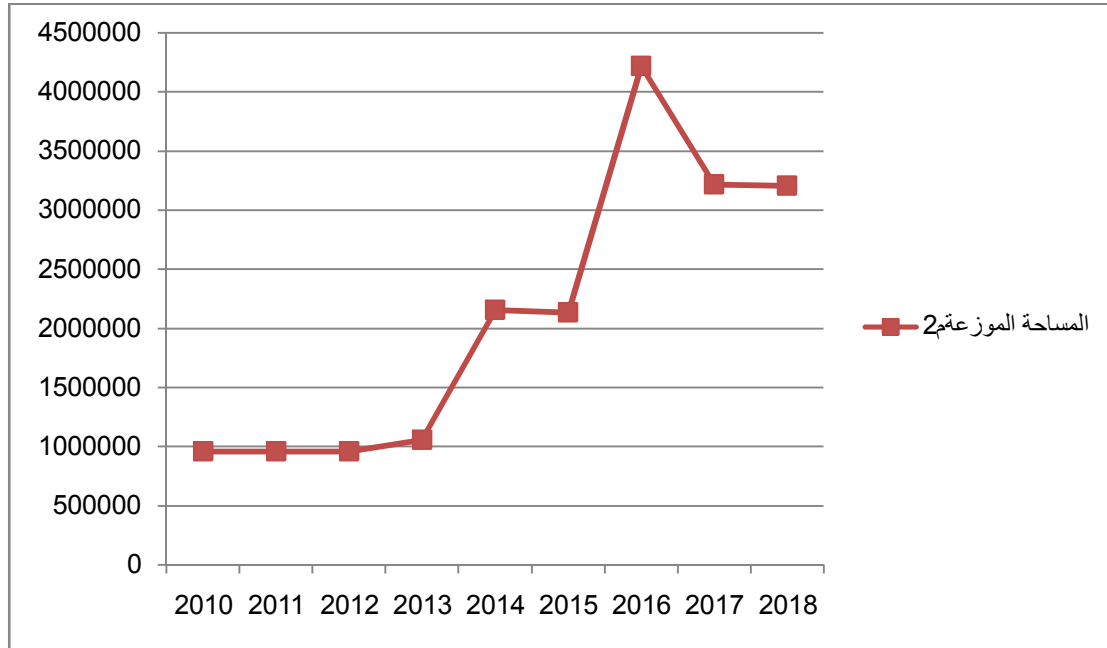
الشكل رقم : 11 الحصص الموزعة على المستثمرين بمناطق النشاط.



المصدر: من إعداد الطالب، استنادا لنتائج الجدول 10، 11، 12

كما يبين الشكل 10 تطور المساحة الممنوحة للمستثمرين من اجل انجاز مشاريعهم حيث يلاحظ ان اكبر مساحة تم منح استغلالها كانت سنة 2016 قدرت ب 4222938.81م<sup>2</sup> ثم تراجعت سنة 2018 لتصل الى 3208805.60م<sup>2</sup> و يعود هذا التراجع الى عدم التوصل الى تهيئة كلية للمساحات الممنوحة ذلك ان ولاية الوادي واقعة بالعرق الشرقي الذي يمتاز بكثرة الكثبان الرملية و كثرة الرياح خاصة في فصل الربيع الامر الذي يؤدي الى تقليص المساحة المستغلة .

الشكل رقم 12 تطور المساحة الموزعة على المستثمرين في مناطق النشاطات.



المصدر: من إعداد الطالب، استنادا لنتائج الجدول 10، 11، 12

#### 2-1 الأوعية العقارية المستغلة بمناطق النشاطات بالولاية:

إن عدم إقدام المستثمرين على إنجاز مشاريعهم أدى في العديد من المرات إلى إلغاء استفادتهم من الأوعية العقارية التي منحت لهم في إطار الأمر رقم 04-08 وقانون المالية التكميلي لسنة 2015 ويعود سبب عدم إنطلاق هذه الاستثمارات بماته المناطق لعدم وجود تهيئة كلية بها، الأمر الذي أدى إلى تكفل الدولة في إطار مخططاتها التنموية إلى العمل على ربط هذه المناطق بعناصر الحياة لاسيما إنجاز الطرقات وربطها بالكهرباء وإيصال قنوات المياه الصالحة للشرب وقنوات الصرف الصحي والعمل على تهيئة الأوعية العقارية وتسويتها كون ولاية الوادي تعد من الولايات التي تحتل الكثبان الرملية فيها نسبة معتبرة، وقد عرفت الولاية إلى غاية سنة 2015 تهيئة العديد من مناطق النشاطات بصفة كلية وبنسبة 100% ألزمت من خلالها المستثمرين المستفيدين بقرارات منح الشروع في إنجاز مشاريعهم تحت طائلة الفسخ وإلغاء الاستفادة.

والجدول التالي يوضح المناطق التي شهدت بداية إنطلاق المشاريع الاستثمارية فيها بعد تهيئتها.

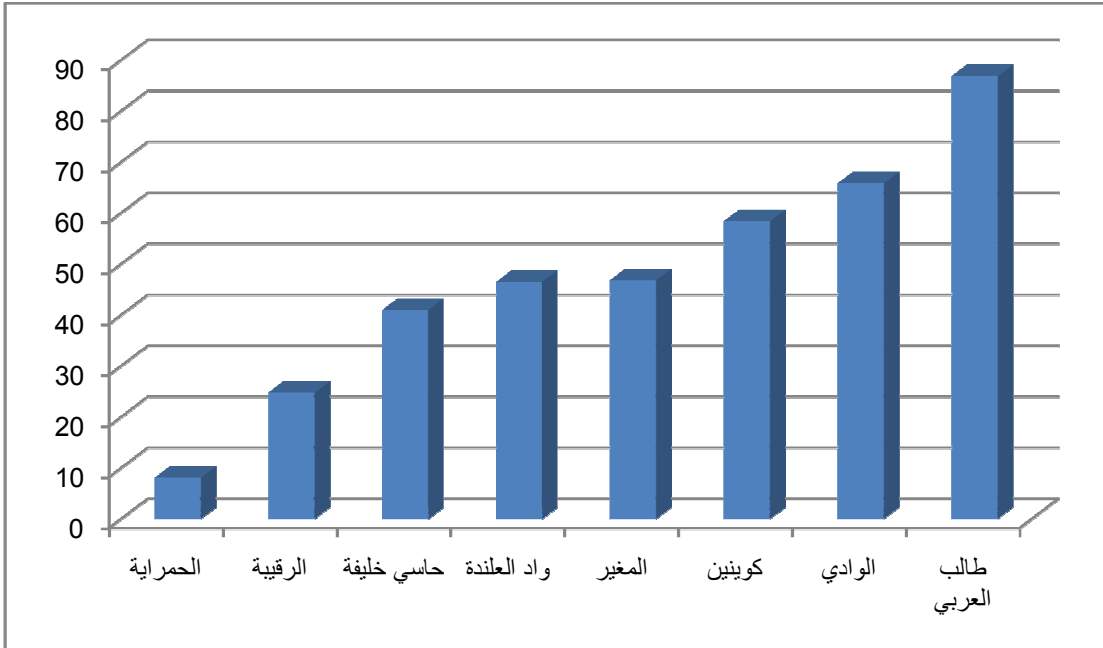
جدول رقم 13 يبين مناطق تركز المستثمرين عبر الولاية ونسبة إستغلال الأرض.

| المنطقة       | المساحة الاجمالية | المساحة المستغلة | نسبة التهيئة | نسبة إستغلال الارض |
|---------------|-------------------|------------------|--------------|--------------------|
| الوادي        | 363119            | 239100           | 100          | %65.84             |
| كوينين        | 1637915           | 957000           | 100          | %58.42             |
| الرقيبة       | 1000000           | 248300           | 50           | %24.83             |
| الحمراية      | 900000            | 73200            | 50           | %8.13              |
| حاسي خليفة    | 202475            | 83000            | 100          | %41                |
| وادي العلندة  | 1000000           | 465000           | 100          | %46.50             |
| الطالب العربي | 489000            | 424800           |              | %86.87             |
| المغير        | 272797            | 127800           | 90           | %46.84             |

المصدر: من اعداد الطالب، ناء على مونوغرافيا ولاية الوادي

ويوضح الشكل الموالي أن تركز الاستثمارات كان بمنطقة الطالب العربي باعتبارها منطقة حدودية مع دولة تونس الشقيقة، ويرجع تركز المستثمرين في هاته المنطقة إلى سعي السلطات المحلية بالولاية إلى تحويل المركز الحدودي بالطالب العربي إلى مركز تجاري بإعتباره يشهد حركة تجارية واسعة بين البلدين خلال الفترة الأخيرة والناجحة أساسا عن تصدير المنتجات الفلاحية التي عرفت ولاية الوادي قفزة نوعية فيها لاسيما إنتاج التمور والبطاطا والفلو السوداني ومختلف الحبوب. حيث كان توجه المستثمرين في هذا المجال إلى إنشاء مستودعات خاضعة للرقابة الجمركية.

الشكل رقم 13 تمركز الاستثمارات الصناعية بولاية الوادي.



المصدر: من إعداد الطالب، بناء على نتائج الجدول 13

## 2-الأوعية العقارية المخصصة للمناطق الصناعية بالولاية:

لقد عرفت ولاية الوادي كغيرها من ولايات الوطن إنشاء منطقة صناعية لاستيعاب المشاريع الصناعية الكبرى بمساحة اجمالية قدرها 200 هكتار، بالمنطقة المسماة الفولية ببلدية قمار، وذلك في إطار البرنامج المسطر من قبل الدولة والمتعلق بإنشاء حظائر صناعية على المستوى الوطني على إمتداد مساحة تقدر بـ 11662 هكتار تغطي 49 منطقة، موزعة على 39 ولاية ضمن البرنامج الوطني SNAT-2030 المتعلق بتهيئة الإقليم المنصوص عليه بموجب القانون رقم 10-02.<sup>1</sup> حيث اسندت عملية تهيئة هذه الحظائر إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 61 بتاريخ 2010/10/21، القانون رقم 02/10 المؤرخ في 2010/06/29 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، ص 03.

البطاقة التقنية للحظيرة الصناعية: تقع الحظيرة الصناعية بمنطقة الفولية ببلدية قمار بالقرب من الطريق الوطني رقم 48 الرابط بين الوادي وبسكرة، ومحاذة الطريق الرابط بين جامعة والطالب العربي، وهي قطعة أرض تدخل ضمن الممتلكات الخاصة التابعة للدولة، وتبعد عن مقر الولاية بـ 30 كلم.

### 3-أوعية عقارية منحت خارج مناطق النشاطات:

تقدر المساحة الإجمالية الممنوحة من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة خارج مناطق النشاطات والمناطق الصناعية بـ 1854746.20 م<sup>2</sup> موزعة بين القطاع الخاص والقطاع العام كما يلي:

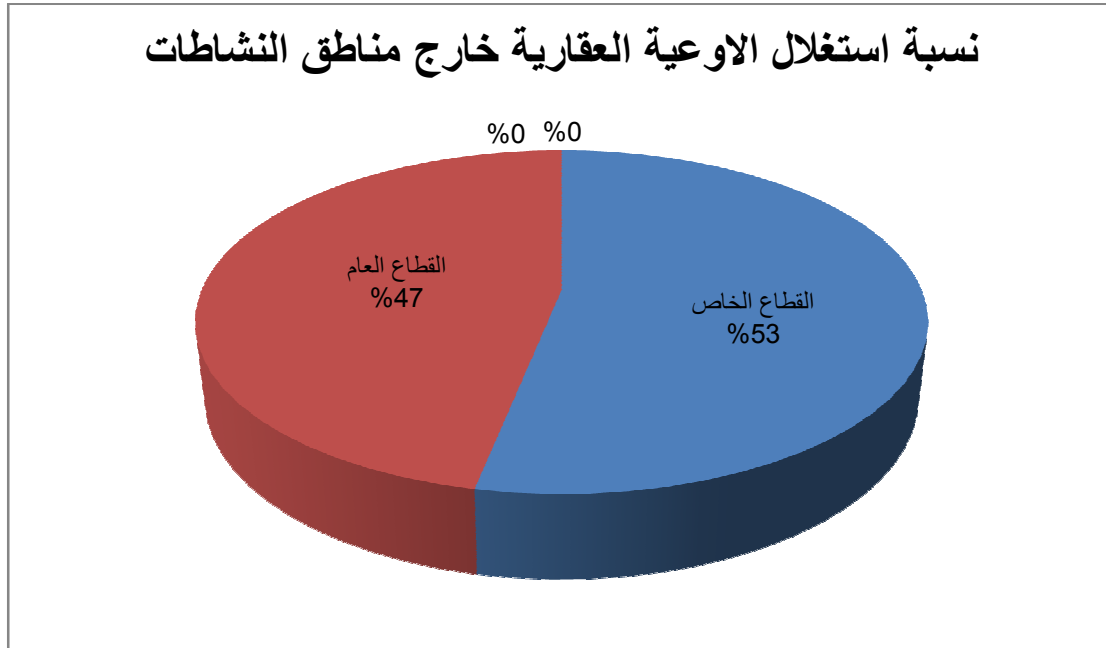
#### أ) الأوعية العقارية الممنوحة للمستثمرين الخواص:

تقدر المساحة الإجمالية للأوعية العقارية الممنوحة للمستثمرين الخواص لإنجاز مختلف المشاريع الصناعية والخدماتية بولاية الوادي بـ 986016.50 م<sup>2</sup> موزعة على 55 مستثمر، بمعدل 1.79 هكتار للمستثمر الواحد. وقد استلم المعنيون عقود الامتياز على القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من طرف مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي، بعد إعداد محضر بالشروع في إستغلال قطعة الأرض.

#### ب) الأوعية العقارية الممنوحة للمؤسسات العمومية:

تقدر المساحة الإجمالية للأوعية العقارية الممنوحة للمؤسسات العمومية لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية التي تدخل ضمن برامجها التنموية المسطرة بـ 868729.70 م<sup>2</sup> بمجموع 54 مشروع استثماري بمساحة متوسطة قدرها 16087 م<sup>2</sup> في حين يبقى 42 مشروع استثماري في الانتظار نتيجة التسوية القانونية للأوعية العقارية.

الشكل رقم 14 نسبة استغلال الاوعية العقارية خارج مناطق النشاطات



المصدر: من إعداد الطالب، بناء على معطيات مديرية املاك الدولة لولاية الوادي 2018

#### 4- حل وخصوصية المؤسسات العمومية:

شهدت ولاية الوادي على غرار ولايات الوطن خلال الفترة الممتدة من سنة 1993 إلى 2003 حل وتصفية المؤسسات العمومية التيلم تستجيب ولم تسير المتطلبات التي وضعتها الدولة بموجب القانون 88-101<sup>1</sup> المتعلق بالقانون النموذجي للمؤسسات العمومية.

وقد تمت عملية الحل والتصفية على مرحلتين، تضمنت الأولى المؤسسات العمومية المحلية (EPL) والثانية المؤسسات العمومية الاقتصادية (EPE).

#### أولاً: تصفية المؤسسات العمومية المحلية:

إن أول مؤسسة عمومية عرفت الحل بالولاية هي مؤسسة الإنجاز بالوادي وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-246 المؤرخ في 1993/10/20،<sup>1</sup> وقد عين المدير العام للمؤسسة مصفياً لها، ثم ألحقت فيما بعد بالمؤسسات العمومية المحلية المحلة.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 02 بتاريخ 1988/01/13، القانون رقم 01/88 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ص 30.

وقد شهدت سنة 1995 إنطلاق أول دفعة للمؤسسات المحلة على المستوى الوطني بعدد قدره 88 مؤسسة عمومية وقد اسندت تصنيفاتها إلى الشركة الوطنية للمحاسبة بموجب إتفاقية وطنية نموذجية رقم 95-32 بتاريخ 1995/01/16 بين وزارة المالية ممثلة من قبل المديرية العامة للأموال الوطنية والشركة الوطنية للمحاسبة وذلك استنادا للقرار الذي اتخذته الحكومة تحت رقم 19 بتاريخ 1994/09/11.<sup>2</sup> وقد كانت أول مؤسسة عرفت الحل بالولاية هي المؤسسة العمومية مكتب الدراسات البلدي بالوادي.

وبتاريخ 1996/07/22 قرر المجلس الوزاري حل المجموعة الثانية من المؤسسات العمومية شملت 87 مؤسسة تطبيقا للمواد من 180 إلى 182 من القانون رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994<sup>3</sup> وكذا المرسوم التنفيذي رقم 94-294 المؤرخ في 1994/09/25 المتعلق بكيفيات حل وتصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة.

