

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة تبسة
كلية الحقوق

النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر فرع قانون عقاري

تحت إشراف:

الدكتورة مراحي ريم

إعداد الطالبتين:

عيسي لندة

براح سمر

أعضاء لجنة المناقشة :

أستاذ مساعد أ	رئيسا	عزاز مراد	الاستاذ
أستاذة محاضرة ب	مقررا	مراحي ريم	الدكتورة
أستاذ مساعد	مناقش	مخلوف طارق	الاستاذ

السنة الجامعية 2016-2017

قال الله تعالى:

(وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون)

الآية: (104)التوبة

شكر و عرفان

الحمد لله رب العالمين، الذي وفقنا لما يحبه ويرضاه، الحمد الذي هدانا و ما كنا لنهتدي لو لا أن هدانا الله و نشكر الله تعالى على ما أنعم به من نعمة الإسلام و نصلي و نسلم على حبيبنا المصطفى أشرف خلق الله بعثه الله رحمة للعالمين سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم الذي بلغ الرسالة و أدى الأمانة و نصح الأمة و كشف الغمة و محا الظلمة عن العالمين، إن الله و ملائكته يصلون على النبي يا أيها الذين آمنوا صلوا عليه و سلموا تسليما.

أما بعد، نشكر الله و نحمده على توفيقه لنا في إنهاء هذا العمل المتواضع. اللهم لا سهل إلا ما جعلته سهلا و أنت تجعل الحزن إذا شئت سهلا، اللهم آتنا في الدنيا حسنة و في الآخرة حسنة و أفنا عذاب النار، اللهم لا تؤاخذنا إن نسينا أو أخطأنا، اللهم و لا تحمل علينا إصرا كما حملته على الذين من قبلنا، ربنا و لا تحملنا ما لا طاقة لنا به و اعف و اغفر لنا و ارحمنا أنت مولانا فانصرنا على القوم الكافرين.

كما نتقدم بالشكر الخالص إلى الدكتورة مراحي ريم الفاضلة التي كانت لنا عوناً في إنجاز هذا العمل من خلال إيفائنا بالنصائح و الإرشادات كما نشكر كل من ساهم في إنجاز هذا البحث و لو بكلمة تشجيع دون أن ننسى أساتذة قسم القانون الخاص - فرع قانون عقاري - .

جزاهم الله عنا ألف خير و وفقهم لما يحبه و يرضاه

الإهداء

الحمد لله الذي هدانا لما فيه الخير والسداد ونرجو من الله أن يتم علينا نعمه الصالحات على خير
ونحمد الله على تمام إنجاز هذا العمل المتواضع والذي يسعدني:

ويسعدني أن أهدي هذا الجهد لمن حملتني كرها ووضعتني كرها وربتني صغيرا وأرشدتني كبيرا قرة
عيني أُمي الغالية حفظها الله ورعاها.

إلى والدي الكريم حفظه الله الذي ما إن فك يرشدني ويوجهني إلى ما فيه الخير والصلاح.

إلى زوجي شريك حياتي.

و إلى أخواتي و إخواني .

وإلى أساتذتي وأصدقائي وكل الزملاء والزميلات.

عبسي ليندة

الإهداء

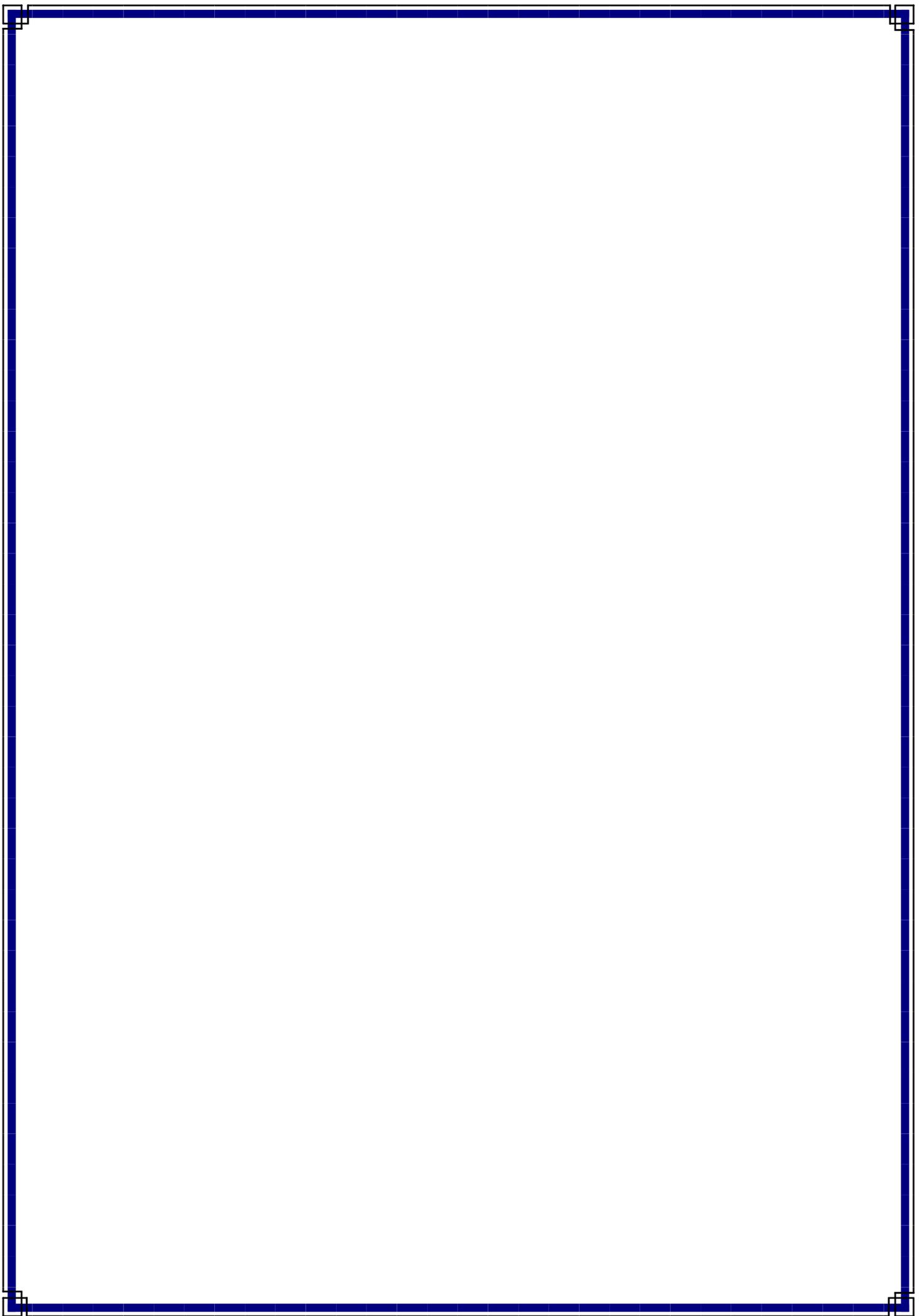
اهدي هذا العمل المتواضع إلى والدي الغاليين أطال الله في عمرهما

وإلى إخوتي وأخواتي وإلى الذي ساعدني في هذا العمل و تحمل معي مشقة

انجازه H و إلى جميع الزملاء و الزميلات.

سمر براح

هفتاد و نه



مقدمة:

من المؤكد أن العقار الصناعي، يعتبر ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية، فهو يحتل مكانة هامة باعتباره البنية الأساسية التي يقوم عليها النشاط الصناعي، بمختلف أنواعه، فعلى اثر الظروف الصعبة التي تعرفها البلاد من انخفاض أسعار البترول في الأسواق الدولية، ما يجعل الأمر محفوفًا بالمخاطر بسبب اعتمادها، على طريق واحد وهو طريق المحروقات، بات من الضروري تحفيز الاستثمار المحلي، وإدماجه من اجل خلق ثروة بديلة باستغلال أوعية عقارية تجسد مشاريع استثمارية، تساهم في الارتقاء بجهود التنمية الاقتصادية.

وعلى فرض وجود أزمة في العقار خاصة العقار الصناعي، و صعوبات الحصول عليه إلا أن هذا لم يمنع من مساهمات السلطات العمومية، ومجهوداتها بإنشاء العديد من المناطق الصناعية، على مستوى ربوع الوطن تعرف انطلاقة معتبرة في مجال تهيئتها، هذا ودون إهمال الأراضي الواقعة خارج المناطق المهيأة، بتفعيل الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط لرفع مستوى القرض العقاري، من خلال استرجاع المنشآت الشاغرة، والقطع الأرضية.

كما أن مبادرة المشرع الجزائري بإصدار قوانين المالية المتتالية، قد ساهمت في إيجاد السبل القانونية لتسهيل الحصول على الأوعية العقارية، وأسعارها التي تتناسب مع إستراتيجية المشاريع المقترحة، هذا إضافة إلى لجوء السلطة التنفيذية عن طريق التشريع بالأوامر لتنظيم حدود استغلال العقار الصناعي حسب المفهوم الجديد.

إلا انه عند التمعن من زاوية أخرى، نجد أن المشرع الجزائري عند تحديده للقوام التقنين للأحكام العقارية لم يجعل العقار الصناعي ضمن الأصناف القانونية للعقارات، كما انه لم يتطرق لتعريفه في أي من النصوص القانونية المنظمة له، بل ركز كل اهتمامه على كيفية استغلاله على اعتبار انه لا بد أن يكون استغلال العقار الصناعي وفق استراتيجيات محددة منظمة ومقننة، لان هذا الأخير قد عرف وضعاً معقداً ترجم ميدانياً من خلال كثرة النصوص القانونية التي صدرت في حقه وكثرة التعديلات التي مستها بالإضافة إلى تنوع الجهات المكلفة بتسييره.

وعليه إذا بحثنا في معظم النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي، سواء الملغاة أو السارية المفعول نجدها ركزت وسلطت الضوء على الطرق، التي اعتمدها المشرع لاستغلال العقار الصناعي، ومن هنا جاءت فكرة اختيارنا لهذا الموضوع المتمثل في " النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر "، هذا الأخير الذي يكتسي أهمية بالغة خاصة بالنسبة لدارسي القانون حيث تتجلى هذه الأهمية في:

أن الموضوع له مكانة هامة في الدراسات القانونية، والاقتصادية كونه وسيلة لتسيير العقار العمومي وتمويل المشاريع الاستثمارية.

الكشف عن نية وإرادة المشرع الجزائري، بعد التحولات الاقتصادية، والمتطلبات التي فرضتها إضافة أن ملف العقار يعرف منذ زمن أزمة خانقة، سواء في توفيره أو تسييره.

انه موضوع جديد و أن دراسته، و إعطاء حلول واستنتاجات للإشكالات التي يطرحها الموضوع، فيه فائدة كبيرة لطلبة القانون العقاري و إثراء المكتبة الجامعية.

أما الأسباب التي كانت دافعا لاختيار هذا الموضوع فهي أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

أسباب ذاتية تتمثل في:

- حب البحث عن طريق أسلوب التحليل و ميولاتنا الشخصية لموضوع العقار الصناعي.
- تخصصنا في الجامعة (قانون عقاري) الذي يربطنا دائما بكل ما يتعلق بالعقار.

أسباب موضوعية تتمثل في:

* أن العقار الصناعي أصبح يشكل أهمية كبرى مرتبطة بتحقيق مختلف المشاريع الوطنية والأجنبية بعد فتح المجال للاستثمار الخاص.

* أن العقار الصناعي يعتبر شرط مهم يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق أي سياسة استثمارية أو تحرك اقتصادي فعال و مستمر، و لقد تأثر و عرف كغيره من المجالات الاقتصادية الأخرى منذ عدة عشرات حالة عدم استقرار مستمرة و عليه فمن الطبيعي أن يكون موضوعا لبحثنا.

* أن موضوع العقار الصناعي، لم يحض بالاهتمام الكبير، والدراسة الكافية الاقتصادية وكذا مختلف المشاكل التي يعاني منها، و هذا من خلال بعض التحقيقات الظرفية المنجزة حول بعض المناطق الصناعية عبر الوطن. *محاولة وضع حد لحالة الغموض و اللبس الذي يسود مجال العقار الصناعي، مما يسهل للمستثمرين و الباحثين عنه مهمة الحصول عليه .

* تحليل و دراسة مختلف النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بتنظيم واستغلال العقار الصناعي.

* تقييم النتائج المتحصل عليها من خلال تطبيق مختلف هذه النصوص، وكل العقبات التي واجهتها و كل المشاكل التي تتخبط فيها، و منه تحديد مدى فعالية هذه القوانين.

* تحديد الاقتراحات التي يجب اتخاذها للسماح باختيار الإجراءات المناسبة الواجب اتباعها ورسم التطلعات المستقبلية في مجال السياسة العقارية.

والجدير بالذكر بالصعوبات التي واجهتنا في إنجاز هذه المذكرة، التي تتمثل أساسا في ندرة المراجع المتخصصة، وقلة البحوث العلمية ومحدودية المعلومات في هذا المجال، وانعدام الاجتهادات القضائية، فضلا عن ضيق الوقت الذي غالبا ما يداهم أي باحث، في أي مجال فيؤثر سلبا على قدرته في العطاء أكثر والتحصيل العلمي الجيد .

وعليه تم التركيز والاهتمام في دراسة النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي، حول تحليل النصوص التشريعية والتنظيمية، وما هو جاري العمل به في الميدان، وكذا بعض المناشير والتعليمات والتقارير الصادرة عن

الجهات المختصة في الدولة، لا سيما عن وزارتي المالية والصناعة كما حاولنا استعراض بعض المواقف القضائية وما استقر عليه القضاء في هذا المجال، رغم قلة المنشور منه، وكذا بعض النزاعات القضائية المطروحة أو الأحكام الصادرة، بصدد تطبيق مختلف النصوص المتعلقة بال عقار الصناعي، و غايتنا في ذلك إبراز الجانب العملي في معالجة الموضوع.

وانطلاقاً من العناصر الأساسية المبينة تثار الإشكالية التالية :

ما هو الإطار القانوني الذي اقره المشرع الجزائري لتنظيم استغلال العقار الصناعي عبر مراحل تطور

الإستثمار ؟

ولقد اتبعنا المنهجين التحليلي والوصفي في معالجة الإشكالية، لكونهما يفيان بالغرض لا سيما تحليل مختلف النصوص القانونية وما تضمنته من أفكار.

وانه تمت دراسة الإشكالية على أساس الخطة التالية المقسمة إلى فصلين:

حيث تناولنا في الفصل الأول النظام القانوني للعقار الصناعي، بدأنا فيه إلى دراسة ماهية العقار الصناعي ودوره في عملية الاستثمار وذلك في المبحث الأول من خلال ثلاث مطالب **المطلب الأول** مفهوم العقار الصناعي **المطلب الثاني** الأساس القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، **المطلب الثالث** علاقة العقار الصناعي بمنظومة الاستثمار، كما عرجنا في المبحث الثاني على الحافظة العقارية للعقار الصناعي من خلال ثلاث مطالب تدور حول **المطلب الأول** الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز المشاريع، **المطلب الثاني** أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، **المطلب الثالث** الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

أما الفصل الثاني تم التركيز على آليات استغلال العقار الصناعي من خلال المبحث الأول الذي يفصل طرق استغلال العقار الصناعي في ثلاث مطالب التالية، **المطلب الأول** عقد التنازل، **المطلب الثاني** عقد الامتياز القابل للتحويل إلى عقد تنازل، **المطلب الثالث** عقد الامتياز بعد صدور الأمر 04/08

لنصل في الأخير إلى تبيان المنازعات الناجمة على استغلاله بلورتها المطالب الثلاث الآتية **المطلب الأول** طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي، **المطلب الثاني** الجهات القضائية المختصة للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي، **المطلب الثالث** اللجوء إلى التحكيم الدول

الفصل الأول

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي

بادرت الجزائر في إطار مختلف سياساتها، في تطوير وترقية الاستثمار بتنظيم، وتوفير المواقع العقارية المناسبة والمهياة لاستقطاب النشاطات الصناعية، بهدف تلبية الحاجيات العقارية، لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص، وطنيين كانوا أو أجانب ولاشك فإنّ التحولات الاقتصادية والسياسية التي مرّت الجزائر أثّرت على السياسة العقارية، التي شهدت بعض التغيير ابتداء من الثمانينات وبداية التسعينات، وهو ما نتج عنه كم هائل من النصوص القانونية، التي جسّدت هذا التحول في مجال العقار الصناعي، وعليه يعد موضوع العقار نظرا للدور الكبير الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية دورا استراتيجيا في تسهيل الاستثمار وضمانه، ولذلك كان من الواجب إضفاء حماية قانونية على العقار الصناعي كونه ضرورة للدخول في اقتصاد السوق و أيضا باعتباره الوسيلة المثلى للاستثمار.

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي

المبحث الثاني: حافطة العقار الصناعي

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي

العقار الصناعي هو مصطلح يعبر عن استخدامات الأرض، وهو يتميز بخصائص منفردة تميزه عن الأنظمة العقارية الأخرى لا تقل أهمية، فحسن استغلاله وتسييره، يجلب التكنولوجيا، ويوفر فرص العمل، ويحفز الاستثمارات المحلية ويجذب الاستثمارات الأجنبية، بما يعود للفائدة على تلك الدولة من منح عدة، مسهما بذلك في المزيد من النمو الاقتصادي.

وهذا ما جعل الدولة تتبنى نظم متنوعة لحفاظة العقار الصناعي متباينة في خصوصيتها وطبيعتها القانونية ومن هذا المنطلق، ظهرت الحاجة للوقوف على العقار الصناعي، هذا ما تناولناه وفقا للمطالب التالية:

المطلب الأول: ماهية العقار الصناعي

المطلب الثاني: الأساس القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري

المطلب الثالث: علاقة العقار الصناعي بمنظومة الاستثمار

المطلب الأول: ماهية العقار الصناعي

سنتناول في ماهية العقار الصناعي، مفهومه، وإدراج هذا المصطلح في سياق التوجهات الاقتصادية، لا سيما طبيعته القانونية إلا أننا سوف نشير قبل ذلك إلى العقار بصفة عامة.

الفرع الأول: تعريف العقار

يمكن تقديم عدة تعاريف، منها القانونية والاقتصادية حتى يتضح مفهوم العقار.

1_ التعاريف القانونية:

يعرف القانون المدني في المادة 683¹ (1) العقار كمايلي:

العقار يعتبر الشيء الثابت غير القابل للانتقال من مكانه، فهو إذن كل شيء مستقر ثابت ولا يمكن نقله دون تلف وكل ما عادا ذلك فهو منقول.

كما يمكن تعريف العقار على أنه مجموعة أراضي سواء كانت زراعية أو بورية أو رعوية، صحراوية كانت أو جبلية، مبنية، أو غير مبنية، ونعني بهذا، سطح الأرض أو جوفها من مقالع ومعادن، والمتصلة بها كالنباتات التي هي أشجار مزروعة متصلة بالأرض جذورها كما تعتبر الأشياء المتصلة بالأرض قصد خدمة الأرض بأنواعها، عقارا بالتخصيص ولا نجد اختلافا بين التعريفين للعقار حيث أن التعريف الأول يعطي المدلول

¹ المادة 01/683 من الأمر (58/75) المؤرخ 1975\09\26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتممجرادة رسمية 78 ل 30 سبتمبر 1975م.

الشامل للعقار من حيث مبدأ الثبات و الاستقرار، أما التعريف الثاني فهو يغلب عليه الطابع الوصفي، وذلك من خلال سرده لأنواع العقارات، ويمكن أن نعتبر التعريف الثاني للعقار مكمل للأول الذي يغلب عليه الطابع التجريدي.

ب _ التعاريف الاقتصادية

من وجهة نظر السوق فإن العقار يمكن تقسيمه من حيث الاستعمال والتخصيص إلى عقار سكني وعقار مهني وعقار فلاحى ويكون مصدرها إما بناءات أو أراضي بيضاء أو أراضي مشجرة مزروعة لقد عرف الاقتصاديون العقار على أساس انه كل الأشياء القابلة للرهن.

مما سبق نرى أن التعاريف القانونية، تركز على الخصائص الوصفية للعقار، من مبدأ الثبات والاستقرار وأنواع العقارات أما التعريف الاقتصادية، فتأخذ بعين الاعتبار كيفية استعمال العقار وقابليته للرهن، ويعتبر العقار عنصر مهم جدا في أي استثمار، لذا فان كل المخططات المحاسبية تولي اهتمام كبير للعقار، من حيث التقييم خلال مراحل استعماله وعند تحسينه، وكذا عند التنازل عليه، ومن هنا نرى أن هناك عدة معايير محاسبية دولية تتطرق إلى العقار بصفة مدققة، وقد أدمج ضمن المخططات المحاسبية، في بند الاستثمارات وهو محل موضوع المعيار رقم 16 و معايير أخر.

ج - مفهوم العقار الصناعي في ظل بعض الاختصاصات المعرفية:

العقار الصناعي من وجهة نظر خبراء الجغرافيين: يمثل المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية.

- و يتطلب اختيار الموقع الجغرافي مرحلتين أساسيتين يمكن تلخيصهما في:
- توطين عام يتمثل في تحديد أو اختيار المساحة الجغرافية (الجهة، البلدية) التي سينجز فيها المشروع الصناعي.

-توطين خاص يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي سينجز فيه المنشأة الصناعية.

العقار الصناعي من وجهة نظر الاقتصاديين : ارتبط مفهوم العقار الصناعي عند الاقتصاديين بمفهوم المال المخصص للاستثمار، بحيث يتم الإنفاق على الأصول (الأراضي والمباني) خلال فترة زمنية، محددة بقصد التنمية وزيادة رأس المال.

د - المفهوم القانوني للعقار الصناعي:

يقتضي الأمر تحديد مفهوم العقار، في مرحلة أولى ثم تحديد مفهوم الصناعة في مرحلة ثانية.

مفهوم العقار:

- عرف العقار المادة 01/683 من الأمر (58/75)¹ المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بأنه: "كل شيء مستقر بحيز، ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو شيء منقول "

¹ المادة 03 من قانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم الجريدة الرسمية 50 ل 19 نوفمبر 1990 م

مفهوم الصناعة: يمكن تعريفها بمفهوم المخالفة للزراعة و التجارة، بأنها نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل المواد الأولية.

- من خلال ما سبق يمكن تعريف للعقار الصناعي، كما يلي: "استخدام الأرض وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات بما فيها الآلات والمعدات والأجهزة والمواد الخام، المرصودة لخدمته بهدف إنتاج السلع، عن طريق تحويل مواد أولية أو باستخدام مواد شبه مصنعة.

- و المهم الإشارة إليه أن السلطات العمومية ، اتخذت تدابير جذرية لتفعيل قدرات عقارية مجمدة لا يستهان بها فبادرت باسترجاع الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية تم حلها، والتقتت في مرحلة ثانية للأصول العقارية الفائضة المحازة على سبيل الانتفاع أو التملك من مؤسسات عمومية اقتصادية و محلية، في حالة نشاط وغير لازمة موضعيا لنشاطها ،غالبا ما تمثل أراضي شاسعة، أعادت السلطة توجيهها للاستثمار الصناعي تلبية لحاجيات المستثمرين المتزايدة.

- وبذلك التعريف القانوني للعقار الصناعي هو: "مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار، بما فيها الأصول العقارية المتبقية (Actifs Résiduels) التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول العقارية الفائض (Actif Excédentaire) التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط، الموجهة لإنتاج السلع، طريق تحويل مواد أولية.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي:

لتحديد الطبيعة القانونية للعقار الصناعي، يستلزم الأمر تناول التصنيف القانوني للأموال العقارية ثم القوام التقني للأموال العقارية و تأسيسا على القوام التقني للأموال العقارية، ستميز العقار الصناعي عن بعض الأنظمة العقارية.

1 - التصنيف القانوني للأموال العقارية: ثلاثة أصناف

الأموال الوطنية

الأموال الخاصة

الأموال الوقفية: (تستبعد) لا يدخل العقار الصناعي ضمنه باعتبارها أملاك حبسها لأغراض خيرية وتخضع لأحكام قانون (10-91).

ب - القوام التقني للأموال العقارية :

أقر المشرع في المادة 03 من قانون التوجيه العقاري 90-25 تصنيفا للأموال العقارية يشكل قواما للأموال العقارية يمكن حصره في:

الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.

الأراضي الرعوية أو ذات الوجهة الرعوية.

الأراضي الغابية أو ذات الوجهة الغابية.

الأراضي الحلقائية.

الأراضي الصحراوية.

الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير.

المساحات والمواقع المحمية.

- وبمناسبة الحسم في الطبيعة القانونية للعقار الصناعي الجزء الهام من حافظة هذا العقار الذي يتحكم في قوامه التقني أدوات التهيئة و التعمير، تمتلكه الدولة وجماعاتها الإقليمية و بالتالي يدخل عداد الأملاك الوطنية.

- وهيمنة الدولة وجماعاتها الإقليمية على سوق العقار الصناعي يعود لفضل توسيع عرضها من خلال تفعيل الموجودات العقارية (الأصول المتبقية والفائضة والأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية).

كما نشير أن المشرع الجزائري لم يحدد بدقة مفهوم العقار الصناعي على مستوى القوانين أو المراسيم التنظيمية بل أشار إلى الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في ظل منظومة قوانين الاستثمار.

الفرع الثالث:- تمييز العقار الصناعي عن بعض الأنظمة العقارية:

أ- العقار الصناعي و العقار الفلاحي :

يدخل في مفهوم العقار الفلاحي الأرض وكل منقول رصد لخدمة الأرض من مواشي مخصصة للزراعة آلات الحرث ، البذور التبن والسماد ، بل ويدخل في مفهوم النشاط الفلاحي طبقا للتشريع الجزائري¹ وهو كل نشاط يرتبط بسير دورة نمو منتج نباتي أو حيواني وتكاثره بما فيه تربية نشاطات تربية المائيات و الأسماك .

- حسب المادة 36 من قانون (25-90)، الأرض الفلاحية لا تدخل في صنف الأراضي القابلة لتعمير والقانون هو الذي يرخص هذا التحويل أما العقار الصناعي يدخل في صنف الأراضي المعمرة وتشغل مساحته بالبنيات في مجالاته الفضائية.

-عدم استغلال الأرض الفلاحية يمثل تعسفا في استعمال الحق، أما عدم استغلال العقار الصناعي يترتب عليه رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، لفسخ عقد الاستغلال.

ب- العقار الصناعي والعقار السياحي

العقار السياحي هو مجموعة الأراضي والمباني المختصة للأنشطة السياحية، التي تشكل جزءا من مناطق التوسع السياحي و الآثار والمدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية أو الثقافية.

- أول اختلاف من حيث الطبيعة القانونية، فالعقار السياحي يتوسع إلى أراضي الأملاك الوطنية العمومية وهو ما يمكن استخلاصه من نص المادة 20 من قانون (03/03) المؤرخ في 2003/02/17²

¹ انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي (63/96) المؤرخ في 1996/01/27 الذي يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد بشروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفيةه، جريدة رسمية عدد 07 لسنة 1996

² المادة 20 من قانون (03/03) المؤرخ في 2003/02/17 الذي يتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية الجريدة الرسمية عدد 11 لسنة 2003.

- ثان اختلاف يقوم بينهما، العقار السياحي يوجه أساساً للنشاطات السياحية، التي تدخل في نطاق قطاع الخدمات، في حين العقار الصناعي يوجه للنشاطات الصناعية.