ثم تتالى حل المؤسسات العمومية المحلية على شكل مجموعات ليصل إلى 6 مجموعات، كان نصيب الولاية فيها 10 مؤسسات عمومية محلية، كما هي مفصلة بالجدول أدناه:

جدول رقم: 14 يتضمن المؤسسات العمومية المحلية المحلة بالولاية.

| الرقم | اسم المؤسسة العمومية                   | مراجع حل المؤسسة             | المجموعة |
|-------|----------------------------------------|------------------------------|----------|
| 01    | مؤسسة الانجاز بالوادي (EREO)           | م.ت 93-246 بتاريخ 1993/10/20 | /        |
| 02    | مكتب الدراسات البلدي (BECEO)           | قرار مؤرخ في 1994/10/25      | الأولى   |
| 03    | مؤسسة أسواق الوادي (ASWAK)             | قرار مؤرخ في 1996/12/30      | الثالثة  |
| 04    | وحدة القوالب وعناصر الخرسانة (UNAGELB) | قرار مؤرخ في 1996/10/30      | الثالثة  |
| 05    | مقاوله أشغال الطالب العربي (ENIT)      | قرار مؤرخ في 1996/10/20      | الثالثة  |

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 68 بتاريخ 1993/10/20، مرسوم تنفيذي 93-246 المؤرخ في 1993/10/20 المتضمن حل مؤسسة الانجاز بالوادي، ص 13

<sup>2</sup> وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 04643 الصادرة بتاريخ 1995/09/25، مجمع النصوص القانونية لسنة 1995، ص 151

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 88 بتاريخ 1993/12/30، المرسوم التشريعي 93-18 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ص 03

|    |                                                  |                         |         |
|----|--------------------------------------------------|-------------------------|---------|
| 06 | مقاولة الأشغال العامة والبناء بالمغرب<br>(ECTPB) | قرار مؤرخ في 1996/10/20 | الرابعة |
| 07 | وحدة المربعات كوينين<br>(UCOCAR)                 | قرار مؤرخ في 1997/09/29 | الخامسة |
| 08 | مقاولة أشغال الطرق بالوادي (ETR)                 | قرار مؤرخ في 1997/09/28 | السادسة |
| 09 | مقاولة الأشغال الدبيلة<br>(ENTRACOM)             | قرار مؤرخ في 1997/09/15 | السادسة |
| 10 | الديوان الوطني للتمور <sup>1</sup>               | /                       | /       |

المصدر: من إعداد الطالب، بناء على معطيات مديرية املاك الدولة لولاية الوادي، 2018

ثانيا: خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية:

لقد مست عملية الخصخصة كبرى المؤسسات الاقتصادية وطنيا والتي أصبحت تشكل عبأ ثقيلا على الاقتصاد الوطني، من حيث الصعوبات المالية التي عرفت هذه المؤسسات نتيجة الاختلالات المالية التي عاشتها الجزائر خلال تلك الفترة نتيجة الانخفاض في أسعار البترول والتي أرغمته على بداية إصلاح اقتصادي، حيث عرفت سنة 1995، وبعد جدال وتردد كبيرين، صدر عن المجلس الوطني الانتقالي أول إطار قانوني يتعلق بخصخصة المؤسسات العمومية. وقد تضمن النص الذي صدر بموجب الأمر رقم 95-22 المؤرخ في 1995/08/16<sup>2</sup>. المتعلق بخصخصة المؤسسات العمومية كل الجوانب القانونية والتنظيمية لسياسة خصوصية المؤسسات العمومية منها أساليب الخصخصة، حيث وضع أنه بإمكان المؤسسة العمومية أن تتصرف بالبيع في كل أو جزء من أصولها، أن تبيع رأسمالها كلياً أو جزئياً أي أن الخصخصة يمكن أن تكون كلية أو جزئية وخصوصية التسيير. كما حدد القانون القطاعات المعنية بعملية الخصخصة، ونص على أن المؤسسات العمومية المعنية هي تلك المؤسسات التي تعمل في القطاعات التنافسية ما يدل بوضوح أن هذا القانون جاء فقط من أجل تقليص حجم القطاع العام ولم تكن هناك نية لخصصته بالكامل. فقد إستثنى النص في هذه المرحلة باقي القطاعات أي: البنوك، الصناعات المنجمية، قطاع المحروقات، صناعات التعدين، الصناعات الحديدية، النقل الجوي وبالسكك

<sup>1</sup> الديوان الوطني للتمور هو عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية و تجارية و اعتبر على انه مؤسسة عمومية محلية و تم حله بنفس الكيفيات التي تم بها حل المؤسسات المحلية بالولاية و هو يشتمل على 3 مؤسسات في كل من بلدية الوادي و جامعة و المغرب

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 48 بتاريخ 1995/09/03، الامر 95-22 المؤرخ في 1995/08/26 يتعلق بخصخصة المؤسسات العمومية ، ص 03

الحديدية، قطاع المواصلات. والقطاعات السابقة إما قطاعات استراتيجية، مثل المحروقات، أو قطاعات غير تنافسية مثل النقل الجوي وبالسكك الحديدية. وهذا دليل على رغبة السلطات في إبقاء سيطرتها على الاقتصاد من خلال عدم التفريط في المؤسسات الاستراتيجية في الاقتصاد الوطني.

وقد صدر فيما بعد الأمر 95-25 المؤرخ في 25/09/1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة<sup>1</sup>، وهو الأمر الذي وضع القواعد الخاصة بتنظيم وتسيير ومراقبة الأموال العمومية التي تحوزها الدولة في شكل أسهم أو قيم منقولة أخرى تمثل رأس مال الشركات التجارية العمومية وعقب صدور هذا القانون، أنشأت 11 شركة قابضة عمومية ذات الطابع الوطني و05 شركات قابضة جهوية، تم تنظيمها وفقا لفروع متجانسة تضم كل واحدة منها من 60 إلى 170 مؤسسة عمومية اقتصادية.

إن التعقيد الذي عرفه النظام القانوني للخصخصة سنة 1995 خاصة ما تعلق بجانب الشروط التعجيزية للمستثمرين والتي شكلت عراقيل كبيرة في إنطلاق عملية الخصخصة أدى إلى صدور الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بخصخصة المؤسسات<sup>2</sup> ومن أهم ما جاء به:

- توسيع مجال الخصخصة ليشمل كافة القطاعات الاقتصادية دون أي إستثناء.
- الجهات المكلفة بالخصخصة.
- مختلف الجهات المكلفة بعمليات الخصخصة هي: مجلس الوزراء، مجلس مساهمات، الوزارة المكلفة بالمساهمات، لجنة مراقبة عمليات الخصخصة، شركات تسيير مساهمات الدولة.
- إعتماد كافة أساليب الخصخصة عكس القانون السابق.
- إجراءات لفائدة العاملين حفاظا على السلم الاجتماعي، وعملا على تمرير فكرة الخصخصة التي كانت تلاقي رفضا ومعاداة شديدة من قبل الإتحادات العمالية والمجتمع بشكل عام.
- وقد مست هذه العملية بولاية الوادي المؤسسات الاقتصادية التالية:

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 55 بتاريخ 27/09/1995، الأمر 95-25 المؤرخ في 25/09/1995 يتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة، ص 06

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47 بتاريخ 22/08/2001، الأمر 01-04 المؤرخ في 20/08/2001 يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خوصصتها، ص 09

جدول رقم: 15 يبين المؤسسات العمومية الاقتصادية المعنية بعملية الخصخصة والحل.

| الترتيب | التسمية                                              | موقعها               | الصفة |
|---------|------------------------------------------------------|----------------------|-------|
| 1       | مؤسسة توزيع المواد الغذائية EDIPAL                   | الوادي، قمار، المغير | EPE   |
| 2       | مؤسسة توزيع مواد البناء EDIMCO                       | الوادي، المغير       | EPE   |
| 3       | وحدة النجارة العامة بالوادي UMG                      | الوادي               | EPE   |
| 4       | المؤسسة الوطنية للتموين بالمواد النسيجية<br>ENADITEX | الوادي، المغير       | EPE   |
| 5       | مؤسسة توزيع التجهيزات المنزلية EDIED                 | الوادي، المغير       | EPE   |
| 6       | وحدة إنتاج الجبس حاسي خليفة UPP                      | حاسي خليفة           | EPE   |
| 7       | شركة الري والعمارات بالوادي ENCOHYD                  | الوادي               | EPE   |
| 8       | الأروقة الجزائرية بالوادي EDGO                       | الوادي، المغير       | EPE   |

المصدر: من إعداد الطالب، بناء على معطيات مديرية املاك الدولة لولاية الوادي، 2018

الاجراءات المتخذة تجاه المؤسسات العمومية المحلية والاقتصادية:

تم التعامل مع هذه المؤسسات وفق المعطيات التي تضمنتها التعليم رقم 03 المؤرخة في 1998/05/02 الصادرة عن السيد رئيس الحكومة والتي توضح كيفيات التنازل بالتراضي لفائدة شركات العمال، وكذا التعليم رقم 10 الصادرة عن السيد وزير المالية بتاريخ 2002/10/19 والتي حددت الشروط الواجب اتخاذها في تصفية وخصخصة هذه المؤسسات، قد خصصت أصول هذه المؤسسات بعد التشاور مع العمال المنتمون لهذه المؤسسات والمصفيين المعنيين لمتابعة هذه العملية، حيث أبدى البعض نيتهم بتملك مؤسساتهم فيما إختار البعض الآخر حصوله على حقوقه وعرض المؤسسة الأم للبيع بالمزاد العلني وقد أسفرت العملية على الوضعية التالية:

أولا: المؤسسات التي مستها عملية التصفية والخصخصة عبر تراب بلديات ولاية الوادي:

يقدر عدد المؤسسات التي مستها عملية التصفية وعملية الخصخصة على مستوى ولاية الوادي بـ 18 مؤسسة عمومية تحوز على 34 أصل عقاري.

جدول رقم: 16 الأصول العقارية التي تحوزها المؤسسات العمومية التي مستها الخصخصة والحل.

| الرقم | التسمية                                                 | الصفة | موقع المؤسسة بالولاية       | مساحة العقار           | المساحة المبنية        |
|-------|---------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| 1     | مؤسسة توزيع المواد الغذائية<br>EDIPAL                   | EPE   | 1- قمار                     | $2\text{ م}^2$ 6077    | $2\text{ م}^2$ 1798.80 |
|       |                                                         |       | 2- الوادي 1                 | $2\text{ م}^2$ 8820    | $2\text{ م}^2$ 2025    |
|       |                                                         |       | 3- الوادي 2- حي الشط        | $2\text{ م}^2$ 5301.79 | $2\text{ م}^2$ 1896.65 |
|       |                                                         |       | 4- الوادي 3- حي الشط        | $2\text{ م}^2$ 4052.21 | $2\text{ م}^2$ 507.21  |
|       |                                                         |       | 5- المغير + جامعة           | $2\text{ م}^2$ 5321    | $2\text{ م}^2$ 2103    |
|       |                                                         |       | 6- الدبيلة                  | $2\text{ م}^2$ 3550    | $2\text{ م}^2$ 1501    |
| 2     | مؤسسة توزيع مواد البناء<br>EDIMCO                       | EPE   | 1- حي تكسبت الوادي          | $2\text{ م}^2$ 18783   | $2\text{ م}^2$ 2827    |
|       |                                                         |       | 2- حي تكسبت الوادي          | $2\text{ م}^2$ 37500   | $2\text{ م}^2$ 2603    |
|       |                                                         |       | 3- المنطقة الصناعية بالمغير | $2\text{ م}^2$ 3538    | $2\text{ م}^2$ 1094    |
| 3     | وحدة النجارة العامة<br>UMG                              | EPE   | 1- تكسبت الوادي             | $2\text{ م}^2$ 9033    | $2\text{ م}^2$ 2209    |
| 4     | المؤسسة الوطنية للتموين<br>بالمواد النسيجية<br>ENADITEX | EPE   | 1- حي الشط الوادي           | $2\text{ م}^2$ 5019    | $2\text{ م}^2$ 1388    |
|       |                                                         |       | 2- المنطقة الصناعية بالمغير | $2\text{ م}^2$ 3424    | $2\text{ م}^2$ 1465    |
|       |                                                         |       | 3- نقطة بيع - وسط الوادي    | $2\text{ م}^2$ 30      | $2\text{ م}^2$ 30      |
| 5     | مؤسسة توزيع التجهيزات المنزلية<br>EDIED                 | EPE   | 1- حي الشط الوادي           | $2\text{ م}^2$ 5128    | $2\text{ م}^2$ 1505    |
|       |                                                         |       | 2- المنطقة لصناعية بالمغير  | $2\text{ م}^2$ 4038    | $2\text{ م}^2$ 1475    |
| 6     | وحدة إنتاج الجبس<br>UPP                                 | EPE   | 1- حاسي خليفة               | $2\text{ م}^2$ 24260   | $2\text{ م}^2$ 2293.24 |
| 7     | شركة الري والعمارات<br>ENCOHYD                          | EPE   | 1- حي النور - الوادي        | $2\text{ م}^2$ 5891    | $2\text{ م}^2$ 1230    |

|    |                                                                |     |                                  |            |           |
|----|----------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|------------|-----------|
| 8  | مقاوله مابين البلديات<br>للأشغال<br>ENIT                       | EPL | 1- الطالب العربي                 | 2م 6768    | 2م 303    |
| 9  | الأروقة الجزائرية بالوادي<br>EDGO                              | EPE | 1-حيأولاد أحمد الوادي            | 2م 1880.11 | 2م 5198   |
|    |                                                                |     | 2-حي الشط الوادي                 | 2م 4335    | 2م 4335   |
|    |                                                                |     | 3- المنطقة الصناعية المغير       | 2م 5861    | 2م 2358   |
| 10 | مؤسسة أسواق<br>ASWAK                                           | EPL | 1-حي النور الوادي                | 2م 7876    | 2م 3432   |
| 11 | مؤسسة الإنجاز الوادي<br>EREO                                   | EPL | 1- حي الشط الوادي                | 2م 24530   | /         |
| 12 | مقاوله البلدية لأشغال<br>العمومية والعمارات<br>ECTPB           | EPL | 1-المنطقة الصناعية- بالمغير      | 2م 5704    | 2م 1511   |
| 13 | وحدة القوالب ومواد<br>الإسمنت/وحدة الخزف<br>والفخار<br>UNAGELB | EPL | 1-المنطقة الصناعية- بالمغير      | 2م 21320   | 2م 3656   |
|    |                                                                |     | 2-المنطقة الصناعية- بالمغير      | 2م 13916   | 2م 1521   |
| 14 | مؤسسة الأشغال<br>العمومية للطرق<br>ETR                         | EPL | 1-حي الشط-بالوادي                | 2م 20000   | 2م 838.25 |
|    |                                                                |     | 2- المنطقة الصناعية -بالمغير     | 2م 10545   | 2م 722    |
| 15 | مؤسسة أشغال البناء<br>ENTRACOM                                 | EPL | 1-الدييلة                        | 2م 14072   | 2م 734    |
| 16 | وحدة المربعات<br>UCOCAR                                        | EPL | 1- كوينين                        |            |           |
| 17 | مكتب الدراسات                                                  | EPL | 1- وسط مدينة الوادي <sup>1</sup> |            |           |

<sup>1</sup> مكتب الدراسات البلدي هو عبارة عن مؤسسة عمومية محلية ،اصلها العقاري ملك لبلدية الوادي ،فيما تملك الدولة منقولاتها حيث تم بيعها بالمزاد العلني من طرف مديرية املاك الدولة لولاية الوادي .

|                         |                      |           |     |                              |    |
|-------------------------|----------------------|-----------|-----|------------------------------|----|
|                         |                      |           |     | BECEO                        |    |
| 17609 م <sup>2</sup>    | 65886 م <sup>2</sup> | 1- المغير | EPL | الديوان الوطني للتمور<br>OND | 18 |
| 26150.54 م <sup>2</sup> | 91180 م <sup>2</sup> | 2- جامعة  |     |                              |    |
| 9317 م <sup>2</sup>     | 29400 م <sup>2</sup> | 3- الوادي |     |                              |    |

المصدر: من إعداد الطالب، بناء على معطيات مديرية املاك الدولة لولاية الوادي، 2018.

وقد تم توزيع أصول هذه المؤسسات العمومية المحلة المقدرة بـ 34 أصل عقاري، حسب طبيعة الحاجة إليها وحسب ما تقدمه من إضافة للاستثمار المحلي بالولاية إلى:

### 1- مؤسسات عمالية انبثقت عن المؤسسات الأم:

وهي المؤسسات التي إلزم العمال الذين كانوا تابعين للمؤسسة الأم بشرائها بالتقسيط لفترة تمتد لـ 20 سنة، مع تعهدهم بدفع المستحقات المترتبة عليهم، حيث وبعد تسديد الثمن الكلي المحدد تقوم إدارة أملاك الدولة برفع اليد وتشطيب الرهون المترتبة على أصول المؤسسة المتنازل عنها، وقد ساهم هذا الإجراء باستحداث 12 مؤسسة صغيرة ومتوسطة جديدة على مستوى الولاية.

جدول رقم: 17 المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المنبثقة عن خوصصة وحل المؤسسات العمومية.

| الترتيب | رمز المؤسسة | التسمية                         | الصفة | شركات الأجراء المنبثقة عن عملية التصفية                    |
|---------|-------------|---------------------------------|-------|------------------------------------------------------------|
| 1       | EDIPAL      | مؤسسة توزيع المواد الغذائية     | EPE   | 1- مؤسسة توزيع المواد الغذائية والتنظيف والصيانة قمار      |
|         |             |                                 |       | 2- مؤسسة توزيع المواد الغذائية والتنظيف والصيانة الوادي    |
|         |             |                                 |       | 3- مؤسسة توزيع المواد الغذائية والتنظيف والصيانة المغير    |
| 3       | UPP         | وحدة إنتاج الجبس                | EPE   | 1- شركة الرغيبات للإنتاج الصناعي للحصى ومشتقاته حاسي خليفة |
| 4       | ENCOHYD     | شركة الري والعمارات             | EPE   | 1- شركة البناء وأشغال الري SOCOHYD                         |
| 6       | UNAGELB     | وحدة القوالب ومواد الإسمنت/وحدة | EPL   | 1- شركة ريغ خرسانة لإنتاج قوالب ومواد الاسمنت-م.ص المغير   |
|         |             |                                 |       | 2- شركة ريغ خرسانة لإنتاج الخزف والفخار-م.ص المغير         |

|                                                               |      |                                 |     |   |
|---------------------------------------------------------------|------|---------------------------------|-----|---|
|                                                               |      | الخزف والفخار                   |     |   |
| 1- مؤسسة الأشغال العمومية للطرق والعمارات<br>ETRB- فرع الوادي | EPL  | مؤسسة الأشغال<br>العمومية للطرق | ETR | 7 |
| 2- مؤسسة الأشغال العمومية للطرق<br>والعمارات ETRB- فرع المغير |      |                                 |     |   |
| 1- تمور الواحات المغير                                        | EPIC | الديوان الوطني<br>للتمور        | OND | 8 |
| 2- شركة الواحات لتكييف مواد التغذية الفلاحية بجامعة<br>SOCPA  |      |                                 |     |   |
| 3- شركة سوف تمور الواحات الوادي                               |      |                                 |     |   |

المصدر: من إعداد الطالب، بناء على معطيات مديرية املاك الدولة لولاية الوادي، 2018.

## 2- المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المحدثّة في إطار منح الامتياز:

### 2-1 مؤسسات صغيرة ومتوسطة تابعة للخواص:

وهي مؤسسات تم إستحداثها على أنقاض المؤسسات العمومية المحلية والاقتصادية التي تم حلها حيث بلغ عدد العقارات الممنوحة بموجب هذه الصيغة 12 أصل عقاري، أنشئت عليها مؤسسات صغيرة وأخرى متوسطة حسب الجدول المذكور أدناه:

### جدول رقم: 18 المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المحدثّة في إطار منح الامتياز.

| الترتيب | رمز المؤسسة | التسمية                                        | الصفة | المؤسسات المحدثّة في إطار منح الامتياز                         |
|---------|-------------|------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------|
| 1       | EDIMCO      | مؤسسة توزيع مواد<br>البناء                     | EPE   | 1- المؤسسة العمومية للنقل الحضري وشبه الحضري<br>لولاية الوادي. |
|         |             |                                                |       | 2- وحدة الحبوب والبقول الجافة.                                 |
|         |             |                                                |       | 3- الديوان الوطني للتطهير ONA- المغير                          |
| 2       | UMG         | وحدة التجارة<br>العامة                         | EPE   | 1- شركة S.O.P.T                                                |
| 3       | ENADITEX    | المؤسسة الوطنية<br>للتموين بالمواد<br>النسيجية | EPE   | 1- شركة الوصال لإنجاز بسكويك بالوادي                           |
|         |             |                                                |       | 2- شركة أفريكانو لإنجاز مصنع للحليب ومشتقاته                   |
|         |             |                                                |       | 3- مقر إداري وتجاري                                            |

|   |       |                                   |     |                                                                                                                                |
|---|-------|-----------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | EREO  | مؤسسة الإنجاز<br>الوادي           | EPL | إنجاز 100 سكن ترقوي ومركز تجاري لفائدة المرقى<br>إحمودة جمال <sup>1</sup>                                                      |
| 5 | EDGO  | الأروقة الجزائرية<br>بالوادي      | EPL | 1- شركة قنوعة لإنشاء مركز تجاري - الوادي<br>2- شركة قنوعة لإنشاء حظيرة للمركز التجاري - الوادي                                 |
| 6 | EDIED | مؤسسة توزيع<br>التجهيزات المنزلية | EPE | 1- مؤسسة تنمية الصناعات الإلكترونية والكهرومنزلية -<br>الوادي<br>2- مؤسسة تنمية الصناعات الإلكترونية والكهرومنزلية -<br>المغیر |

المصدر: من إعداد الطالب، بناء على معطيات مديرية املاك الدولة لولاية الوادي، 2018

## 2-2 أصول المؤسسات المحلة التي تم تخصيصها لفائدة مؤسسات عمومية:

إستفادت العديد من المؤسسات العمومية من الأصول الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية المحلية والاقتصادية المحلة بولاية الوادي وذلك بغرض سد حاجياتها من العقارات أو بغرض التوسع في نشاطاتها أو من أجل منحها في إطار المنفعة العامة، حيث أنه يلاحظ من خلال الجدول أدناه أن مجموع العقارات التي مستها هذه العملية هي 07 عقارات استفادت وزارة المالية من ثلاثة مقرات بموجب قرارات صادرة عن وزير المالية تضمنت تخصيص هذه العقارات لفائدة مصالحه بكل من الدبيلة والمغير من أجل استغلالهما كمقرات للمحجوزات، ومقر للمحافظة العقارية بالدبيلة في حين استفادت جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي من العقار الذي كان تابعا لمؤسسة أسواق الوادي حيث تم تهيئته من قبل ولاية الوادي لإحتضان معهد العلوم القانونية والسياسية ومطعم جامعي ليتحول العقار فيما بعد إلى معهد للتعليم المكثف تابع لذات الوزارة بعد إتمام إنجاز المجمع البيداغوجي الجديد بجامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، فيما استفادت وزارة العدل من إحدى العقارات التابعة للمؤسسات العمومية المحلة وأنجزت على وعائها العقاري محكمة الدبيلة، إما العقار الذي كان تابعا للأروقة الجزائرية والواقع بالمغير فقد تم تخصيصه لولاية الوادي من أجل منحه كمحلات تجارية مختلفة لفائدة الشباب الجامعي، إضافة إلى الأصول المتبقية من مؤسسة EDIPAL أو المقدرة بأصليين عقارين فقد خصصتا أيضا لولاية الوادي والجدول التالي يوضح ذلك:

<sup>1</sup> الاصل العقاري المتبقى من مؤسسة الانجاز بالوادي تم منح امتياز في إطار الترقية العقارية التجارية و ليس في إطار منح الامتياز على العقار الصناعي.

جدول رقم: 19 المؤسسات العمومية المستفيدة من التخصيص.

| الترتيب | رمز المؤسسة | التسمية                                           | الصفة | المؤسسات المستفيدة من التخصيص                                                      |
|---------|-------------|---------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | EDGO        | الأروقة الجزائرية<br>بالمغیر                      | EPL   | 1-تم تخصيصه لفائدة ولاية الوادي من أجل منحه كمحلات تجارية لفائدة شباب بلدية المغیر |
| 2       | ASWAK       | مؤسسة أسواق                                       | EPL   | 1-الأصول خصصت لفائدة جامعة الوادي -معهد التعليم المكثف.                            |
| 3       | ECTPB       | مقاولة البلدية<br>للأشغال<br>العمومية<br>والعمرات | EPL   | 1-الأصول خصصت لفائدة وزارة المالية                                                 |
| 4       | ENTRACOM    | مؤسسة أشغال<br>البناء                             | EPL   | 1-الأصول خصصت لفائدة وزارة المالية - ووزارة العدل                                  |
| 05      | EDIPAL      | مؤسسة توزيع<br>المواد الغذائية                    | EPE   | 1-أصول خصصت لفائدة ولاية الوادي-<br>حي الشط الوادي                                 |
|         |             |                                                   |       | 2-أصول خصصت لفائدة ولاية الوادي-<br>حي الشط الوادي                                 |
|         |             |                                                   |       | 3- أصول مخصصة لوزارة المالية -المحافظة<br>العقارية بالديلة                         |

المصدر: من إعداد الطالب،بناء على معطيات مديرية املاك الدولة لولاية الوادي ،2018.

2-3 أصول المؤسسات تم التصرف فيها بطريقة أخرى.

لقد تم بيع الأصل العقاري المتبقى من وحدة المربعات كوينين لفائدة مستثمر بالولاية عن طريق البيع بالمزاد العلني،فيما تم استرجاع الأصل العقاري الذي كان يحوزه مكتب الدراسات البلدي بالوادي لفائدة بلدية

الوادي، حيث لم تتمكن إدارة أملاك الدولة لولاية الوادي آنذاك من الحصول على القرار المتضمن تحويل الأملاك التي كانت تحوزها المؤسسات العمومية لفائدة الدولة طبقا للمادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994<sup>1</sup>، نتيجة رفض والي الولاية آنذاك الإمضاء على قرار تحويل هذا الأصل العقاري وذلك بغرض الإبقاء عليه لفائدة البلدية لأجل ترميم الممتلكات العقارية للبلدية وإضافة مورد اقتصادي لها.

جدول رقم: 20 أصول عقارية مختلفة مستها عمليات أخرى.

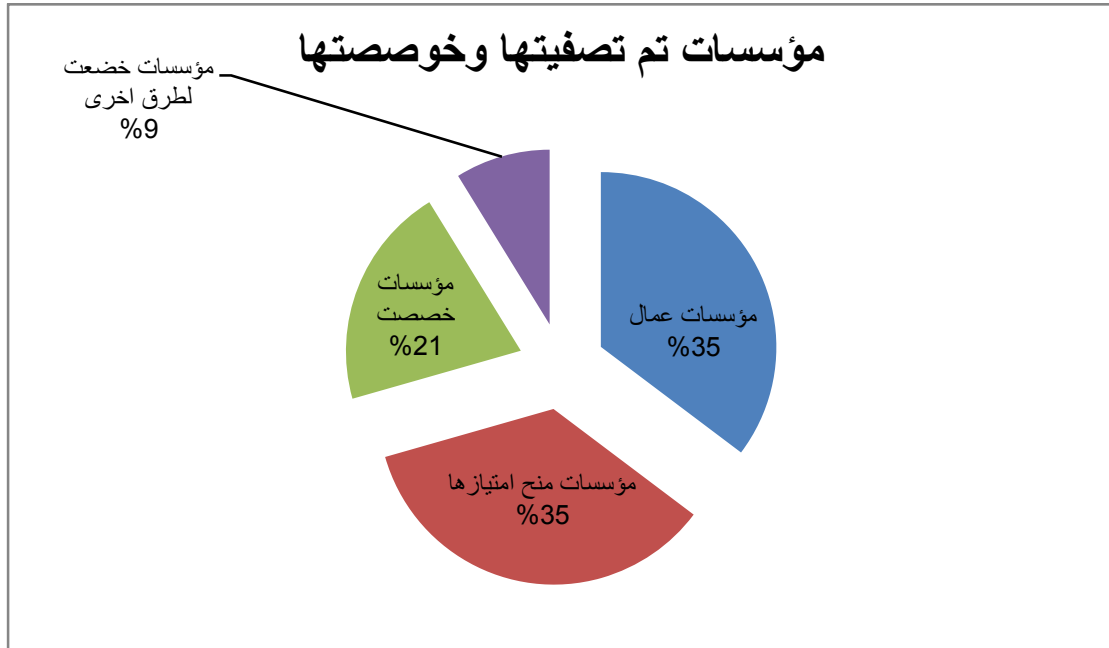
| الترتيب | رمز المؤسسة | التسمية                         | الصفة | طبيعة العملية                                                                   |
|---------|-------------|---------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 01      | UCOCAR      | وحدة المبيعات<br>بكوينين        | EPL   | بيع بالمزاد العلني وأنشأت فيهما مؤسسة شمال إفريقيا للنقل.                       |
| 02      | BECEO       | مكتب الدراسات<br>البلدي بالوادي | EPL   | ملك للبلدية، تم استرجاعه من قبلها تم تجيره لحزب سياسي.                          |
| 03      | ENIT        | مقاولة الاشغال<br>الطالب العربي | EPL   | أصل عقاري متبقى لعدم وجود استثمارات بالمنطقة وعدم الاقبال عليه لحالته المتردية. |

المصدر: من إعداد الطالب، بناء على معطيات مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي، 2018.

و يمثل الشكل الموالي المؤسسات العمومية التي تمت تصفيتها و خوصصتها ، حيث يبين ان نسبة المؤسسات العمومية التي منحت في شكل عقود منح امتياز تقدر ب 35% فيما تم التنازل عن 35% من المؤسسات العمومية لفائدة العمال الاجراء ، في حين تم تخصيص ما نسبته 21% من المؤسسات العمومية لفائدة ادارات و هيئات عمومية و قد استغلت نسبة 9% من المؤسسات ضمن اجراءات اخرى .

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 33 بتاريخ 1994/05/28، المرسوم التشريعي رقم 08/94 المؤرخ في 26/05/1994 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994، ص 03.

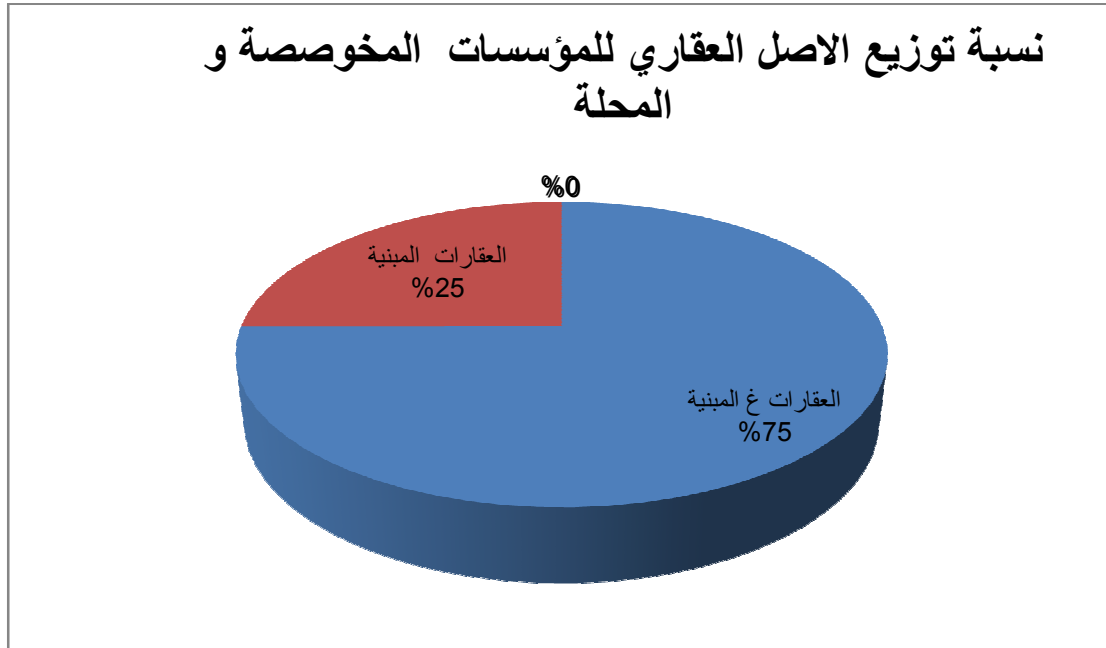
شكل رقم 15 المؤسسات العمومية التي تمت تصفيتها و خصصتها:



المصدر: من إعداد الطالب استنادا لنتائج الجدول 18،19،20

لقد أسفرت عملية تصفية وخصخصة المؤسسات العمومية التي عرفت الولاية على غرار القطر الجزائري إعادة تحويل الأصول العقارية التي كانت تحوزها المؤسسات العمومية التابعة للدولة إلى استثمارات حقيقية أنشأت بموجبها العديد من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على مستوى الولاية والتي تساهم بشكل كبير في الاقتصاد المحلي والوطني إذ قدرت نسبة المؤسسات التي قامت على انقراض هذه المؤسسات المحلة ما يعادل 70 % موزعة بين مؤسسات عمال استفادوا من الأصول العقارية والمنقولة للمؤسسات الأم، ومؤسسات صغيرة ومتوسطة أنشأت في إطار منح امتياز الأصول العقارية لفترة تمتد لـ 33 سنة قابلة للتجديد لمرتين أي لمدة 99 سنة وهو العمر الافتراضي لكل الاستثمارات. وقد وفرت هذه العملية ما يزيد عن 31 هكتار من الأوعية العقارية وما يزيد عن 10 هكتارات من العقارات المبنية التي استلمتها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المنشأة في هذا الإطار.

الشكل رقم: 16 نسبة توزيع الاصل العقاري للمؤسسات المخصصة و المحلة.



المصدر: من إعداد الطالب استنادا لنتائج الجدول 18،19،20.

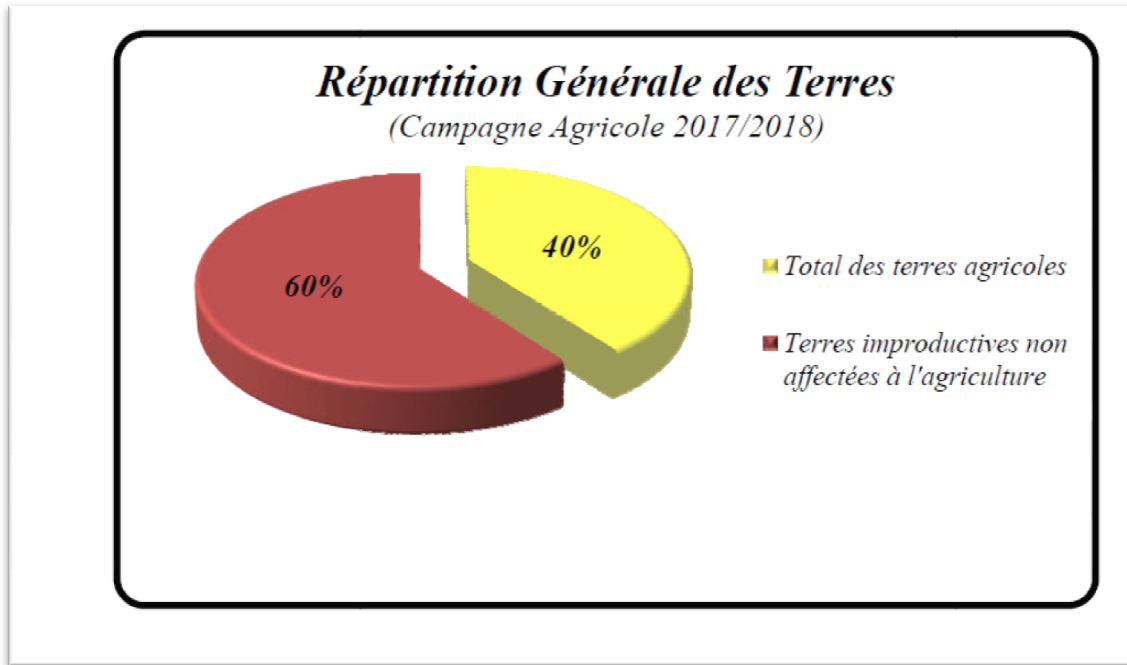
وعلى الرغم من موقعها بالجنوب الشرقي للبلاد، فقد شهدت ولاية الوادي تحولات هامة في عديد القطاعات التنموية سيما منها التي تتلاءم مع خصوصياتها على غرار الفلاحة والسياحة والاستثمار في المجال الصناعي مما أهلها أن تتحول إلى قطب تنموي بامتياز.