- التصرف في الأملاك العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي، يجب أن يكون حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي (385/06) المؤرخ في 2006/10/28¹ محل تصريح مسبق من الوزير المكلف بالسياحة ويتضمن التصريح ممارسة حق الشفعة أو عدم ممارستها، وممارسة حق الشفعة لا يتوفر في العقار الصناعي كما أنه بالرجوع إلى نص المادة 48 التي عدلت أحكام المادة 05 من إلا الأمر رقم 04\08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008² و الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أن منح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة وهذا ما لا يوجد في العقار الصناعي.

المطلب الثاني: الأساس القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري

لقد خص المشرع الجزائري منظومة العقار الصناعي بتشريع متميز، وتبع هذه التشريعات سلسلة من الأوامر وفقاً للأيدولوجية التي اتبعتها الجزائر.

فالعقار الصناعي استمد وجوده القانوني، بمراحل قانونية ابتدأت بتأميم الأملاك الشاغرة، بموجب المرسوم 388\63 المؤرخ 1963\01\01 وكانت العقيدة الاقتصادية تعتمد على التسيير الإداري، للقطاع الاقتصادي وملكية الدولة لوسائل الإنتاج بالرغم من صدور الأمر رقم 277\63، المؤرخ في 28 جويلية 1963³ المتعلق بالاستثمار والذي ينص في المادة 03 منه على أن حرية الاستثمار معترف به للأشخاص الطبيعية والمعنويين والأجانب غير أننا نشير إلى أن التناقض بين القوانين العقارية، وقانون الاستثمار إذ لا يمكن تصور وجود استثمار دون وعاء عقاري، وبعد ذلك جاء قانون الاستثمار بواسطة الأمر المؤرخ في 1966\09\10 المتضمن قانون الاستثمارات، والذي جاء من خلال عرض الأسباب لهذا الأمر، الاعتراف بالأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الجزائريين أو بين الأجانب لإمكانية تحقيق الاستثمارات للقطاعات الصناعية والسياحي، غير أن ذلك لم يترجم مع منظومة عقارية خاصة بالعقار الصناعي إلى غاية صدور الأمر رقم 45\73 المؤرخ في 1973\02\18⁴ المتعلق بإنشاء لجنة استشارية، لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، والذي حدد شروط إنجاز 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات، عبر سائر التراب الوطني رغم تحديد شروط

¹ المادة 03 المرسوم التنفيذي (385/06) المؤرخ في 2006/01/28 يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية جريدة رسمية عدد 70 _ سنة 2006

² المادة 05 الامر رقم 04\08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 49 ل 03 سبتمبر سنة 2008

³ قانون رقم 277\63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق ب قانون الاستثمارات جريدة رسمية عدد 76

⁴ المرسوم 45\73 المؤرخ في 1973\02\18 المتضمن أحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية جريدة رسمية عدد 20 ل 09 مارس 1973

إدارتها عن طريق المرسوم رقم 55\84، المؤرخ في 03\03\1984¹ و كان كل هذا العقار الصناعي موجه للاستثمارات العمومية طبقاً للنهج الاشتراكي، الذي تبنته الدولة حينها، لما كانت محتكرة لكل النشاطات في غياب وضوح الرؤية الاقتصادية التي تعتمد النجاعة، في تحديد العقار الصناعي كثروة اقتصادية ووسيلة من وسائل خلق الاستثمارات، وجلب الرأس مال الوطني والأجنبي وغياب إستراتيجية عقارية، التي تعتمد على مخططات تهيئة الاقليم TANS، الذي يحقق التوازن والانسجام لتنمية مستدامة، واستغلال عقلائي للأوعية العقارية وعدم تناسق المنظومة القانونية، وعزوف القطاع الخاص عن الاستثمار سواء الوطني أو الأجنبي.

لان سياسة التامين خلقت مناخا غير محفز على الاستثمار الاقتصادي، وبسطت الدولة نفوذها بالتسيير الإداري للمؤسسات الاقتصادية ومناطق النشاط، التي ظهرت بقرارات في إطار تطبيق الأمر رقم 26\70 المؤرخ 20\02\1974 المتضمن أحداث الاحتياطات، العقارية البلدية في غياب رؤية اقتصادية.

كما ظل مشكل العقار الصناعي، قائما بأدوات قانونية ذات بعد سياسي هيمنت عليه العقلية الإدارية، بعيدا عن المعايير الاقتصادية كوعاء لاستقبال المشاريع الاستثمارية والإنتاجية، التي تخلق الثروة والقيمة المضافة واستغلال عشوائي غير مدروس، لان السياسة الاقتصادية تتطلب، الاستقرار ومرونة المنظومة القانونية الخاصة بالعقار الصناعي خاصة على مستوى المنظومة التسييرية، والهيئات التي أوكلت لها تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط في عدم وجود أدوات التعمير واحترام جغرافية الاقليم

حيث أقيمت مناطق صناعية على عقارات فلاحية خصبة كما ظهر الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية المنشأ بموجب المرسوم المؤرخ في 12\04\1959، والذي هدف إلى تسهيل وتطوير المناطق السكنية، والصناعية في الجزائر.

والذي وضع مباشرة عقب الاستقلال، تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية، والبناء وهذا بموجب المرسوم 217\03 المؤرخ في 18\06\1963 المتعلق بتشكيل المجلس مراقبة الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ومجلس إدارته.

والمتمتعن لأبجديات الميثاق ودستور 1976 ليكرس هيمنة الدولة على النشاط الاقتصادي، في إطار مخططات التنمية، وتكريس الثورات الصناعية والزراعية والثقافية.

وما يلاحظ أن هذه الفترة تمثل النهج الاشتراكي، التي تعتبر بنية تحتية للانتقال من معركة التحرير إلى معركة الإنتاج، حيث استخدمت السلطة الذمة العقارية، التي كونتها كأساس لاستثماراتها، وكان الأمر (26-74) لا سيما النصوص المذكورة سابقا، هي الآلية القانونية المفضلة لتجسيد خطط بناء القطاع العام.

وعليه يمكن القول، انه قد خضع إنشاء وتهيئة المناطق الموجهة للنشاطات الصناعية، إلى اختيارات ارتجالية بحجة توزيع الثورات بالتساوي، ويمكن تشخيص هذه الإخفاقات، من خلال المبالغة في حجم المساحات المخصصة للنشاطات الصناعية، وتخصيص مساحات للنشاطات الصناعية في أخضب الأراضي الزراعية.

¹ _ المرسوم التنفيذي رقم 55\84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن ادارة المناطق الصناعية جريدة رسمية ل 10 ل 06 مارس 1984

وقد جاء القانون 11\82 المتعلق بالاستثمار، و قد وسع في مجال تدخل الاستثمارات الخاصة في انجاز مختلف المشاريع المبرمجة ويعتبر بداية القوانين الاصلاحية في مجال حرية الاستثمار، ومع بداية الإصلاحات السياسية والاقتصادية، التي كرسها دستور 1989، بدأت الدولة تتخلى عن المنهج الاشتراكي والاقتصاد الموجه في ظل أزمة انهيار أسعار النفط، مع نهاية الثمانينات حيث ظهر أول نص قانوني، بموجب الأمر التشريعي رقم 18\93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993¹ والمتضمن قانون المالية 1994 المعدل والمتمم لا سيما المادة 17 منه.

سعيا منه إلى خلق سوق عقارية استثمارية، في الجزائر بعد أن أثبتت هشاشة الاقتصاد الريعي، المعتمد على البترول.

حيث كرس هذا المرسوم التشريعي، الامتياز كطريقة للحصول على العقار الصناعي، وجاء بتنظيم بعدما أفلست جميع المؤسسات، الاقتصادية العمومية وأصبحت عبئا ثقيلا على الدولة، و ظهرت نية المشرع الجزائري في إعطاء دفعة للاستثمار، في إطار القانون التوجيهي 01\88 المؤرخ في 12\01\1988² المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

وبرزت مسألة العقار الصناعي، بمفهوم الأصول المتبقية والملاحظ أن هذه القوانين، برزت في فترة انهيار الاقتصاد الوطني وبروز مشكلات أمنية في غياب أدوات إستراتيجية، لتهيئة العقار الصناعي في إطار تنمية مستدامة لهذا بات لزاما على الدولة، فتح العقار أمام المستثمرين، المحليين والأجانب بخلق ثروة بديلة عن المحروقات.

حيث جاء المرسوم التشريعي 12/93، المتعلق بترقية الاستثمار ومنح امتيازات تحفيزية للمستثمرين لتنمية المناطق المطلوب ترقيتها، هذه المناطق التي نظمت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 921/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من قانون 12/93³ المذكور أعلاه حيث حدد شروط المناطق الخاصة، وضبط حدودها في إطار تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها، في مجال التهيئة والتعمير لا سيما القانون 03/87 المؤرخ في 27\01\1987 و في إطار الانفتاح الاقتصادي، برزت المناطق الحرة بواسطة المرسوم التنفيذي رقم 321\94 المؤرخ في 17\10\1994 حيث ولدت المناطق الحرة مية لاعتبارات اقتصادية و قانونية.

ثم تلاه الأمر 03\01 المؤرخ في 20 اوت ، 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم ادخل الأمر النظام الاستثنائي، والأمر 04\01، المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية، و سيرها وخصصتها الذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي، بسن مفهوم جديد، والقانون 25\95 المؤرخ في 25\09\1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية للدولة، والذي وضحه بدقة الأمر 04\01، الذي وضع عملية خصصة

¹ الامر التشريعي رقم 18\93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 و المتضمن قانون المالية 1994 جريدة رسمية ل 82 ل 31 ديسمبر 1993

² القانون 01\88 المؤرخ في 12\01\1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية

³ المادة 24 من قانون 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار جريدة رسمية عدد 64 ل 06 أكتوبر 1993 المعدل و المتمم

المؤسسات الاقتصادية العمومية، مما طرح مشكلة العقار الصناعي، في ظل التحولات المتسارعة في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر.

إن العقار الصناعي ظل يدور في إطار القوانين الإصلاحية الاقتصادية، والتحويلات التي فرضها الواقع والأزمة الاقتصادية، وهذا بموجب الأمر 04\01 المؤرخ في 20\10\2001¹ المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصوصيتها.

حيث الغي أحكام القانون 25\95، وعرف الخوصصة بأنها كل صفقة تتجسد فيها نقل الملكية، كما أن عملية التنازل بقيت غامضة في إطار عمل مدروس يحمي الثروة الاقتصادية، خاصة بالنسبة للاستثمار الأجنبي.

ولهذا أنشأ المشرع ما سمي بالسهم النوعي، الذي تحتفظ به الدولة مراقبا في المؤسسات العمومية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 352/01 المؤرخ في 10/11/2001 والمرسوم التنفيذي رقم 11\353 المؤرخ في 10\11\2001، والذي طرح مشكلة التنازل فيما يخص ملكية العقارات، في إطار عملية الخوصصة (الطبيعية القانونية لهذه الملكية للعقار الصناعي)، بسبب تغيير القوانين التي تخضع لها المؤسسة، دون أن يتبعه بالموازاة في قوانين الملكية العقارية وبقي الأمر كذلك رغم إن المادة 26 من الأمر 03/01 المؤرخ في 23/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، يضمن ان الدولة تكون حافظة عقارية، من الأصول المتبقية للمؤسسات الاقتصادية العمومية، من العقارات المبنية والموجودات العقارية، (LPE) أو المؤسسات الاقتصادية (EPE) والتي عمد تسيير الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

وقد سعى المشرع الجزائري، إلى إصدار الأمر 11/06 المؤرخ في 30\10\2006، الذي يحدد شروط التنازل وكيفيات منح الامتياز، والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والذي من خلاله تظهر إرادة الدولة في ضمان سوق للعقارات الصناعية، أو الاقتصادية لان المفهوم كان دائما اشمل يتضمن كل المشاريع الاستثمارية، سلع وخدمات وتشجيع المؤسسات المالية والمصرفية على منح قروض للمستثمرين.

وقد استثنى هذا الأمر من مجال تطبيق أحكامه، أصناف من الأراضي، بحكم طبيعتها وعلاقتها بالمصالح العليا للدولة والتي تخضع إلى نصوص خاصة لا سيما منها:

- _ الأراضي الفلاحية.
- _ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها.
- _ القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية.
- _ القطع الأرضية المتواجدة داخل المؤسسات المنجمية والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز برامج استثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة السياحية.

¹ المادة 24 من قانون 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار جريدة رسمية عدد 64 ل 06 أكتوبر 1993 المعدل و المتمم

ثم جاء الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 11 ديسمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك للدولة، الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي فرضها نظام الامتياز ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 125/09 المؤرخ في 2009/05/02 والمحدد بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة، هذا المرسوم الذي عمل على توضيح آليات منح الامتياز، وفقا لنظام المزاد العلني سواء أكان مفتوحا أو محددًا، وقد أصبح منح الامتياز يتم بقرار، من الوالي المختص، إقليميا باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية، وهنا يدعونا إلى الحديث عن الهيئات التي أوكل إليها دراسة ملفات الاستثمار ولقد تم استحداث الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري FERINAC بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 2007/04/23¹ و المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاريين.

حيث سبق إنشاء هذه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لجننتين أولها صدرت بموجب تعليمة وزارية مؤرخة في 1994/05/15 وتسمى بلجنة المساعدة على تحديد مواقع ترقية الاستثمارات (IPLAC) يرأسها الوالي و يتمثل دورها في تفعيل الاستثمار وتوحيد الرؤيا على المستوى اللامركزية.

و أعادت السلطة التنفيذية تنظيم مهام اللجنة حيث أضيف لها ممثلين من هيئة الضبط العقاري و ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 2007/04/23 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات/ وضبط العقار حيث الغي هذا المرسوم، وأعيد تنظيم مهام هذه اللجنة وتشكيله بموجب المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12² المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات، وضبط العقارات ثم تم التخلي عنها لإضفاء مرونة على ملف الاستثمار بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 مما يلاحظ أن العقار الصناعي الذي يجب أن تتوفر فيه شروط أساسية لتنمية النسيج الصناعي وفق رؤية مستقبلية في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم TANS و في إطار سياسة عقارية منتظمة بين الطابع الفلاحي والسياحي والصناعي.

لان الواقع العملي غياب بنك المعلومات حول الأراضي والأوعية العقارية الحاضنة للمشاريع الصناعية أو زيادة تكلفة المشروع الصناعي في غياب متطلبات الخدمات الأساسية للموقع من كهرباء وغاز وتهيئة مما يؤدي الى عزوف المستثمر المحلي والأجنبي.

مما يلاحظ ان العقار الصناعي بمنظومته القانونية وتفرغ الهيئات المكلفة بتسيير ملف الاستثمار وتداخلها وتشعبها وعدم تحرير العقار كثررة اقتصادية وتبني منظومة عقار صناعي يتلاءم ومخططات التهيئة ويحقق المزيد من التوازن الهوي ويخلق القيمة المضافة والثروة ومناصب الشغل.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 و المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاريين

² المرسوم التنفيذي رقم 10_20 مؤرخ في 12 جانفي 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلها و سيرها جريدة رسمية رقم 04

مما يستوجب العمل على خلق ما يسمى بالأقطاب الصناعية مثل القطب التكنولوجي للمدينة الجديدة سيدي عبد الله عليه فإننا نصل إلى خلاصة أن منظومة العقار الصناعي ومن خلال القوانين سألقة الذكر تميز بمرحلتين أساسيتين هما:

المرحلة الأولى: تميزت بمنح الحرية التامة للاستثمار المحلي أو الأجنبي، في ظل الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، خاصة أن المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار لم ينجح في جذب الاستثمار الوطني والأجنبي بفعل المظاهر البيروقراطية التي اتسم بها، كما تبنيّ المشرع الجزائري المفهوم الإيجابي والمرن للاستثمار حيث لم يعد يقتصر فقط على النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، والمساهمة في رأس مال المؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية، وإنما أصبح يضم أيضا النشاطات المستعادة في إطار الخوصصة الكلية أو الجزئية، واقتناء أصول في إطار توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة، والنشاطات المترتبة عن منح الامتياز أو الرخصة.

أما المرحلة الثانية: تميزت بتقييد الاستثمار الخاص الأجنبي، بحجة تجاوزت بعض المستثمرين خاصة صفقة التنازل عن مصنعي الاسمنت بمعسكر و مسيلة من قبل مجمع "أوراسكوم المصري" لصالح مجمع لافارج " La Farge" وإعلان شركة أوراسكوم تلكوم (ORASCOM TELECOM) التي تديرها شركة جازي "Djezzy" نيتهما التنازل عن أسهما في رأسمال جازي إلى متعاملين أجانب، فصدر الأمر 01/09⁽¹⁾ المؤرخ في 22 يوليو 2003 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ليذمج عدة أحكام في الأمر 03/01 تتمثل أهمها في:

- 1) خضوع الاستثمارات الأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات، للتصريح المسبق للاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
- 2) إلزام إنجاز الاستثمارات الأجنبية في إطار شراكة تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51% على الأقل من رأس المال الاجتماعي ويقصد بالمساهمة الوطنية جمع عدة شركاء⁽²⁾
- 3) خضوع كل مشروع استثمار أجنبي مباشر أو استثمار بالشراكة مع رؤوس أموال أجنبية إلى الدراسة المسبقة لدى المجلس الوطني للاستثمار (CNI).
- 4) وجوب تقديم الاستثمارات الأجنبية المباشرة أو بالشراكة ميزان فائض بالعملة الصعبة لفائدة الجزائر خلال كل مدة قيام المشروع.
- 5) تقييد المستثمرين الأجانب بشراكة (Partenariat) مساهمة وطنية مقيمة تساوي نسبة 51%⁽¹⁾ على الأقل من رأس المال الاجتماعي، عند ممارسة أنشطة الاستيراد بغرض إعادة بيع الواردات، والغاية من ذلك الحد من الواردات، والتأطير المحكم لنشاطات التجارة الخارجية.

¹ جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 26 يوليو 2009 .

² نصت المادة 04 مكرر من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدلة والمتممة بموجب المادة 56 من قانون المالية لسنة 2014 الصادر بموجب القانون 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، على ما يلي: >> لا يمكن إنجاز الاستثمارات الأجنبية إلا في إطار شراكة تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51% على الأقل من رأسمالها الاجتماعي. ويقصد بالمساهمة الوطنية جمع عدة شركاء... <<.

6) وجوب اللجوء للبنوك والمؤسسات المالية المحلية لإنجاز استثمارات أجنبية مباشرة أو بالشراكة باستثناء تشكيل رأس المال.

المطلب الثالث: علاقة العقار الصناعي بمنظومة الاستثمار

يرتبط تحقيق السياسة الاستثمارية في الدولة، بقوانين نوعية تعالج موضوعات هامة، تتصل بالاستثمار وتؤثر فيه بصفة مباشرة، ومنها قوانين الملكية العقارية، وتنظيم استغلال العقار، هذا الأخير الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة، وبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الإنماءات الاقتصادية بمختلف أشكالها: صناعية، فلاحية، وعمرانية وهناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية والاقتصادية للأفراد و الأمم، ولذلك اهتمت جلّ قوانين العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سنّ قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، بوضع قواعد حدد بشأنها قوامها المادي، من حيث طبيعته أو مساحتها وموقعها، وأيضاً تنظيم كيفية التعامل.

وعليه فإن العقار الصناعي لبنة المنظومة الاستثمارية للدولة سواء كانت استثمارات عمومية أو خاصة ويشكل العقار الصناعي الركيزة الأساسية للاستثمار لإقامة مؤسسات اقتصادية وتتمين العقار الصناعي داخل المنظومة الاقتصادية.

كونه يعطي القوانين والتنظيمات الاستثمارية عديد المزايا للأراضي المتنازل عليها لفائدة المشاريع الاستثمارية وتشجيع المستثمرين المحليين والأجانب لإقامة مشاريعهم الصناعية رغم أن الفترة الأولى من سنة 1962 إلى سنة 1989 اتسمت بتسيير الدولة للعقار الصناعي، في إطار السياسة الاقتصادية التي تعتمد على الدولة في الاستثمار بواسطة الشركات العمومية و هيمنة الأسلوب الإداري على الاستثمارات.

حيث ظل العقار الصناعي أداة من أدوات الدولة لتحقيق استثماراتها الاقتصادية غير أن هذا المفهوم الذي تناقض مع قوانين الاستثمار التي صدرت آنذاك من سنة 1963 _ 1966 _ 1986 _ 1988 رغم تشجيعها للاستثمار لكن الأساليب الاقتصادية كرسست هيمنة الدولة على الشق الاقتصادي إلى غاية الأزمة الاقتصادية و انهيار أسعار البترول سنة 1986، ثم تلاه التحول في التوجه الاقتصادي بصدور دستور 1989 الذي كرس الحرية الاقتصادية حيث جاء قانون المالية لسنة 1992 و حسب المادة 161 من هذا القانون: _تطبق تخفيضات على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها لفائدة الاستثمارات تصل إلى غاية 80% من المناطق الواجب تميمتها.

تلاه المرسوم رقم 12\93 المتعلق بترقية الاستثمار لينص في المادة 23 منه على إمكانية منح الدولة تنازلات عن أراضي تابعة للدولة تصل إلى غاية الدينار الرمزي في المناطق الخاصة، و بصدور القانون

¹ في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2009، تم تقييد المستثمرين الأجانب بشراكة مساهمة وطنية تقدر بـ 30% عند ممارسة أنشطة الاستيراد بغرض إعادة بيع الواردات، إلا أنه بموجب قانون المالية لسنة 2014 الصادر بموجب القانون 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 تم رفع المساهمة الوطنية المقيمة إلى غاية 51%، ويسري تطبيق هذه الأحكام ابتداء من 1 يناير 2014.

المتضمن تطوير الاستثمار والصادر بالأمر 01 المؤرخ في 20\08\2001 والذي جاء في وقت سعت الدولة الى تنويع الاستثمارات وأتى بنوع جديد من المناطق التي يتطلب تميمتها مساهمة من الدولة وترك تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها لصلاحيه هيئة جديدة تسمى المجلس الوطني للاستثمار الذي يقوم بتحديد وتنظيمها على ضوء مخطط تهيئة الإقليم.

ما يجب الإشارة إليه أن العقار الصناعي احد الروافد للمنظومة القانونية للاستثمار في الجزائر و طبقا للمادة 04 من المرسوم رقم 121\07 المؤرخ في 23\04\2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11\06 المؤرخ في 30\08\2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية فإنه يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص او العام مرشح لحق الامتياز او التنازل في إطار المشاريع المندمجة عن طريق التراضي على قطعة أرضية تابعة لأملاك الدولة ، تكوين ملفه و إرساله إلى أمانة اللجنة الولائية و يحتوي هذا الملف على طلب يبين فيه طبيعة المشروع الاستثماري و دراسة تقنية و اقتصادية .

و على المستوى المحلي و تطبيقا لأحكام الأمر 04_08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك المسح العقاري .

و أوصى بضرورة تعزيز الأساس القانوني لشهر الممتلكات ، تسمى في إطار خوصصة المؤسسات الاقتصادية العمومية و المؤسسات المنحلة سواء كانت محلية او عمومية EPE _ CPE

و استغلال الأصول المتبقية و الفائضة في إطار المنظومة الاستثمارية لان المشكل بقي في تسوية هذه الأصول أولا ، و لم يحقق المبتغى من تحقيق القيمة المضافة للاقتصاد الوطني في بلد يعتمد على 98 % من المحروقات .

المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي

سنحاول في هذا المبحث تحديد الحافظة العقارية للعقار الصناعي أو العقار الموجه للاستقبال المشاريع الاستثمارية معتمدين في ذلك على مجموعة النصوص القانونية السارية المفعول والتي وضعت معالم حدود العقار الصناعي، ونتيجة لان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الذي يحدد الأراضي المخصصة لإنشاء المنشآت الصناعية والإنتاجية من جهة، وتدخل الدولة في ميدان تمرکز هذه المنشآت الصناعية الكبرى والاستثمارية من اجل ضبط المواقع المخصصة لها لأنها تعتبر من البرامج التي لها بعد وطني

و الوعاء العقاري للعقار الصناعي بالجزائر فانه مخصص من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية بالإضافة إلى الأراضي المتوفرة من أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات هذه الأخيرة تعتبر أراضيها داخلية في إطار أراضي التابعة لأملاك الخاصة للجماعات المحلية و في نفس الإطار سوف نتعرض إلى الأراضي المتبقية والفائضة من أصول المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة و الاقتصادية لنحصر بذلك الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي والذي يجب في كل الأحوال أن يكون مهياً لاستقبال النشاطات الصناعية أو الإنتاجية وعليه سنتناول هذا المبحث وفقاً للمطالب التالية:

المطلب الأول: الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية**المطلب الثاني: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات**

المطلب الثالث: الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة

المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

المطلب الأول: الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع

الاستثمارية

كانت الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الوعاء الأساسي لاستقبال المشاريع الاستثمارية وذلك لعدة اعتبارات سياسية واقتصادية، والمشرع في القانون رقم 90 . 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08 . 14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008¹، وبالرجوع إلى المادة 02 منه تنص على أن الأملاك الوطنية تشتمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة والأملاك العمومية لا تساعد في غالبيتها على استقبال مشاريع اقتصادية تابعة للقطاع الخاص لأنها مخصصة للاستعمال الجماعي ولا تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية إلا أنه للأملاك الوطنية العمومية دور كبير في عملية الاستثمار بصفة عامة إذ أن العمليات الاستخراجية للمواد الأولية من باطن الأرض للثروات الطبيعية تعتبر نشاطات صناعية مثل التنقيب على البترول واستخراجه وكذلك استغلال المناجم كمنجم جبال الونزة في الحجار ولكن استغلال الأراضي الوطنية العمومية يتم مباشرة عليها و في بعض الحالات هي محل الاستغلال لأنها هي الثروة بحد ذاتها باستثناء الأملاك الطبيعية البحرية والمائية و الغابية فانه يمكن بناء منشآت على الملك العمومي ولكن الحق العيني لا يمكن أن يكون على الملك العمومي بل يكون على البنائيات و الانجازات المشيدة عليها والتي تعود للجهة صاحبة الملك بعد انتهاء مدة الرخصة أو العقد والأملاك الوطنية الخاصة حددتها المواد 17 ، 18 ، 19 ، 20 من قانون الأملاك الوطنية وهي تلك الأملاك تكون ملكاً أما للدولة أو الولاية أو البلدية، وحسب المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية فان الأملاك الوطنية تتكون بفعل الطبيعة أو بالوسائل القانونية أو التعاقدية ، وحدد قانون الأملاك الوطنية طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام : بالعقد، والتبرع ، والتبادل ، والتقدم ، وطريقان استثنائيين يخضعان للقانون العام : نزع الملكية وحق الشفعة. وبالرجوع إلى مبدأ الإقليمية الذي بموجبه تنقسم الأملاك الوطنية الخاصة بين الدولة والجماعات المحلية .