### المطلب الثاني: مناقشة نتائج الدراسة.

أولاً: مناقشة نتائج دراسة منح امتياز العقار الفلاحي:

لقد أدى الاهتمام بالجانب الفلاحي بالولاية إلى إحتلالها الصدارة على المستوى الوطني فلاحياً، بإنتاج عديد المحاصيل الزراعية، وفي مقدمتها البطاطس والقمح والتمور والبقول السوداني وذلك بفضل توفر عدة عوامل أهمها العقار الفلاحي والإمكانات البشرية، لتصل المساحة المخصصة للقطاع الفلاحي خلال سنة 2018 إلى 1768900 هكتار ما يعادل 40% من المساحة الإجمالية للولاية المقدرة بـ 4458680 هكتار.

الشكل رقم 17: نسبة الاراضي الفلاحية بالنسبة لإجمالي مساحة الولاية



المصدر: مونوغرافيا ولاية الوادي 2018.

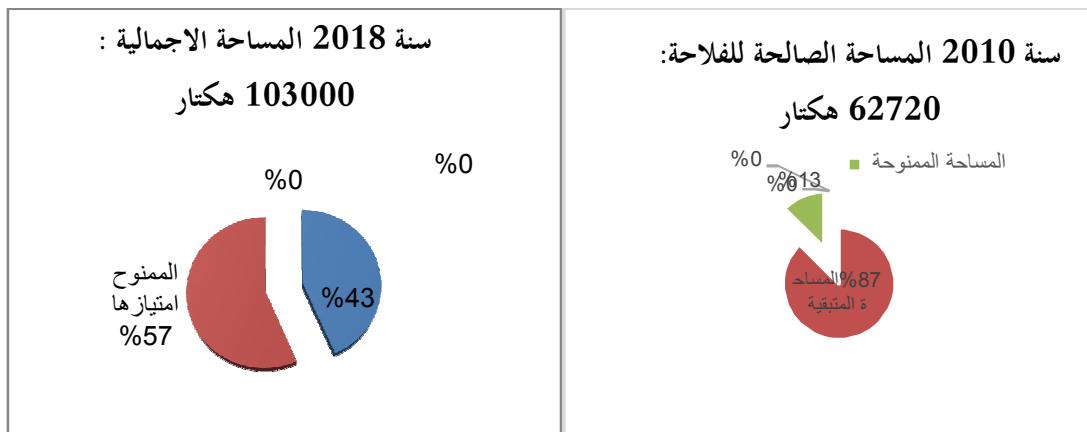
وتعتبر إجراءات توفير العقار الفلاحي وتسهيل آليات الاستفادة منه واستغلاله من بين المعطيات التي ساهمت إلى حد بعيد في زيادة مساحة الأراضي الفلاحية المستغلة عبر بلديات ولاية الوادي والتي أدت إلى العديد من الزيادات في شتى المجالات الاقتصادية، حيث أبرزت الجداول التي تم الاستعانة بها في المطلب الأول مابيلي:

## 1-زيادة المساحة الاستصلاحية أدت إلى زيادة عدد المستفيدين:

لقد تم تحويل 5226 هكتار من حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز، في حين ارتفعت المساحة الممنوحة في إطار الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 والمنشور الوزاري المشترك رقم 108 إلى 53056 هكتار سنة 2018 ليصبح مجموع المساحة الممنوحة في إطار الإمتياز بـ 58282 هكتار من أصل 103000 هكتار صالحة للفلاحة خلال سنة 2018 حسب الاحصائيات الواردة في مونوغرافيا الولاية لسنة 2018. مرتفعة عما كانت عليه سنة 2010 باعتبارها سنة الأساس 9042 هكتار من أصل 62720 هكتار صالحة للفلاحة. محققة بذلك نسبة 57 % أي بزيادة قدرها 44 % عما كانت عليه سنة 2010.

كما أدى ذلك إلى زيادة عدد المستفيدين ليرتفع إلى 4331 مستفيد سنة 2018 بعدما كان عدد المستفيدين يقدر بـ 2158 مستفيد أي بزيادة قدرها 49.82 % عما كانت عليه سنة 2010.

## الشكل رقم 18 تطور المساحة المستصلحة بين 2010 و 2018.



المصدر: من إعداد الطالب، بناء على النتائج المتحصل عليها

## 2-زيادة المساحة المستصلحة أدت إلى زيادة إنتاج المحاصيل الزراعية:

أثمرت المجهودات المبذولة من طرف السلطات المحلية الرامية إلى زيادة المساحات المستصلحة بولاية الوادي، وتشجيع المستثمرين وتذليل الصعوبات إلى الزيادة والتنوع في المحاصيل الزراعية وهو ما بينته الجداول الاحصائية المستخدمة ومونوغرافيا ولاية الوادي التي تم الاعتماد عليها خلال هذه الدراسة إلى تحقيق قفزة نوعية في المجال الفلاحي أدت إلى زيادة معتبرة في المحاصيل الزراعية بمختلف أنواعها خلال الفترة الممتدة بين سنتي 2010 و 2018 وكعينة على ذلك فقد أحتلت ولاية الوادي خلال الموسم الفلاحي 2018 المرتبة الثانية وطنيا في إنتاج

محصول البطاطس بإنتاج يقدر بـ 11 360 000 قنطار بمساهمة بلغت 27 بالمائة من المنتج الوطني بمعدل 330.12 قنطار في الهكتار وهو يمثل 36 بالمائة من قيمة الإنتاج النباتي المحلي المقدر بـ 31.775.153 قنطار.

وما تزال زراعة النخيل تحتفظ بمكانتها المتميزة بولاية الوادي التي تزخر بثروة بمنطقة سوف وريغ تقدر بـ 3,8 مليون نخلة مثمرة تتربع على مساحة إجمالية قوامها 37.750 هكتار تصدرها أشجار نخيل من صنف "دقلة نور ب 2,4 مليون نخلة وهو ما يمثل 63 بالمائة من إجمالي ثروة النخيل بقدرة إنتاج تصل إلى 1,7 مليون قنطار وهي بذلك تحتل المرتبة الثانية وطنيا في إنتاج التمور بإنتاج إجمالي يقدر بـ 2.731.200 قنطار بمساهمة وطنية تقدر بـ 25 بالمائة من المنتج الوطني<sup>1</sup>.

ومن جهتها تعرف زراعة الحبوب والأعلاف رغم حداثة تجربة زراعتها تطورا ملحوظا إذ انتجت المساحة المخصصة لهذه المادة انتاجا قدره 709680 قنطار، منها 302.880 قنطار من الحبوب خلال سنة 2018. وقد وفرت هذه الحركية في مجال الاستثمار الفلاحي أزيد من 125.000 منصب شغل من بينها 77.000 دائم و 48.000 موسمي، حسب مصادر مديرية المصالح الفلاحية بالولاية.

### ثانيا: مناقشة نتائج دراسة منح امتياز العقار الصناعي:

على الرغم من كونها منطقة فلاحية بامتياز فهذا لم يمنعها من أن تلج المجال الصناعي من أبوابه الواسعة فالمساحة التي خصصتها الدولة لاستيعاب المشاريع الصناعية بمختلف أنواعها فسحت المجال أمام المستثمرين الخواص والعموميين لأحداث نقلة نوعية في المجال الصناعي بولاية الوادي، وذلك باستغلال الانتاج الفلاحي الوفير الذي عرفته الولاية عن طريق تحويله وتصنيعه وتوزيعه، فقد شهدت الولاية خلال الفترة الممتدة من 2010 إلى غاية 2018 إنشاء العديد من المنشآت المتعلقة بتوضيب التمور بكل من الوادي والمغير وجامعة ووادي العلندة، منها من نشأت على إنقاض مؤسسات عمومية محلة (OND)، ومنها التي فتحت أبوابها أول مرة، كما عرفت المنطقة إنشاء 05 مصانع لإنتاج رقائق البطاطا بكل من وادي العلندة والفولية، و 02 مصانع للطماطم المعلبة بوادي العلندة، و 01 مصنع للصناعة البسكويت بوادي العلندة. فيما عرفت المنطقة إنشاء 09 مساحات لإنشاء غرف تبريد المنتجات الزراعية في كل من المغير وحاسي خليفة ووادي العلندة.

<sup>1</sup> مقابلة مع السيد /فالح عبد العالي، رئيس مصلحة التهيئة الريفية و ترقية الاستثمار، مديرية الفلاحة لولاية الوادي، نقلا عن السيد /تابعي محمد، السياسة العامة الفلاحية و دورها في تحقيق التنمية المحلية في الجزائر، دراسة حالة ولاية الوادي 2000-2017، مذكرة ماستر في العلوم السياسية، تخصص سياسة عامة و ادارة محلية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة حمة لخضر الوادي، 2018، ص 71

كما شهدت الولاية بفضل توفير الوعاء العقاري الصناعي للمستثمرين، إنشاء 06مصانع المتخصصة في إنتاج الحليب ومشتقاته في كل من الوادي وجامعة وكوينين،البياضة ووادي العلندة.

هذا وقد اختلفت المشاريع الصناعية وتعددت حسب ميولات ورغبات المستثمرين الصناعيين ومازالت تتعدد وتنوع حسب إحتياجات المنطقة و ما توفره الإدارة من مساحات أخرى للعقار الصناعي بالولاية.

### خلاصة الفصل:

لقد تطرقنا من خلال هذا الفصل بالتحليل للجداول الإحصائية المتعلقة بالبرامج الفلاحية التي عرفتتها ولاية الوادي و التي شهدت من خلالها حصول عديد المستثمرين في المجال الفلاحي من عقود منح حق الامتياز التي تمنحها ادارة أملاك الدولة بعد تلقيها للملفات التنظيمية و التي تخول هؤلاء المستثمرين من الحصول على مختلف الدعوم و الامتيازات المالية التي أقرتها الدولة و تمنحها لتشجيع المستثمرين كما يؤدي منح عقود الامتياز للمستثمرين الحق في الحصول على قروض بنكية و إمكانية الدخول في شراكة مع أشخاص معنويين لتطوير المنتوجات الفلاحية بالمنطقة ،

و من جهة أخرى فان عقود الامتياز التي تمنحها إدارة أملاك الدولة للمستثمرين في المجال الزراعي قد فسحت المجال و شجعت المستثمرين الصناعيين على السعي للحصول على عقود امتياز في مناطق النشاطات و المناطق الصناعية و ذلك من اجل مرافقة المستثمرين الزراعيين و فتح مجال مشترك لتحويل المنتجات الفلاحية الى منتجات صناعية عن طريق التوضيب و التعليب ، الأمر الذي خلق نوعا من التعاون و لتكامل بين القطاع الصناعي و القطاع الزراعي للعمل سويا ن اجل رفع وتيرة الإنتاج و توفير اليد العاملة و وولوج عالم التصدير للمنتوجات الزراعية والى تلك التي مستها عملية التحويل و يعود هذا الانفتاح على العالم الخارجي الى مرافقة ادارة أملاك الدولة للمستثمرين وتمكينهم من عقود الامتياز في أجالها المحددة.

كما لم تقف ادارة أملاك الدولة عند هذا الحد بل سعت لإعادة بعث المؤسسات العمومية المحلية من جديد و ذلك بتمكين العمال الأجراء من مؤسستهم إلام ، كما قامت بإعادة منح فائض المؤسسات العمومية المحلة إلى مستثمرين جدد و ذلك بمنحهم عقارات مبنية جاهزة لاستيعاب الاستثمارات الصناعية بما يتماشى و رغبات المستثمرين .

الخاتمة



أولاً: المراجع العربية

1-الكتب:

1- طاهر حيدر حردان، أساسيات الاستثمار، عمان الأردن، دار المستقبل للنشر، 2008.

2- زياد رمضان مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، الطبعة 4، عمان الأردن، 2008

2-المذكرات و الاطروحات:

3- طيبي بن زيان، مجال تدخل ادارة املاك الدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014،

4- منصورى الزين، آليات تشجيع وترقية الاستثمار كأداة لتمويل التنمية الاقتصادية، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006،

5- لكحل مخلوف، بعنوان عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، دراسة حالة العقار الاقتصادي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1-الحاج لخضر، 2018،

6- حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015،

7- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2009

8- مزواغي ميلود، بعنوان عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2015،

- 9- دراسة فريد عبه، إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر دراسة حالة ولاية بسكرة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2004.
- 10- النوعي احمد، النظام القانوني للأموال الوطنية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2018.
- 11- منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014،
- 12- بوغزالة محمد أسماء، الاستثمار الخاص في الجزائر خلال الفترة 2000/90، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة الجزائر، 2002
- 13- محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز ،أطروحة دكتوراه في الحقوق ،تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017،
- 14- احمد بوسهمين، الاستثمار في المؤسسات المصغرة و دورها في التنمية بمنطقة الجنوب الغربي الجزائري ، اطروحة دكتوراه في العلوم التجارية ، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر 3 ، 2011،
- 15- خوادجية سميحة حنان ،النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ،اطروحة دكتوراه علوم،شعبة القانون الخاص،قسم القانون العقاري،كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة ،2015،
- 16- تابعي محمد ، السياسة العامة الفلاحية و دورها في تحقيق التنمية المحلية في الجزائر،دراسة حالة ولاية الوادي 2000-2017،مذكرة ماستر في العلوم السياسية ،تخصص سياسة عامة و ادارة محلية ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة حمة لخضر الوادي ،2018،

المقالات :

- 17- د/زيدة نورالدين ،استثمار العقار الصناعي في الجزائر ،مقال منشور بمجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ،العدد العاشر ،المجلد الثالث ،جامعة محمد بوضياف المسيلة جوان 2018.
- 18- أ. ضريفي نادية آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة ،كآلية محفزة للاستثمار و التنمية ،استثمار العقار الصناعي في الجزائر ،مقال منشور بمجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ،العدد الثامن ،المجلد الاول ،جامعة محمد بوضياف المسيلة ،ديسمبر 2017.

القوانين و القرارات و المقررات و التعليمات و المنشورات

- 19- الجريدة الرسمية رقم 14 بتاريخ 2016/03/06، القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 2016/03/ المتضمن التعديل الدستوري،
- 20- الجريدة الرسمية رقم 44 بتاريخ 2008/08/03، القانون 08-14 المؤرخ في 2008/07/20 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية،
- 21- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 27 بتاريخ 2009/05/06، المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،
- 22- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 27 بتاريخ 2009/05/06، المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة ،و الاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها،
- 23- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 67 بتاريخ 1994/10/19، المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 1994/10/17 يتعلق بمنح امتياز اراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الإستثمار ،

- 24- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 49 بتاريخ 18/11/1990، القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري ،
- 25- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 50 بتاريخ 09/12/1987، القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ،
- 26- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 83 بتاريخ 17/12/1997، المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع ارضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية ،و أعباءه و شروطه ،
- 27- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 27 بتاريخ 23/04/2007، المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 25/04/2007 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الاساسي ،
- 28- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 49 بتاريخ 18/11/1990، الامر 74-26 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن الاحتياطات العقارية البلدية ،
- 29- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 56 بتاريخ 26/12/1990 المرسوم التنفيذي 90-405، المؤرخ في 22/12/1990 يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ،
- 30- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 40 بتاريخ 20/07/2011، القانون 11-11 المؤرخ في 18/07/2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ،
- 31- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 46 بتاريخ 18/08/2010، القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،
- 32- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 44 بتاريخ 15/09/2013، قرار صادر عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية ، المؤرخ في 22/09/2013 المحدد لكفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة،

- 33 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 79 بتاريخ 2010/12/29، مرسوم تنفيذي 10-326 المؤرخ في 2010 /12/23 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة
- 34 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 33 بتاريخ 1994/05/28،المرسوم التشريعي رقم 08/94 المؤرخ في 26 /05/ 1994 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994.
- 35 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 55 بتاريخ 1995/09/27،الامر 95-25 المؤرخ في 1995/09/25 يتعلق بتسيير رؤوس الاموال التجارية التابعة للدولة ،
- 36 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 47 بتاريخ 2001/08/22،الامر 01-04 المؤرخ في 2001/08/20 يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خصوصتها ،
- 37 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 48 بتاريخ 1995/09/03،الامر 95-22 المؤرخ في 1995/08/26 يتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية ،
- 38 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 68 بتاريخ 1993/10/20،مرسوم تنفيذي 93-246 المؤرخ في 1993/10/20 المتضمن حل مؤسسة الانجاز بالوادي ،
- 39 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 88 بتاريخ 1993/12/30،المرسوم التشريعي 93-18 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ،
- 40 وزارة المالية ،المديرية العامة للأموال الوطنية ،المذكرة رقم 04643 الصادرة بتاريخ 1995/09/25 ،مجمع النصوص القانونية لسنة 1995،
- 41 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 02 بتاريخ 1988/01/13،القانون رقم 88/01 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ،
- 42 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 61 بتاريخ 2010/10/21،القانون رقم 02/10 المؤرخ في 2010/06/29 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم .،
- 43 وزارة الفلاحة ،وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ،منشور وزاري مشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23،يتضمن انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات
- 44 التعليم رقم 07875 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ،مديرية تامين الأملاك التابعة للدولة بتاريخ:2009/06/30،المتعلقة بشروط و كيفيات منح الامتياز على الاراضي التبعة

للأمولاك الخاصة للدولة ،و الموجهة للاستثمار، الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة ،الأصول  
الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والاجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية،

ثانيا :مراجع باللغة الاجنبية :

الكتب :

Ministère de l'agriculture et du développement rural; recueil 45  
de textes relatifs au foncier agricole ;juin 2017

Ministère de l'agriculture et du développement rural; recueil 46  
de textes relatifs au foncier agricole ;Mars2011

الاطروحات و المذكرات

47 امينة عيسى، la politique d'orientation et de promotion de  
l'investissement industriel privé national en algerie 1962-  
2000،رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية،كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير،جامعة  
الجزائر،2001

48 غريس عبد النور، l'investissement et ses effets sur le développement  
économique cas de l'Algérie ،اطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم  
التسيير،جامعة الجزائر،2007

49 بن شاعة حاج، Evaluation de la politique de l'encouragement de  
l'investissement en Algérie depuis1993،رسالة ماجستير في العلوم  
الاقتصادية،تخصص مالية دولية،كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية،جامعة  
وهران،2011.

المواقع الالكترونية

50- <http://www.foncier-finance.gov.dz/> ،موقع المديرية

العامة للملاك الوطنية

51 - <http://www.aniref.dz>،الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

الملاحق

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية  
والجماعات المحلية

وزارة الفلاحة  
والتنمية الريفية

23 فيفري 2011

رقم: 108 / و.أ.

## منشور وزاري مشترك

السيدة و السادة :

- الولاية

- المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

- مديري المصالح الفلاحية للولايات

- محافظي الغابات للولايات

- رئيس شركة تسيير مساهمات الدولة / شركة تسيير التنمية الفلاحية

- الرئيس المدير العام للمؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية

## الموضوع : إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات

يشكل إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات وتوسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية، كلما توفرت الظروف، أحد الأهداف الأساسية لسياسة التجديد الفلاحي و الريفي.

ضمن هذا المنظور، يجب الإنطلاق في أقرب الآجال في إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات على أراضي غير مستغلة و تابعة للخواص أو الأملاك الخاصة للدولة.

### I. بخصوص الأراضي التابعة للخواص و غير المستغلة :

يتم تشجيع و مرافقة ملاك أراضي الخواص غير المستغلة من أجل تثمين ممتلكاتهم و ذلك من أجل إنشاء مستثمرات للفلاحة و تربية الحيوانات.

و تحقيقاً لذلك، فكل مالك لأراضي فلاحية، يثبت ملكيته و يمتلك مشروع لتنمية و تأمين ممتلكاته، مدعو للتعريف بنفسه من أجل المصادقة على مشروعه و تسجيل مستثمرته لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. و بإمكان المالك المعني، مرفوقاً بشهادة المصادقة على المشروع المثبت في دفتر أعباء موقع عليه من طرفه و المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و كذا سند ملكيته، أن يتصل بينك الفلاحة و التنمية الريفية من أجل الاستفادة من قرض مدعم في حدود المليون (1.000.000,00) دينار للهكتار الواحد؛ و يكون سند الملكية موضوع رهن.

كما يمكن له، في حالة ما إذا كانت مستثمرته لا تتجاوز العشر (10) هكتارات، الاستفادة بالمجان، من دراسات معمقة يعدها المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية و أن يطلب، عند الضرورة، مرافقة شخصية يضمنها له إدارات المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية أثناء مرحلة تامين الأراضي.

## II. بخصوص المستثمرات الجديدة للفلاحة و تربية الحيوانات المزمع إنشائها على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة :

1- في البداية تقوم الولايات بتحديد المحيطات القابلة لإستقبال المستثمرات الفلاحية، ثم تقوم بعد ذلك بإطلاق عبر البلديات إعلانات عن إظهار المنفعة بالنسبة للمرشحين الأكفاء. تخضع آراء الإعلانات عن إظهار المنفعة إلى نشر واسع بكل الوسائل بما في ذلك في الموقع الإلكتروني على شبكة الأنترنت لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية.

2 - يتوجب على المرشحين المهتمين أن يكون لديهم مشروع تنمية و تامين للأراضي التي ستمنح لهم.

3 - تقوم الولايات بتنظيم تقييم للإجابات عن الإعلانات الخاصة بإظهار المنفعة ثم تقوم بترتيبها وفق الشروط المذكورة أدناه.

هناك ثلاثة وضعيات محتملة، تكون بدلالة طبيعة الأراضي و إمكانياتها من جهة، و الإمكانيات التقنية و المالية للمرقين من جهة أخرى.

1 - الوضعية الأولى تخص تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع لا تتجاوز العشر (10) هكتارات، تتغير بدلالة المناطق و إمكانيات المحيطات؛ و الهدف هو على الدوام جمع الشروط من أجل وضع مستثمرات فلاحية قابلة للحياة إقتصادياً.

في هذه الحالة، يجري تقييم الإعلان عن إظهار المنفعة من طرف لجنة يرأسها رئيس الدائرة و تجمع علاوة على ذلك ممثلي البلديات المعنية، مسؤولي الفلاحة، محافظة الغابات، البيئة، الموارد المائية و الأملاك الوطنية.

يتم ترتيب أصحاب الطلب أخذا بعين الاعتبار طبيعة المشروع المقدم و قابليته للحياة و بعد ذلك الأولوية الممنوحة للحائزين على الشهادات و / أو الذين يثبتون تكويننا له علاقة بالفلاحة، تربية الحيوانات و التنمية الريفية و كذا أبناء الفلاحين و مربي الحيوانات الذين قاموا بالممارسة في الميدان و القاطنين بالمكان الذي يتواجد به المحيط.

## 2 - الوضعية الثانية تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العشر (10) هكتارات و الأقل من المساحة القصوى المحددة بواسطة المادة رقم 23 من المرسوم رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 :

و يتم إتباع نفس المسعى المذكور أعلاه، فقط في هذه الحالة يترأس السيد الوالي اللجنة المكلفة بانتقاء المرشحين. و يتوجب على صاحب الطلب أن يرفق عرض مشروع التنمية بدراسة و مخطط استثمار.

في هذا الإطار، المساحة القصوى المتحصل عليها من طرف كل مستغل، هي محددة تبعا لمنطقة الإمكانيات، نمط التوجيه و نظام الزراعة كالآتي :

## 3- الوضعية الثالثة تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العتبات المحددة في النقطة 2 أعلاه، علاوة على ترتيبها بعد الدراسة من طرف اللجنة التي يرأسها الوالي، تخضع الملفات إلى رأي وزير الفلاحة و التنمية الريفية.

و بعد تحديد القطع يتم منح حق الإمتياز طبقا للتشريع الساري المفعول و الإجراءات المنصوص عليها في هذا المنشور.

## III. كفايات الاستفادة من إمتياز الأراضي بهدف إنشاء مستثمرات فلاحية :

1- بعد دراسة الترشيحات؛ و عند الإقتضاء، بعد التصديق على قائمة المستفيدين من طرف وزير الفلاحة و التنمية الريفية، تسلم لجنة إنتقاء الترشيحات للطالب المعتمد، شهادة إنتقاء أولي تمنح له حق مباشرة إجراءات منح الإمتياز على الأراضي الموجهة لإنشاء المستثمرات الفلاحية، و توضح شهادة الإنتقاء الأولي :

- إسم و لقب المستفيد و كذا نسبه.
- تأهيلات.
- رقم ترتيبه.
- المساحة المعنية و مكان التواجد.
- حدود القطعة.

2- من أجل الحصول على حق الإمتياز على الأراضي، يقوم المرشح المعتمد، مصحوبا بشهادة اللجنة، بتقديم طلب الإمتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الذي يقوم بإجراءات التوقيع على دفتر الأعباء مع المعني و بإرسال الملف بعد التوقيعات المعتادة، إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الإمتياز؛ يتم شهر عقد الإمتياز بالمحافظة العقارية بطلب من مديرية أملاك الدولة.

يكون محتوى دفتر الأعباء هو ذات الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.

يمنح الإمتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد بطلب من صاحب حق الإمتياز.

3 - و يلزم صاحب حق الإمتياز، تحت طائلة البطلان، بمباشرة الأشغال المتضمنة في البرنامج خلال الأشهر الستة (06) التي تلي حصوله على عقد الإمتياز.

غير أنه يتم، فسخ الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عندما لا ينجز صاحب حق الإمتياز برنامج الإستصلاح ضمن الأجل المحددة في دفتر الأعباء.

قبل تنفيذ الفسخ، يوجه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى صاحب حق الإمتياز على أساس محضر معاينة لحالة تقدم الأشغال، إعدار عن طريق محضر قضائي.

#### 4 - المزايا المرتبطة بإنشاء مستثمرات جديدة في إطار الإمتياز :

- 1- يمكن لصاحب حق الإمتياز المستفيد بقطعة ذات مساحة تقل عن عشر (10) هكتارات، أن يطلب لدى بنك الفلاحة و التنمية الريفية قرض مدعم لا يتجاوز مليون (1.000.000) دينار عن الهكتار، يوجه إلى عمليات الإستثمار المرتبطة بالتثمين و كذا الإستغلال. يشكل عقد الإمتياز لدى بنك الفلاحة و التنمية الريفية رهن بإعتباره ضمان للقرض الممنوح.

2- يمكن لصاحب الإمتياز أن يستفيد من أية مزية أخرى المنشئة عن طريق الأجهزة المبائر بها من طرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية في إطار سياسة التجديد الفلاحي و الريفي بما في ذلك، إذا تم إثبات الضرورة، من أجل إنجاز دراسات التعزيز لعمليات التثمين المعدة مجانا من طرف المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية.

3 - يمكن لصاحب الإمتياز الاستفادة أيضا من مرافقة شخصية من مصالح المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية.

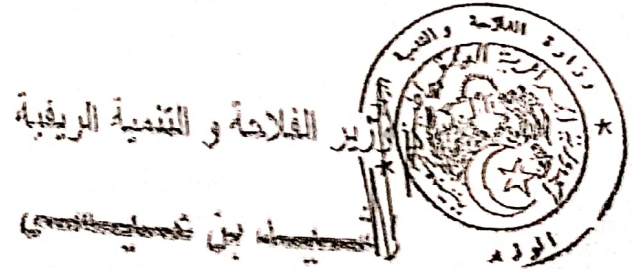
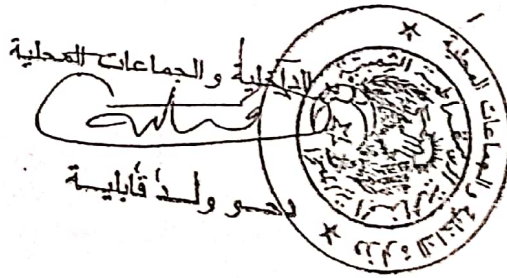
4 - يعتبر أصحاب حق الإمتياز المستفيدين من قطع ذات مساحة أكبر من عشرة (10) هكتارات، أحرارا في التفاوض من أجل الحصول على القروض لدى بنك الفلاحة و التنمية الريفية في إطار التشريع الساري المفعول.

5 - مهما تكن المساحة الممنوحة، يُعفى صاحب حق الإمتياز من دفع الأتاوة خلال فترة عشر (10) سنوات.

نولي أهمية قصوى للتنفيذ السريع والصارم لأحكام هذا المنشور.

وزير الداخلية  
والجماعات المحلية

وزير الفلاحة  
والتنمية الريفية



للإعلام :

- السيد الوزير الأول.
- السيد وزير المالية.
- السيد الرئيس المدير العام لبنك الفلاحة و التنمية الريفية.

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر، في



وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأموال الوطنية  
مديرية تامين الاملاك التابعة للدولة  
رقم م/م ع/و/م ت اد

30 JUL 2009

07875

المدير العام للأموال الوطنية  
الى  
السادة مديري املاك الدولة ( كل الجهات )  
بالتبليغ  
السادة مديري الحفظ العقاري ( كل الولايات )  
السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري  
( كل النواحي )

الموضوع: ف/ي شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة للإستثمار، الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

المرجع: - الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.  
- المرسوم التنفيذي رقم 152-09 المؤرخ في 02 ماي 2009.  
- المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المؤرخ في 02 ماي 2009.

يلفت انتباهكم إلى صدور في الجريدة الرسمية رقم 23 المؤرخة في 06 ماي 2009 المرسومين التنفيذيين المشار إليهما في المرجع المتخذين تطبيقاً للأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

إن جملة هذه النصوص التشريعية و التنظيمية هي بمثابة الإطار القانوني الجديد لتنظيم الحقيبة العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بما فيها مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

هذه الأحكام الجديدة التي تهدف إلى ضمان تسيير محكم ، عقلاني و شفاف للممتلكات العمومية ترمي لاسيما إلى:

- حماية العقار العمومي الذي يعتبر ثروة غير قابلة للتجديد و هذا بإخضاعه إلى الصيغة الوحيدة لمنح الإمتياز الغير قابل للتنازل؛

- تثمين منح الامتياز عن طريق نمط المزاد العلني، أما نمط التراضي لا يمكن الأخذ به إلا بمراعاة بعض الشروط (مستوى خلق مناصب عمل، إنجاز سكنات، تحويل التكنولوجيا... إلخ) و بعد قرار من مجلس الوزراء؛

- توحيد مناهج تحديد الأتاري السنوية المستحقة على سبيل منح الامتياز و كذا كفاءات تحيينها (5%) من القيمة التجارية و القابلة للمراجعة كل 11 سنة)؛

- ضمان أحسن متابعة للامتيازات الممنوحة لا سيما من الجانب المتعلق باحترام بنود دفتر الأعباء.

تهدف المذكرة الحالية إلى توضيح أكثر للأحكام المنصوص عليها بموجب هذه الترسنة القانونية وهذا قصد ضمان تطبيق صارم، منسجم، موحد و منسق لمختلف الآليات و الإجراءات المتعلقة بها.

### 1- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة للمشاريع الاستثمارية:

يجدر التنكير بأن الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 قد كرس منح الامتياز الطويل المدى و الغير قابل للتنازل على جميع الأراضي التابعة للدولة و الموجهة للاستثمار أو للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

بالفعل، لقد تم استثناء من هذا الإطار الاراضي التالية و التي تبقى خاضعة للنصوص الخاصة بها

و هي:

- الأراضي الفلاحية؛
- الأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمية؛
- الأراضي الواقعة داخل محيطات البحث و استغلال المحروقات؛
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية، و التي تستفيد من اعانات الدولة أي ذات الطابع الاجتماعي؛
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية و الثقافية؛
- يجب أن تكون الأراضي التابعة للدولة و المعنية بهذا الجهاز تابعة للأمالك الخاصة للدولة و غير مخصصة و ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة و يجب ان تكون ايضا واقعة داخل القطاعات المعمرة او قابلة للتعمير، كما تم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و القابلة لاحتضان بنايات طبقا لمخططات شغل الأراضي.

و بصفة استثنائية، يمكن منح امتيازات على الأراضي الواقعة خارج القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير لصالح المشاريع الاستثمارية التي حسب طبيعتها لا يمكن إنجازها داخل هذه القطاعات.

### 1-1 نمط منح الامتياز:

يجب التنكير بأن لجنة مساعدة و توطين و ترقية الاستثمار و الضبط العقاري مكلفة بتأسيس بنك المعلومات التي تحتوي على قائمة الأراضي التي يمكن منحها في إطار الامتياز لإيواء مشاريع استثمارية والتي تحتوي على معظم المعلومات حول كل قطعة أرض ( الموقع الدقيق، المساحة، الوضعية بالنسبة لأدوات التعمير و مختلف الخصائص).

ان تأسيس هذه البنك يتطلب مساهمة هامة من طرف مصالحكم و يجب التعريف بها عن طريق الوسائل الاعلامية (اللمصق في الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لتنمية الاستثمار، البلديات، غرف التجارة و الصناعة، الجمعيات المعنية، الأنترنت... إلخ).

أخذا بعين الاعتبار آليات الضبط الواجب وضعها من طرف هذه اللجنة لمساعدة الإستثمارات حسب توجهات و توقعات السوق العقاري المحلي، هذه اللجنة تقوم باقتراح منح الامتيازات عن طريق المزااد العلني للأراضي المعنية، حيث أن الاقتراح يجب أن يكون مرخصا مسبقا بموجب قرار الوالي.

و يجب الإشارة الى أنه لما يكون الوعاء العقاري المعني مسير من طرف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري أو يتبع لمنطقة التوسع السياحي أو مدينة جديدة، فإن منح الامتياز بالمزااد العلني يتم ترخيصه بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمار، أو الوزير المكلف بالسياحة أو الوزير المكلف بتهيئة الاقليم.

بصفة عامة، الأراضي التابعة للدولة المعنية يتم منح الامتياز عليها حسب صيغة المزااد العلني المفتوح أين يمكن أن يشارك كل شخص طبيعي أو معنوي، وطني أو أجنبي.

عندما تكون طبيعة المشروع الذي سينجز قد تم تحديدها مسبقا وفقا للحاجيات الاجتماعية و الاقتصادية و/أو طبيعة هذا المشروع تتطلب نوع من الحرفية و نوع من التكنولوجيا، فيمكن اللجوء إلى المزااد العلني المحدود.

يقتضي الأمر عناية خاصة لمراعاة الاجراءات للقيام بمنح الامتيازات بالمزااد العلني في جميع جوانبه (آجال الاعلان، النشر الواسع، ضم إلى الاعلانات المتعلقة بمنح الامتياز، معظم المعلومات حول الاراضي، الشروط المحتملة للترشح في المزااد العلني، دفع الضمان، إعداد و إمضاء المحضر أثناء الجلسة، اشتراط صك مصادق مشهود به.... إلخ) و هذا قصد الاحاطة بأكثر الضمانات لنجاح هذا النمط من التسيير.

يمكن منح الامتياز بالتراضي بعد ترخيص مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

المشاريع التي يمكن أن تستفيد بنمط التراضي و التي يجب أن تخضع للمجلس الوطني للاستثمار من طرف الوزير المختص قطاعيا (السياحة، تهيئة الاقليم، أو ترقية الاستثمار) أو الوالي المختص اقليميا هي تلك المشاريع التي تكتسي نفع خاص للاقتصاد الوطني من حيث الانتاجية، تقليص الواردات، انجاز سكنات في إطار تفعيل سياسة السكن، خلق مناصب الشغل و القيمة المضافة و تنمية المناطق المحرومة او المعزولة.

## 2-1 المدة و الشروط المالية لمنح الامتياز:

منح الامتياز يقبل لمدة أدناها 33 سنة، قابلة للتجديد مرتين و أقصاها 99 سنة.