كما أضافت المواد من 42 إلى 47 كليات قبول الهبات والوصايا والتبرعات وإدراجها إلى الأملاك الوطنية الخاصة إذ علقت الأمر موافقة وزير المالية بقرار بالنسبة للدولة فيما يخص الهبات والوصايا ، أو موافقة المجلس الشعبي الولائي بالنسبة للولاية ، أو موافقة المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للبلدية بموجب مداوات هذه الأخيرة ، إما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة فيكون الأمر برخصة مشتركة بين وزير المالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة ، أما المؤسسات العمومية التابعة للدولة غير الواردة في الفقرة الأولى من المادة 44 فان الأمر معلق على مداولة لهيئتها الخاصة ، كما أضافت المواد من 48 إلى 54 من نفس القانون كيفية إدراج الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة ، وعليه فان جميع القواعد التي سبق ذكرها فإنها تحكم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-

454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 المحدد لشروط إدارة الملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك¹ وتجدر الإشارة أن أراضي العرش والبلديات التي كانت مدمجة في صندوق الثورة الزراعية تبقى ملكا خاصا للدولة² على الرغم من أنه تم رد باقي أصناف الأراضي إلى أصحابها أو تعويضهم عنها والنقطة الأساسية في إطار استغلال الأملاك الوطنية الخاصة أن الدولة تخصص أراضيها الخاصة للاستثمار أما أراضي أملاك الجماعات المحلية فلا تسري عليها نفس النصوص لاختلاف المالك حسب مبدأ الإقليمية ولهذا كان استغلال أراضي الجماعات المحلية في مجال الاستثمار تستغل في إطار مغاير وهي مناطق النشاطات التي سنتطرق لها في المطلب الثاني .

أولا- تخصيص الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة في عملية الاستثمار: فيما يخص الاستثمار فان الدولة الجزائرية وحرصا منها على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات وتنمية الاقتصاد قد خصصت الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة بتوجيهها لإنجاز المشاريع الاستثمارية والتي تشكل الجزء الهام للحافطة العقارية أو وعاء العقار الصناعي بصفة خاصة والاستثمار بصفة عامة ، ولقد مرت عملية استغلال الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة لأجل إنجاز المشاريع الاستثمارية بعدة محطات قانونية في إطار إنجاز المشاريع الاستثمارية ولهذا ظهرت فكرة المناطق الخاصة المخصصة للاستثمار من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة الدولة و التي نصت عليها قانونين الاستثمار عبر التعديلات التي مر بها و قوانين الأخرى وكان لابد علينا من الإشارة إلى هذه المناطق على الرغم من إلغائها في مجملها وهذا على فرض استغلال بعض القطع الأرضية بموجب تلك القوانين وكذلك سبيل العلم بالشيء ، فأول قانون للاستثمارات كان في سنة 1966 بموجب الأمر رقم 66-284 المؤرخ في 16 سبتمبر سنة 1966 والمتضمن قانون الاستثمارات والذي الغي بموجب القانون رقم 82-11³ المؤرخ في 2 ذي القعدة عام 1402 الموافق 21 غشت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني وبمقتضى هذا القانون فان الاستثمار يخضع إلى عملية اعتماد من طرف الجهات الإدارية المختصة على حسب كل نشاط إلا انه مقيد بمجالات محددة يمكن الاستثمار فيها وما تجدر الإشارة إليه أن المادة 24 من القانون السالف الذكر وفي إطار العام للاستثمار والمخطط الوطني للتنمية ومن اجل تنمية المناطق المحرومة فانه يستفيد المستثمر الخاص مقابل التزاماته ، وطبقا للتشريع والإجراءات السارية من تسهيلات للحصول على قطعة ارض في حدود المكان حيث توجد المناطق المهيأة⁴ وبعد ذلك وبموجب المادة 151 من القانون رقم 84-21 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984 المتضمن قانون

1- الجريدة الرسمية العدد 64 لسنة 1991

2 المادة 85 من قانون التوجيه العقاري 2590 المعدل والمتمم بالأمر 2695

3 الجريدة الرسمية 34 ل 24 أوت 1982

4- للإشارة فقط فاه تم إنشاء بموجب المرسوم رقم 73-45 لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية تابعة لوزارة الأشغال العمومية والبناء وتلى هذا المرسوم فيما بعد المرسومان 84-55 و 84-56 المتعلقان بإدارة المناطق الصناعية وتنظيم مؤسسات تسييرها

المالية لسنة 1985¹ التي نصت على انه يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات أن تتنازل بمقابل ولفائدة المعنيين عن الأراضي العارية التابعة للدولة والواقعة خارج مساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا ، وعلى اثر ذلك صدر المرسوم رقم 86-05 بتاريخ 7 يناير 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا والمحدد لكيفيات البيع² ، وما يمكن ملاحظته في هذا المرسوم هو ان الدولة تقوم ببيع الأراضي التابعة لها لأجل انجاز المشاريع الاستثمارية وهذا تطبيقا لأحكام المادة 151 من القانون رقم 84-21 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ولكن الوعاء المخصص للاستثمار هنا هو الأراضي الواقعة خارج مساحات التعمير أو الأراضي المهيأة لاستقبال المشاريع الاستثمارية على حسب ما حددته اللجنة المكلفة بتخصيص الأراضي المنشأة بموجب المادة 44 من المرسوم رقم 82-304 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء³ وبشرط فسخ لعقد التنازل للمستفيد الذي لا يلتزم بإنجاز المشروع⁴ ثم بعد ذلك صدر قانون التهيئة العمرانية رقم 87-03⁵ الذي تكلم في المادة 51 منه على المناطق الواجب ترقيتها والتي كانت تسمى بالمناطق المحرومة في إطار 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني وبعد صدور القانون رقم 88-25 الصادر بتاريخ 12 يوليو سنة 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة⁶ و تجدر الإشارة إلى أن هذا المرسوم قد حدد النشاطات الصناعية التي تكون محل لاستثمار الوطني الخاص حيث منع المشرع هنا الاستثمار في مجال صناعة الحديد والصلب (المادة 5) وفتح المجال للصناعات الأخرى ولكن يجب أن تكون مرتبطة مع المخطط الوطني للتنمية وبالرجوع إلى (المادة 3) من هذا القانون فإنها تنص على استقادة النشاطات الصناعية من الأسبقية في الحصول على الأراضي وفقا للإشكال المنصوص عليها قانونا و احدث المشرع في المواد من 7 إلى 13 المبادئ الأساسية السارية على النشاطات الصناعية وتلك المتعلقة بالخدمات الأولية وفي المادة 11 / 2 نص المشرع على حجز القطعة الأرضية الممنوحة في حالة استعمالها في غير النشاط الاولي وقد ألغى هذا القانون أحكام القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني (المادة 14) وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المتعلق بكيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها والذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من قانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية⁷ ، ثم جاء القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية⁸ الذي جاء تماشيا مع مبدأ الإقليمية

¹ . الجريدة لرسمية 72 ل 31 ديسمبر 1984 م

² - الجريدة الرسمية العدد 1 لسنة 1986

³ - الجريدة الرسمية العدد 41 لسنة 1982

⁴ . انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 05.86

⁵ الجريدة الرسمية العدد 05 ل 28 جانفي 1987 م

⁶ - الجريدة الرسمية العدد 28 لسنة 1988

⁷ الجريدة الرسمية 44 ل 25 سبتمبر 1991م

⁸ الجريدة الرسمية 52 ل 02 ديسمبر 1990م

الذي أتى به دستور سنة 1989 ونص في المادة 89 منه على إمكانية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية غير مخصصة وتلاه المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها¹، وبعدها جاء في أحكام المادة 161 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ليؤكد المشرع مبدأ التنازل عن أراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة لانجاز المشاريع الاستثمارية².

وبعد كل ذلك صدرا لمرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 5 أكتوبر سنة 1993 المتعلق بترقية ودعم الاستثمار³ والذي كرس مبدأ الحرية في الاستثمار وهذا تماشيا مع سياسة الانفتاح الاقتصادي التي انتهجتها الجزائر من خلال التوجه إلى الاقتصاد الحر وهذا ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التشريعي ومن جهة انتهى الأمر بالنسبة إلى إلزامية الاعتماد المسبق الذي كان مفروضا من قبل إذ أن المشرع من خلال هذا المرسوم اخضع الاستثمار الذي يستفيد من المزايا الممنوحة من خلال هذا المرسوم إلى مبدأ التصريح بالاستثمار أمام الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار التي انشأت بموجب هذا المرسوم ، للإشارة فقط فان هذا المرسوم قد ألغى القانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات و المرسوم التشريعي 93-12 نص في المادة 23 على إمكانية أن تمنح الدولة بشروط امتيازيه قد تصل إلى الدينار الرمزي لتنازلات عن القطع الأرضية تابعة لأملاك الدولة لصالح الاستثمارات التي تتجز في المناطق الخاصة وهذا ما أكدته المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994⁴ ثم أتى المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 10/17/1994⁵ بنصه على منح حق الامتياز في الأراضي التابعة لأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار والذي يمكن أن يتحول إلى تنازل بعد الانتهاء من المشروع و من خلال المرسوم التشريعي 93-12 وهذا المرسوم التنفيذي تم تكريس نظام الامتياز الذي يمنح على أراضي الدولة الخاصة لأجل الاستثمار كمرحلة أولى وبعد انجاز المشروع يتحول إلى تنازل وعلية تخلى المشرع على مبدأ التنازل المباشر، ثم جاء الأمر رقم 95-27 المتضمن قانون المالية لسنة 1996⁶ وبموجب المادة 148 تم تعديل المادة 117 من المرسوم التشريعي 93-12 والتي أكدت على منح الامتياز وإمكانية تحوله إلى تنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة من اجل انجاز المشاريع الاستثمارية ، واهم ما جاء في تعديل هذه المادة أنها نصت على إمكانية منح التنازل أو الامتياز عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وأصبح الاستثناء هو طريق التراضي مع تبيان الحقوق التي يخولها منح الامتياز كحق الحصول على رخصة البناء والحصول على القروض برهن الحقوق

¹. الجريدة الرسمية العدد 45 لسنة 1991 م

². الجريدة الرسمية العدد 64 لـ 18 ديسمبر 1991م

³. الجريدة الرسمية العدد 64 لسنة 1993

⁴. الجريدة الرسمية العدد 88 لسنة 1993 م

⁵. الجريدة الرسمية العدد 67 لسنة 1994م

⁶. جريدة رسمية 82 لـ 31 ديسمبر 1995م

العينية الناتجة عن الامتياز ، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية إلا أن هذه الأراضي التي نص عنها المرسوم لها طابع فلاحى ولكنه نص بموجب المادة 10 على الامتياز في المناطق الخاصة ، وفي سنة 2001 صدر الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار¹ الذي الغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار (المادة 35 منه) ، وبموجب الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق 15 يوليو سنة 2006 تم تعديل الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار² وعلى ضوء قوانين الاستثمار وقوانين المالية التي نظمت استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة تم تحديد المناطق الخاصة للاستثمار

الفرع الأول: المناطق الخاص

إن أول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصة كان في إطار قانون 93-12 المتعلق بالاستثمار ، حيث منحت امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق ، ونشير هنا إلى أن المشرع نظم العقار الصناعي أو الأراضي الموجهة للاستثمار بصفة عامة في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما:

- مناطق مطلوب ترقيتها Z.A.P zones a promouvoir

- مناطق التوسع الاقتصادي Z.E.E zones d'expansions économiques:

حيث يمكن حصر الامتيازات في هذا الاستثمار صناعيا، في هذين النوعين من المناطق ، وخاصة تلك المتعلقة بالعقار ، و التي تتمثل أساسا في امتياز الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية بمقابل ، كما أعفي المستثمر من دفع الرسم العقاري على الملكية ابتداء من تاريخ الحصول الامتياز أو قرار منح الامتياز ومقرر منح المزايا من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ولمدة 05 سنوات وأقصاه 10 سنوات

غير أن الحدود القانونية والجغرافية للمناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي استوجب على المشرع تنظيمها في المرسوم التنفيذي رقم 94/321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994³ ، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من قانون 93 / 12 المذكور أعلاه ، حيث يحدد شروط المناطق الخاصة وضبط حدودها في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير ، وفي هذا الإطار نجد أن المشرع بواسطة هذا المرسوم المذكور أعلاه قد استغنى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من القوانين المالية السابقة لصدوره ، فادمج مفهوم " المناطق المحرومة " ، " مناطق الجنوب " ، " مناطق أقصى الجنوب " ، المناطق المعزولة " ، المناطق الواجب تنميتها " ، في مفهوم واحد هو :

¹. الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 2001

²- الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 2006

³. الجريدة الرسمية العدد 67 لسنة 1994

1. المناطق الواجب ترقبتها Z.A.P وبهذه الصفة يمكن للدولة أن تقدم مساعدتها للبلديات المطلوب ترقبتها عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب شغل، وعلى الخصوص تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لاستقبال الاستثمارات ، مساعدة البلدية في انجاز منشآت أساسية للإنتاج، كمشاريع استثمارية صناعية ... الخ ، وفي هذا السياق ، تم ضبط قائمة محددة بدقة تتضمن قائمة البلديات الواجب ترقبتها عن طريق قرار وزاري مشترك بين الوزارات ن وذلك بتاريخ 29 أكتوبر 1991¹

ولقد نص المرسوم رقم 94 -322 المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 الموافق 17 أكتوبر سنة 1994 ، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار² على منح حق الامتياز على أراضي المناطق المطلوب ترقبتها ويمكن أن يتحول الامتياز إلى تنازل بمجرد انتهاء المشروع الذي تعينه قانون السلطة المؤهلة وكانت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار المنصوص عليها في المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار هي الهيئة المكلفة بمتابعة الاستثمارات على أساس أن الاستثمار المزمع انجازه في المناطق الخاصة يتطلب الحصول على امتياز أراضي الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة

لذا يقدم طلب الامتياز في الوقت نفسه الذي يقدم فيه التصريح بالاستثمار للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار . وقد عرف دفتر الشروط الملحق بالمرسوم الامتياز في النقطة الأولى بأنه : " هو العقد الذي تحول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لاملاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم ، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأراضي أساسا في إقامة مشروع استثمار .

وتعرض الوكالة هذا الطلب فورا مفروقا بالوثائق والمعلومات المفيدة المتعلقة بمشروع الاستثمار المصرح به وقوامه على الوالي المختص إقليميا ليدرسه حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها ، ويجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال اجل لا يتجاوز شهرا واحد إلى الوكالة التي تعلم الطالب ويبلغ مقرر المنح إلى مدير أملاك الدولة في الولاية مع بيان الأجل المخول للمستثمر قصد انجاز مشروعه ، وعليه ترخص إدارة أملاك الدولة الوطنية بالمشروع في القطعة الأرضية بمجرد ما تبلغ الوكالة مقرر منح الامتياز يثبت تاريخ المشروع علي الحياة بمحضر يمثل نقطة انطلاق الامتياز على هذا الأساس فقرار المطابقة المقدم من الوكالة يكون معلق على رأي الوالي ، وان الترخيص بالمشروع يرجع لإدارة أملاك الدولة³.

ولكن تسمية هذه المناطق و وضعها القانوني قد تغير بموجب إلغاء المرسوم التشريعي رقم 93-12 بالأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار ولهذا يجب معرفة الآليات القانونية التي استغل بها هذا الصنف من الأراضي ولذي كان عموما يتمثل في عقد الامتياز والذي يمكن أن يتحول إلى تنازل مع انجاز المشروع الاستثماري

¹ . بوجردة مخلوف ،العقار الصناعي ، دار هوما الطبعة الثانية 2006 ص 19،20،21 .

² الجريدة الرسمية العدد لسنة 1994

³ قانون الاستثمارات في الجزائر للأستاذ عليوش قريوع كمال ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية-بن عكنون - الجزائر ص 46

2. مناطق التوسع الاقتصادي z.e.e. zones d'expansions économiques

لقد نص على هذه المناطق المرسوم التشريعي رقم 93-12 الملغى بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي ، أو الأراضي الجيو اقتصادية، و التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة ، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية أو الهياكل القاعدية ، والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها ، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها ويلاحظ ان هذه المفاهيم والمعايير المذكورة أعلاه ، أنها جاءت واسعة وغامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معه صياغتها لإنشاء منطقة ما كمنطقة للتوسع الاقتصادي ، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على ارض الميدان إلى غاية الوقت الحاضر¹

3- المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة² ، حيث ادخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار المحدد في الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار غير أن تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية ، وطبيعة العقارات الواقعة عليها ، قد ترك لصلاحيه هيئة عمومية جديدة تسمى " المجلس الوطني للاستثمار " ، الذي يقوم بتحديد وتنظيمها على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم وذلك عن طريق تنظيم لاحق ، الذي لم يصدر بعد³ ، وفي الواقع فان هذه المناطق لم تظهر للوجود

الفرع الثاني: المنطق الحرة

لقد أنشأت بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار وان المناطق الحرة هي مساحتها مضبوطة ، وتمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة ، وتمارس عليها أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية ، وذلك طبقا للشروط المقررة قانونا ووفقا لأحكام المرسوم رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتضمن المناطق الحرة وتحديث المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة وبناء على اقتراح من وزير المالية ، باعتبارها المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة ، كما تحدد مواقعها الجغرافي وحدودها ومساحتها ، وعند الاقتضاء تحدد الأنشطة التي تمارس فيها ويمكن أن يشمل العقار الذي يقع عليه أساس المنطقة على مطار أو ملك وطني مينائي ، أو يقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية إذا كان نشاطها صناعي⁴ وبعد كل ذلك صدر قانون المناطق الحرة بموجب الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003⁵ وعلى أرضية الواقع لم تظهر إلى الوجود هذه المناطق ما عدى المنطقة الحرة بلارة بولاية جيجل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام

¹. العقار الصناعي ، بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 22.

². المادة 10 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار 0

³. العقار الصناعي ، بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 26 و 27

⁴. نفس المرجع ص 24 ، 25 .

⁵. الجريدة الرسمية العدد 43 لسنة 2003

1417 الموافق 5 ابريل سنة 1997 والذي الغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-01 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1425 الموافق 3 يناير سنة 2005¹.

وتجدر الملاحظة أن الأمر رقم 03-02 المتعلق بالمناطق الحرة قد فشل كألية إستراتيجية في مجال الاستثمار² وكذا إبرام الجزائر لاتفاقية الشراكة مع الاتحاد الأوروبي واستعداد الجزائر للدخول إلى المنظمة العالمية للتجارة OMC هذا كله أدى بالمشروع إلى إلغاء الأمر 02.03 المتعلق بالمناطق الحرة وذلك بموجب القانون رقم 10.06 المؤرخ في 28 جمادى الأولى عام 1427 الموافق 24 يوليو سنة 2006³.

وتجدر الإشارة إليه أن مجمل القوانين السالفة الذكر قد نصت على وسيلين قانونيتين لاستغلال الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والذي تشكل جزء منها كتجزئات صناعية أو التي اعتبرت هكذا بواسطة أدوات التعمير. إذ أن المستثمر كان يتحصل على القطعة الأرضية بموجب عقد التنازل المباشر هذا قبل سنة 1993 تاريخ صدور المرسوم التشريعي المتعلق بالاستثمار 93-12 وبعد ذلك أصبح الأمر يتم بواسطة عقد الامتياز والذي يتحول بعد الانتهاء من المشروع إلى عقد تنازل على القطعة الأرضية المنجز عليها المشروع ، وبالتالي فإن كل أراضي المناطق السابق ذكرها والتي لم يتم التنازل عنها وتم تخصيصها بعقود مشهورة فإنها تعتبر مازالت أراضي تابعة لأملاك الخاصة للدولة.

وبعد كل ذلك جاء الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت سنة 2006 ليحدد شروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية⁴ الذي ألغى بموجبه أحكام المادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 المعدلة و المتممة ، من خلال هذا الأمر اعتمد المشروع على نظام الامتياز أو التنازل الذي يمنح بالمزاد العلني بقرار من الوالي واستثناءا بالتراضي بقرار من المجلس الوطني للاستثمار في إطار نظام الاتفاقية وعلى إمكانية تحول الامتياز إلى تنازل بعد الانتهاء من المشروع ولقد ضبط هذا الأمر كيفية استغلال أراضي الدولة الخاصة ، و بمناسبة صدور الأمر رقم 06-11 صدرت مراسيم تنفيذية أخرى كان لها الأثر الهام والكبير في استغلال العقار الصناعي أو العقار الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية ومنها المرسوم 119-07 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، والمرسوم التنفيذي رقم 120-07 المتعلق بتنظيم

لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ، والمرسوم التنفيذي رقم 121-07 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 ، و المرسوم التنفيذي رقم 122-07 المتضمن شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية

¹ . الجريدة الرسمية العدد 04 لسنة 2005.

² . أطروحة نيل درجة الدكتوراه في الحقوق تحت عنوان أسباب فشل الأمر رقم 03-02 المتعلق بالمناطق الحرة كألية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار : مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة من إعداد الطالبة حسان نادية جامعة الجزائر كلية بن عكنون السنة الجامعية 2005-2006 .

³ . الجريدة الرسمية العدد 42 لسنة 2006 .

⁴ . الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 53 لسنة 2006 .

الاقتصادية والأصول المتوفرة في المناطق الصناعية¹ إلى إن بالنسبة لأراضي التابعة لأمالك الخاصة للجماعات المحلية (الولاية، والبلدية) بقي الأمر دائما مبهما ، وبعد البدا بالعمل بهذا الأمر 06-11². وبعد ذلك وبموجب تعليمة من رئاسة الحكومة مؤرخة في 26 جويلية سنة 2008³ إلى وزارات المالية والداخلية والطاقة والمناجم والصناعة وترقية الاستثمارات و وزارة تهيئة الإقليم والبيئة والسياحة من اجل توقيف وتجميد من تاريخ التعليمة إتمام أي منح للعقار الموجه للاستثمار بموجب التشريع المتعلق بذلك الذي يجري به العمل حاليا ، وقد ثار هناك عدة تساؤلات حول الأراضي التي كانت بصدد التنازل عنها أو التصرف فيها بالامتياز ولهذا راسلت رئاسة الحكومة بتاريخ 23 أوت سنة 2008⁴ مرت أخرى جميع الجهات المكلفة بالأراضي التابعة الخاصة التابعة للدولة قد جاء في هذه التعليمة أن الأراضي التي منحت تنازلات عليها ولم يتم بعد إعداد ونشر العقود الخاصة بها طبقا للقانون فإنها تحول إلى منح الامتياز حيث سيتم إعداد عقودها طبقا للتشريع الجديد وردا على التساؤلات التي كانت فان التعليمة أشارت إلى أن التعليمة المؤرخة في 26 جويلية كانت واضحة بأنها من تاريخها لا يمكن إجراء أي تنازل أو امتياز وبعد قرار التجميد وفي شهر سبتمبر من سنة 2008 صدر الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية⁵ وبالتالي وبطريقة ضمنية كرس المشرع عقود الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية والتي تعتبر الجزء الهام من حافظة العقار الصناعي ، إلا أن الإشكال الذي طرا هو أن تلك المراسيم التنفيذية السالفة الذكر والصادرة سنة 2007 تنص في مجمل موادها على نظام الامتياز الذي يتحول إلى تنازل أي إمكانية التنازل عن الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة للموجهة لعمليات الاستثمار بصفة عامة إلا أن المشرع في الأمر رقم 08-04 نص على نظام الامتياز فقط وفي المادة 3 منه أكد على نظام الامتياز والذي يطبق كما هو منصوص عليه في هذا الأمر على الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و قبل التطرق إلى الأمر الجديد الذي أتى به المشرع من خلال الأمر رقم 08-04 السلف الذكر نقول إلى أن المراسيم التنفيذية التي صدرت في سنة 2007 لا يمكن إلغاءها إلا الذي يتعلق مباشرة مع الأمر 06-11 وهو المرسوم التنفيذي رقم 07-121 الذي جاء تطبيقا لإحكام الأمر 06-11 دون المرسوم 07-119 و المرسوم 07-120 و المرسوم 07-122.

¹ كل المراسيم المذكورة منشورة بالجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007

² كانت ولاية البلدية أول منطلق لإجراء مزايدة من اجل منح حق الامتياز على أساس الأمر 06-11 وكانت كل من المديرية الولائية لأمالك الدولة والوكالة المحلية للوساطة والضبط العقاري هما اللتان أشرفتا على العملية في سنة 2008 والراضي الممنوح عليها الامتياز هي أراضي تابعة لأمالك الدولة

³ - نسخة من تعليمة رئاسة الحكومة المؤرخة بتاريخ 26 جويلية ملحقه بالمذكورة

⁴ - نسخة من تعليمة رئاسة الحكومة المؤرخة بتاريخ 23 أوت سنة 2008 ملحقه بالمذكورة.

⁵ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 49 لسنة 2008.

إذن فإن الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة 2008 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية هو الذي سيطبق على استغلال الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الموجهة للاستثمار وبالرجوع إليه فإن المادة الأولى منه تنص يهدف هذا الأمر إلى ، تحديد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و لقد استنتت المادة الثانية من نفس الأمر من مجال تطبيق هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية:

- . الأراضي الفلاحية.
 - . القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
 - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية
 - . القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
 - . القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.
- وعليه فإن هذه المادة قد حصرت حافظة للعقار الصناعي المخصصة من الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والموجهة الانجاز المشاريع الاستثمارية بصفة عامة ومقارنة بما كان عليه تصنيف هذه الأراضي في من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30-08-2006 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز والتنازل عن الأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹، وفي المادة الثانية منه نجده قد استنتى نفس الأصناف من الأراضي بالإضافة إلى القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز برامج استثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة الساحلية، إلا أن الأمر رقم 08-04 لم ينص عنها ضمن الأراضي المستثناة وبالنتيجة فإن هذا الصنف من الأراضي يدخل ضمن الوعاء الجغرافي للعقار الموجه للاستثمار.
- كما تجدر الإشارة إلى أن المادة 02 في نفس الأمر 08-04 أضافت على سبيل الاستثناء مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية ، و كذا القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية وهذه الأصناف لم تكن مستثناه في الأمر رقم 06-11 الملغى بموجب الأمر رقم 08-04².
- وقد كان المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 بنص في المادة الثانية منه على انه يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل امتياز أو تنازل في إطار هذا المرسوم
- تابعة لأمالك الخاصة للدولة.
 - غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
 - واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير.

¹ الجريدة الرسمية العدد 53 لسنة 2006

² المادة 15 الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة 2008، يحدد كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

كما نشير و وفقا لآخر القوانين أن تحديد و تنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية ، و طبيعة العقارات الواقعة عليها ، قد ترك لصلاحيه هيئة عمومية جديدة تسمى " المجلس الوطني للاستثمار " الذي يقوم بتحديد و تنظيمها على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم و ذلك عن طريق تنظيم لاحق ، و الذي تم تحديدها بموجب القرار رقم 01 للدورة 59 للمجلس الوطني للاستثمار المنعقد بتاريخ 22-12-2011 ، علما أن هذا الأمر قد ألغى الأحكام المتعلقة بالمرسوم التشريعي 93-12 بنص المادة 34 و 35 .

حسب القرار رقم 01 للدورة 59 لمجلس الاستثمار الوطني المنعقد بتاريخ 22-12-2011 فان المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة التي تستفيد من امتيازات خاصة حسب المادة 10 من الامر رقم 03-10 هي

1 -بعنوان ولايات الجنوب:

كل بلديات الولايات التالية : أدرار - بسكرة - بشار - الوادي - غرداية - اليزي - الاغواط - ورقلة - تمنراست - تندوف.

2-بعنوان ولايات الهضاب العليا:

كل بلديات ولايات : -باتنة-الجلفة-البيضاء-خنشلة-مسيلة-النعامة-سعيدة-تبسة-تيارت

3- بعض البلديات التابعة للولايات الآتية:

البويرة-برج بوعريج-المدية-مسيلة-ام البواقي-سطيف-سيدي بلعباس-سوق اهراس-تلمسان-تيسمسيلت

المطلب الثاني: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

الفرع الاول :_ المناطق الصناعية les zones industrielles

تعتبر المناطق الصناعية التي تم انجازها القلب النابض للصناعة الجزائرية أنذلك وقد تربعت على مساحات هامة من الأراضي ، في عام 1973 ظهرت ما يسمى بالمناطق الصناعية ،وذلك بصدور القانون رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ،حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على إقليم البلديات والولايات ، وعبر كامل التراب الوطني ،وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 " 1 ، كما صدر المرسوم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن "تنظيم مؤسسات المناطق" وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن "دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية"² للذان حددا كيفية تسير المناطق الصناعية

¹العقار الصناعي ، بوجردة مخلوف ، ص 12

²الجريدة الرسمية رقم 10 ل 06 مارس 1984.

وقد كلفت هذه اللجنة حسب المادة 02 من الأمر 45/73 ، بجمع كل المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق على كافة التراب الوطني وبتقديم كل رأي أو اقتراح أو كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن ، وذلك لترقية هذه المناطق على أحسن وجه و تنمية مناطق العمران .

ويقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم 55/84 المذكور سابقا ، تهيئتها كمرحلة أولى ثم بإدارتها كمرحلة ثانية ، ومن الناحية القانونية فان الإدارة تعني التهيئة والتسيير معا¹ وبالرجوع إلى أحكام المادة الأولى من المرسوم 55/84 فان عملية إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال جملة من الأجهزة و المؤسسات ، تختلف باختلاف طبيعة النشاطات الممارسة فيها .

إن المناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات متعددة الاختصاصات وذات منفعة وطنية شرط أن تكون تابعة لوزارات متعددة، تدار عن طريق "مؤسسة عمومية اقتصادية تنشأ إما: بموجب قرار من الوالي تطبيقا لإحكام المرسوم 200/83 المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها، أو بموجب مرسوم عملا بأحكام المرسوم 56/84 المؤرخ في 3 مارس 1984 والمتضمن تسيير المناطق الصناعية وعملها².

أما المناطق الصناعية التي تتضمن نشاطات تابعة لمؤسسة واحدة لكنها ذات أهمية وطنية فإنها تتم إدارتها بموجب هيئة متخصصة كما هو الحال في قطاع المحروقات .

وتطبيقا لذلك صدرت المراسيم 84/84 ، 60/59،84/84 المؤرخة في 03 مارس 1984 والمتعلقة على التوالي بإنشاء مؤسسات تسيير المناطق الصناعية لكل من سكيكدة ، حاسي الرمل ، ارزيو ، حاسي مسعود.³ وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 84-55 ، و وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن "دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية الشروط القانونية لاستغلال والاستثمار في المناطق الصناعية و أضافت المراسيم الصادرة في سنة 2006 (المرسوم التنفيذي رقم 06-161 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 17 مايو سنة 2006 يعلن المنطقة الصناعية لسكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى ، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 06-162 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 17 مايو سنة 2006 يعلن المنطقة الصناعية ارزيو منطقة ذات أخطار كبرى ، و المرسوم التنفيذي رقم 06-163 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 17 مايو سنة 2006 يعلن قطب عين اميناس منطقة ذات أخطار كبرى)⁴، بعض الشروط الخاضع لها كل استثمار في هذه المناطق .

وبخصوص تكوين الحافطة العقارية لهذه المناطق الصناعية ، وبالرجوع إلى المادة 06 من المرسوم رقم 84-55 فإنها تنص على أن " يستمر صاحب المشروع بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط لتهيئة المنطقة ،

¹-العقار الصناعي ، بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص12

². المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية

³. الجريدة الرسمية رقم 10 ل 1984/3/6

⁴. الجريدة الرسمية رقم 33 لسنة 2006

بصرف النظر على ممارسة الهيئة المسيرة للاختصاصات المذكورة في المادتين 4 و 5 أعلاه، وبهذه الصفة يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته وصلاحياته في مجال ما يلي :

تسيير الاستثمار و شراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها مع تعديل برنامج المنطقة

وبالنتيجة فان المؤسسات المهيئة هي التي تتولى شراء وبيع الأوعية العقارية المكونة للمنطقة الصناعية من الغير أو من الدولة ، وتقوم فيما بعد ببيع القطع الأرضية إلى المستثمرين بعد تهيئة المنطقة وتجهيزها وأي نزاع حول العقار الصناعي بالمنطقة تكون المؤسسة المهيئة هي المسؤولة (صاحب المشروع) خصوصا في منازعة الغير في الأوعية العقارية للمنطقة، أما المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية فدورها محدد في المادة 05 من المرسوم 84-55 وبالتالي فان دورها يقتصر على تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة في المنطقة، لكن للمؤسسة المسيرة دور في عملية الاستغلال من طرف المستثمرين داخل المنطقة إذ انه وبالرجوع إلى المادة المذكورة أعلاه تنص على أن المؤسسة المسيرة تعمل على تسيير المنطقة واحترام تهيئتها ، و مراعاة دفتر الشروط النموذجي وبعد الانتهاء من أعمال التهيئة تسلم المؤسسة المهيئة المنطقة الصناعية إلى المؤسسة المسيرة لكي تسييرها وفقا للقانون المعمول به ، ويرى الأستاذ بوجردة مخلوف أن المشرع قد اخلط في إدارة المناطق الصناعية بين المؤسسة التي تقوم بالتهيئة ، ودورها كمهيئ للمناطق الصناعية تقنيا فقط ، والمؤسسة التي تقوم بالا دارة الحقيقية للمنطقة الصناعية ، فكان من المتعين عليه أن يقسم عملية إعداد وإنشاء المناطق الصناعية إلى عمليتين أساسيتين هما

- عملية التهيئة : تقوم بها مؤسسات عمومية اقتصادية ولا تتدخل في الملكية .

- عملية التسيير : تقوم بها مؤسسات عمومية صناعية وتجارية حيث تتلقى هذه العقارات قانونيا ثم تقوم بإدارتها وتسييرها حسب القوانين المعمول بها .¹

وتطبيقا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 73 / 45 والنصوص التنظيمية الملحقة به بدا في إنشاء مناطق صناعية عهدت مهمة تسييرها إلى أجهزة عديدة ومتخصصة نذكر منها :

- المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية C.N.E.R.U. كمهيئ ومالك للمنطقة الصناعية

- مؤسسة تسيير الناطق الصناعية E.G.Z.I كجهات مسيرة

وتتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات هي تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي تكون أملاك للدولة أو للخواص ، وبعد القيام بالأجهزة المهيئة بإعمال التجزئة للعقارات والتهيئات ، تقوم المؤسسات بإعادة التنازل عليها بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين ، سواء في إطار المعاملات التجارية ، أو في إطار التجهيزات الاستثمارية .

وفيما يخص مسؤولية الصيانة والترميم للهياكل الخارجية ، وشبكات ربط المنشآت الملحقة بها ، فإنها تقع على عاتق المؤسسة المسيرة .¹

¹ العقار الصناعي، بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 14 و 15.

وفيما يخص ملكية المناطق الصناعية فإنها تعود إلى المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية CNERU الذي اسمى كذا في سنة 1882 خلفا للصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم المنشأ سنة 1959 وفي سنة 1983 تم تقسيم الصندوق الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية إلى ثمانية 8 وحدات جهوية مراكز الدراسات والأبحاث في العمران. URBA وفي سنة 1984 فان المناطق الصناعية التي كانت مملوكة للصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم LA CADAT أصبحت ملكا إلى مراكز الدراسات والأبحاث في العمران الجهوية LES URBA² والنتيجة المتوصل إليها أن العقارات المتواجدة داخل المناطق الصناعية لقد أنشأت هذه المناطق بموجب قانون 55/ 73 المؤرخ في: 28/ 02/ 1973 حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة وذلك بموجب عقود تنازل إدارية ومشهرة.

وبعد ان تقوم هذه الأجهزة المهيئة باكتساب هذه العقارات ، تقوم إعادة التنازل rétrocession ، أو البيع لفائدة المستثمرين وبواسطة عقود توثيقية ومشهرة لدى المحافظ العقاري ، وقد تكون العقارات المراد اكتسابها ملكا للخواص وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية ، فان هذه الأجهزة أو المؤسسات ، تقوم بشراء العقارات من مالكيها بواسطة عقود توثيقية عادية ومشهرة ، ثم تقوم بإعادة بيعها بالطريقة التي سبق شرحها أعلاه ، فإذا ما اكتسبتها هذه الأجهزة بإدارة المناطق الصناعية فإنها تقوم بتجزئتها والحصول على رخصة التجزئة ثم تقوم بتهيئتها من ناحية التعمير قبل ان تقوم بعملية التنازل لصالح المستثمرين أو المستفيدين بواسطة عقود توثيقية رسمية³

غير أن هذا التعدد والتنوع في الأجهزة والمؤسسات الإدارية والتسيير ، وعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة وطبيعة المعاملات والأعمال التي تقوم بها ، أدى إلى تداخلها في الصلاحيات و الاختصاصات ، مما صعب التعرف على ما هي الأجهزة أو المؤسسة المهيئة ؟ و ما هي المؤسسة المسيرة وما دورها ؟ والشيء الذي نتج كذلك عدة إشكالات ميدانية فيما يخص نقل الملكية على الخصوص⁴ للمستفيدين من لقطع الأرضية داخل المناطق الصناعية وتعود اغلب تلك الحالات التنازعية إلى عدم التقاهم حول سعر التنازل مما نتج عن أن بعض المستفيدين من القطع الأرضية لا يحوزون سندا للملكية مما أدى إلى سوء تسيير المناطق الصناعية وانتشار المضاربة ومنذ سنة 1998 ، و عملية تطهير و إعادة تأهيل المناطق الصناعية متواصلة ، وقد تم إنفاق الملايير من الدينارات على العملية خاصة بصدور المنشور الوزاري المشترك بتاريخ 08 سبتمبر 1999 والمتضمن كفاءات وشروط تطهير العقار الصناعي⁵.

¹. المرجع السابق ص 15 و 16.

²-le conseil national économique et social (rapport sur la configuration du foncier en Algérie .une contrainte au développement économique page 58

³. نفس المرجع ص 62

⁴. نفس المرجع ص 16

⁵. ملحق بالمذكرة التعليمية الوزارية المشتركة ل 1999/9/8

Circulaire interministérielle relative aux modalités et conditions d'assainissement du foncier industriel de 8/9/1999

واستكمالاً لعملية وإجراءات تطهير العقار الصناعي عامة ، وتطبيقاً لقرار مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 22 جوان 2003 صدر من مجلس مساهمة الدولة و عن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار بتاريخ 21 جويلية 2003 قرار يتضمن إعادة تنظيم المناطق الصناعية (de la 16 'eme session du conseil des participation de l'état le 21 juillet 2003 résolution)

وتضمن القرار رقم 05 المؤرخ في 21 جويلية 2003 المتضمن إنشاء أربع شركات لتسيير مساهمات الدولة. حيث نص وحدد هذا القرار كيفية وشروط إنشاء 04 شركات تسيير مساهمات الدولة لتسيير المناطق الصناعية وهذا حسب جهات الوطن وهي :

- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالغرب S .G.P. ZI OUEST
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالوسط S.G.P. ZI CENTRE
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالشرق S.G.P.ZI EST
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالجنوب S.G.P ZI SUD

ومن حيث الطبيعة القانونية، تعتبر الشركات شركات مساهمة، حسب القوانين السارية المفعول لاسيما أحكام القانون التجاري ، وكذا المرسوم التنفيذي 283/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن الإشكال الخاصة بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها . وتقوم هذه الشركات حسب أحكام القرار، وعلى الخصوص وفي إطار مهامها ب:

- السير في إجراءات تحويل الإطار القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات مساهمة ، تتكفل بتسيير حافظات الدولة من أراضي داخل المناطق الصناعية ،وكذا استعمال كل الوسائل والإجراءات القانونية المتوفرة لتحقيق ذلك ، وهذا حسب اختصاصها الإقليمي ، وطبقاً لإحكام القانون التجاري . التسيير لحساب الدولة العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية ، وتكوين حافظة عقارية ، ويكون ذلك عن طريق إنشاء شركات محلية ، تسمى حسب هذا القانون شركات التسيير العقاري (société de gestion immobilières).

- تحديد شروط و كفاءات تمنح الامتياز لاستغلال الأراضي داخل المناطق الصناعية في إطار أحكام قانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية .

حيث تم تكريس وبصفة نهائية عقد الامتياز في استغلال العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية.¹ ولدى انتقالنا إلى المنطقة الصناعية لولاية باتنة صرح لنا القائمون هناك أن المنطقة هي ملك لمكتب الدراسات والانجاز العمراني لولاية باتنة² URBA Batna² وجميع المناطق الصناعية هي ملك لمكاتب الدراسات و التعمير

¹ قرار مجلس مساهمة الدولة عن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار بتاريخ 2003/07/21

² قرار لوالي باتنة يتضمن منح رخصة التجزئة لانجاز تخصيص المنطقة الصناعية 2 على أرضية تبلغ مساحتها 95 هـ 88ارو 41س بلدية باتنة لفائدة مكتب الدراسات والانجاز العمراني بباتنة

LES URBAS بعدما تم تقسيم المركز الوطني و الأبحاث العمرانية CNERU وألان فان مكاتب الدراسات والتعمير على مستوى المناطق الصناعية هي تابعة لمؤسسات تسيير مساهمات الدولة SGPGENEST والجدير بالملاحظة انه بالرجوع إلى أحكام المادة 16 من المرسوم رقم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية نجدها تنص على أن حل هذه المؤسسات وتصفياتها وأيلولة ممتلكاتها وأي تعديل في قانونها الأساسي إن اقتضى الحال بمرسوم وما تم على ارض الواقع أن هذه المؤسسات تم تعديلها بموجب قرار من مجلس مساهمة الدولة وعن الوزير المنتدب لرئيس الحكومة المكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار الصادر بتاريخ 2003/07/21 .

والجديد الذي أتى به المشرع بخصوص الحافظة العقارية للعقار الصناعي للمناطق الصناعية هو المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 يحدد شروط و كليات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية¹.

أما بخصوص الأوعية العقارية المتوفرة داخل المناطق الصناعية فبالرجوع إلى المادة 17 من المرسوم 07/122 فإنها عرفت الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بنصها "يقصد بالأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية قطع الأراضي التي بقيت ملك الهيئة المالكة للمنطقة الصناعية والتي لم يتم منحها أو التي منحت ولكن لم تستعمل في تاريخ في تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية " وبالتالي فان الأراضي المعنية هي القطع الأرضية التي لم تتصرف فيها الهيئة المالكة سواء مؤسسات تسيير المناطق الصناعية أو المؤسسات المهياة للمنطقة الصناعية أو مديرية أملاك الدولة إذا كانت الأراضي الواقعة داخل المنطقة مازالت تابعة لها وإذا كنا نعني الملك فانه يتحدد بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية الذي يثبت المالك الفعلي للمنطقة الصناعية .

وأضافت المادة 18 من نفس المرسوم انه "يتعين على الهيئات المالكة للمناطق الصناعية إعداد جرد لقطع الأراضي المتوفرة كما هي معرفة في المادة 17 أعلاه وإرساله إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه في اجل لا يتعدى ثلاثة 3 أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية".

والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة في المادة قد إنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07.119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي²، وللاشارة فقط فانه حسب المادة الأولى من المرسوم المذكور أعلاه فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، والمادة 3 من نفس المرسوم نصت على أن الوكالة تتولى مهمة تسيير العقار الاقتصادي العمومي ، وبهذا وضع المشرع حدا للفوضى

¹ الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2007

² الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2007

التي كانت من قبل وأصبح تسير الأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية من مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وفي هذا المجال أضافت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المذكور أعلاه انه " يسند تسير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية لحساب مالك المنطقة الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه .

ومما لا شك فيه أن هذا الصنف من الأراضي سيلقى إقبال المستثمرين لان هذه القطع تكون مهينة مسبقا من اجل استقبال المشاريع الاقتصادية في إطار تهيئة المنطقة الصناعية خصوصا فيما يخص شبكات الطرق وشبكات الصرف والمياه والكهرباء والغاز .

أما فيما يخص نوع التصرف الذي بموجبه سيتم استغلال الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية فان الأمر فيه إشكال إذن أن القرار الصادر عن مجلس مساهمات الدولة بتاريخ 2003/07/12 والذي الذي كرسه المشرع في الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة 2008 ،يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹ الذي الغي الأمر رقم 06-11 هذا من جهة ومن جهة أخرى و بالرجوع إلى المواد من 20 إلى 33 من المرسوم التنفيذي رقم 122-07 المؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 يحدد شروط و كفاءات تسير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية نجدها مازالت تنص على التنازل والامتياز الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل ولغاية الآن لم يتم تعديل هذا الأمر وفقا ما جاء به المشرع في الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة 2008 ،يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي كرس فيه المشرع الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي أو العقار الاقتصادي العمومي ومادام المشرع لم يلغي التنازل في الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية فانه يمكن التنازل على هذه الأراضي أو أن يتحول الامتياز إلى تنازل

الفرع الثاني : مناطق النشاطات les zones d'activité

بالإضافة إلى المناطق الصناعية التي أنشأت سابقا فقد عملت البلديات والولايات من اجل التنمية المحلية للولايات والبلديات في الإطار العام للتنمية المحلية تم إنشاء مناطق النشاطات وهذا بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات وقد تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر ب7500 هكتار وهذا ما مكن الجماعات المحلية من وضع فضاءات موجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية²، وذلك وفق لقوانين الاستثمار

¹الجريدة الرسمية العدد رقم 49 لسنة 2008

² -le conseil national économique et social (rapport sur la configuration du foncier en Algérie .une contrainte au développement économique page 61

السارية المفعول أن ذلك ثم فيما بعد استغلت تلك الأراضي على أساس تطوير الأنشطة الاقتصادية التي تتماشى مع طاقاتها ومخططاتها التنموي مع تنفيذ كل الإجراءات من أجل تشجيع تدخل المتعاملين ، وعلى هذا عمل الولاية على إنشاء مناطق نشاطات لإنجاز المشاريع الاقتصادية¹ بما فيها المشاريع الصناعية والإنتاجية وقد بدأ العمل بهذا المنوال منذ الثمانينات

ولهذا فإن البلديات خصصت تجزئات من الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للبلديات من أجل إقامة مناطق نشاطات وأعمال وكان كل من مديريات أملاك الدولة الولائية والمؤسسات المحلية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية يعملون على إنجاز هذه المناطق وفق أدوات التهيئة والتعمير وكانت تتم إنجاز هذه المناطق حتى بتخصيص أملاك أو أراضي تابعة للأملاك الدولة الخاصة و تم تحول لفائدة البلديات وكانت تتم استقادة من القطع الأرضية داخل مناطق النشاطات لفائدة المستثمرين الذين تم اعتماد استثماراتهم الخاصة ويتم التنازل موجب عقود إدارية أو مقررات استقادة محررة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداوات المجلس الشعبي البلدي وقد كان الأمر كذلك إلى غاية التحول إلى اقتصاد السوق بموجب دستور 1989 الذي من خلاله ومن خلال قانون الأملاك الوطنية 90-30 وتكريس فكرة الأملاك العمومية والخاصة لفائدة الجماعات الإقليمية (الولاية والبلدية) وبعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 الذي نص في المادة 73 منه أعطت صلاحية تسيير الحافظة العقارية للبلديات والولايات (أراضي التابعة للأملاك الخاصة للبلديات والولايات) إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين التي تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 05 جمادى الثانية عام 1411 الموافق 22 ديسمبر سنة 1990² الذي حدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والتي تولت حسب المادة 3 من المرسوم بحيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير ، لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية كما أضافت المادة 2/4 من نفس المرسوم أن الوكالة تساعد أجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير و التهيئة وإعدادها وتنفيذها وذلك في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكانياتها ، كما يمكن بالإضافة إلى ذلك أن تقوم بترقية الأراضي المفروزة والمناطق المختلفة الأنشطة تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة أو أن تقوم بتكليف من يقوم، كما يمكنها بالإضافة إلى ذلك أن تبادر بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها، وأضافت المادة 5 من المرسوم أن العلاقة بين الوكالة والجماعات المحلية تحدد بناء على دفتر شروط .

وباستقراء المواد المذكورة أعلاه فإن الحافظة العقارية للبلديات والولايات أصبحت تسيير من طرف الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين وبالنتيجة فإن أراضي مناطق النشاطات تسيير كذلك من طرف الوكالة المحلية على أساس أنها جزء من الأراضي التابعة للجماعات المحلية وما كان على المستثمرين الراغبين في الحصول

¹ - نسخة من قرار والي ولاية باتنة مؤرخ في 1989/11/04 المتضمن المصادقة على تهيئة منطقة النشاط الاقتصادي لبلدية المعذر .

² - الجريدة الرسمية العدد 56 لسنة 1990

على القطع الأرضية من أجل الاستثمار الصناعي أو الإنتاجي على المستوى مناطق النشاطات إلى التوجه إلى الوكالات المحلية وكانت عملية الاستغلال تتم بموجب عقود تنازل أو بيع، وبصدور قانون الاستثمار رقم 93-12 استقادت البلديات المطلوب ترقيتها في إطار المناطق الخاصة (المناطق المطلوب ترقيتها من خلق مناطق نشاطات حولت على إثرها أملاك تابعة لأملاك الدولة الخاصة لفائدة البلديات وبعد تخصيص القطع الأرضية وتحويل طابع ملكيتها إلى البلديات المطلوب ترقيتها فان الحافظة العقارية لتلك البلديات سيرت من طرف الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين بمساعدة الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار التي انشأت بمناسبة المرسوم التشريعي التعلق بالاستثمار رقم 93-12 و التي لعبت دورا هاما أنذلك في عملية استغلال الأراضي المخصصة لعملية الاستثمار، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/408 المؤرخ في 10 رمضان عام 1424 الموافق 5 نوفمبر سنة 2003 المعدل والمتم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405¹ السالف الذكر تم حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (المادة 28) و طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 03-408 أصبحت تصنف على مستوى الولاية الوكالات الولائية والمجالس الشعبية الولائية هي المعنية بإنشاء الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين ويمكن إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات أو الدوائر في داخل البلديات و تسند للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين نفس المهام التي كانت للوكالات المحلية هذا من حيث الهيكل أما الجديد الذي أتى به المرسوم التنفيذي رقم 03-408 هو في المادتين 26 و 27 و 27 مكرر 27 مكرر 1 و 27 مكرر 2 إذ انه باستقراء هذه المواد نرى تدخل الجهات المركزية في عملية تسيير الحافظة العقارية التابعة للوكالة إذ أن المادة 26 تنص على تشكيل لجنة استشارية يرأسها وزير الداخلية والجماعات المحلية أو نائبه وتتشكل من ممثلين عن وزارات الداخلية بممثلان وممثل عن كل من وزارة المالية، السكن والتعمير، البيئة والتهيئة العمرانية، الفلاحة والتنمية الريفية، السياحة وتدلي اللجنة برأيها المسبق في عمليات التنازل عن الأراضي المذكورة في المادة 2/26 والتابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وطبقا للمادة 27 فان الوالي يرسل ملفا عن القطعة الأرضية المراد التنازل عنها ويبين خاصة موقع القطعة وتخصيصها طبقا لمخطط التعمير مع المعلومات الاقتصادية والمالية للمشروع المقرر وبعد إلقاء اللجنة برأيها في مدة لا تتجاوز الشهرين يصدر وزير الداخلية أمر إلى الوالي المعني بخصوص الإجراءات الواجب اتخاذها والمادة 27 مكرر نصت على إنشاء لجنة وزارية مشتركة تكلف بتعيين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والمخصصة لإنجاز برامج تبادل بها الدولة ولها بعد وطني والمادة 27 مكرر 1 تنص على لن تعوض لأراضي التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي تم تحويلها أو وضعها تحت تصرف الدولة طبقا للإجراء المنصوص عليه في المادة 27 مكرر والمادة 27 مكرر 2 اوجب إشهار المسبق لكل عملية بيع لأراضي تابعة للوكالات المحلية

¹ الجريدة الرسمية العدد 68 لسنة 2003

وتجدر الإشارة أن المقصود بالوكالة المحلية هو الوكالات الولائية وعليه فان مناطق النشاطات الحالية والمستقبلية ستخضع في تسييرها إلى الوكالات الولائية التي هي ملزمة بما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 03-408 والذي فرض قيود فيما يخص عمليات التنازل التي تقوم بها الوكالات الولائية ومن خلال هذا فإننا نتساءل حول الطبيعة القانونية التي يتم بها استغلال أراضي مناطق النشاطات أو بعبارة أخرى هل أن عقود الامتياز هي التي يتم بها استغلال أراضي المناطق النشاطات خصوصا التي أقيمت على أراضي التابعة لأملاك البلديات أو الولايات الخاصة وعلى حسب رأينا فانه مادام أن القطع الأرضية تابعة لملكية البلديات أو الولايات فانه لا يمكن أن يطبق عليها نظام الامتياز وخصوصا أراضي مناطق النشاطات التي هي موجهة لإنجاز المشاريع الاقتصادية بما فيها الأنشطة الصناعية والإنتاجية م .

المطلب الثالث: الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحل

والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تعتبر الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الاستثمارية وخصوصا المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية خصوصا إذا كانت تلك القطعة الأرضية المخصصة من هذا الوعاء العقاري سبق وان كانت تمارس عليه المؤسسة العمومية نشاطا صناعيا أو إنتاجيا إذ أن ذلك يسهل على المستثمر الصناعي استغلال القطعة الأرضية لأنها تكون مسبقا مجهزة لإنجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية سواء من حيث تجهيز القطعة أو من حيث تخصيص القطعة وفق أدوات التعمير .

والمؤسسة العمومية تعرف على أنها شخص معنوي ، الهدف من إنشائها هو التسيير المستقل لمرافق عمومية تابعة للدولة أو المجموعات المحلية فالي جانب الدولة أو الجماعات المحلية الإقليمية ، فان تسيير المرافق العمومية قد يعهد إلى أشخاص عمومية أخرى والتي يطلق عليها اسم المؤسسة العمومية l'établissement public إذن فالي جانب أشخاص عمومية التي تتمثل في مجموعة إقليمية ، الولاية والبلدية في الجزائر مثلا اللتان تمنحان الأساس الذي تركز عليه اللامركزية الإقليمية

la décentralisation territoriale ، فان المؤسسة العمومية كشخص عمومي يقوم بنشاط متخصص ، يعتبر الأداة اللامركزية المرفقية la décentralisation par service ، بحيث ان أسلوب المؤسسة هو الذي يستعمل إذا تبين أن مرفق عمومي ما يكون تسييره أحسن إذا أصبح مشخص ومنحت له الاستقلالية القانونية والإدارية والمالية أي إذا منحت له الشخصية المعنوية la personnalité morale .