في هذا الشأن، يجب الأخذ بالمدة القصوى 99 سنة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية و التي تكون فترة استهلاكها طويلة المدى نظرا لحجم المشروع و طبيعته (مركب سياحي، وحدة انتاجية مهمة، برنامج سكني طموح... إلخ).

يجب التنكير أن منح الامتياز يكون بدفع لفائدة ميزانية الدولة إتاوة سنوية تحدد كما يلي:

### \* منح الامتياز بالمزااد العلني:

يجرى منح الامتياز بالمزااد العلني المفتوح أو المحدود على أساس السعر الابتدائي المحدد من طرف صالحكم.

في هذا الصدد، يجب تحديد القيمة التجارية أخذا بعين الاعتبار جميع عناصر تقييم الأراضي، مثل حالتها، طبيعتها، تضاريسها، وضعيتها القانونية و موقع العقار.

كما يستوجب الأخذ بعين الاعتبار تخصيص الوعاء العقاري، مطبقين القيمة الأساسية المناسبة للمشاريع ذات مساحة هامة الغير مبنية ( المساحات الخضراء، موقف السيارات، الممرات....الخ).

في جميع الأحوال، يستوجب تجنب تحديد قيم عالية التي ينجر عنها في معظم الأحيان تقديم طعون، وكذا القيم الضعيفة التي تضر بمصالح الدولة.

بمجرد تحديد القيمة التجارية بصفة موضوعية ، يتعين احتساب 5% (20/1) من القيمة لتحديد مبلغ الآتوة السنوية لمنح الامتياز.

ان المبلغ النهائي المعلن عنه عند ارساء المزاد و الذي يجب أن يساوي على الأقل السعر الابتدائي، يعد مبلغ الآتوة السنوية الذي يدفعه صاحب الامتياز.

في حالة منح الامتياز بالتراضي ، يحدد من طرف مصالحكم مبلغ الآتوة بنسبة 5% من القيمة التجارية و المحسوبة وفق السوق المحلية مع الاشارة إلى إمكانية تخفيض مبلغ هذه الآتوة على أساس مقرر مجلس الوزراء باقتراح المجلس الوطني للاستثمار.

سواء تعلق الامر بامتياز ممنوح عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، فإن مبلغ الآتوة السنوية يكون موضوع التحيين عند انقضاء كل فترة احدى عشر (11) سنة.

### 3-1 الشروط القانونية لمنح الامتياز:

يجب منح الامتياز على أساس دفتر الاعباء المتعلق به

في هذا الشأن يستلزم على مصالحكم الحرص الصارم لاحترام البنود المنصوصة في هذا الدفتر والواجب ارفاقه بصفة إلزامية بالعقد الإداري المتضمن منح الإمتياز.

في هذا المنوال، يجب اخذ عناية خاصة قصد:

- منع كل تنازل عن حق الامتياز قبل انجاز المشروع؛

- منع الإيجار من الباطن؛

- الإنجاز الفعلي للمشروع باشتراط التأكيد على ذلك بشهادة المطابقة و معاينة دخول حيز التشغيل للمشروع من طرف الهيئات المختصة، خاصة لجنة مساعدة و توطين و ترقية الاستثمار فيما يخص العمليات المرخصة من طرف الوالي، الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة عندما يكون العقار واقعا داخل محيط مدينة جديدة أو الهيئة المسيرة لمنطقة التوسع السياحي وأخير الوكالة الوطنية لتنمية الاستثمار عندما يتعلق الأمر بمشروع مرخص من طرف المجلس الوطني للاستثمار.

- المتابعة المنتظمة لانجاز المشروع واحترام الالتزامات الواقعة على عاتق المستفيد بالامتياز، و هذا عن طريق دورات التفقيش المنتظمة.

التدابير الواجب اتخاذها اتجاه المستفيد بالامتياز في حالة عدم مراعاة بنود دفتر الأعباء و التي تتراوح من الإعذار إلى اسقاط الحق احتمالا.

يجب ادراج بصفى الزامية البنود و الشروط الرئيسية المعنية بالعقد الإداري.

يجدر التوضيح أنه في حالة انجاز المشروع طبقا لخصة البناء بدأ النشاط مؤكد قانونا، المستثمر الذي يجب أن يكرس ملكيته على البنائيات بعقد توثيقي ، مطالب إبلاغ مصالحكم على أية صفقة ينوي القيام بها.

يتعين على المحافظين العقاريين في هذا المجال اشتراط رخصة صريحة من مصالحكم قبل إشهار العقود التوثيقية المعدة في هذا المجال.

### ❖ حالة الأراضي التابعة للدولة موضوع قرارات منح الامتياز قبل الفاتح سبتمبر 2008:

بعض الأراضي التابعة للدولة، قد كانت موضوع قرارات متخذة من طرف الولاية المختصين اقليميا قبل أول سبتمبر 2008، و المتضمنة منح امتيازات أو تنازل لفائدة المستثمرين و التي قد عرفت بهذا التاريخ مختلف مراحل التقدم ( قيد التقييم، سعر مبلغ و غير مسدد، سعر مسدد ، عقود ممضية و غير خاضعة للإجراءات، عقود ممضية و مسجلة لكنها غير مشهورة بعد).

في هذا الصدد، يتعين عليكم في مثل هذه الملفات استبعاد أي تنازل للأراضي المعنية واتخاذ الإجراءات الضرورية، نظرا لوجود قرارات من الولاية قصد مواصلة معالجة هذه الملفات من زاوية وحيدة للامتياز الغير قابل للتحويل إلى التنازل طبقا لشروط و كفايات الأمر 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 و المرسوم التنفيذي التطبيقي.

فيما يخص الشروط المالية المتعلقة بهذه العمليات، يتعين الإبقاء على التقييم المعد من طرف مصالحكم إذا أعد هذا الأخير بعد الفاتح من سبتمبر 2007 مما يعني أنه لم يتعد السنة بتاريخ الفاتح سبتمبر 2008.

في الحالة المعاكسة، أي عندما يعود التقييم إلى أكثر من سنة منذ تاريخ 1 سبتمبر 2008 و بالتالي قد تم قبل الفاتح سبتمبر 2007، فيستوجب إعادة تحيينه إلا إذا كان التأخر في تكوين الملف لا يقع على المستثمر ، وهنا يتعين المعالجة حالة بحالة، ويكون القرار النهائي من اختصاص المصلحة المركزية على أساس تقرير مفصل معد من طرفكم .

يبدو من المفيد التوضيح بأن اتمام هذا النوع من الملفات يجب أن يتم حسب طريقة منح الإمتياز غير قابل للتنازل، حتى وإن كان القرار المتخذ من طرف الوالي تحت ظل الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي كان يسمح بتحويل منح الامتياز إلى تنازل عند انجاز المشروع.

و يبقى معلوما أن المبالغ التي يكون من المحتمل قد تم دفعها ستعتبر كتسبيق على أتاوى منح الإمتياز.

2- المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفاءات منح الإمتياز و تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

تخضع أيضا الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لأحكام الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 و المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المشار إليه.

### 1-2 الأصول المتبقية و الفائضة المتواجدة داخل القطاعات المعمرة:

تطبيقا لأحكام الفقرة 3 من المادة 5 من المرسوم التنفيذي 153-09 المشار إليه فإن الأصول المتبقية و الفائضة الواقعة بالقطاعات المعمرة لا يمكن توجيهها لمشاريع استثمارية، و هي بذلك خارجة عن النظام القانوني الذي يرمي الى تسييرها من طرف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

و بالتالي، يتعين عليكم مطالبة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري إرجاع لفائدة مصالحكم الأصول المعنية الواقعة داخل القطاعات المعمرة و التي يجب أن تخصص سيما لايواء مرافق عمومية على أساس ترخيص من وزير المالية بناء على اقتراح الوزير المختص قطاعيا.

### 2-2 الأصول المتبقية و الفائضة المتواجدة خارج القطاعات المعمرة:

أما فيما يتعلق بباقي الأصول العقارية المتبقية و الفائضة الواقعة خارج المحيطات المعمرة و المعنية بهذا التنظيم يتعين السهر على التطبيق السريع للإجراءات المسطرة في مجال التسليم من طرف المصنفين و تسجيلهم في سجل الإحصاء و تسليمهم للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري التي تقوم بتسييرها وفق الكفاءات المنصوص عليها، مع الإشارة إلى ان إدماج الأصول الفائضة و الأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية التي تتم لفائدة الدولة مجانا يجب تكريسها على أساس لائحة مجلس مساهمات الدولة بموجب عقد إداري يتخذ من طرفكم.

يجدر التذكير بضرورة مساعدة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري مع الأخذ بعين الاعتبار الشروط المحددة في الاتفاقية المعدة مع هذه الهيئة في عمليات منح الإمتياز التي تخضع لنفس شروط و كفاءات منح الإمتياز للأراضي التابعة للدولة .

### \* فيما يخص منح الإمتياز:

يتم منح الإمتياز على الأملاك المعنية أيضا عن طريق المزاد العلني، وبمبادرة من طرف الوكالة الوطنية للوساطة و التنظيم العقاري، التي تستفيد من الاتاوتين السنويتين الأولتين مقابل تكفلها بالمصاريف المنجة عن تسيير هذه الأملاك (مصاريف الإشهار، التسيير قبل منح الإمتياز عليها... إلخ)

وفما يتعلق بطريقة التراضي الإستثنائية، فإن هذه الأخيرة تخضع للإجراء الخاص المشار إليه أعلاه والذي لا يمكن التوصل إليه إلا بعد قرار مجلس الوزراء.

**\* فيما يخص مدة الامتياز:**

كما هو الشأن بالنسبة للأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة ، فإن مدة الامتياز المملوكة على الأصول المتبقية و الفائضة تساوي 33 سنة على الأقل، قابلة للتجديد و 99 سنة على الأكثر.  
و تعادل الاتاة المستحقة مقابل الامتياز 5% (20/1) من القيمة التجارية للملك، التي يجب تحيين مبلغها كل 11 سنة.

**\* فيما يخص المتابعة:**

يستلزم على مصالحكم السهر بالتنسيق مع الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، على احترام شروط و بنود دفتر الأعباء و ذلك فيما يخص كل المراحل، لا سيما تلك المتعلقة بانطلاق الأشغال، و بالانجاز و المطابقة و الدخول في الإنتاج و التنازل المحتمل على حق الامتياز للوعاء العقاري و على ملكية البنايات لما تكون هذه الأخيرة منجزة من طرف المستثمر...إلخ.  
يؤدي عدم احترام المستثمر لالتزاماته إلى المتابعة القضائية من طرفكم و ذلك قصد اسقاط حقوقه وفقا لأحكام المواد 22 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المشار إليه أعلاه و دفتر الأعباء المتعلق به.

**❖ الحالة الخاصة للأراضي المتوفرة داخل مناطق النشاطات:**

من الآن فصاعدا، تخضع الأراضي المتوفرة أي تلك التي لم يتم التنازل عنها و الواقعة داخل مناطق النشاطات إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المشار إليه أعلاه.  
و على هذا الأساس، فإن الأراضي المعنية التابعة للوكالة العقارية الولائية أو إلى الجماعة المحلية، لا يمكن أن تكون الا محل امتياز غير قابل للتنازل و ذلك طبقا للشروط و الكيفيات المنصوص عليها في الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 و المرسومين المتخذين تطبيقا له و المشار إليهما أعلاه.  
يتعين إذن على المحافظين العقاريين الاعتراض احتمالا على كل عملية تنازل على الأراضي المعنية مهما كانت الهيئة التي تقوم بالعملية ( البلدية، الوكالة العقارية...إلخ) و طبيعة العملية.  
ارجو منكم التقيد بالتعليمات التي تضمنتها هذه المذكرة و السهر على الاستعمال الحسن لهذا المخزون العقاري الذي يعتبر عامل هام و مجدي في المساهمة الفعالة للتطور الاقتصادي الوطني.

07876

**\* نسخة يشرفني ان احيلها الى السادة الولاية.**

المندوب العام  
للإعلان الوطنية

محمد بن مراني



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
إدارة أملاك الدولة

حجم 05  
إيداع  
رقم 428

في 15 مارس 2003  
حجم 35 رقم 138

أتاوة  
حما

إطار خاص بالمحافظ

ولاية: الوادي .  
مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي .

عقد اداري رقم 045 من سجل العقود لسنة 2003

عقد اداري مثبت للحقوق العقارية

لفائدة مستثمرة فلاحية فردية

تطبيقا للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408  
الموافق لـ 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي  
الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم

- نحن الممضي أسفله والي ولاية

الممثل للأملاك الدولة

وبمساعدة

- مدير أملاك الدولة بالولاية الوادي

- وبمقتضى القانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام  
1408 الموافق لـ 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال  
الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين  
و واجباتهم وخاصة مواده 7 و 8 و 12

- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق  
7 افريل 1990 المتعلق بالولاية ولاسيما المادة 92 منه

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادي الأول عام  
1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية

- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق  
26 سبتمبر سنة 1975 المعدل و المتمم و المتضمن القانون المدني

البنى أو المباني الشاهقة أو المفلطحين «3» المعينة فيما بعد ما عدا ارضية العقار  
عدد التخييل 47 نظمه ( 30 دقلة نور - 17 أنواع أخضر مختلف )

المعدات - الاثاث - المواشي المخزونات من المنتجات - المواد و التواريم التي مازالت صالحة  
للاستعمال (3) التي اسفادت منها وقت التوزيع الذي قامت به اللجنة الداخلية لاعادة تنظيم الأراضي  
الفلاحية للمستثمرات التابعة للاملاك الوطنية والمحقق عليه من طرف اللجنة التقنية المحلية وكما  
بتاريخ 16/12/1985 830

هي مذكورة في مستخرج من التقرير التقويمي رقم

المحرر من طرف مديرية املاك الدولة و الملحق بهذا العقد  
- يتم هذا البيع مقابل دفع ماقدره (4) ستة و أربعين ألف ومائة وثمانين  
وستمائة دينار و خمسة و ستمائة و ستين سنتيما ( 75,168.46 دج )  
يسدد لحساب مفتوح لهذا الغرض بوكالة بنك الفلاحة و التنمية الريفية كالتدبير  
و طبقا للاستحقاق المصبوط بين هذه الوكالة و المستفيد في اطار الاتفاقية رقم /

المؤرخة في 25/03/2002

3 - التكاليف و الشروط

المادة الاولى : يعتبر المستفيد انه يعرف جيدا الاراضي الممنوحة والممتلكات المتنازل عنها ولا يسوع له  
ان يطلب لاي عذر كان الحيابة

و يتسلم الممتلكات المباعة على الحالة التي توجد عليها يوم يتم البيع بصفة نهائية دون ان يستطيع ان  
يطلب اي ضمان ولا اي نقصان من الثمن لاجل العيوب الخفية او التخريب او لاصلاحات او  
الغلطات في التعيين او لاسباب اخرى

المادة الثانية : يجب على المستفيد استغلال كل الاراضي الممنوحة استغلالا امتل و المحافظة على  
طابعها الفلاحي وتنفيذ كل عمل من شأنه ان يرفع قيمتها

المادة الثالثة : يتمتع المستفيد بحقوق الارتفاق العملية و يتحمل التي هي سلبية و الباطنة منها  
او الظاهرة المصرح عنها أولا الا اذا عمل للانتفاع من احداها أو للدفاع عن اخرى تحت تصرف  
مسؤولياته دون اية مطالبة ضد الدولة ولا رجوع ضدها لطلب ضمان في كل الاحوال

المادة الرابعة : تحتفظ الدولة بملكية التحف و الاثريات و المشيدات و الفسيفساعات و التايل و الاوسمة  
و الزهوريات و الاعمدة و النقوش و النقود القديمة الموجودة على الارضية او التي يمكن اكتشافها  
في باطن الارض

في حالة اكتشافها شيء من ذلك يتعن على المستفيد نحت طائلة الاجراءات الجنائية ان يخبر  
مدير املاك الدولة للولاية

المادة الخامسة : طبقا لاحكام المادة 23 ، الفقرة 2 من ، القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر

1987 المشار اليه اعلاه لايجوز للمستفيد التنازل عن حصته في حقوقه الغير المنفصلة في حق  
الانتفاع من الأرض الممنوح له في ملكية الممتلكات التي تباع له بمقتضى هذا العقد الا في حالة الوفاة  
خلال السنوات الخمس الاولى ابتداء من تكوين المستثمرة الفلاحية الفردية

(3) اشطب الالفاظ الغير الملائمة

(4) بالاحرف و الارقام



المادة السادسة: طبقاً لاحكام المادة 24 ، الفقرة 2 من ، القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المشار اليه تحتفظ الدولة في جميع الحالات وعند التنازل بممارسة حق الشفعة.

المادة السابعة: يلتزم المسفيدون بصفة عامة باحترام الالتزامات التي على عاتقهم بمقتضى القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المشار اليه.

المادة الثامنة: يصبح هذا العقد نهائياً بمجرد امضاءه من قبل الاطراف المتعاقدة.

المادة التاسعة: لتنفيذ هذا العقد بصرح السيد خزان أدريس بن الاخضر بتعيين محل اقامته به أكفاد والدبيلة ولايه السوادي حيث يقبل أن توجه اليه قانوناً جميع الاشعارات المتعلقة بهذا العقد - تم انعقاد هذا العقد و تحريره به مديره أملاك الدولة بولاية السوادي عام ألف وتسعمائة و

و يوم مدير أملاك الدولة وصرح السيد خزان أدريس - قرىء هذا العقد بمحضر السيد

أنه فهم فحواه وقبل جميع الاعباء والشروط المبينة فيه

صدق على شطب

و اعد سطر كامل

وأرغمه وشرط كلمات.