وتتمتع المؤسسة العمومية باستقلال قانوني نسبي ، يترجم بشكل أساسي على المستوى التنظيمي بوجود أجهزة إدارية خاصة ، وتتكون هذه الأجهزة بصفة عامة من جهاز تداولي يتمثل في إدارة أو أجهزة أو لجنة إدارية ، وجهاز تنفيذي يتمثل في المدير أو المدير العام كما إن أسلوب تشكيل هذه الأجهزة هو التعيين بصفة عامة وتتمتع المؤسسة العمومية باستقلال مالي إلا أن هذا الاستقلال قابل للتدرج أي قد يحصل في الواقع أن تخضع المؤسسة العمومية بشكل وثيق لمساعدات الدولة أو المجموعة المحلية التي ترتبط بها ، ومع تطور وظيفة الدولة بدا تمييز جديد يفرض نفسه داخل المرافق العمومية بين مرافق المرافق العمومية الإدارية و les services publics administratifs (SPA) التي تتكفل بها المؤسسة العمومية الإدارية L'établissement publics administratif(EPA) والذي استمر نظامها القانوني في خضوعه كليا لقواعد القانون العمومي ، والمرافق العمومية الصناعية والتجارية les services public industriels et commerciaux (SPIC) التي تتكفل بها المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية L'établissement publics industriel et commercial (EPIC) الخاضعة جزئيا للقانون العمومي والقانون الخاص وعليه يمكن تعريف المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية بأنها المرافق التي يكون موضوع نشاطها تجاريا وصناعيا مماثل للنشاط الذي تتولاه الأشخاص الخاصة وتتخذها الدولة والجماعات المحلية (الولاية والبلدية) كوسيلة لإدارة مرافقها ذات الطابع الصناعي والتجاري¹ وقد جاء القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية رقم 88-01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988² بحيث قسمت المؤسسات العمومية إلى مؤسسات عمومية ذات طابع إداري (المادة 43) ومؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري (المادة 44) وأجهزة الضمان الاجتماعي (المادة 49) ومراكز البحث (المادة 51) بالإضافة إلى المؤسسات الاقتصادية التي تم تغيير القانون الذي يحكمها بموجب القانون الأمر 95-25 الذي الغي بموجب الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها حيث عرف المشرع الجزائري المؤسسات العمومية الاقتصادية في المادة 2 من الأمر 01-04 كما يلي " المؤسسات العمومية الاقتصادية هي شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام "

ومن خلال هذا النص فإن المؤسسات العمومية الاقتصادية تمتاز بالطابع المزدوج (العمومية والمتاجرة) فهي شخص من أشخاص القانون العام يضع في تنظيمه لأحكام القانون الخاص ، وطبقا لقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية 88-01 فإنه يمكن للجماعات المحلية أيضا أن تنشأ مؤسسات عمومية محلية ذات طابع صناعي وتجاري (المادة 47) ، وبعد التحولات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر بعد التحول إلى الاقتصاد الحر وهذا ما كان عليه الاثر المباشر على مؤسسات الدولة سواء الإدارية منها أو الاقتصادية.

¹ - الوجيز في القانون الإداري PRECIS DE DROIT ADMINISTRATIF للأستاذ ناصر لباد الطبعة الثانية L.E.B.E.D 2007 ص 213 الى

216

² - الجريدة الرسمية عدد 2 لسنة 1988

فبالنسبة للمؤسسات العمومية الإدارية يجب أن نفرق بين أمرين هما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والتي تكون ميزانيتها من الخزينة العمومية فان أصولها سواء العقارية منها أو المنقولة تكون للدولة في حالة حلها أما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المحلية فان القاعدة العامة أنها تابعة للجماعات المحلية ولكن المادة 108 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 26 رجب عام 1413 الموافق 19 يناير سنة 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993¹ نصت على أن المؤسسات العمومية المحلية تعتبر ملكا للدولة، وعلى اثر ذلك تطبق عليها جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسات العمومية، كما هو معروف بموجب المواد 2 و 4 من القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية وبالتالي فان المؤسسات العمومية الإدارية المحلية أصبحت تابعة للدولة ومن ثمة فان أصولها المتبقية في حالة حلها تعود إلى الدولة وبالتالي فان الحافطة العقارية التي تعود إلى المؤسسات العمومية وخصوصا الأراضي التابعة لتلك المؤسسات المخصصة كوعاء عقار صناعي فإنها تعود إلى الدولة والمادة 180 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 15 رجب عام 14114 الموافق 29 ديسمبر سنة 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994² ان الوزير المكلف بالقطاع بعد استطلاع رأي مجلس الحكومة يتخذ قرار حل المؤسسة العمومية غير المستقلة ذات الصبغة الوطنية او المحلية وتعود أصول المؤسسة العمومية التي تم حلها لصالح العارض الأكثر استعدادا وبالتالي فان جميع أصول المؤسسة العمومية غير المستقلة تعود إلى الشخص الذي رسى عليه المزاد أو الذي قام باقتنائها وبما في ذلك الوعاء العقاري العائد للمؤسسة ولكنه في كثير من الأحيان فان الأشخاص الذين اقتنوا الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة خصوصا القطعة الأرضية التي تعود إليها ليصطدم بمشكل أن المؤسسة العمومية المنحلة ليست بمالكة للقطعة الأرضية أو أنها حائزة أو شاغله القطعة الأرضية بموجب قرار إداري أو مستندات غير مشهورة.

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية المستقلة فهي المؤسسات العمومية التي هي مستقلة ماليا عن الخزينة العمومية او ميزانية الدولة وتتولى بنفسها تمويل نشاطاتها وتتمثل أساسا في المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري (المادة 44 من القانون رقم 88-01) وفي حالة حالها لأي سبب من الأسباب فان أصولها المتبقية تعود إلى الدولة وهذا بحسب المادة 180 / 2 من نفس المرسوم فانه يمكن تطبيق أحكام المقاطع السابقة على المؤسسات العمومية الصناعية والتجارية التي تم حلها وكذلك فان أصول المؤسسات العمومية المستقلة فإنها تعود إلى أملاك الدولة ويمكن أن تتنازل عليها الدولة لصالح الغير وبالتالي تعود أراضي تلك المؤسسات الموجهة للاستغلال الصناعي والتي تعتبر كعقارات صناعية إلى المالك الجديد الذي اقتنى تلك أصول المؤسسة المنحلة وقد واجه المتنازل لهم نفس المشكل بحيث انه في بعض الحالات لا تكون تلك المؤسسات بمالكة للأراضي الحائزة لها أو الشاغلة لها.

¹ - الجريدة الرسمية عدد 4 لسنة 1993

² - الجريدة الرسمية العدد 88 لسنة 1993

وبموجب القانون رقم 02-11 المؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003¹ لاسيما المادة 80 منه التي عدلت المادة 180 من الأمر رقم 93-18 وأصبح يمكن التنازل أو منح حق الامتياز أو الإيجار بالتراضي ، لفائدة المستثمرين ، بالنسبة للعقارات المبنية وغير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة ، وفقا لأحكام الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار² وذلك بترخيص من الوزير المكلف بأموال الوطنية ، وبالتالي تم وضع نظام الامتياز أو الإيجار بدلا من التنازل عن أراضي المؤسسات العمومية المحلة المتنازل عنها كحل لمشكلة ملكية الأصول العقارية لتلك المؤسسات وكذا تشجيع المستثمرين بجعل الحافطة العقارية لهذه المؤسسات موجهة لعمليات انجاز المشاريع الاستثمارية.

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فلقد مرت بإصلاحات اقتصادية تأهلها إلى موعد اقتصاد السوق وان من بين الإصلاحات التي مست المؤسسات الاقتصادية العمومية بعمق وهي إعادة الهيكلة الصناعية التي ظهرت بصدور أمر 95-25 المتعلق بالتسيير الأموال التجارية التابعة للدولة (الشركات القابضة) ، التي أصبحت تحل محل صناديق المساهمة ، كذلك صدور الأمر 96-27 المتعلق بالشركات المساهمة وتجمعات المؤسسات فتحول كيان وهيكل المؤسسات الاقتصادية العمومية الجزائرية شكل " مجمعات صناعية " وذلك بتجميع الشركات أو الوحدات الاقتصادية التي تنشط في نفس القطاع لإدماجها تحت مراقبة المجمع ، إلا أن هذه الشركات (filiales) تتمتع بالاستقلالية الاقتصادية والقانونية وكذلك تخضع لقواعد التجارية ، والهدف من تجمع الشركات يهدف إلى البحث عن التركيز في الصناعة ، والبحث أيضا عن الطابع المهني في الحرف الأساسية les métiers de bases وفق مبدأ التنافسية السوق المحلية والدولية³ و قد تم خصصة نسبة كبيرة من المؤسسات العمومية

الاقتصادية التي تواجه صعوبات وذلك منذ صدور الأمر رقم 95-22 في 26 أوت 1995 المتعلق بخصصة المؤسسات العمومية والذي الغي بموجب الأمر رقم 01-04 ، حيث عرفت المادة 13 منه الخصصة بأنها كل عقد يهدف إلى نقل الملكية من الدولة أو أشخاص القانون العام إلى أشخاص طبيعيين أو خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية ، ويتولى مجلس الوزراء المصادقة على إستراتيجية الخصصة وبرنامجه . وطرق الخصصة طبقا للمادة 26 من نفس الأمر هي - البيع في السوق المالية (البورصة) - المناقصات ، - البيع بالتراضي بعد ترخيص من مجلس مساهمات الدولة ، أو بواسطة نمط آخر للخصصة يهدف إلى ترقية مساهمات الجمهور ، ونشير هنا بان الخصصة التي تنقضي بها المؤسسات العمومية الاقتصادية هي الخصصة

¹ - الجريدة الرسمية العدد 86 لسنة 2002

² - المادة 26 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار تنشئ الدولة انطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة ، قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار ، حافظة عقارية وغير منقولة ،يسند تسييرها إلى الوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار المذكورة في المادة 6 أعلاه

والمادة 27 أضافت انه يتم عرض أراضي الأساس العقارية من خلال تمثيل الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي

³ . إدارة المجمعات الصناعية الجزائرية في اقتصاد السوق للأستاذ جنادي كريم ، مقال منشور بمجلة العلوم التجارية للمعهد الوطني للتجارة ، العدد 4 لسنة

الكاملة أي عند التنازل على جميع رأسمال المؤسسة الذي تحوزه الدولة أو احد أشخاص القانون العام¹، وقد تولى مجلس مساهمات الدولة عملية خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية وذلك وفقا للأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها و خوصصتها وبالتالي فإنه في إطار عملية خوصصة المؤسسات فإنه تم التنازل على الحافظات العقارية المملوكة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لفائدة المتنازل لهم. وأضافت المادة 85 من القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005² على أن تحول الأراضي المؤسسات العمومية غير اللازمة لنشاطاتها إلى الدولة وعلى أساس هذه المادة فإن جميع الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية والتي هي ليست في حاجة إليها أو الفائضة عن استعمالاتها فإنها تحول إلى أملاك الدولة ولكن إذا كانت المؤسسة المعنية مستقلة ماليا عن الدولة فإن مصالح أملاك الدولة ستدفع بالطبع مقابل عن تدويل تلك الأراضي لفائدة المؤسسات العمومية المستقلة ماليا عن ميزانية الدولة.

وأما بخصوص المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة والتي لم يتم التصرف في أصولها بعد فإنه بالرجوع إلى أحكام المادة 28 من الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 30 جمادى الأولى عام 1427 الموافق 15 يوليو سنة 2006 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006³ فإنها تنص على أن تتكفل الدولة بخصوم المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة التي لم يتم التنازل عن أي أصل من أصولها لفائدة الإجراء ، ويترتب عن هذا التكفل تحويل أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة المعنية إلى الدولة بالتالي فإن أراضي المؤسسات العمومية الاقتصادية المنحلة تعود ملكيتها إلى الدولة مقابل تكفل الدولة بالديون العالقة بالمؤسسة وذلك في إطار تطهير المؤسسات العمومية وبعد تلك النصوص والإجراءات التي مست الحافظة العقارية للمؤسسات العمومية المنحلة وكذا الإجراء الذي اتخذته الدولة لاسترجاع الأراضي الفائضة عن استعمال تلك الأراضي في نشاطات المؤسسات العمومية، جاء المشرع بمرسوم جديد من اجل لملمة الوعاء العقاري المخصص الذي تم جمعه من أراضي في إطار الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية، جاء المشرع بمرسوم جديد من اجل لملمة الوعاء العقاري المخصص الذي تم جمعه من أراضي في إطار الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول التنفيذية رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول التنفيذية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة بالمناطق الصناعية⁴، فالمادة الأولى من المرسوم بينت أن الهدف من هذا المرسوم هو تحديد شروط وكيفيات تكوين وتسيير الحافظة العقارية، المتكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية، المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والأصول المتوفرة على مستوى

¹ مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال تحت عنوان النظام القانوني لتسيير ورقابة المؤسسات العمومية الاقتصادية على ضوء الأمر رقم 01-04 للطالب سعودي زهير جامعة الجزائر كلية الحقوق والعلوم الإدارية ص 38

² . الجريدة الرسمية العدد 85 لسنة 2004

³ الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 2006

⁴ الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007

المناطق الصناعية والموجهة للاستثمار، والمواد من 2 إلى 5 من المرسوم حددت الأصول المبقية فعلى أساس المادة 2 فإن الأصول المتبقية، هي الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة والمادة 3 حددت معنى الأصول العقارية المتبقية، على أنها تشمل الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الحلية المحلة وللمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة، والمادة 4 ألزمت مصفي تلك المؤسسات القيام بإعداد جرد للأصول المتبقية كما هي معرفة في المادة 2 (الأملك العقارية المتبقية) وإرساله في اجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية إلى مدير أملك الدولة المختص محليا أي مكان موقع الأملك العقارية وتكرس عليه التسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل أصل متبق عن طريق محضر يوقعه حضوريا المدير الولائي لأملك الدولة والمصفي المعني مع إرفاق نسخة من هذا الجرد بالميزانية الختامية للتصفية وتقوم مديرية أملك الدولة بتسجيل العقار المعني بسجل أملك الخاصة الدولة غير المخصصة. أما بالنسبة للأصول الفائضة فإن المادة 6 من المرسوم السلف الذكر نصت على أن الدولة تسترجع الأراضي التي تعتبر كأصول فائضة وتحوزه المؤسسات العمومية وغير لازمة موضوعيا لنشاطاتها وهذه الأراضي محددة على الآتي :-

- الأراضي غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند نشر هذا المرسوم.
 - الأراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
 - الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.
 - الأراضي التي لم تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية.
 - الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية .
- ومن اجل انجاز عملية استرجاع الأراضي المحددة في المادة 6 فإنه على حسب المادة 7 فإنه تنشأ لجنة على مستوى كل ولاية تتكون من الوالي رئيسا أو ممثله وكذا الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ومدير أملك الدولة وممثل شركة تسيير المساهمات المعنية التابعة لها المؤسسة صاحبة الملك العقاري وممثل مسح الأراضي وعلى بمقتضى المادة 8 تكلف هذه اللجنة بالفصل في كل قطعة أرضية محددة لمعرفة ما إذا كانت ضرورية موضوعيا لير المؤسسة أم لا وذلك على أساس المعايير المذكورة ، وفي إطار استرجاع الأراضي الفائضة فإنه يتعين على شركات تسيير المساهمات المنشأة طبقا للأمر رقم 01-04 SGP والمؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنتسبة إعداد جرد لكل الأراضي و المحازة على سبيل الانتفاع و/أو التملك ملكية كاملة من قبل المؤسسات العمومية التابعة لها وإرساله في اجل 3 أشهر من تاريخ نشر المرسوم إلى الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويسلم الجرد مرفوقا بملف عقاري لكل ملك وبعد انتهاء اللجنة المذكورة أعلاه من الفصل في القطع الأرضية المعنية يقوم مدير أملك الدولة الولائي بإعداد ملف تقني لكل قطعة تعلن من

طرف اللجنة بأنها غير ضرورية موضوعيا لنشاط المؤسسة ومن أهم ما يشتمل عليه الملف وضعية الملك بالنسبة لأدوات التعمير والبناء وان اقتضى الأمر شهادة التعمير ترفق بالملف التقني ثم يعرض المدير الولائي لأمالك الدولة على الوزير المكلف بالمالية بغرض إعداد قرار بعملية الاسترجاع وبخصوص استرجاع الأراضي التي تمتلكها المؤسسات العمومية ملكية تامة فان الدولة تدفع مقابل مالي إلى المؤسسة المعنية مقابل قيمة الأرض المسترجعة وتكون قيمة الأرض كما هي مبينة في ميزانية المؤسسة المقفلة عند تاريخ 2005 /12/31 وتكرس عملية الاسترجاع هنا بتسديد الثمن وإعداد العقد ومحضر التسليم.

أما الأراضي المسترجعة التي تكتسبها المؤسسات العمومية على سبيل الانتفاع فان الدولة تسترجعها بدون مقابل مالي وتكرس عملية الاسترجاع هنا بمحضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة والمدير الولائي لأمالك الدولة.

أم بالنسبة للأصول الفائضة والتي حددها مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات الخصخصة فان تسترجع من طرف الدولة سواء كانت ملك للمؤسسة أو ملك للدولة ، وفي إطار تسديد مقابل استرجاع الأصول الفائضة ملك المؤسسات العمومية الاقتصادية فانه يتم تسديد ذلك المقابل على أساس موارد الميزانية وذلك إما : بإلغاء جزئي أو كلي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية إزاء الخزينة العمومية بقدر المبلغ المطابق، أو بتسديد جزئي ومسح جزئي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية عندما يكون الدين اقل من قيمة الملك المسترجع من الدولة¹.

كما أن عملية تسيير الحافظة العقارية التي تتكون من الأصول المتبقية لمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية على عكس الأراضي المتكونة من الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية فان المرسوم قد الحق ملاحق به تتضمن نماذج دفاتر الشروط المحددة للبنود والشروط التي تطبق على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

كما أن التعليم رقم 03 للدورة 50 المجلس الوطني للاستثمار و بناء على تعليمة السيد الوزير الأول في مراسلة رقم 205 في 17 مارس 2011 المتعلقة بالوكالة الوطنية للاستثمار فإن المجلس الوطني للاستثمار في قراره رقم 51\144 المؤرخ في 19\04\2011 المتعلق بالامتياز عن طريق التراضي للأمالك الخاصة للدولة، وأصول الأملاك العقارية المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية

¹ - انظر المواد من 7 إلى 16 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 122

خلاصة الفصل الأول

بادرت الجزائر في إطار تطوير وترقية الإستثمار الى تنظيم المواقع الصناعية المستقبلية للنشاطات الصناعية بهدف تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين، وهو ما نتج عنه كم هائل من النصوص القانونية التي تضمنت كيفية تسيير العقار الصناعي وكذا كيفية إجراءات الحصول عليه سواء تعلق الامر بالمناطق الصناعية او مناطق النشاط، و في اطار تطوير الاستثمار إستدعى الأمر إلى وضع حافظة عقارية مهمة لإنعاش العقار الصناعي والمتمثلة في الأصول المتبقية أي العقارات الناتجة عن حل المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية في حالة نشاط و الأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، وتكمن أهمية هذه الحافظة إلى إنعاش التنمية الإقتصادية والإجتماعية.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: آليات الحصول على العقار الصناعي.

لقد اختلفت وتتنوع عقود استغلال العقار الصناعي، باختلاف وتعاقب قوانين الاستثمار وقوانين المالية للسنة المتعاقبة و على اختلاف مراحل الاستثمار في الجزائر ، وان كل من هذه العقود طرحت نجم عنها منازعات طرحت على الجهات القضائية حسب طبيعة كل نزاع وعليه تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: طرق الحصول على العقار الصناعي

المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي

المبحث الأول: طرق الحصول على العقار الصناعي

عرف العقار الصناعي أول نوع من هذه العقود والمتمثل في عقد التنازل أو عقد البيع على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين.

غير انه وبعد سنوات من التطبيق أصبح هذا النوع من العقود لا يتماشى والسياسة الاقتصادية الجديدة نحو الانفتاح بعد سنة 1993 بالإضافة إلى ذلك المشاكل الميدانية التي نتجت عن هذا التنازل المباشر هذا ما دفع المشرع والجهات المختصة في الدولة إلى تبني شكل جديد لاستغلال العقار الصناعي، والذي يتمثل في عقد المنح بالامتياز حيث تم العمل بهذا المبدأ أي التنازل المباشر ثم عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، ثم إلى عقد الامتياز الذي لا يقبل التحويل إلى تنازل.

وعلى هذا الأساس سوف نتناول في هذا المبحث: عقد التنازل المباشر (المطلب الأول)، وعقد التنازل القابل إلى التحويل إلى عقد تنازل (المطلب الثاني)، وعقد الامتياز بعد صدور الأمر 04-08 (المطلب الثالث)

المطلب الأول: عقد التنازل المباشر.

يعتبر عقد التنازل عقد نقل الملكية لصالح المشتري بصفة كلية و شاملة ، هذا العقد ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ويشترط في هذا التنازل أن تكون هذه الأملاك غير مخصصة أي متوفرة وغير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية¹. وسوف يتم في الفقرات التالية دراسة مختلف الأطر القانونية لعقد التنازل .

الفرع الأول : عقد التنازل في إطار الاحتياطات العقارية

تنص المادة 10 من الأمر 26/74 المتضمن "الاحتياطات العقارية" على انه: "تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات العمومية لكل نوع وفيما يخص جميع الاستثمارات غير التي تقوم بها البلدية المعنية فان البلدية تتنازل عن الأرض لقاء عوض على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة مع الأخذ بعين الاعتبار للنفقات من كل نوع التي تتحملها البلدية."

بالرجوع إلى نص هذه المادة نستخلص أن أراضي الاحتياطات العقارية التابعة للبلدية و المخصصة لإنجاز الاستثمارات تخصص بصفة مباشرة لصالح الدولة أو الجماعات المحلية إذا كانت البلدية هي صاحبة الاستثمار و هذا طبقا لإجراءات إدارية داخلية.

أما إذا تعلق الأمر بمشاريع خاصة تقوم بها غير الدولة أو إحدى هيئاتها المحلية، فيتم الحصول على الأرض الأساس عن طريق التنازل بمقابل تحدده مصلحة أملاك الدولة.

¹ تعريف وراود في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

فالتنازل يخص الاستثمارات التي يقوم بها الخواص أما الاستثمارات العمومية فتكون أمام تخصيص للقطعة الأرضية والتنازل عنها يكون علني ويتم البيع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي على أساس قائمة تتضمن المرشحين للشراء وتفتح للجمهور قصد الاطلاع عليها¹.

الفرع الثاني: عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية.

لقد سبق ان اشرنا هذه المناطق منظمة بموجب المرسوم 55 /84 المؤرخ في 3 مارس 1884 المتضمن " إدارة المناطق الصناعية"، حيث تنص المادة 06 منه على انه "... يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته في مجال ما يأتي:

-تسيير الاستثمار.

-شراء الأراضي اللازمة لانجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة و بيعها."

كما تنص المادة 07 من المرسوم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن " تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية"، على انه " تسخر المؤسسة زيادة على ذلك في حدود اختصاصاتها وطبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها بجميع الوسائل المنقولة والعقارية لتحقيق الأهداف المسطرة لها."

إذن القاعدة في استغلال المناطق الصناعية هي أن تقوم إدارة أملاك الدولة وفي إطار للقانون العام مخططات الاستثمار بتحويل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية لفائدة مؤسسات التهيئة المختصة لتهيئة هذه المناطق ويتم هذا التحويل بموجب التخصيص أو بموجب إجراءات إدارية داخلية.

بعد اكتساب مؤسسات التهيئة لهذه العقارات بكل عمليات التهيئة والتجزئة لجعلها قابلة لاستقطاب المشاريع ثم تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين بواسطة عقود رسمية توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية لنقل ملكيتها طبقا للأحكام العامة المعمول بها في هذا المجال² تتم الاستفادة أو التنازل عن أراضي المناطق الصناعية بموجب إجراءات إدارية طويلة ومعقدة، بحيث يتم تقديم طلب التنازل من طرف المستثمر إلى مديرية الصناعة والمناجم المختصة باستلام ملفات التنازل وهذا في 4 نسخ تحتفظ مديرية الصناعة بنسخة منها، تعرض الباقي على هيئات ادارية أخرى قصد دراستها ثم إصدار القرار النهائي في شأنها، وهذه الجهات هي:

-المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

-المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا.

-مديرية التخطيط التهيئة العمرانية.

-مؤسسة تسيير المناطق الصناعية.

¹ ناتولت فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي ،رسالة ماجستير - فرع القانون العقاري- بن عكنون الجزائر سنة 2015 ، ص 79.

² لكن في الواقع نجد ان هذه المؤسسات تتنازل عن هذه القطع الارضية المهيئة للمستثمرين ورغم ذلك لا تخرج من المنطقة الصناعية وهذا ما تسبب في وقوع فوضى ومشاكل في المناطق الصناعية

بناء على طلب من المجلس الشعبي الولائي يجتمع ممثلو كل الأعضاء والمناجم حق أكبر في التمثيل بما أنها هي التي تتكفل وحدها باستلام الملفات ، وبعد الدراسة والتشاور فيما بين الأعضاء المذكورين يؤخذ القرار بقبول أو برفض منح الأراضي محل الطلب¹.

الفرع الثالث: عقد التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص

في سنة 1982 صدر القانون رقم 11/82 المؤرخ في 21 ابريل 1982 المتضمن "الاستثمار الاقتصادي لكن في الواقع نجد أن هذه المؤسسات تتنازل عن هذه القطع الأرضية المهيأة للمستثمرين ورغم ذلك لا تخرج من المنطقة الصناعية وهذا ما تسبب في وقوع فوضى ومشاكل في المناطق الصناعية. الوطني الخاص² "الذي نص بدوره على عقد التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة لانجاز مشاريع الاستثمارات من الخواص والمتعمدين من طرف الدولة وهذا طبقا للمادة 2 و3 من نفس القانون حيث تنص المادة 2 منه: "يخضع كل مشروع استثمار يقل مبلغه عن ثلاثين 30 مليون دينار جزائري يبادر به شخص أو عدة أشخاص طبيعيين ذو الجنسية الجزائرية ومقيمون بالجزائر ، لأحكام هذا القانون وينجز وفقها." تصيف المادة 03 على انه: "يقصد بمشاريع الاستثمارات في نظر هذا القانون الاستثمارات المزمع انجازها على يد القطاع الخاص الوطني في مجالات النشاط ذات النفع الاقتصادي والاجتماعي." بالإضافة إلى ذلك فقد حدد هذا القانون :

-الأهداف المنوطة بالاستثمارات الاقتصادية الخاصة وذلك من خلال توسيع القدرات الإنتاجية، إنشاء مناصب العمل، تحقيق التكامل مع القطاع الاشتراكي والمشاركة في تحقيق سياسة التنمية المتوازنة.
-إلزامية حصول المستثمر الخاص على الاعتماد المسبق من طرف الجهات المختصة وفق الإشكال المحددة في المواد 14، 15.

-الالتزامات، الضمانات والامتيازات المرتبطة بالاعتماد) امتيازات جبائية ، امتيازات مالية) والتسهيلات التي يستفيد منها المستثمر الخاص المعتمد.

-حدود الاستثمارات المعتمدة والنشاطات المرتبطة بانجازها وعلى التوجيه والمتابعة العقوبات المقررة في هذا الإطار.

أما بالنسبة للخطوات والإجراءات الواجب إتباعها لإعداد عقد التنازل فقد نصت عليها المادة 151 من القانون 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1995 حيث تنص: "يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات، ان تتنازل بمقابل ولفائدة المبادرين المعنيين عن الأراضي العارية (غير المبنية) التابعة للدولة الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لانجاز مشاريع الاستثمارات

¹ نعيمة فوزي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 37- رقم 04 سنة 1999 ص 154.155

² القانون رقم 11/82 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص. الجريدة الرسمية 34 لـ 24 أوت 1982

الخاصة المعتمدة قانونا لا يمكن ان يتم التنازل إلا بعد اخذ الرأي المطابق لوزير الفلاحة أو ممثليه المؤهلين قانونا.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

تطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم 05/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 الذي حدد "شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا كما يحدد كفاءات هذا البيع" 1والذي حدد كفاءات بيع الأراضي العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، الواقعة خارج مساحات التعمير أو المناطق المهيأة والتي تعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا بالنظر إلى نوعها أهدافها وخصائصها ، حيث تنص المادة 02 من المرسوم على انه:

"إذا تطلب مشروع استثمار وطني خاص، بالنظر إلى نوعه أو لأهدافه أو لخصائصه، وأبدت اللجان رأيها فيه (لجان اختيار القطعة الأرضية) ، إنشاء خارج مساحة التعمير أو المناطق المهيأة، أمكن القيام ببناء على طلب المترشح بتخصيص قطعة ارض له في حدود المساحة اللازمة له، تباع قطعة الأرض المخصصة على هذا النحو بيعا نهائيا بعد تقديم وثيقة الاعتماد النظامية."

لقد نظم هذا المرسوم إجراءات التنازل في المواد من 03 إلى 06 من هذا المرسوم كما يلي:

-تقديم المتعامل الخاص، أو صاحب المشروع طلب تخصيص العقار المختار لإنجاز المشروع الاستثماري إلى لجان اختيار القطعة الأرضية¹ ، ويجب أن يبين في الطلب بدقة برنامج الاستثمار، الموقع العقاري لإنجاز الأضرار المحتملة...الخ.

-إرفاق بالطلب وصل إيداع ملف الاعتماد لدى المصالح الولائية المختصة قصد الحصول على وثيقة الاعتماد النظامية.

-تقوم اللجنة بفحص الاقتراحات المقدمة إليها من المصالح الولائية المكلفة بالتعمير، وكذا رأي ممثل المشروع والمعماريين والمهندسين... الخ، ثم تقوم بإصدار موقفها حول قابلية القطعة الأرضية لاستقبال المشروع بالنظر إلى عوامل مختلفة مثل التربة، الانحدارات، التلوث.

-تثبت موافقة اللجنة بموجب "محضر" يوقع عليه رئيس اللجنة.

-يرسل محضر اختيار القطعة الأرضية إلى المدير الفرعي الولائي المكلف بأملاك الدولة والذي يقوم

فور تسلمه لهذا المحضر مرفوق بكل الوثائق اللازمة بتحديد ثمن القطعة الأرضية المعنية حسب سعر السوق أي حسب القيمة الحقيقية للعقار.

¹ تم انشاؤها بموجب المادة 44 من المرسوم 304/82 المؤرخ في 09 اكتوبر 1982 المتضمن " تحديد كفاءات تطبيق القانون 02/82 المؤرخ في 06 فيفري

1982 والمتضمن " رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ".الجريدة الرسمية العدد 42 لـ 12 أكتوبر 1982

-بعد تحديد الثمن ي رسل المدير الفرعي لأملاك الدولة الملف كاملا إلى الوالي المختص إقليميا قصد الفصل في التنازل بموجب قرار إداري وهذا بعد الأخذ بالرأي المطابق لوزير الفلاحة أو المصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة الممثل القانوني لوزير الفلاحة على المستوى المحلي ويتم إخطار صاحب المشروع بهذا الترخيص.

-بعد صدور القرار الإداري بالترخيص بالتنازل من الوالي المختص إقليميا، يحول الملف مرة أخرى إلى المدير الفرعي المكلف بأملاك الدولة وهذا من أجل إعداد عقد التنازل طبقا لشروط الشهر، التسجيل والرسمية.

غير أنه، لا تحرر المصلحة الولائية لإدارة أملاك الدولة عقد التنازل إلا بعد تقديم المعني بالطلب وثيقة الاعتماد النظامية.

يكون التنازل حسب أحكام المرسوم 05/86 مصحوبا بشرط فاسخ متعلق بمدى انجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد في المواعيد المقررة له وحسب ما هو محدد في برنامج طلب الاعتماد حيث يكون انجاز المشروع مرتبط بمدة زمنية محددة وفقا لما تنص عليه المادة 06 من ذات المرسوم .

يرفع الشرط الفاسخ بناء على تقديم صاحب المشروع لشهادة منصوص عليها في القانون 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتضمن " رخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء ."

حيث يودع المستثمر بعد الانتهاء من الأشغال تصريح لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و الذي بعد المراقبة والمطابقة يقوم بمنحه شهادة تعد بمثابة رخصة البدء ف استغلال المشروع واستقبال الجمهور والمستخدمين بناء عليها يرفع الشرط الفاسخ، فيكون له الحق في التصرف في المشروع .

وإذا لم يتم انجاز المشروع في آجاله المحددة وعدم تقديم الشهادة المذكورة، يكون للمصلحة الولائية المكلفة بأملاك الدولة الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لطلب فسخ البيع بسبب عدم تنفيذ المشتري لالتزاماته.

تتم معاينة عدم الإنجاز من طرف الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة¹ حيث يرسل نسخة من الملف ومحضر معاينة عدم الإنجاز إلى المدير الفرعي المكلف بأملاك الدولة ليباشر إجراءات الفسخ أمام القضاء كما تنص عليه المادة 03/06 .

¹ الغي هذا الديوان بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق " بترقية الاستثمار " وحلت محله الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار A.P.S.I والتي الغيت بدورها بموجب الامر 03/01 المتعلق " بتطوير الاستثمار " وحلت محلها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار A.N.D.I المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 282/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار. الجريدة الرسمية العدد 55 لـ 26 سبتمبر 2001 المعدل والمتمم المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها.

الفرع الرابع: عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها

إن المناطق المطلوب ترقيتها قد تم إنشاؤها بموجب القانون 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن "التهيئة العمرانية" والمعدل والمتمم¹، لاسيما بنص المادة 51 منه فطبقا لهذه المادة تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي 321/91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المتضمن "كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 المذكور أعلاه² لقد عرفت هذه المناطق تطبيق عقد التنازل أو عقد البيع بموجب القانون 03/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن الأملاك الوطنية³.

وبهدف ترقية الاستثمار في هذه المناطق صدر قانون المالية لسنة 1992 بموجب القانون 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991⁴ والذي أكد بموجب المادة 161 منه على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التراضي لأول مرة، حيث نصت: "مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير يمكن التنازل عن العارية المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون أو غير المقيمون بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين، وذلك على أساس دفتر شروط يحدد شروط إنجاز التنازل و كيفية إلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته.

يطبق تخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها لفائدة والاستثمارات في النشاطات المعترف بأولوياتها في المخططات الوطنية السنوية أو نشاطات التصدير وذلك حسب النسب التالية:

80% عندما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب ترميتها (ترقيتها).

25% عندما تكون خارج المناطق المشار إليها أعلاه وتحدد شروط و كيفية تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم."

وعليه يمكن التنازل عن طريق صيغة التراضي عن قطع أرضية لفائدة المستثمرين في كل المناطق التي تتعلق بالاستثمار مع احترام الشروط التي ستحدد بموجب التنظيم وتطبيقا لذلك صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتضمن "شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات وكيفية ذلك ومضمون دفتر الشروط النموذجي⁵"

لقد نص هذا القرار على مجموعة من الشروط لأجل التنازل منها ما يتعلق بالقطعة الأرضية محل التنازل ذاتها، ومنها ما يتعلق بالأشخاص طالبي التنازل، حيث يشترط لأجل التنازل:

¹ الجريدة الرسمية 05 أ 28 جانفي 1987

² القانون رقم 30/90 01 سبتمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية 52 ل 02 ديسمبر 1990

³ القانون رقم 30/90 01 سبتمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية 52 ل 02 ديسمبر 1990

⁴ القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 الجريدة الرسمية 65 ل 18 ديسمبر 1991

⁵ الجريدة الرسمية العدد 25 ل 1 افريل 1992

-ألا تكون الأراضي المعنية مخصصة أو محتملة التخصيص لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية أي يشترط أن تكون متوفرة.

-أن لا تتجاوز القطعة الأرضية المقاييس المطلوبة لإقامة المشروع الاستثماري المزمع إنجازه.

-احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير وكذا قواعد التعمير في إنجاز الاستثمار.

-عدم امتلاك المستثمر لقطعة أرضية قابلة للاستعمال كقاعدة لإقامة مشروعه في المنطقة المقصودة لا يشترط في المستثمر الإقامة حيث يتم التنازل بصفة رضائية لكل مستثمر جزائري.

يودع طلب الحصول على القطعة الأرضية في 08 نسخ لدى المدير الولائي المكلف بالتعمير الذي يقوم بإرسال الطلب مع ملف الاستثمار كاملا إلى "اللجنة التقنية للولاية" باعتبارها وحدها المؤهلة للبت في طلبات اكتساب القطع الأرضية المخصصة لإنجاز برامج الاستثمار حيث تقوم هذه اللجنة بدراسة الترشيحات والطلبات آخذة بعين الاعتبار أهمية المشروع من حيث النوع ومكانته بالنسبة للاقتصاد الوطني، وتوفيره لمناصب الشغل...الخ.

عند الموافقة تحرر اللجنة التي تضم كل من ممثل عن وزير المالية، التعمير، الفلاحة، الصناعة كذا ممثل عن الغرفة التجارية المختص إقليميا محضرا يوضح القطعة محل التنازل يرسل الملف إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي المختص إقليميا، وهذا لأجل تحديد سعر التنازل والذي يحدد على أساس سعر السوق. إلا أنه، في إطار ترقية الاستثمار فإن هذا السعر تخفض منه إما نسبة 80% أو 25% حسب نوع المنطقة كما سبق ذكره في المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 السالفة الذكر.

عند قبول المستثمر لثمن التنازل يتم التنازل عن القطعة الأرضية بموجب عقد تحرره إدارة أملاك الدولة ويكون مرفقا بدفتر شروط يحدد شروط انجاز البيع وكيفيات الفسخ عند عدم تنفيذ الالتزامات وهذا ما نصت عليه المادة 08 من القرار الوزاري المشترك .

رغم كل هذا التنظيم القانوني إلا أن عقد التنازل نتج عنه مشاكل في الميدان نتيجة سوء التطبيق من جانب الإدارة أو من جانب المستثمر نفسه في ظل غياب المراقبة و المتابعة، فأصبحت الأراضي المتنازل عنها محل مضاربة، أو محل تغيير التخصيص المقرر في برنامج الاستثمار ، مما أدى بالمشروع إلى إلغاء عقد التنازل المباشر و تم استبداله بنوع جديد من العقود وهو عقد الامتياز القابل للتحويل إلى عقد تنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع.

المطلب الثاني: عقد الامتياز القابل للتحويل إلى عقد تنازل

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى عقد الامتياز القابل للتحويل إلى عقد تنازل في إطار قوانين الاستثمار (الفرع الأول) وفي إطار قوانين المالية للسنة المتعاقبة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: قابلية التحويل إلى عقد تنازل في إطار قوانين الاستثمار

أول ظهور لفكرة عقد الامتياز¹ في مجال الاستثمار كان تطبيقا لنص المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتضمن "تطوير الاستثمار"، المعدل والمتمم إذ تنص المادة 23 منه "يمكن للدولة ان تمنح بشروط امتيازيه قد تصل الى الدينار الرمزي تنازلات عن الأراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تتجز في المناطق الخاصة.

وتضيف المادة 24 منه "تعيين المناطق الخاصة وتضبط حدودها عن طريق التنظيم".

وأضافت المادة 34 انه "تحدد شروط و كفاءات تعيين المناطق الحرة وضبط حدودها وامتيازاتها وتسييرها بنصوص لاحقة".

لذلك، وفي سنة 1994 وتطبيقا لنص المادة 24 السالفة الذكر صدر مرسومين تنفيذيين يتعلق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 320²/94 والثاني يتعلق بالمرسوم التنفيذي رقم 322³/94 المؤرخين في 17 أكتوبر 1994 والذين حددا عقد الامتياز وشروطه و كفاءات إبرامه بالنسبة للمناطق الحرة التي تشكل جزء من الأملاك الوطنية العامة وكذا بالنسبة للمناطق الخاصة والتي تشكل جزء من أملاك الدولة الخاصة وقد حددا المرسومين التنفيذيين عقد الامتياز، وشروطه و كفاءات إبرامه في هذه المناطق.

في سنة 2001 تم تعديل القانون المتعلق بالاستثمار 12/93 بموجب الأمر 03/01 الذي جاء بقواعد جديدة وعليه سوف نتطرق إلى عقد الامتياز القابل للتحويل إلى عقد تنازل في إطار قوانين الاستثمار ضمن الفقرات التالية:

اولا: عقد الامتياز في اطار قانون الاستثمار 12/93 المعدل والمتمم

في إطار القانون المتعلق بالاستثمار 12/93 المعدل و المتمم، نص على عقد الامتياز وإمكانية تحويله إلى عقد تنازل ، على أن تحدد كفاءات هذا التحويل عن طريق التنظيم وطبقا لهذا المرسوم صدر مرسومين تنفيذيين له تناولوا عقد الامتياز وشروطه كالتالي:

¹ ان اول ما ظهرت فكرة عقد الامتياز كانت في المجال الاداري ثم انتقلت الى المجال الفلاحي من خلال القانون 87 / 19 وانتشر استعمال هذا الاسلوب من التعاقد تجسيدا للتوجه الليبرالي الذي اعتمدهتة الج ا زئر منذ دستور 1989

² المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 اكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار .الجريدة الرسمية ل 64 ل 06 اكتوبر 1993

³ المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة.الجريدة الرسمية العدد 67 ل سنة 1994

1/ عقد الامتياز في إطار المناطق الحرة

جاءت هذه المناطق تطبيقاً للمادة 34 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، المعدل والمتمم، وتطبيقاً لذلك تم تنظيمها بموجب الأمر 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بـ" المناطق الحرة" في إطار ترقية الاستثمار الذي تم إرفاقه بنموذجين للاتفاقية ولدفتت الشروط. العام الملحق بالاتفاقية المتضمن امتياز المنطقة الحرة ، فالمناطق الحرة هي مساحات مضبوطة حدودها، وتمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات او تجارية.تحدث المنطقة الحرة بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية ويحدد موقعها الجغرافي وحدودها و قوامها و مساحاتها ، وعند الاقتضاء يحدد الأنشطة التي يسمح بممارستها فيها. إن كل الأملاك العقارية ، الأراضي و المباني، التي تشتمل عليها المنطقة الحرة من مباني والأراضي تصنف ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة، حسب الشروط المحددة في المادة 31 من القانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية ، كما يمكن أن تشتمل المنطقة الحرة على مطار أو ميناء أيضاً.

أما الأحكام المتعلقة بعقد الامتياز فوردت في الفصل الثاني تحت عنوان " امتياز المنطقة الحرة وتسييرها "وهي كالتالي:

- يمنح الامتياز لشخص معنوي فقط ، اي يخضع القانون العام او الخاص (المستغل)، أما الطرف الأخر فهو الدولة ممثلة في" إدارة الأملاك الوطنية" تطبيقاً للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 320/94 السالف الذكر.
- يمنح امتياز تسيير المنطقة الحرة و استغلالها بإجراءين عن طريق المزايدة وطنية أو دولية مفتوحة أو محدودة أو عن طريق التراضي تقوم بهما وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها و متابعتها.
- يمنح الامتياز على أساس اتفاقية يلحق بها دفتر الشروط، يحدد شروط وحقوق و واجبات صاحب الامتياز، أي اتفاقية بين المستغل والوزير المكلف بالمالية بناء على اقتراح وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعته.
- يوافق على الاتفاقية بمرسوم تنفيذي ولا تسري إلا من تاريخ نشر المرسوم المتضمن الموافقة عليه
- ان الامتياز في المناطق الحرة مؤقت حيث يمنح لمدة محدودة تصل إلى 40 سنة قابلة للتجديد مرة أخرى ولمدة معادلة، ويمكن تمديد هذا الامتياز بتجديد ضمني لفترات مدة كل منها خمس 05 سنوات.
- يهدف الامتياز إلى تحويل المستغل الحق في تهيئة المنطقة الحرة واستغلالها وتسييرها.
- عقد الامتياز يكون لقاء دفع أتاوى سنوية تكون بالدينار الرمزي خلال مدة انجاز المشروع وأتاوى ايجارية خلال المدة الباقية للاستغلال.
- عقد الامتياز يقع على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة و غير مخصصة أو محتملة التخصيص.
- عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص، كما يمكن أن يمنح لمؤسسة عمومية اقتصادية تخضع لأحكام القانون الخاص.

-محدد النطاق بالمناطق الخاصة المذكورة وكما هي محددة في إطار المرسوم التشريعي 12/93 والمادة من هذا المرسوم والمناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي.¹

2/ عقد الامتياز في إطار المناطق الخاصة :

تنفيذا للمادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المعدل و المتمم، صدر المرسوم التنفيذي رقم 322/94 ليحدد شروط امتياز الأراضي الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة لانجاز مشاريع الاستثمار في مناطق خاصة كما سبق تبيانها.

إن الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع امتياز واقعة في المناطق الخاصة هي تلك المصنفة مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي.

عرف هذا المرسوم عقد الامتياز بموجب المادة الأولى من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 18 أكتوبر 1999 التي تنص أن عقد الامتياز هو عقد تحول بموجبه الدولة ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية ، حق انتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصص أي متوفرة، وتابعة لأملكها الخاصة شخص طبيعي أو معنوي أو مؤسسة عمومية اقتصادية وهذا لاستعمالها كأساس لانجاز المشروع الاستثماري المصرح به في منطقة خاصة كما سبق تحديدها.

وعليه نستنتج أن عقد الامتياز في إطار المناطق الخاصة يتميز بالخصائص التالية:

-عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري وهو سلطة مباشرة يقرها القانون لصاحب الحق على العقار.

- عقد الامتياز محدد المدة، حيث يتراوح بين 20 و 40 سنة وهي قابلة للتجديد.

-إن عقد الامتياز يرتب حق انتفاع، أي يخول لشخص معين منفعة شيء أو حق للغير.

في إطار هذه المناطق الخاصة نص المشرع على إمكانية تحويله إلى تنازل كما نصت عليه المادة 06 منه انه إذا تم انجاز المشروع الاستثماري في الآجال والشروط المقررة يمكنه تجديد الامتياز عند انقضائه لمدة أخرى وأما أن تتنازل له الإدارة المعنية بمقابل مالي بعد المعاينة لانهاء المشروع .

ثانيا : عقد الامتياز في إطار الأمر 03/01 المعدل والمتمم

لقد تم تعديل المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق " بترقية الاستثمار "بموجب الأمر 03/01 المؤرخ في 02 أوت 2001 والمتضمن " تطوير الاستثمار "² "ولقد جاء الأمر 03/01 السالف الذكر بنوع جديد من المناطق وهذا طبقا لنص المادة 01/10، وهي المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.

تنص الفقرة الأخيرة من المادة 12 منه الأمر السالف الذكر على انه "...: يتم الاتفاق على البنود هذه الاتفاقية ولاسيما عقد منح حق الامتياز او الرخصة التي قد تتجسد في استثمار مرشح لنيل هذه المزايا.

تاتولت فاطمة، نفس المرجع السابق ، ص 95 .¹

² الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار .الجريدة الرسمية ل 47 ل 22 أوت 2001 المصادق عليه بموجب القانون 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 الجريدة الرسمية ل 62 ل 24 أكتوبر 2001

الفرع الثاني: قابلية التحويل إلى التنازل في إطار قوانين المالية لسنة المتعاقبة

لقد سبق واشرنا بان المشرع اعتمد في بادئ الأمر على طريقة التنازل المباشر لفائدة المستثمرين على القطع الأرضية التابعة لأملكها الخاصة مرفوق بتخفيضات هامة على سعر هذا التنازل وقد تأكد ذلك بعد صدور قانون التوجيه العقاري حيث يمكن للمركي والمستثمر الحصول على الأراضي وفقا لدفتر الشروط يتضمن امتيازات مالية جد مشجعة على أن يلتزم الحائز باستعمال العقار في الوجهة المخصص له وان حاد عن ذلك وتصرف فيه بالبيع أو الإيجار أو التبادل أو انه لم يتم بانجاز المشروع المقرر في الآجال المحددة دون أي سبب تعرض إلى فسخ البيع بقوة القانون.

تم التأكيد على هذه الإجراءات في المادة 161 من القانون 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992¹ والي تنص: "مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير، يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة، التابعة لأملك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لانجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون أو غير المقيمون بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط أجاز التنازل و كيفيات الإلغاء.

في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته يطبق تخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها لفائدة الاستثمارات في النشاطات المعترف بأولويتها في المخططات السنوية أو نشاطات التصدير وذلك حسب النسب التالية:

80% عندما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب تنميتها.

25% عندما تكون الاستثمارات خارج المناطق المشار إليها أعلاه.

تحدد شروط و كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

وانه بعد صدور قانون الاستثمار 12/93 اعتمد المشرع على طريقة جديدة لمنح العقار الصناعي وهي طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

تطبيقا لهذا المبدأ الذي جاء به قانون الاستثمار 12/93 المعدل و المتمم، السالف الذكر تم بموجب المادة 118 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 21 ديسمبر 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994 إلغاء المادة 161 من القانون 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 والتي حددت إجراءات و كيفيات التنازل واستبداله بطريقة جديدة للاستغلال وهي عقد الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل كما سبق ذكره.

بالموازاة نصت المادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 انه: "يمكن أن تمنح هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية وجمعيات ليس لها طابع سياسي ومؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وأشخاص طبيعيون

¹ القانون 25/ 91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 لـ 65 18 ديسمبر 1991

أو معنويون خاضعون للقانون الخاص، أراض تابعة للأملاك الخاصة بالدولة من أجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص، طابع المنفعة العمومية ولا سيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية.

يخول المنح المذكور في الفقرة السابقة، المستفيد منه، الحق في الحصول على رخصة البناء طبقاً للتشريع المعمول به.

وستحدد عن طريق التنظيم إجراءات المنح و كفاءاته و أعبأؤه وشروطه وكذلك احتمال تحويل المنح إلى تنازل هذه المادة عدلت مرتين على التوالي بالمادة 148 من الأمر 27/95 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة¹ 1996 ثم بموجب المادة 51 من القانون 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة² 1998 جاء هذا التحول نظراً للنتائج السلبية التي نتجت عن تطبيق التنازل المباشر لصالح المستثمرين ، وبذلك عوضت فكرة الشرط الفاسخ في عقد التنازل بفكرة الامتياز الذي قد يتحول بعد ذلك إلى تنازل بعد إنجاز المشروع الاستثماري.

فبموجب المادة 148 من قانون المالية لسنة 1996 تم التأكيد على عقد المنح والامتياز و إمكانية تحويله إلى تنازل له، حيث تمكن وتدعيماً لفكرة ترقية الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية أن تمنح الأراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح المستثمرين لانجاز مشاريعهم الاستثمارية.

ولتفادي مشكل القروض المالية او نقص السيولة النقدية من جراء رفض المؤسسات المالية منح المستثمرين قروض مالية، وبسبب عدم توفرهم على عقود ملكية على أراضيهم فقد اقر المشرع الأول مرة حق المستثمر في رهن القطعة الأرضية الممنوحة لصالح هيئة القرض.

في سنة 1998 وبموجب المادة 51 من القانون 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 تم التأكيد على المنح بالامتياز وتم انتهاز مبدأ المزاed العلني لمنح الامتياز في إطار الاستثمار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وهذا من أجل إضفاء أكثر شفافية وصارمة في مجال منح العقار العمومي وكذا تثمينه عن طريق المزادات.

وبذلك فقد اعتمد هذا القانون على طريقتين وهما طريقة المزاed العلني وهو الأصل والتراضي استثناءً بالنسبة للطريقة الأولى أي منح الامتياز عن طرق المزاed العلني يتم على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

-يكون المنح لفائدة هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية، أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطبع السياسي، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي أو أشخاص خاضعين للقانون الخاص.

¹ الامر 27/95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 الجريدة الرسمية 82 لـ 31 ديسمبر 1995

² القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 الجريدة الرسمية لـ 31 ديسمبر 1997

-يمكن تحويل هذا المنح إلى تنازل، وذلك بناء على طلب صاحب الامتياز فور الانتهاء من المشروع الاستثماري مع مراعاة الأحكام القانونية في مجال التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة وتتم عملية منح الامتياز على الشكل التالي:

-عرض المنح بالامتياز عن القطعة الأرضية على المزاد العلني.

-عند رسو المزاد على احد المستثمرين، والذي يصبح مستفيدا من حق الامتياز عن طريق المزاد العلني، يبدأ في عملية انجاز المشروع المعلن عنه.

-يتقدم صاحب الامتياز بعد الانتهاء من انجاز المشروع إلى إدارة أملاك الدولة للمطالبة بتحويل عقدا لامتياز إلى تنازل.

أما بالنسبة لمنح الامتياز عن طريق التراضي، فهي طريقة استثنائية لمنح الامتياز ويمكن التنازل أو المنح بالامتياز عن طريق التراضي على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويكون المنح لفائدة المستثمرين الذين استفادوا من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول به.

الفرع الثالث: منح الامتياز والتنازل طبقا للأمر 11/06

في سنة 2006 ، صدر الأمر 11/06¹ الذي تضمن ميكانيزمات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية كما تم تحديد صيغة منح الحافطة العقارية المنصوص في المرسوم التنفيذي 122/07 .

اولا : القواعد و الإجراءات المنصوص عليها في إطار الأمر 11/06

نص الأمر 11/06 السالف الذكر على مجموعة من القواعد و الإجراءات حددها بالتفصيل المرسوم التنفيذي رقم 121/07

01/ المستفيدون من منح الامتياز والتنازل الأراضي ملك الدولة المعينة في إطار الأمر 11/06

طبقا للمادة 03 من الأمر 11/06 والمادة 4 من المرسوم التنفيذي 121/07 السالف الذكر يمكن منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة الأشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص أو العام والأشخاص الطبيعيين وطنيين أو أجانب.

يتم منح حق الامتياز أو التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير والقابلة لاستيعاب بنايات وفق مخطط شغل الأرض ويجب أن تكون هذه الأراضي متوفرة أي غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية للدولة وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 .

¹ الأمر 11/06 المؤرخ في 30 غشت 2006 يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 53 المؤرخ في 30 اوت 2006 (ملغى بالأمر 04/08

إلا انه، هناك مجموعة من الأراضي مستثناة من مجال تطبيق هذا الأمر تخضع لنصوص خاصة وهي تلك المشار إليها في المادة 02 من الأمر رقم 11/06 السالف الذكر تتمثل في:

-الأراضي الفلاحية.
-قطع الأراضي الواقعة بداخل مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية واللازمة للانجاز برامج استثمارية الواردة في مخطط التهيئة السياحية.

-قطع الأراضي الواقعة بداخل المحيطات المنجمية.

-قطع الأراضي الواقعة بداخل محيطات التنقيب والاستغلال الطاقوي.

-قطع الأراضي الموجهة للترقية العقارية.