على أنها ملغاة

الولاية

المستفيد

مدير أملاك الدولة

عن المدير وبمقتضى مطلق  
المدير الموقر لأملاك الدولة

بالحوم أحمد



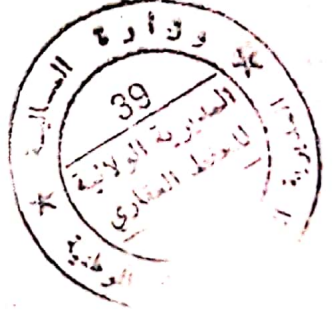
لأ 1 مارس 2003

رقم 03/4

01

الرئيسية

امضاء



أنا الممضي اسفله بـ \_\_\_\_\_ يوم \_\_\_\_\_  
مدير املاك الدولة لـ \_\_\_\_\_ الوادي  
اشهد ان هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للاصل معدة للحصول على تأشيرة واشهد ايض  
هوية الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الاسماء قد تم اثباتها لدى

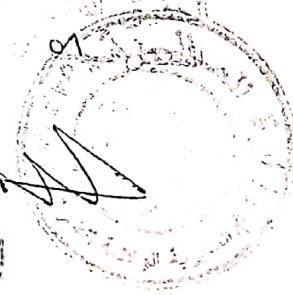
حرر بـ الوادي يوم 05 مارس 3  
مدير املاك الدولة لولاية

عن الوزير وبمقتضى من  
المدير العام لولاية  
بـ \_\_\_\_\_  
بـ \_\_\_\_\_



11 مارس 2014  
حاج  
3/4/13

بـ \_\_\_\_\_  
بـ \_\_\_\_\_



المحافظ العقاري  
بـ \_\_\_\_\_  
بـ \_\_\_\_\_



## عقد إمتياز

لفائدة مؤسسة عمومية اقتصادية في إطار

الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم

عقد إداري رقم: 42/ من سجل العقود الإدارية لسنة: 2013

أمامنا نحن مدير أملاك الدولة لولاية الوادي

باسم ولحساب الدولة المؤهل لهذا الغرض بموجب المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2017/04/30.

- بمقتضى الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 لاسيما المواد 15، 16، 17، 18.
- بمقتضى القانون رقم 12/12 المؤرخ في 2012/12/26 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 لاسيما المادة 33، 34.
- بمقتضى القانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 لاسيما المادة 80.
- بمقتضى القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 لاسيما المواد 60، 61، 62، 63.
- بمقتضى القانون رقم 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 لاسيما المادة 48.
- بمقتضى القانون رقم 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الإستثمار.
- بمقتضى القانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 الذي يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وتسييرها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 17-100 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 06-356 المؤرخ في 09/10/2016 والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 17-101 المؤرخ في 05/03/2017 الذي يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستغناء من المزايا وكيفية تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 17-104 المؤرخ في 05/03/2017 يتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 17-105 المؤرخ في 05/03/2017 يحدد وكيفية تطبيق المزايا الإضافية للاستغلال الممنوح للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة منصب شغل.
- بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20/01/1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد وإمضاء العقد التي تخص الأملاك العقارية التابعة لأملك الدولة الخاصة.
- بناء على التعلية الوزارية المشتركة (وزارة الداخلية، وزارة المالية، وزارة الطاقة والمناجم) رقم 01 المؤرخة في 06/08/2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاص للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية.
- بناء على المذكرة رقم 8996 المؤرخة في 05/09/2012 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تنص على ضرورة التمثل بالنقطع الأرضية المتوفرة على مستوى مناطق النشاطات من طرف مصالح أملاك الدولة وغيرها.
- بناء على المذكرة رقم 10172 المؤرخة في 10/10/2012 المتعلقة بكيفية تحديد الاتاوى السنوية لمنح الامتياز.
- بناء على المذكرة رقم 3049 المؤرخة في 28/03/2013 المتعلقة بكيفية تقييم الأراضي التابعة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية.
- بناء على المذكرة رقم 502 المؤرخة في 02/02/2014 المتعلقة بكيفية حساب حقوق التسجيل ورسم الاشهار العقاري واتعا أملاك الدولة المتعلقة بعقود منح الامتياز في إطار الاستثمار.
- بناء على المحضر المنعقد بمقر ولاية الوادي بخصوص دراسة ملفات الإستثمار بتاريخ 18/05/2017 المتضمن الموافقة على طلب التعاونية.
- بناء على القرار الولائي رقم 1951 المؤرخ في 30/08/2017 المتضمن الترخيص باستغلال المقر القديم لتعاونية الخدماء، الفلاحية لفائدة تعاونية الحبوب و البقول الجافة عن العقار المبني التابع للأملاك الخاصة للدولة، مساحته 6538م<sup>2</sup> موج لإستغلاله كضخ للمكننة الفلاحية .
- بناء على المقرر الولائي رقم 009 المؤرخ في 16/02/2015 المتضمن اعتماد التعاونية الفلاحية للحبوب و البقول الجافة لولاية الوادي .
- بناء على تقرير التقييم رقم 01 المؤرخ في 08/01/2018.
- بناء على الطلب المقدم من طرف المؤسسة .

## نصرح

- بمنح حق امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل للعقار الآتي تعيينه لفائدة تعاونية الحبوب و البقول الجافة (CCLS)، الكائن مقرها الاجتماعي بحي تكسبت الوادي رقم تعرضها الجبائي 001539019009049 والمثلة في شخص مديرها باهي عبد القادر بن بلقاسم ونونية بنت الطيب باهي المولود بتاريخ 09/09/1978 بقائمة الساكن: حي 250 مسكن ام البواقي ، بلدية ام البواقي ، ولاية: ام البواقي ، من جنسية جزائرية حسب شهادة ميلاده رقم 1254 طبقا لمقرر التعيين رقم DG021 بتاريخ 12/01/2016 الصادر عن السيد المدير العام للديوان الجزائري المهني للحبوب ، و المخول له إمضاء هذا العقد بموجب التفويض بالإمضاء رقم 735 المؤرخ في 06/11/2017.

## تعيين العقار:

العقار محل هذا العقد عبارة عن مبني مساحته الاجمالية 6538م<sup>2</sup> يحتوي الجزء الأول منه على مكاتب ادارية مساحتها 172م<sup>2</sup> الصفحة الثانية

الجزء ب عبارة على مستودع مساحته 2118م<sup>2</sup> . الجزء ج عبارة على مستودع مساحته 217م<sup>2</sup> الجزء د عبارة على رحاب مساحته 5986م<sup>2</sup> . واقعة بالنظم المساحي 056 مجموعة الملكية 135 ببلدية الدبيلة حسب مستخرج عن مخطط المصح الصادر عن مديرية مسح الأراضي لولاية الوادي بتاريخ 2018/01/02.

## أصل الملكية:

العقار محل هذا العقد ملك للدولة بموجب الدفتر العقاري رقم 514 المسلم في المحافظة العقارية بالدبيلة بتاريخ 2004/11/21.

## الشروط المالية للامتياز:

يمنح حق الإمتياز المذكور أعلاه مقابل إتاوة سنوية مقدرة سبعة آلاف وخمسمئة و ثلاثة وتسعون دينار جزائري وصفر سنتيم (7.593,00 دج) الذي يجب دفعها كاملة لدى مفتشية أملاك الدولة بالدبيلة أو إلى حسابها الجاري البريدي بناء على التقرير التقييمي المعد من طرف مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي علما أن المبلغ الرئيسي يقدر بـ 22.275.000 دج.

يتم تحيين مبلغ الإمتياز عند إنقضاء كل فترة إحدى (11) عشرة سنة بناء على تقييم تعدده مصالح مديرية أملاك الدولة طبقا للتنظيم المعمول به.

يمنح حق الإمتياز المشار إليه سلفا مقابل دفع إتاوة سنوية تمثل 1.00 دج للمتر المربع الواحد لمدة 10 سنوات وترتفع بعدها إلى 50 % من قيمة الإتاوة السنوية.

يتعهد صاحب الإمتياز بدفع هذه الأتاوى سنويا وفي آجالها القانونية لدى مفتشية أملاك الدولة بالدبيلة . وفي حالة التأخير في التسديد يتم تحصيل المبالغ المستحقة بكل الوسائل المخولة قانونا تضاف إليها الغرامات التأخيرية القانونية.

## الأعباء والشروط

يمنح حق الإمتياز محل هذا العقد، وفق الأعباء والشروط المحددة طبقا لدفتر الشروط النموذجي التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والمزمع استعمالها قصد إنجاز مشاريع إستثمار ، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152-09 و 153/09 المؤرخان في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 02 مايو سنة 2009. منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابع لأحكامها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد استيعاب مشروع استثماري.

## أحكام عامة

المادة 01: الهدف من منح حق الإمتياز - استعمال الأراضي :

القطعة الأرضية موضوع هذا الإمتياز موجهة لإستيعاب مشروع إستثماري كل تغيير في وجهتها أو في إستعمالها كليا أو جزئيا لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الإمتياز.

المادة 02: قواعد التعمير ومعايير البيئة:

يجب إنجاز المشروع الإستثماري أو القيام بعملية التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة وللأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة 03: مدة الإمتياز - تجديده:

يمنح هذا الإمتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسعة وتسعون (99) سنة.

المادة 04: الضمان:

- يعتبر كل مستفيد من الإمتياز عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي إكتسب عليها الإمتياز وبأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الإنتفاع دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.
- يمنح الإمتياز بدون ضمان في قياس المساحة ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الخرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة.

ب - - - - - يتولى في سنس سوت مصل في تعيين الحدود وفي المصاحبة المعلقة بحق في طرف ان يبرر مخرج العتلة.

• لكن إذا توقّر أحد الشرطين فقط لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.

• ويطلب كذلك التفرغ إذا ضم الإمتياز ملكاً أو جزءاً من ملك غير قابل أن يكون محلًا لمنح الإمتياز.

• لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان ولا حتى ان تكون طرفا، لكن إذا موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع وجب على المستفيد من الإمتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال

**المادة 05 : الارتفاقات:**

ينتفع المستفيد من منح حق الامتياز بالإرفاقات الإيجابية ويتحمل الإرفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية الداء والمنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز إلا إذا نذر ببيعها أو اعتذر عن الأخرى تح مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتزم ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يُمكن هذا الشرط، منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المنقادة سواء للمستفيد من منح حق الامتياز أو للغير

**المادة 06: الممتلكات الثقافية:**

• تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية خصوصا البنايات والفسيفساء، والنقوش الخفية والنماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكسوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة أو التي قد تكشف على أوفي باطن الأرض محل الامتياز.

• يجب على صاحب الامتياز الإبلاغ عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز إلى مد  
أمالك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 04-98 المؤرخ 15/06/1998 والمذكور أعلاه حيز التنفيذ.

**المادة 07: الضرائب - الأعباء والمصاريف الأخرى:**

يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب والرسوم والمصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلا مدة الامتياز ويتكفل ابتداء من تاريخ بدء الإنتفاع بكل أعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المترتبة أو التي يمكن أن تقرر بدون أي استثناء وأي تحفظ.

**المادة 08 : مصاريف منح الإمتياز:**

**يُدفع المستفيد من الإمتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الإمتياز أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل والطابع وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الإمتياز. طبقا للنصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها في المادة 09: التأجير من الباطن - بيع الإمتياز قبل إتمام المشروع :**

**المادة 09: التأجير من الباطن - بيع الامتياز قبل إتمام المشروع :**

لا يمكن للمستفيد من حق الإمتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن الإمتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله. ويمنع المستفيد صراحةً أيضاً تحت طائلة الإسقاط من استعمال جزء أو كل القطعة الأرضية الممنوحة إمتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها.

**المادة 10 : فسخ الامتياز:**

**يَسْمَعُ الْاُمَمَاتُ:**

• **نفي نفي وقت وبالشاق الحرفين**

• بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط.

• في حالة عدم إحترام المستفيد من الإمتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعدازين له برسالة موصى عليها مع إشعاع بالاستلام ولكن بدون جدوى تبأشر إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة طبقاً لأحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، و المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المؤرخ في 02 ماي 2009.

- عند عدم إنتهاء صاحب الإمتياز من المشروع الإستثماري في الأجل المحدد في عقد الإمتياز مع إحترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء يمكن منح صاحب الإمتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث (03) سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.
- في حالة عدم إتمام المشروع عند إنتهاء الأجل الإضافي فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على قطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعراليد العاملة المستعملة مع إقنتاع نسبة 10% على سبيل التعويض.
- تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.
- عند إنجاز البنايات في الأجل المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد/أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.
- عند عدم إنجاز المشروع في الأجل المحددة مع عدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، لا يمكن لصاحب الإمتياز طلب الإستفادة من التعويض.
- عند النطق بهدم البنايات من طرف القضاء المختص فإنه يتعين على صاحب الامتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.
- تحول قيمة الامتياز والرهون التي يحتمل أنها أنقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الإمتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق.

## أحكام خاصة

### المادة 11: موقع القطعة الأرضية:

تقع القطعة الأرضية بإقليم بلدية الدبيلة دائرة الدبيلة ولاية الوادي.

### المادة 12: قوام الأرضية:

مساحة القطعة الأرضية هي 6538م<sup>2</sup> والسعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد منح الامتياز والناتجة عن الإسقاط الأفقي هذه المساحة وافق الطرفان على صحتها.

### المادة 13: أصل الملكية:

الأرض محل هذا العقد ملك للدولة بموجب عقد الادماج رقم 514 المسلم في المحافظة العقارية بالدبيلة بتاريخ 2004/11/21.

### المادة 14: وصف المشروع الاستثماري:

- إستغلال المقر القديم لتعاونية الخدمات الفلاحية CASAP كفرع للمكننة الفلاحية .

### المادة 15: القدرات المالية:

- يتعين على المستفيد من الامتياز أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط هذا، والذي يجب أن يوضح مخطط التمويل هذا ما يأتي:

- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 14 أعلاه.

- مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص للمستفيد من الإمتياز)

- مبلغ الإعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها.

### المادة 16 : الشروط المالية للإمتياز:

يمنح حق الإمتياز مقابل دفع أتاوة سنوية تمثل 33/1 من القيمة التجارية المحددة طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة.

تدفع هذه الأتاوة سنويا مسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة الدبيلة، وفي حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.

عند انقضاء كل فترة إحدى (11) عشرة سنة يتم تعيين مبلغ الأتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة من طرف إدار أملاك الدولة وإستنادا إلى السوق العقاري.

في حالة عدم تجديد الإمتياز بتعين على مالك البنايات دفع أتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحدد إدار أملاك الدولة بالإستناد إلى السوق العقاري.

#### المادة 17: مكان دفع الأتاوى السنوية وطريقته:

يدفع المستفيد من الإمتياز مبلغ الأتاوى السنوية والمصاريف المذكورة في المادة 08 أعلاه إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالديلة في أجل أقصاه خمسة عشرة (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية. وبعد انقضاء هذا الأجل يتم إعدار المستفيد من الإمتياز من أجل تسديد مبلغ الأتاوة السنوية في أجل لا يتعدى أسب مضاف إليه غرامة تمثل 1% من المبلغ المستحق. وفي غير ذلك يعد المستفيد من الإمتياز قد تراجع عن الاستفادة منه.

#### المادة 18: الترخيص بمنح الإمتياز:

عملية منح الإمتياز هذه مرخصة طبقا للقرار الولائي رقم 1951 المؤرخ في 2017/08/30.

#### المادة 19: عقد منح الإمتياز:

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الإمتياز على لقطعة أرض لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولا الوادي بناء على القرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد وإمضاء العقود التي تخص الأملاك العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

#### المادة 20: بدء الانتفاع:

تجسيد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الإنتفاع منها من المستفيد من منح الإمتياز عن طريق محضر يع المديروالائي لأملاك الدولة.

#### المادة 21: انطلاق الأشغال - آجال التنفيذ- التمديد المحتمل للأجال:

يجب على المستفيد من منح حق الإمتياز أن يشرع في انطلاق مشروعه خلال مدة لا تتجاوز (02) شهرين ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.

على أن يقوم بتقديم طلب الحصول على رخصة البناء خلال (02) شهرين من تاريخ تسليمه لعقد الإمتياز المشهر. يلتزم المستفيد من منح الإمتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري والبدء في النشاط في أجل المحدد في الدراسة التق والإقتصادية للمشروع ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.

تمدد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا وتنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمر سببا قاهرا.

#### المادة 22: أحكام ختامية:

يعلن المستفيد من الإمتياز في العقد المبرم بأنه أطلع مسبقا على دفتر الشروط وأنه يتخذه صراحة مرجعا له.

#### المخالصة:

قام المستفيد من الإمتياز بتسديد مبلغ مقدر ب315.078,18 دج المتمثل في الأتاوة السنوية الناتجة عن حق الامم مضافة إليها اجر مصلحة الأملاك الوطنية وحقوق التسجيل والطابع وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الإمتياز ط لوصول التسديد رقم 04 صفحة 55 حجم 27 بتاريخ 2018/01/21

#### الموطن:

لتنفيذ أحكام هذا العقد وتوابعه بصرح الطرفان بتعيين موطنهما كما يلي:  
- السيد مدير أملاك الدولة في مقر مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي الكائن بالزل المالي - الوادي  
- تعاونية الحبوب والبقول الجافة مقرها المذكور أعلاه

الصفحة السادسة

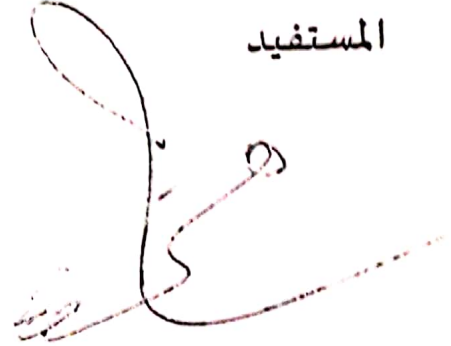
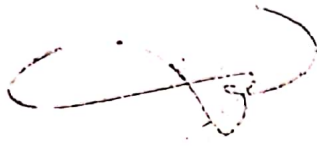
## تصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد ونسختين.  
النسخة الأولى موجهة للمحافظة العقارية والنسخة الثانية موجهة للمستفيد من هذا الإمتياز.  
المستفيد من هذا الإمتياز يصرح بأنه إطلع على أصل هذا العقد وأمضاه بحضور مدير أملاك الدولة لولاية  
الوادي.

حرر بمديرية أملاك الدولة لولاية الوادي بتاريخ: \_\_\_\_\_ وبعد التلاوة وقع.

مدير أملاك الدولة لولاية الوادي

المستفيد



سجل بمفتشية التسجيل والطابع بالوادي

بتاريخ: \_\_\_\_\_

مجل رقم \_\_\_\_\_ ص \_\_\_\_\_ رقم \_\_\_\_\_  
الحقوق المحصلة: 96.1.16.2.5



استبار حجم 156 رهم 16 في ش 1  
إيداع: حجم 37 رهم 481 عقد  
فهرس في محرر من طرف  
السن: 96.1.16.2.5 دج



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي

عقد إمتياز

في إطار الإستثمار الاقتصادي.

(الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم)

عقد إداري رقم: 226 - من سجل العقود الإدارية لسنة: 2018

أمامنا نحن مدير أملاك الدولة لولاية الوادي

المتصرف بإسم ولحساب الدولة المؤهل لهذا الغرض بموجب المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2017/04/30.

- بمقتضى الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 لا سيما المواد 15، 16، 17، 18.
- بمقتضى القانون رقم 12/12 المؤرخ في 2012/12/26 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 لا سيما المادة 33، 34.
- بمقتضى القانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ولا سيما المادة 80.
- بمقتضى القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ولا سيما المواد 60، 61، 62، 63.
- بمقتضى القانون رقم 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ولا سيما المادة 48.
- بمقتضى القانون رقم 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الإستثمار.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 الذي يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكفايات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 100-17 المعدل ويتم المرسوم التنفيذي 356-06 المؤرخ في 2016/10/09 والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 101-17 المؤرخ في 2017/03/05 الذي يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكفايات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات الذي يحدد كفايات تسجيل الاستثمارات وكذلك شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 104/17 المؤرخ في 2017/03/05 يتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتوبة.



- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 105/17 المؤرخ في 2017/03/05 يحدد وكيفية تطبيق المزايا الإضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشأة لأكثر من مائة منصب شغل.
- بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد وإمضاء العقود التي تخص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة.
- بناء على التعلية الوزارية المشتركة (وزارة الداخلية، وزارة المالية، وزارة الطاقة والمناجم) رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجبة لإنجاز المشاريع الإستثمارية.
- بناء على المذكرة رقم 8996 المؤرخة في 2012/09/05 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تنص على ضرورة التكفل بالقطع الأرضية المتوفرة على مستوى مناطق النشاطات من طرف مصالح أملاك الدولة وغيرها.
- بناء على المذكرة رقم 10172 المؤرخة في 2012/10/10 المتعلقة بكيفية تحديد الاتاوى السنوية لمنح الإمتياز.
- بناء على المذكرة رقم 3049 المؤرخة في 2013/03/28 المتعلقة بكيفية تقسيم الأراضي التابعة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية.
- بناء على المذكرة رقم 502 المؤرخة في 2014/02/02 المتعلقة بكيفية حساب حقوق التسجيل ورسم الاشهار العقاري واتعاب أملاك الدولة المتعلقة بعقود منح الإمتياز في إطار الاستثمار.
- بناء على الطلب المقدم من طرف المستثمر.
- بناء على القرار الولائي رقم 415 المؤرخ في 2017/03/19 المتضمن الترخيص بمنح حق الإمتياز عن قطعة الأرض الكائنة بالقرب من منطقة النشاطات بلدية الدبيلة ولاية الوادي مساحتها 26500 م<sup>2</sup> لفائدة الشركة ذ.م.م ايتونش بتييم المسيرة من طرف السيد معامرة محمد بن حمد الموجهة لإنجاز توسعة وحدة تصنيع مواد المسافة.
- بناء على تقرير التقييم رقم 15 المؤرخ في 2017/04/13.
- بناء على محضر اختيار الأرضية رقم 2018/01 بتاريخ 2018/01/15 المتضمن تغيير الأرضية المخصصة لمخفض الغاز والتي كانت تتداخل مع القطعة المخصصة لإنجاز هذا المشروع الاستثماري.
- بناء على القرار المعدل رقم 1/2016/39/0065 المؤرخ في 2018/03/06 الصادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المتضمن استفادة شركة ذ.م.م ايتونش بتييم من مزايا المالية في إطار الاستثمار.

## نص

بمنح حق امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل للعقار الآتي تعيينه أدناه، لفائدة الشركة ذ.م.م ايتونش بتييم المنشأة بموجب القانون الأساسي رقم 1337/2015 بتاريخ 2015/09/13 الصادر عن المكتب العمومي للتوثيق للاستاذة فتيحة رحمان الكائن مقره بحي أم سلى ولاية الوادي، المسيرة من طرف معامرة محمد بن حمدو مريم حداد المولود بتاريخ 1983/09/09 بالوادي من جنسية جزائرية، حسب شهادة الميلاد رقم 04372، وقد حدد مقر الشركة بحي الشط بلدية الوادي ولاية الوادي.

## تعيين العقار:

إن العقار محل هذا العقد عبارة عن قطعة أرض يقع بالقرب من منطقة النشاطات بإقليم بلدية الدبيلة، دائرة الدبيلة، ولاية الوادي، وهي تشكل مجموعة الملكية رقم 339 من القسم المساحي رقم 30 بمساحة 26500 م<sup>2</sup> والمحددة بوثيقة القياس المعدة من طرف مديرية مسح الأراضي لولاية الوادي تحت رقم 17/017 بتاريخ 2017/03/19.

أصل الملكية:

إن العقار محل هذا العقد ملك للدولة بموجب الدفتر العقاري رقم 1517 المودع بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ 2018/01/16 حجم 27 رقم 254.



## الشروط المالية للإمتياز:

يمنح حق الإمتياز المذكور أعلاه مقابل إتاوة سنوية مقدرة بـ 633.330.00 دينار جزائري ستمائة وثلاثة و ثلاثون ألف و ثلاثمائة و ثلاثون دينار جزائري وصفر سنتيم و الذي يجب دفعها كاملة لدى مفتشية أملاك الدولة بالديبيلة أو إلى حسابها الجاري البريدي علما أن المبلغ الرئيسي يقدر بـ 20.899.890.00 دج.

يتم تحيين مبلغ الإمتياز عند إنقضاء كل فترة إحدى (11) عشرة سنة بناء على تقييم تعدده مصالح مديرية أملاك الدولة طبقا للتنظيم المعمول به.

يمنح حق الإمتياز المشار إليه سلفا مقابل دفع إتاوة سنوية تمثل 1.00 دج للمتر المربع الواحد لمدة 10 سنوات وترتفع بعدها إلى 50 % من قيمة الإتاوة السنوية.

يتعهد صاحب الإمتياز بدفع هذه الأتاوى نوبا وفي أجالها القانونية لدى مفتشية أملاك الدولة بالديبيلة، وفي حالة التأخير في التسديد يتم تحصيل المبالغ المستحقة بكل الوسائل المخولة قانونا تضاف إليها الغرامات التأخيرية القانونية.

## الأعباء والشروط

يمنح حق الإمتياز محل هذا العقد، وفق الأعباء والشروط المحددة طبقا لدفتر الشروط النموذجي التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والمزعم استعمالها قصد إنجاز مشاريع استثمار، الملحق بالرسوم التنفيذي رقم 152-09 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 02 ماي سنة 2009.

منح الإمتياز هو إتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابع لأموالها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد استيعاب مشروع استثماري.

## أحكام عامة

### المادة 01: الهدف من منح حق الإمتياز - استعمال الأراضي :

القطعة الأرضية موضوع هذا الإمتياز موجهة لإستيعاب مشروع إستثماري كل تغيير في وجهتها أو في إستعمالها كليا أو جزئيا لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الإمتياز.

### المادة 02: قواعد التعمير ومعايير البيئة:

يجب إنجاز المشروع الإستثماري أو القيام بعملية التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة وللأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

### المادة 03: مدة الإمتياز - تجديده:

يمنح هذا الإمتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسعة وتسعون (99) سنة.

### المادة 04: الضمان:

- يعتبر كل مستفيد من الإمتياز عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي إكتسب عليها الإمتياز وبأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الإنتفاع دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.
- يمنح الإمتياز بدون ضمان في قياس المساحة ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة.
- غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد.
- لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.
- ويطلب كذلك الفسخ إذا ضم الإمتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الإمتياز.
- لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب محالة الدولة بأي ضمان ولا حتى ان تكون طرفا، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع وجب على المستفيد من الإمتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال.

ينتفع المستفيد من منح حق الإمتياز بالإرتفاقات الإيجابية ويتحمل الإرتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية الدائـرة والمنقطعة التي يمكن أن تنقل القطعة الأرضية محل منح الإمتياز إلا إذا نذرع ببعضها أو اعتذر عن الأخرى تحت مسؤولية دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتزم ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة سواء للمستفيد من منح حق الإمتياز أو للغير.

المادة 06 : الممتلكات الثقافية:

- تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية خصوصا البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والنماثيل والمبداء والمزهرات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة أو التي قد تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الإمتياز.
- يجب على صاحب الإمتياز الإبلاغ عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الإمتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 والمذكور أعلاه حيز التنفيذ.

المادة 07 : الضرائب - الأعباء والمصاريف الأخرى:

يتحمل المستفيد من الإمتياز كل الضرائب والرسوم والمصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الإمتياز ويتكفل ابتداء من تاريخ بدء الإنتفاع بكل أعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تقرر بدون أي استثناء وأي تحفظ.

المادة 08 : مصاريف منح الإمتياز:

يدفع المستفيد من الإمتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الإمتياز أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل والطابع وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الإمتياز، طبقا للنصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها في المادة.

المادة 09 : التأجير من الباطن - بيع الإمتياز قبل إتمام المشروع :

لا يمكن للمستفيد من حق الإمتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن الإمتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله. و يمنع المستفيد صراحة أيضا تحت طائلة الإسقاط من استعمال جزء أو كل القطعة الأرضية الممنوح إمتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها.

المادة 10 : فسخ الإمتياز:

يفسخ الإمتياز:

- في أي وقت وباتفاق الطرفين.
- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الإمتياز بنود دفتر الشروط.
- في حالة عدم إحترام المستفيد من الإمتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولكن بدون جدوى تباشير إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة طبقا لأحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009.
- عند عدم إنتهاء صاحب الإمتياز من المشروع الإستثماري في الأجل المحدد في عقد الإمتياز مع إحترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء يمكن منح صاحب الإمتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث (03) سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.

- في حالة عدم إتمام المشروع عند إنتهاء الأجل الإضافي فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على قطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع إقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.
- تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.

الصفحة الرابعة

- عند عدم إنجاز المشروع في الأجال المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، لا يمكن لصاحب الإمتياز طلب الإستفادة من التعويض.
- عند النطق بهدم البناءات من طرف القضاء المختص فإنه يتعين على صاحب الإمتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الإمتياز إلى حالتها الأصلية.
- تحول قيمة الإمتياز والرهن التي يحتمل أنها أنقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الإمتياز المحل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق.

## أحكام خاصة

### المادة 11: موقع القطعة الأرضية:

تقع القطعة الأرضية بجانب منطقة النشاطات إقليم بلدية الدبيلة دائرة الدبيلة ولاية الوادي.

### المادة 12: قوام الأرضية:

مساحة القطعة الأرضية الاجمالية هي 26500م<sup>2</sup> والسعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيسست بقصد منح الإمتياز والنتيجة عن الإسقاط الأفقي. هذه المساحة وافق الطرفان على صحتها.

### المادة 13: أصل الملكية :

إن العقار محل هذا العقد ملك للدولة بموجب الدفتر العقاري رقم 1517 المودع بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ 2018/01/16 حجم 27 رقم 254.

### المادة 14: وصف المشروع الاستثماري

- لإنجاز توسعة وحدة تصنيع مواد المساقة.

### المادة 15: القدرات المالية :

- يتعين على المستفيد من الإمتياز أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط هذا، والذي يجب أن يوضح مخطط التمويل هذا ما يأتي:

- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 14 أعلاه.

- مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص للمستفيد من الإمتياز)

- مبلغ الإعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها.

### المادة 16: الشروط المالية للإمتياز:

يمنح حق الإمتياز مقابل دفع أتاوة سنوية تمثل 33/1 من القيمة التجارية المحددة طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة.

تدفع هذه الأتاوة سنوياً ومسبقاً لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة الدبيلة، وفي حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.

عند إنقضاء كل فترة إحدى (11) عشرة سنة يتم تحيين مبلغ الأتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة من طرف إدارة أملاك الدولة وإستناداً إلى السوق العقاري.

في حالة عدم تجديد الإمتياز يتعين على مالك البناءات دفع أتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالإستناد إلى السوق العقاري.



المادة 17: مكان دفع الأتاوى السنوية وطريقته:  
يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الأتاوى السنوية والمصاريف المذكورة في المادة 08 أعلاه إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالديبيلة في أجل أقصاه خمسة عشرة (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية.  
وبعد انقضاء هذا الأجل يتم إعدار المستفيد من الامتياز من أجل تسديد مبلغ الأتاوة السنوية في أجل لا يتعدى أسبوعين مضاف إليه غرامة تمثل 2% من المبلغ المستحق.  
وفي غير ذلك يعد المستفيد من الإمتياز قد تراجع عن الاستفادة منه.

المادة 18: الترخيص بمنح الإمتياز:  
عملية منح الإمتياز هذه مرخصة طبقا للقرار الولائي رقم 415 المؤرخ في 2017/03/19.

المادة 19: عقد منح الإمتياز:  
يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الإمتياز على قطعة أرض لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية الوادي بناء على القرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد وإمضاء العقود التي تخص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة.

المادة 20: بدء الانتفاع:  
تجسيد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الإنتفاع منها من المستفيد من منح الإمتياز عن طريق محضر يعده المديـر الولائي للأملاك الدولة.

المادة 21: انطلاق الأشغال - آجال التنفيذ- التمديد المحتمل للأجال:  
يجب على المستفيد من منح حق الإمتياز أن يشرع في انطلاق مشروعه خلال مدة لا تتجاوز (02) شهرين ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.  
على أن يقوم بتقديم طلب الحصول على رخصة البناء خلال (02) شهرين من تاريخ تسليمه لعقد الإمتياز المشهر.  
يلتزم المستفيد من منح الإمتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري والبدء في النشاط في الأجل المحدد في الدراسة التقنية والإقتصادية للمشروع ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.  
تمدد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا وتنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد به وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.

المادة 22: أحكام ختامية:  
يعلن المستفيد من الامتياز في العقد المبرم بأنه أطلع مسبقا على دفتر الشروط وأنه يتخذه صراحة مرجعا له.

### المخالصة:

قام المستفيد من الامتياز بتسديد مبلغ مقدره بـ 26.500.00 دج المتمثل في الأتاوة السنوية الناتجة عن حق الامتياز طبقا لوصول التسديد رقم 05 صفحة 76 حجم 26 بتاريخ 2017/06/19، أما بخصوص أجر مصلحة الأملاك الوطنية، حقوق التسجيل والطابع وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز اعفي المستفيد من تسديدها طبقا لقرار المعدل رقم 2016/39/0065 المؤرخ في 2018/03/06 المتضمن استفادة شركة ذ.م.م إيتونش بتيـم المسيرة من طرف معامرة محمد من مزايا المالية في إطار الاستثمار والمذكور أعلاه.

### الموطن:

لتنفيذ أحكام هذا العقد وتوابعه يصرح الطرفان بتعيين موطنهما كآيلي:  
- السيد مدير أملاك الدولة في مقر مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي الكائن بالزلز المالي - الوادي  
- الشركة ذ.م.م إيتونش بتيـم المسيرة من طرف معامرة محمد بن محمد مقرها المذكور أعلاه.

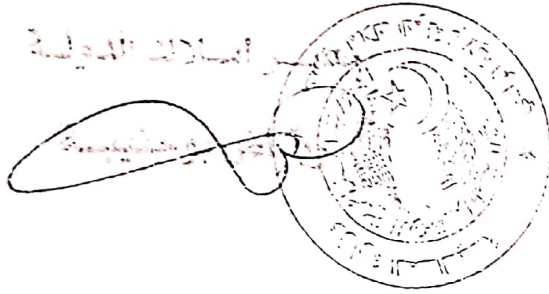


## تصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد ونسختين.  
النسخة الأولى موجهة للمحافظة العقارية والنسخة الثانية موجهة للمستفيد من هذا الإمتياز.  
المستفيد من هذا الإمتياز يصرح بأنه إطلع على أصل هذا العقد وأمضاه بحضور مدير أملاك الدولة لولاية  
الوادي.

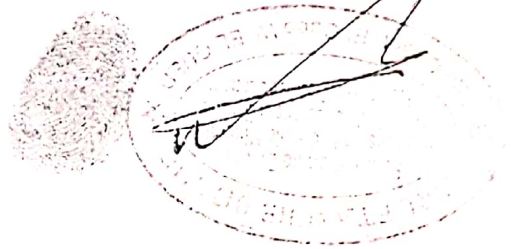
حرر بمديرية أملاك الدولة لولاية الوادي بتاريخ: 14 جويلية 2018 وبعد التلاوة وقع.

مدير أملاك الدولة لولاية الوادي



Le Gérant  
MEAMRA Mohamed

المستثمر



سجل بمفتشية التسجيل و الطابع بالوادي

بتاريخ: 21 مارس 2018

سجل رقم 236 ص 80

الحقوق المحصلة: 1



شهادة حجم 156 رقم 1 في 26/03/2018  
في داء: حجم 27 رقم 26 في 26/03/2018  
في 226 في 19/03/2018  
مصدر من طرف: أ. الدولة  
دع