ونص الأمر 11/06 على وجوب قيام الوالي بعملية جرد و إحصاء للأوعية العقارية غير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وذلك بالتنسيق مع المصالح المعنية سيما مصالح التعمير والجماعات المحلية وهذا من اجل تكوين بنك للمعلومات العقارية على مستوى إقليم الولاية.

من خلال هذا البنك المعلوماتي يمكن لهذه اللجنة التحكم في وضعية السوق العقاري من خلال أهمية عدد الطلبات بالنسبة للعرض والحصول على نظرة تحولات وتطلعات السوق العقاري ومن ثمة تمكينها من وضع الآليات والوسائل اللازمة من اجل تنظيم هذا المورد العقاري¹ يفتح هذا الجهاز القانوني ثلاثة سبل أمام المستثمر لكي يتحصل على قطعة الأرض فالمستثمر يمتلك الاختيار وفق شروط معينة التوجه إلى:

-لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات CALPIREF

-الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري CALPIREF

-المجلس الوطني للاستثمار CNI

لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار تمارس صلاحياتها في مجال المساعدة على تحديد موقع الاستثمارات فقط على العقارات والأمالك الواقعة في مناطق النشاط أو تلك العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي لا تنتمي إلى الحافظة العقارية الموكلة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أما الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تضع تحت تصرف المستثمرين مجموعة متنوعة من الأصول العقارية تعد جزءا من الأمالك الخاصة للدولة وهي:

-الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة.

-الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط والتي ليست ضرورية لنشاط هذه المؤسسات.

-الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

¹ الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

-جميع الأملاك التي يوكل مالكا مهمة تسييرها إلى هذه الوكالة.
-الأملاك الخاصة بالوكالة التي اكتسبتها من أموالها الخاصة والتي تنوي بعد القيام بتهيئتها، عرضها في سوق العقار.

أما المجلس الوطني للاستثمار لا يمنح أسس عقارية إلا من أجل إقامة مشاريع تمثل منفعة خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني طبقا للأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت والمتعلق بتطوير الاستثمار وهذه المشاريع تكون محل اتفاقية تعقد بين الدولة الجزائرية الممثلة في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) والمستثمر صاحب هذا النوع من الاستثمار¹ يمكن للمجلس الوطني للاستثمار أن يستنفذ أو يأخذ الأسس العقارية الممنوحة أو المخصصة في هذا الإطار سواء من الحافظة العقارية المسيرة من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

ثالثا: طرق الحصول على الأساس العقاري في إطار الأمر 11/06

ان صيغتي منح الامتياز والتنازل هما الطريقتان الوحيدتان لوضع الأملاك العقارية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية تحت تصرف المستثمر وهذا تطبيقا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي 121/07 السالف الذكر حيث:

1-الأراضي غير المبنية

يتم الحصول على الأراضي غير المبنية (العارية) التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل (القاعدة) وعن طريق عقد التنازل (استثناء) وهذا تطبيقا لنص المادة 04 من الامر 11/06 و يشترط لكل طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل مايلي:

-المعينة قانونا من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بشهادة مسلمة من طرف الوكالة تثبت انجاز المشروع ودخوله حيز النشاط عندما يتعلق بامتياز مرخص من طرف المجلس الوطني للاستثمار أي عندما يكون المشروع تابع ويعود لنظام الاتفاقية، تجدر الملاحظة هنا إلى عدم اشتراط قرار ولائي جديد من المجلس الوطني للاستثمار من أجل تحويل حق الامتياز إلى تنازل في حالة توفر جميع شروط التحويل.
-أما المشاريع الأخرى، يجب إثبات ذلك بشهادة المطابقة تسلمها المصالح المكلفة بالتعمير وبعد الرأي بالموافقة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقار بالنسبة للمشاريع الأخرى²
الامتيازات المالية الممنوحة عند التحويل: عند تحويل عقد الامتياز الى تنازل هناك امتيازات مالية تمنح عند التحويل وتتمثل هذه الامتيازات:

¹ Akroune Yakout. Le Système de Gestion du foncier mis en place par les décrets du 23 avril 2007, Présentation Générale. Rappel du dispositif juridique mis en place. Article non publie

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي 121/07 السالف الذكر والملغى

1.1 في حالة انجاز المستفيد من حق الامتياز لمشروعه في الأجال المحددة في عقد منح حق الامتياز وطلب تحويل حق الامتياز بعد بدء النشاط إلى تنازل في اجل السنيتين بعد المدة المحددة لانجاز المشروع (اي قبل انقضاء السنيتين التي تلي اجل انجاز المشروع) فانه يستفيد عند عملية التحويل للامتياز إلى تنازل على القطعة الارضية المعنية على أساس تحديد الأتاوى السنوي مع خصم كل الأتاوى المدفوعة اذا تعلق الأمر بمنح الامتياز عن طريق التراضي.

عندما يتعلق الأمر بمنح الامتياز عن طريق صيغة المزاد العلني فإن المستفيد من حق الامتياز يستفيد من التنازل على أساس قيمة تساوي 20 مرة قيمة الأتاوى الناتجة عن المزاد العلني مع خصم كل الأتاوى المدفوعة في إطار الامتياز عن طريق المزاد العلني.

2.1 عندما يقوم المستفيد من حق الامتياز بإنجاز مشروعه في ويطلب تحويله بعد بدء النشاط إلى تنازل بعد اجل السنيتين من تاريخ انتهاء أجال انجاز المشروع فان هذا التحويل يتم على اساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية كما تحددها مصالح أملاك الدولة وبدون خصم¹

2-التنازل مباشرة للمستثمر

إن القاعدة إذن التي جاء بها المرسوم التنفيذي 11/06 والمرسوم التنفيذي 121/07 المتخذ تطبيقاً له هي إن الأراضي غير المبنية الموجهة لانجاز مشاريع الاستثمار ذات الطابع الصناعي التجاري أو الخدماتي يتم منحها على اساس صيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع.

إلا انه ولتمكين من بيع السكنات الترقية التي تشكل جزءاً من المشروع الإجمالي للمستثمر لاسيما طبقاً لأحكام القانون المتضمن النشاط العقاري (بيع على أساس مخططات....الخ)، فان الأمر 11/06 قد نص على صيغة البيع مباشرة لفائدة المستثمر المعني إذا تعلق الأمر باستثمار ذات طابع سياحي فندقي أو خدماتي تقدم به نفس المستثمر.

والتنازل يكون لجزء فقط من العقار والذي لا تتجاوز مساحته نسبة 30 % من المساحة الإجمالية للعقار ويتعلق الأمر هنا بإحداث مشروع مدمج ويتعلق الأمر هنا بأساس عقاري موجه لانجاز عمليات ترقية عقارية التي ترافق بصفة ملحقات مشاريع ذات طابع سياحي الفندقية أو الخدمات ويحدد الملحق رقم 03 للمرسوم التنفيذي رقم 121/07 المتضمن دفتر الشروط النموذجي البنود و الشروط المطبقة في هذه العملية² في هذا المنوال.

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 121/07

² Akroune yakout, Le système de gestion du foncier mis en place par les décrets du 23 avril 2007, présentation générale. Rappel du dispositif juridique mis en place article non publié.

ب -الأراضي المبنية

مهما كان نوع البناء الذي عليها يمكنها ان تكون محل عمليات التنازل طبقا لدفترتي الشروط الاثنتين المنصوص عليهما لهذا الغرض والملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم 122/07 في الملحقين 2 و 3 الذين يشيران خصيصا لعملية التنازل.

كل هذه القواعد مرفوقة بشروط وعقوبات تضمن احترام الالتزامات الموقعة من طرف صاحب الامتياز وبالتالي ضمان تحقيق الأهداف التي تتبعها الدولة من خلال السياسة العقارية هاته وهي تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال ترقية الاستثمار.

-يتوجب على المستفيد من عملية منح حق الامتياز أو التنازل احترام والتقييد بطبيعة المشروع الذي تم من اجله اقتناء العقار وعند عدم احترامه لهذا الالتزام فانه يتعرض لعقوبة إلغاء عقده وذلك بقوة القانون¹ إن نقل الحق العيني موضوع منح الإمتياز، حق الانتفاع أو التنازل، ليست ملازمة للتوقيع على العقد لكنه يؤجل إلى غاية انجاز المشروع واستغلاله المثبتان (الانجاز أو الاستغلال) قانونا من طرف وكالة الوطنية لترقية الاستثمار عندما يكون المشروع تابع ويعود لنظام الاتفاقية أو عبر الإثبات القانوني شهادة المطابقة في الحالات الأخرى المنصوص عليها في دفاتر الشروط.

-ان سلطات صاحب الامتياز او صاحب التنازل على قطعة الأرض الذي استقاد منها تقتصر فقط على استغلال قطعة الأرض هذه وذلك في إطار المشروع الصناعي المحدد فكل حق للتصرف على شكل الإيجار من الباطن أو التنازل ولو جزئي يعد ممنوعا وذلك تحت طائلة الفسخ المباشر للعقد وهذا المنع منصوص عليه بشدة في دفاتر الشروط.

رابعا :صيغة منح الامتياز في اطار الأمر 11/06

يتم منح حق الامتياز للأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمار ذات طابع صناعي أو سياحي أو تجاري أو خدماتي عن طريق اجراء المزاed العلني أو عبر صيغة التراضي وذلك بناء على معيارين، الاول معيار جغرافي والثاني ظرفي.

ا- عن طريق المزاed العلني:

يتم منح حق الامتياز عن طريق المزاed العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة(تكون المزاed العلنية مفتوحة أو محدودة، شفوية او بداخل اظرفة مختومة)على قطع الأراضي او العقارات المتواجدة في المناطق التي يكون فيها طلب كبير على العقار أو المناطق التي يكون فيها عرض عقاري محدود وهذه الصيغة إلزامية ويتعلق الأمر بالأراضي الواقعة على مستوى:

¹ تعليمة رقم 4420 المؤرخة في 11 جوان 2007 تتضمن شروط وكيفيات تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

-بلديات ولايات الجزائر وعنابه و وهران.

-بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد.

-بلديات مقر ولايات الهضاب العليا.

لقد حدد نموذج دفتر الشروط الملحق رقم 01 المرفق بالمرسوم التنفيذي 121/07 البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية كالتالي:

يمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطنًا أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليًا ويتمتعون بحقوقهم المدنية وان يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 10 بالمائة من مبلغ الثمن الأدنى المعروض للحصة التي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيها ،وتدفع الكفالة إلى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا نقداً أو بواسطة صك مصدق عليه.

يمنح حق الامتياز في المزاد إما عن طريق المزايدة الشفوية وإما بالتعهدات المختومة ، يتم إطلاق هذه المزايدات بعد أن يتم إخضاعها لعملية إشهار واسعة وهذا لضمان شفافيتها اذ يعلن عنها قبل ثلاثين يوما 30 يوما من التاريخ المحدد لبدء عملية المزاد عن طريق ملصقات و إعلانات وتنتشر على الأقل مرتين 2 في جريدتين وطنيتين .

يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها ويوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الاظرفة) والراسي عليه المزاد أو عليهم المزاد.

وهناك مجموعة من الشروط والقواعد الأخرى المنصوص عليها في دفتر الشروط والذي يجب على المستفيد الاطلاع عليها واحترامها و التقيد بها مسبقا وان يتخذ مرجعا له مثل تعيين الموطن الوكالة المواد 13.14.15 من ملخص دفتر الشروط .

ب- عن طريق التراضي:

لا يتم اللجوء إلى صيغة التراضي إلا في بعض الحالات الخاصة والتي تتمثل في:

-عندما يكون الأساس العقاري متواجد في منطقة حيث الطلب على العقار ضعيف بينما العروض كبيرة ويتعلق الأمر هنا بالبلديات غير المعنية بتطبيق المزايدات العلنية وكذا البلديات التابعة لولايات الجنوب أي بالنسبة للبلديات الأخرى للشمال والهضاب العليا وكذا مجمل بلديات ولايات جنوب البلاد فان منح حق الامتياز يكون عن طريق صيغة التراضي.

-عندما يكون الأساس العقاري موجه لاستقبال مشروعا يمثل منفعة خاصة لاقتصاد البلاد ويعود بهذا الشكل إلى نظام الاتفاقية ، كما ينص عليه الأمر المتعلق بتطوير الاستثمار أي وفقا لأحكام الأمر 01/03 وذلك بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار حيث يمكن للمجلس الوطني للاستثمار منح حق الامتياز بالتراضي على الأراضي ومهما كان موقعها والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والمستفيدة.

خامسا: الترخيص بالامتياز والتنازل في إطار الأمر 11/06 يتم الترخيص بمنح حق الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو التراضي وفقا للمادة 5 من 11/06 و المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 وللتان تنصان على ان " يرخص بالامتياز او التنازل بالمزاد العلني أو التراضي بموجب:

-قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم.

-لائحة من المجلس الوطني الوطني للاستثمار بالنسبة لمشاريع الاستثمار التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر 03/01 المؤرخ في أوت سنة 2001

بالرجوع إلى نص هذه المادة نستخلص انه يرخص بالامتياز أو التنازل كما يلي:

أ - في حالة منح الامتياز عن طريق التراضي

يرخص بمنح حق الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للدولة بقرار مسبق من الوالي وهذا بعد راي بالموافقة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار .

في هذا الإطار، يتعين بالسهر سيما على توفر القطعة الأرضية موضوع طلب الامتياز وقابليتها للبناء وكذا ملائمتها بالنسبة لأدوات التهيئة و التعمير .

ب -في حالة منح عن طريق المزاد العلني

يجب أن يرخص منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني على الأراضي التابعة للدولة كذلك بقرار من الوالي باقتراح من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ، وفقا لإجراءات محددة في نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الارضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والمرفق بالمرسوم التنفيذي 121/07 .

سادسا: تكريس منح حق الامتياز والحقوق المترتبة عليه في إطار الأمر 11/ 06

يجب أن يكرس المنح القانوني لحق الامتياز سواء تم منحه بالمزاد العلني أو التراضي، بعقد إداري¹ تعده مديرية أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط الذي يتم إعداده طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم وبرنامج الاستثمار المزمع انجازه.

يكرس هذا المنح القانوني بتسجيله وشهره في المحافظة العقارية، يتضمن الشروط الأساسية والبنود الخاصة والحقوق المنصوص عليها في التنظيم الساري العمل به والذي يجب أن يرفق بدفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 121/07 السالف الذكر.

بعد حصول المستثمر على عقد الامتياز فهذا الحق يكرس له مجموعة من الحقوق والتي تتمثل في:

¹ وفقا للمادة 27 من نموذج دفتر الشروط المزاد العلني والتراضي.

-الحق في الحصول على رخصة البناء و الحصول على القروض ومن ثمة إمكانية رهن الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الامتياز .

سابعا :الشروط المالية في إطار الأمر 11/06

يمنح حق الامتياز مقابل دفع إتاوة ايجارية سنوية، عندما يمنح حق الامتياز عن طريق التراضي فإنه يجب تحديد قيمة هذه الأتاوى السنوية عن طريق تقييم معد من طرف مصالح أملاك الدولة ويجب أن يساوي 20/1 أي 5% من القيمة التجارية للقطعة الأرضية المعنية بحيث يجب تسديد أتاوى السنة الأولى للامتياز عند إعداد العقد الإداري للامتياز .

في حالة ما إذا تم منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني فان قيمة السعر الافتتاحي يجب أن تساوي 5 /20 من القيمة التجارية المحددة من طرف ومن ثمة فان قيمة الأتاوى السنوية تكون تلك الناتجة عن الزيادة. تجدر الإشارة كذلك، إلى أن الأتاوى السنوية المحددة أو الناتجة عن عملية المزاد العلني تبقى ثابتة خلال كل مدة الامتياز 20 سنة ولا يتم تحيينها إلا بعد انقضاء هذه المدة وعند تجديد عقد الامتياز يتم تجديد الأتاوى السنوية بالرجوع إلى السوق العقاري المحلي الحر.

ان عدم التزام المستفيد من الامتياز أو من التنازل للشروط التي تضمنها دفتر الشروط والأعباء يؤدي إلى فسخ عقد الامتياز أو التنازل.

الفقرة الثانية : صيغة منح الحافطة العقارية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 122/07.

تنفيذا للأمر 11/ 06 صدر المرسوم التنفيذي 122/07¹ المحدد لشروط و إجراءات تأسيس وتسيير الحافطة العقارية المشكلة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية الموجهة للاستثمار .

وسبقت الإشارة أيضا، انه تم إسناد تسيير هذه الحافطة العقارية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وان هذا التسيير تضمنه الهيئة المحلية لهذه الوكالة على المستوى الولائي على أساس اتفاقية مبرمة بين هذه الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ومديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا .

كما حدد المرسوم التنفيذي رقم 122/ 07 السالف الذكر صيغة او نمط منح هذه الحافطة العقارية وهو النمط الذي جاء به الأمر 11/06 بصفة عامة وهو عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل. يتم التنازل أو منح حق الامتياز عن الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات الاقتصادية في حال نشاط والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية مبنية أو غير

¹ المؤرخ في 23 افريل 2007 الملغى.

مبينة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وفقا للأمر 122/07 عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة اذا كانت موجودة على مستوى:

- بلديات ولايات الجزائر ، عنابة ، قسنطينة ، وهران.
- بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة للولايات الأخرى في شمال البلاد.
- بلديات مقر الولاية لولايات الهضاب العليا.

عن طريق التراضي:

إذا كانت هذه الأصول مبنية أو غير مبنية موجودة خارج البلديات المذكورة أعلاه، وكذلك تلك الموجودة في بلديات جنوب .

وتجدر الإشارة أن كل تنازل أو حق امتياز يمنح في هذا الإطار يجب القيام به حسب مقتضيات دفتر لشروط و الأعباء الخاص المرفق بالمرسوم التنفيذي 122/07 هناك حالة خاصة تجدر الإشارة إليها، أن الأصول التي اختيرت لمشاريع مقبولة من طرف المجلس الوطني للاستثمار كمشاريع استثمار ذات أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني يتم التنازل أو منح حق امتياز عنها بالتراضي مهما كان مكان تموقعها، ويكون ذلك على أساس اتفاقية تبرم طبقا لأحكام المادتين 12 و 10 من الأمر رقم 03/01 المعدل والمتمم، وعلى أساس قرار من المجلس الوطني للاستثمار والذي يمكن له منح كذلك تخفيضات على سعر التنازل أو الأتاوى السنوية الإيجارية للأصول المعنية حيث يتم إرسال الملفات المعتمدة من طرف المجلس الوطني للاستثمار من طرف أمانة هذا الأخير ويبقى على عاتق الإدارة المركزية ضمان وضعها حيز التنفيذ عن طريق المديرية الولائية لأملاك الدولة المعنية¹

اولا :الهيئة المكلفة بمنح الاصول المعنية

يتم النطق بمنح الأصول المشكلة لهذه الحافطة العقارية وباقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من طرف لجنة ولائية يترأسها الوالي أو ممثله (لجنة تحديد الموقع وترقية الاستثمارات) لان الترخيص الذي ابدته اللجنة يكرس بقرار ولائي بمعنى تمنح هذه الأصول باقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بتريخيص من لجنة لتحديد الموقع وترقية الاستثمارات بقرار صادر من الوالي رئيس هذه اللجنة.

ثانيا :الشروط المالية

يتم منح هذه الأصول بحق امتياز مقابل دفع إتاوة سنوية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة والنااتجة عن السوق العقارية الحرة.

أن منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية يكون بمقابل دفع إتاوة سنوية بنسبة 5 % من قيمته

¹ المواد 23 و 24 من المرسوم التنفيذي 122/07

التجارية والتي يجب أن تشكل أيضا مبلغ السعر الافتتاحي في حالة منح الامتياز في المزاد العلني. وفي حالة ما إذا تم منح حق الامتياز في المزاد العلني فان مبلغ الإتاوة السنوية الواجب دفعه هو ذلك الناتج عن المزاد.

ثالثا : أعداد العقود

إن التنازل أو منح حق الامتياز في المزاد العلني أو بالتراضي لهذه الأصول التابعة للدولة تكرر: -بعقود إدارية يتم أعدادها من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بعد إمضاء المستفيد من التنازل أو من الامتياز لدفتر الشروط و الأعباء الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 23 افريل 2007 إذا كان الأصل فائض أو متبقي. -بعقد توثيقي مشهر بالمحافظة العقارية عندما الأمر بأصل متوفر على مستوى المناطق الصناعية. طبقا للمواد 22.30 من نفس المرسوم 122/07 كما تجدر الملاحظة أيضا أن الأمر 11/06 تم الغائه في سنة 2008 بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في 2009 وهذا ما نتعرض لدراسته في المطلب الثالث .

المطلب الثالث : عقد الامتياز بعد صدور الأمر 04/08¹

بعد اقل من سنتين من صدور الأمر 11/06 ومراسيمه التنفيذية ارتأت السلطات العمومية التدخل بوضع نظام قانوني جديد للحصول على العقار الصناعي فصدر المشرع أمر آخر وهو الأمر 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر لسنة 2008 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية . وتطبيقا لهذا الأمر صدر مرسومين تنفيذيين له ويتعلق الأمر الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي سنة 2009 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية² والذي يشرح بالتفصيل للأحكام والقواعد التي جاء بها الأمر رقم 04/08 والثاني يتعلق الأمر بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02 ماي سنة 2009 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها³ هذا الأمر نص على تسخير حافظة عقارية مهمة لتوجيهها لاستيعاب مشاريع تتكون من الأصول المتبقية من حل وتصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة

¹ الامر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز، الجريدة الرسمية العدد 49 - سنة 2008.

² الجريدة الرسمية العدد 49 لـ 3 سبتمبر سنة 2008 والذي الغى الامر 11/06 السالف الذكر.

³ الجريدة الرسمية العدد 27 لـ 06 ماي 2009 الذي الغى احكام المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 23 ابرل 2007 الذي يحدد شروط و كفيات

تسيير الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي هي في حالة نشاط و الأراضي المتوفرة بالمناطق الصناعية نص الامر رقم 04/08 على قواعد و إجراءات جديدة لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

في سنة 2011 تم اعتماد قواعد و إجراءات جديدة إطار تم النص عليها في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تعميم نظام الامتياز في إطار الأمر 04/08 (الفرع الأول) وتنظيم العقار الصناعي في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (الفرع الثاني).

الفرع الاول: تعميم نظام الامتياز في إطار الأمر 04/08

باعتبار ان عقد الامتياز هو أهم و آخر عقد للحصول على العقار الصناعي سوف نتعرض اليه بشكل من التفصيل .

اولا : مفهوم عقد الامتياز وشروط إبرامه في إطار الأمر 04/08

01/ مفهوم عقد الامتياز في إطار الأمر 04-08 :

بالرجوع الى نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية منح الامتياز " هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري."

02/ شروط إبرام عقد الامتياز في إطار الأمر 04/08

1-2 - الشروط المتعلقة بتقديم الطلب ودراسته

يتم الحصول على وعاء عقاري صناعي من خلال التوجه إلى هيئات مختلفة طبيعة المشروع الاستثماري وحجمه بالتوجه الى:

أ -الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

يقدم الطلب إلى هذه الوكالة إذا كان الأصل العقاري المرغوب فيه يدخل في حافظتها العقارية وتتمثل هذه الأملاك:

-الأصول المتبقية الناتجة عن للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة.

-الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط والتي ليست ضرورية او زائدة لنشاط هذه المؤسسات.

-الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية لعدم تخصيصها او منحها او بسبب عدم استخدامها

رغم انه تم منحها.

هذه الأصناف الثلاثة من الأملاك تعد جزءا من الأملاك الخاصة للدولة.

-وكذا جميع الأملاك التي يوكل مالکها مهمة تسييرها إلى وكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

-الأملاك الخاصة بالوكالة التي اكتسبتها من أموالها الخاصة من اجل إعادة بيعها للمستثمرين بعد تهيئتها وتجزئتها.

ب -لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار:

تمارس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار صلاحياتها في مجال

المساعدة على تحديد موقع الاستثمارات على العقارات والأملاك الواقعة في مناطق النشاط أو تلك

العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة) التي لا تنتمي إلى الحافظة العقارية الموكلة تسييرها إلى الوكالة

الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وكذلك العقارات الموجودة داخل محيط المدن الجديدة.)

ج -المجلس الوطني للاستثمار:

في المشاريع تمثل منفعة خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني وذلك طبقا عليه في الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 اوت 2001 و المتعلق بتطوير الاستثمار

2-2 الشروط الواجب توافرها في القطعة الارضية

بالرجوع الى المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 الاوعية العقارية التي يجب ان تكون

محل حق امتياز يشترط فيها أن تتوفر على مجموعة من الشروط وهي:

-أن تكون هذه الأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

-أن تكون غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية

حاجياتها.

-أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء

المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

-وتضيف المادة الأولى من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز

عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع

استثمارية أن القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز يجب ان تكون موجهة للاستيعاب مشروع استثماري

وكل تغيير في وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في الدفتر

الشروط ينجر عنه فسخ منح الامتياز.

-يجب أن تكون الأراضي التابعة للدولة والمعنية بهذا الجهاز تابعة للأملاك الخاصة للدولة وغير

مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية للدولة ويجب أن تكون أيضا واقعة داخل

القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير تتم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير والقابلة لاحتضان بنايات طبقا لمخططات شغل الأراضي.

استثناء، يمكن منح امتيازات على الأراضي الواقعة خارج القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير لصالح المشاريع الاستثمارية التي حسب طبيعتها لا يمكن انجازها في هذه القطاعات¹ لقد تم استثناء في هذا الإطار الأراضي التالية والتي تبقى خاضعة للنصوص الخاصة بها وهي:

- الأراضي الفلاحية.
- الأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمية.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية، والتي تستفيد من إعانات الدولة أي ذات الطابع الاجتماعي
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والثقافية²

ثانيا : إجراءات إبرام عقد الامتياز في إطار الأمر 04/08

لقد كرس الأمر رقم 04/08 السالف الذكر، لاسيما المادة 3 منه قاعدة واستثناء فيما يخص طريقة منح الامتياز والتي تنص " يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد او بالتراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة ... "

01 / منح الامتياز بالمزاد العلني

لقد جعل الأمر 04/08 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 منح الامتياز عن طريق المزاد العلني القاعدة الأساسية لمنح حق الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وقد حدد نموذج دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية .

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 السالف الذكر .

² المادة 05 من الأمر 04/08 السالف الذكر .

1-1 الترخيص بمنح الامتياز بالمزاد العلني

لقد كرس الأمر 04/08 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 قاعدة تدخل وزراء مختلف القطاعات أو الوالي للتخصيص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني فيرخص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني، المفتوح أو المحدود بقرار من:

- الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي، عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل منطقة التوسع السياحي.
- الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وباقتراح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، عندما يتعلق الأمر بقطعة ارض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هذه الوكالة.
- الوزير المكلف بتهيئة الاقليم وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، عندما تكون القطعة الارضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط مدينة جديدة.
- الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات، عندما تكون القطعة الارضية التابعة للدولة موجودة خارج محيطات مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري¹

1-2 اجراءات منح الامتياز بالمزاد العلني

يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني ويكون ذلك عن طريق المزايدات الشفوية و أما بالتعهدات المختومة وذلك بإتباع الإجراءات التالية:

أ- يعلن عن المزاد العلني قبل ثلاثين 30 يوما على الأقل عن طريق ملصقات و إعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل، وبأية وسيلة اشهارية ويتضمن:

- التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والتمن الأدنى المعروف وكذا مدة الامتياز، و مكان إجراء المزاد.

-تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر اجل لإيداع التعهدات المختومة و كذلك تاريخ فرز هذه التعهدات المختومة.

ب- يجب على كل شخص يريد المشاركة القيام بما يلي:

-إعداد ملف يحتوي على بطاقة تقنية وصفية للمشروع، البطاقة التقنية للأصل العقاري المختار.

-سحب دفتر الشروط على مستوى مديرية أملاك الدولة الموجود في دائرة اختصاصها الأصل العقاري.

-دفع كفالة مالية تمثل 10 من مبلغ السعر الافتتاحي على مستوى مفتشية أملاك الدولة المختصة

¹ المادة 05 من الأمر 04/08 السالف الذكر

إقليمياً، ويخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسي عليه المزايدة، أما المزايدون الآخرون يرد لهم المحاسب الكفالة بناءً على تقديم قسيمة الدفع أو وصله.

-إيداع الملف على مستوى المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المختصة إقليمياً¹ وانه في مجال المزايدات العمومية التي من الواجب أن تتميز بالشفافية التامة لضمان التثمين الأقصى للأموال العامة لابد من تجنيد كل الإمكانيات لنجاح هذا النوع من العمليات وعليه يتعين اللجوء إلى وضع حيز التنفيذ الإجراءات التالية:

-إدراج ضمن الإعلانات العمومية التي ستنتشر ووفقاً لأحكام دفتر الشروط .

-أن منح الامتياز يكون حسب الطريقة المشتركة والمنسقة للتعهدات المختومة والمزايدة الشفوية.

-أثناء حصة المزايدة، يتم قبل كل شيء القيام بالمزايدة الشفوية مع إعلام كل الحاضرين أن صاحب أحسن عرض سوف يكون له إمكانية اقتراح عرض أخير عن الانتهاء من فتح الاظرفة.

- إن المزايدون عن طريق التعهدات أو ممثلون الشرعيون والذين يكون حضورهم إجبارياً أثناء الحصة لهم الحق في المشاركة في المزايدات الشفوية باقتراح عروض لاسيما عندما يفوق مستوى المزايدات المبلغ الذي تتضمنه تعهداتهم المختومة.

-عند الانتهاء من المزايدة الشفوية، تنطلق اللجنة في فتح الاظرفة المختومة (التعهدات المختومة).

-في حالة ما كان أحسن عرض ناتج عن المزايدة الشفوية، يتعين التمسك بها وإن أصحاب التعهدات المختومة لا يحق لهم الاحتجاج ما دام انه كانت لهم الفرصة لاقتراح عروض شفوية في الإطار التنافسي الذي يعد المبدأ لطريقة" لصالح أحسن عارض."

-وفي حالة ما إذا تبين أن أحسن عرض ناجم عن التعهدات المختومة، فيستلزم إعطاء لصاحب التعهد الأحسن ولأحسن عارض شفوي المعنيين وبصفة محدودة ولكن دائماً ضمن الحصة العامة إمكانية اقتراح عروض جديدة.

02/ منح الامتياز بالتراضي

1-2 مفهوم التراضي وشروطه

اعتبر الأمر 08/04 والمراسيم التنفيذية اللاحقة له، التراضي كإجراء استثنائي لمنح الامتياز وذلك في المشاريع ذات الأهمية والمصلحة الوطنية.

المشاريع ذات الأهمية الوطنية هي كل المشاريع التي تدخل ضمن إحدى الأصناف التالية:

-التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية، مثل الاستثمارات الإنتاجية التي يمكنها أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني.

¹ المادة 5.4.3 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزايدة العلنية على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09

-تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة السكنية.
-تكون محدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي وتعكس على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة والتحويل التكنولوجي

- تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة، والتي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار

2-2 الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي

يرخص بمنح الامتياز في حالة التراضي بترخيص من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار حيث يعرض الوزير المعني أو الوالي المختص إقليميا المشاريع الاستثمارية القابلة، لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار¹.

الفرع الثاني: تنظيم العقار الصناعي في اطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011

لقد اتخذت مجاز الوزراء في اجتماعه المنعقد يوم 22-02-2011 سلسلة من القرارات الاقتصادية من بينها ما يتعلق بالمجال الصناعي تهدف إلى تسهيل حصول المستثمرين على الأساس او الوعاء العقاري لإقامة مشاريعهم الاستثمارية هذه التدابير، تم إدراجها في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 حيث نص هذا الأخير على مجموعة من القواعد و الإجراءات عدلت بعض أحكام الأمر 04-08 (أولا) ، كما انه جعل لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار (CALPREF)الجهة الوحيدة لتلقي طلبات الأراضي المخصصة لاحتضان مشاريع الاستثمارات الصناعية (ثانيا).

أولا : القواعد و الإجراءات الجديدة المكرسة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .

عدل قانون المالية التكميلي لسنة 2011 لاسيما المادة 15 منه أحكام الأمر 04-08 لاسيما أحكام المواد 03 و 05 و 08 و 09 و ان التعديل يخص ما يتعلق بطريقة منح الامتياز و الترخيص به وتخفيضات على الاتاوي الايجارية.

01/ منح حق الامتياز بالتراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 :

- تم إلغاء صيغة المزاد العلني في منح حق الامتياز على العقار الصناعي و أصبح يتم منح الامتياز بصيغة التراضي غير قابلة للتحويل إلى تنازل و لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين على الأملاك والأراضي التالية:
- العقارات أو الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة للاستثمار وبما فيها تلك الواقعة بمناطق التوسع السياحي و المدن الجديدة.
- الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة.
- الاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط.
- القطعة الارضية المتواجدة في المناطق الصناعية.

¹ تعليمة وزارة المالية ، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميم الاملاك التابعة للدولة، رقم 01258 المؤرخ في 08 مارس 2010.

- القطع الأرضية المتمركزة في مناطق النشاط أو التابعة للذمة المالية للوكالات العقارية للولايات.
- و يرخص الامتياز عن طريق التراضي بقرار من الوالي المختص اقليميا و باقتراح من :
- لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار على الأراضي (الملك المبني أو الغير مبني) التابعة للأملك الخاصة للدولة أو تابع المنطقة الصناعية أو منطقة نشاطات أو يمثل أصل متبقي أو فائض.
- الهيئة المسيرة للمدينة الجديدة و بعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية واقعة بداخل محيط مدينة جديدة.
- الوكالة الوطنية لتطوير السياحة و بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لمنطقة توسع سياحي¹.

02/ تخفيضات على الاتاوي الاجارية :

تم إقحام تدابير مالية محفزة من شأنها إنشاء مناصب شغل و رفع الإنتاج الوطني و تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة الاجارية السنوية التي تمثل 01 / 20 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز و تتغير نسبة التخفيضات الجديدة حسب موقع المشروع الصناعي:

90 .. خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة إلى ثلاثة سنوات.

50... خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد من سنة إلى ثلاثة سنوات.

بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 15 سنة ترتفع هذه المدة إلى 50 ... من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب و الهضاب العليا .

بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 15 سنة و ترفع هذه المدة إلى 50 من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة بولايات الجنوب الكبير .

أن تطبيق نسبة التخفيض يكون حسب موقع العقار موضوع منح الامتياز الهضاب العليا ، الجنوب ، الجنوب الكبير) و وفق م المحدد لقابلية الاستفادة من الصندوقين المخصصين لتنمية مناطق الجنوب و الهضاب العليا².

وتطبق هذه المزايا أيضا المشاريع الاستثمارية التي استفادة من منح الامتياز على أساس قرارات مجلس الوزراء ولو قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

تحدد مدة الاستفادة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و يلزم ذكرها في قرار الوالي وكذا في عقد الامتياز

¹ المادة 05 من الامر 04-08 السالف الذكر ، المعدلة والمتممة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011

² المادة 09 من الامر 04-08 السالف الذكر ، المعدلة والمتممة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .

تمنح اعلي نسبة من التخفيض للمشاريع المنجزة بمناطق الجنوب و الهضاب العليا تعادل قيمة الإتاوة في هذه المناطق 01 دج كسعر رمزي للمتر المربع خلال مدة 10 سنوات لتصل الى 50....من قيمو العقار بعد انتهاء مدة 10 سنوات.

ومن جهة أخرى يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار بعد قرارا من مجلس الوزراء تخفيض إضافي على مبلغ الأتاوى الايجارية السنوية التي سبقت الإشارة إليه في المادة 09 السابق ذكرها .

وبغية مرافقة المستثمر و تخفيف العبء المالي المرتبط بعملية منح الامتياز نص قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على إمكانية تقسيم دفع حقوق التسجيل و كذا رسم الإشهار العقاري بمناسبة إعداد عقد منح الامتياز لاملاك الدولة ، هذا بطلب محتمل من المستثمر تسدد الحقوق و الرسوم السالف الذكر سنويا على طيلة مدة العقد منح الامتياز حتى في حالة عدم استفادة المستثمر من الامتيازات المنصوص عليها في الأمر رقم 01-03 المتعلق بترقية الاستثمار .

ثانيا : لجنة المساعدة في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .

هذه اللجنة تم إنشاءها في سنة 1994 و تم إعادة تنظيمها في سنة 2006 و سنة 2008 وأخر مرة كانت سنة 2011 بموجب قانون المالية التكميلي .

وانه سبق وان ذكرنا نص المادة 15¹ من القانون المذكور أعلاه التي عدلت المادة 05 من الأمر 04-08 ونستخلص منها أن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 حصر منح قرار الامتياز على العقار الصناعي للوالي فقط مع إعطاء دور أكثر للجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقيته و التي أصبحت الجهة الوحيدة لاستقبال طلبات الحصول على العقار الصناعي .

حيث انه للحصول على وعاء عقاري أو أصل:

* يجب إيداع الطلب لدى أمانة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و الضبط العقاري (لجنة يرأسها الوالي أو ممثليه على مستوى كل ولاية و تعني بالمساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات والضبط العقاري) .

* يتم النظر في الطلب من طرف هذه اللجنة للبت في قبوله .

* إذا تمت الموافقة على المشروع الاستثماري و يعد الوالي قرارا يسمح من خلاله منح حق الامتياز بالتراضي على العقار .

* بناء على قرار من الوالي يعد مدير أملاك الدولة عقد حق الامتياز لمدة 33 سنة على أساس دفتر الشروط الذي يحدد بنود و شروط منح الامتياز .

¹ انظر المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .

*يسلم للمستثمر عقد منح الامتياز بعد إشهاره في المحافظة العقارية.
*يجب على المستثمر الحصول على الترخيصات اللازمة لبدء المشروع الاستثماري .

المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي.

ان استغلال العقار الصناعي بالطرق التي حددها القانون تولد عنها نزاعات مثل أي عقد و بالتالي فان الأطراف المتعاقدة، و المتخاصمة لها الحق في اللجوء إلى القضاء كحق دستوري ولها كذلك الحق في اللجوء الى الطرق البديل لحل النزاعات لاسيما التحكيم وفقا للشروط العقد
المطلب الأول: طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي:

سنتناول في هذا المطلب تحديد طبيعة منازعات العقار الصناعي، أو الموجه للاستثمار والتي تتمحور أساسا في المنازعات المتعلقة بعمليات منح الامتياز، والمنازعات المتعلقة بعمليات التنازل والتي تتم بموجبها استغلال الوعاء العقاري المخصص من أراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة، وأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية والنشاطات.

الفرع الأول: بالنسبة للمنازعات على أراضي المناطق الصناعية و المؤسسات العمومية.

ويمكن حصرها في المنازعات أراضي المناطق الصناعية، التي تقوم في إطار تهيئة المناطق الصناعية من طرف المؤسسات المهيئة والمستثمرين المتعاقدين معهم، من جهة ومن جهة أخرى بين المؤسسة المهيئة للمنطقة الصناعية، والغير حول ملكية الأراضي.

فبالنسبة للعلاقة التعاقدية التي تمت بين المؤسسات المهيئة، والمستثمرين في إطار عقود التنازل، فإنه قد نتجت عدة نزاعات تتعلق أصلا على سعر إعادة التنازل (البيع) للتجزئات العقارية ، حيث أن المتعامل يطالب بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء ، أي الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسة العقار ، أما هذه الأخيرة فترفض هذا الاقتراح وتطالب بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار أي سعر السوق ، وهذا على اعتبار أن هذه المؤسسة كانت في أول الأمر عبارة على مؤسسة ذات طابع تجاري وصناعي وتجاري وذلك إلى غاية صدور قانون 01-88 المتضمن المؤسسات العمومية الاقتصادية¹ ومع صدور قرار مجلس مساهمات الدولة في جويلية 2003 أصبحت المؤسسات المهيئة للمناطق الصناعية ، أو مكاتب الدراسات والأبحاث في العمران URB تابعين لمؤسسة مساهمات الدولة SGP GENEST ، أما المؤسسات المسيرة للمناطق الصناعية فأصبحت شركات التسيير العقاري SGI ، وكذلك انه في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبعض العقارات وخاصة تلك الموضوعة للخواص مما نتج عنه وضعيتان أن بعض هذه العقارات يرفضون بيعها

¹ العقار الصناعي ، المرجع السابق ، ص 90.

بالتراضي لهذه الأجهزة ،وأما أن هذه المؤسسات لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخوادم بالسعر الحقيقي للسوق¹ ، ومن اجل وضع الحلول للوضعيات التي بقيت عالقة على مستوى المناطق الصناعية صدرت تعليمية وزارية مشتركة في سنة 1999 المتعلقة بتطهير العقار الصناعي التي جاءت كنتيجة لاجتماع مجلس الحكومة بتاريخ 22 ابريل و02 سبتمبر 1998 و 02/07/1999 بخصوص ملف إعادة هيكلة المناطق الصناعية فإنه تم وضع حلول لتصفية الوضعية داخل أراضي المناطق الصناعية من اجل وضع حد لحالات عدم تسوية عقود الملكية التي من بينها عدم الاتفاق على سعر التنازل والمضاربة الأمر الذي أدى خلق وضعية تنازعية في المناطق الصناعية و قلة الخدمات من طرف المسيرين و عدم دفع المستحقات من طرف شاغلين الأراضي ومن اجل وضع حل لتلك الوضعيات فقد ألزمت تعليمية الوزارية المشتركة على المؤسسات المهيئة أو المالكة أن أي تنازل يتم داخل على أراضي المناطق الصناعية يجب أن يتم بواسطة عقد رسمي وكذلك إلزامية الحصول على رخص التجزئة للمنطقة الصناعية و فيما يخص سعر التنازل عن قطع اراضي المنطقة الصناعية ، فإذا كان المستفيد من القطعة قد دفع ثمن التنازل كاملا فان الثمن المدفوع يعتبر نهائيا ويسلم له عقد الملكية، وإذا كان المستفيد قد دفع الثمن فقط على أساس انه يعتبر ثمن مؤقت من غير احتساب مصاريف التهيئة فان المؤسسة المهيئة تستكمل المبلغ المتبقي بالإضافة إلى تكاليف التهيئة وذلك لأجل تسوية الوضعية ، وإذا كانت مصاريف التهيئة تحملها المستفيد بنفسه و التي كان من المفروض أن تقوم بها المؤسسة المهيئة فإنه يتم خصمها من سعر التنازل أي سعر القطعة الأرضية .

وبالنسبة لأراضي التي لم يتم دفع ثمن تنازلها فان سعر التنازل يحين على أساس السعر الحالي للقطعة الأرضية وليس على أساس سعر القطعة الأرضية وقت شغلها من طرف المستفيد ويجب ان يحين سعر القطعة الأرضية وفقا و بالنسبة إلى الأراضي التي وضع دفع ثمنها عن طريق التسيط فان المستفيد الذي يشغلها يدفع ثمنها على أساس السعر وفق المعاملة السابقة أي وقت إبرام التصرف .

و أما بالنسبة للمعاملات التي تتم على الأراضي التي ليس لها سند ملكية والواقعة داخل المناطق الصناعية والتي تتم بين عدة متعاملين فان كل معاملة بالبيع تتم من متعامل ليس له سند ملكية رسمي تعتبر باطلة ، أما الأراضي التي لها سند ملكية رسمي فان المعاملة فيها تتم بكل حرية بشرط اخذ رأي المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية أو المهيئة في حال تخلفها التي تضمن أن استغلال القطعة الأرضية سيكون ملائما مع المحيط الجوي للمنطقة الصناعية عند البدء في النشاط خصوصا معايير السلامة والوقاية ، و أن الأرض موضوع المعاملة ستوجه إلى نشاط متوافق مع نمط المنطقة الصناعية .

ومن جهة أخرى فان المؤسسات المهيئة أو المسيرة تعمل على التنازل عن القطع الأرضية وتسوية الوضعية لها بواسطة عقود رسمية لكي لا يبقى أي غموض وجرى كل أراضي المنطقة الصناعية المتوفرة على اثر حل بعض

¹ نفس المرجع ، ص 91.

المؤسسات الواقعة بها أو تخلى بعض المستفيدين على قطع الأراضي وعليه فإن الأراضي المصرح بها على أنها متوفرة تلحق إلى مالكيها الأصلي وتستغل بالتعاون مع المؤسسات المسيرة وهنا يكمن الحل الذي أتت به هذه التعليمات فيما يخص وجود نزاع بين الغير والمؤسسة المهيئة على القطعة الأرضية فإذا ما كانت متوفرة داخل المنطقة فإنها ترجع إلى مالكيها الأصلي وتستغل في إطار تخصيصها للنشاط الصناعي بالتعاون مع المؤسسة المسيرة للمنطقة وفي حالة ما إذا كانت الأرض تابعة للمؤسسة المهيئة للمنطقة الصناعية فإنها يتعين اتخاذ إجراءات استعمالها وفق لطبيعة شغلها¹ والأمر 07-119 أكد كما رأينا أن حافظة المناطق الصناعية تتولى تسييرها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .

أما طبيعة منازعات أراضي المؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية فإنه يمكن حصرها في منازعات الناجمة على تصفية المؤسسات العمومية المنحلة والتي تم بيعها وظهر فيما بعد أن المؤسسة المنحلة ليس لها سند ملكية للقطعة الأرضية أو أنها شاغلة بموجب قرارات إدارية وفي إطار تصفية و خصوصية المؤسسات العمومية فان الدولة تدخلت في تلك المنازعات بموجب قوانين المالية السالفة الذكر وتحملت كل تبعات تصفية و خصوصية المؤسسات العمومية المحلة أو التي تم خصصتها أو أراضي المؤسسات العمومية الاقتصادية فان طبيعة منازعاتها تتعلق دائما في منازعاتها مع الغير حول حق الملكية العقارية الشاغلة لها أو أرضها التي تم التعدي عليها أما فيما يخص اكتساب الأراضي من الدولة فإنها تخضع للتسويات إدارية بينها وبين الإدارة لاتصل إلى القضاء حتى أن أصول هذه المؤسسات في حالة حلها تعود إلى أملاك الدولة الاصول المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية تخضع انظام الامتياز الذي كرسه الأمر رقم 04/08.

ثانيا: طبيعة منازعات على أراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة وأملاك الجماعات المحلية.

بخصوص المنازعات المتعلقة بقرار منح الامتياز فإنه كان سابقا يمنح الامتياز بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، والمستثمر له الحق في الطعن في قرارات الوكالة المتعلقة برفض منح أو سحب الامتياز أمام القضاء الإداري لان الوكالة تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري إلا إن هذا الوضع لم يعد موجودا فيما يخص منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة والموجهة للاستثمار .

إذ أنه وبموجب الأمر 06-11 فان منح الامتياز بالمزاد العلني يرخص بموجب قرار من الوالي وبالتراضي بقرار من المجلس الوطني للاستثمار في إطار أحكام الاتفاقية الثنائية بخصوص الاستثمارات التي لها بعد وطني ، أما ما جاء به الأمر 08-04 فان الترخيص بالاستثمار يكون بقرار من الوزير المختص (قرار من وزير المكلف بترقية الاستثمارات فيما يخص الأراضي التابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري) ، أو بقرار من الوالي فيما يخص الأراضي التابعة لأملاك الدولة على المستوى المحلي فيما يخص الترخيص بمنح الامتياز

¹ . انظر إلى التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة سنة 1999 عن وزير المالية الوزير المنتدب المكلف بالميزانية ووزير الصناعة وإعادة الهيكلة .

بالمزاد العلني أو بقرار من مجلس الوزراء، وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار فيما يخص بالترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي للمشاريع التي لها بعد وطني، و في كل الأحوال فإن المنازعة السابقة لمنح الامتياز لا يمكن تصورها حالياً لان القرارات الإدارية السابقة تعتبر قرارات تحضيرية لا تمس بحق مكتسب للمستثمر إلا فيما يخص منازعات إلغاء قرار الوالي المتعلق بتعيين القطعة الأرضية بصفته رئيساً للجنة المحلية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF والتي تفصل في طلبات تعيين المواقع وتخصيص الأراضي إما بالرفض أو في حالة سحب قرارها بعد مضي مدة 6 أشهر من تبليغ قرار التخصيص إلى المترشح دون القيام بالإجراءات المتعلقة بمنح الامتياز أو التنازل ما عدا في حالة القوة القاهرة، ويكون القضاء الإداري هو المختص في كل الأحوال لان جهة إدارية تعمل تحت سلطة الوالي وهو الذي يمثلها ويرأسها وفي الواقع غالباً ما تتركز المنازعات حول العقار الصناعي أو الأراضي الموجهة للاستثمار المخصصة من الأراضي التابعة للدولة في المرحلة التالية لمنح الامتياز والتنازل بموجب التصرفات أو العقود التي يتم إبرامها بموجب عقود الامتياز أو عقود التنازل.

إن عقد التنازل أو عقد الامتياز الذي يتم على أراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة هو عقد إداري ما دام أن مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى تحريره وعليه يجب أن يكون المحرر الإداري فعلاً ناقلاً للملكية، فانه كثيراً ما تتعامل المحاكم مع بعض القرارات الإدارية على أنها سندات ملكية وهي ليست كذلك مثل ذلك قرار التخصيص، وفي بعض الأحيان حتى محضر تعيين قطعة ارض لانجاز مشروع اعتبر تصرف ناقلاً للملكية... وفي الواقع كل هذه التصرفات والعقود ليست سندات ملكية، وان كان بإمكانها أن تشكل إثباتاً لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمستفيد لكنها لا تنقل الملكية، ولتكون كذلك يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي ناقلاً للملكية، يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق الذي اختارت الإدارة اللجوء إليه، كما هو الحال بالنسبة للوكالات العقارية المحلية، وليحتج بهذه العقود على الغير يجب إشهارها في المحافظة العقارية ويجب أيضاً أن تكون صادرة عن المالك أو بترخيص منه وتتضمن تنازل عن الملكية العقارية، علماً أن المادة 73 من قانون التوجيه العقاري تعتبر أي تصرف مباشر في الملكية العقارية التابعة للبلديات لفائدة الخواص باطلاً بطلان مطلق، إذا تم دون اللجوء للوكالة العقارية المحلية، دائماً وبخصوص العقود الإدارية وعلى فرض العقد الإداري هو فعلاً عقد ناقلاً للملكية فانه إذا لم يشهر لا يمكن لصاحبه أن يطلب من المحكمة إلغاء عقد مشهر لاحق له منصب على نفس العقار، علماً أن المحاكم لا تحترم هذه القاعدة في كثير من الأحيان¹، وفي إطار الاستثمار فانه غالباً ما تمنح الإدارة قطع أراضي لفائدة المستثمرين على أساس قرار تخصيص أو محضر اختبار فقط للعقار المعني بالاستثمار، غير أن المستثمرين لا يقومون بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على هذه القرارات والمحاضر، وتحويلها إلى عقود إدارية وخاصة مسالة دفع الثمن الكامل للعقار

¹ المنازعات العقارية المنازعات لمؤلفين عمر حمدي باشا والأستاذة ليلي زورقي دار هومة الطبعة الأولى 2006، المرجع السابق، ص 56 و 57.

المتنازل عليه ، و في الجانب المتعلق بعملية الاستثمار يجب التفرقة بين مرحلتين فيما يخص التنازل على أملاك الدولة وهذا في مرحلة ما قبل سنة 1993 أي قبل صدور قانون الاستثمار 93-12 والمرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة الذي أتى بنظام الامتياز الذي يتحول إلى تنازل مع انجاز المشروع ، إذ أن المشرع تخلى على مبدأ التنازل المباشر لأراضي أملاك الدولة الخاصة أو التنازل بناء على الشرط الفاسخ الذي كان معمول به بموجب المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-05 ففي المرحلة الأولى كانت النزاعات تتعلق دائما بفسخ عقد التنازل أي البيع ، أما المرحلة الثانية فتتعلق بعقد التنازل الذي تحول من عقد امتياز سابق وهذا المنوال استمر عبر قوانين المالية والاستثمار إلى غاية صدور الأمر 08-04 فطبيعة المنازعات المتعلقة فيما يخص عقود التنازل على أملاك تتمحور أساسا حول ثمن التنازل وكذا التزام المستثمر بالواجبات المتعلقة أساسا بانجاز المشروع الاستثماري التي تدور أساسا حول فسخ عقد الامتياز وكذا ثمن القطعة الأرضية فيما يخص الأراضي التي منح أصحابها عقود ملكيتها وكذلك تسوية الوضعية للمستفيدين بموجب قرارات إدارية وهذا لا يغني من وجود منازعات من الغير فيما يخص ملكية الدولة للأراضي.

أما بالنسبة لأراضي التابعة للأملاك الخاصة الولايات والبلديات فان معظم منازعاتها لها نفس الطبيعة مع أملاك الدولة فيما يخص عقود التنازل التي أبرمتها الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين أو مقررات الاستقادة التي منحها في وقت سابق رؤساء المجالس الشعبية البلدية والتي كثيرا ما ألغيت بعد صدور قانون التوجيه العقاري ونظام الامتياز لم يعمل به على هذا الصنف من الأراضي بل بقي الأمر محصورا في عقود التنازل المقيدة بشرط فاسخ وهو انجاز المشروع الاستثماري وفق دفتر للشروط .

المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة للنظر في منازعات استغلال العقار

الصناعي

إن الجهات القضائية التي تفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي تختلف على حسب الجهات المتعاقدة مع المستفيد وبحسب مالك القطعة الأرضية والعقد المبرم المنظم لاستغلال العقار الصناعي وانه كما هو مستقر عليه فإن النظام القضائي مزدوج تم تبنيه منذ صدور 1996 وان الاختصاص النوعي من النظام العام وبالتالي سنتطرق الى اختصاص القضاء الاداري (الفرع الاول) ، و اختصاص القضاء العادي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري

يكون الاختصاص للقضاء الإداري بحسب المعيار العضوي الذي اخذ به المشرع الجزائري طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ ، إذا أن جميع المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفا فان الاختصاص يعود للمحاكم الإدارية بصفة ابتدائية أو اختصاص مجلس الدولة بصفة ابتدائية ونهائية فيما يخص القرارات اللامركزية على حسب المادة 09 من القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بمجلس الدولة ، وبخصوص منازعات العقار الصناعي فان اختصاص القضاء الإداري ينعقد بمناسبة المنازعات المتعلقة بالأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة كون مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تلك الأراضي.

فبالنسبة لعقد الامتياز كان نص المادة 10 من الأمر 08-04 المتعلق بشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة إذا أن عقد الامتياز يتولى تحريره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا أي مكان موقع العقار فعقد الامتياز هو عقد إداري كما سبق لنا وان أوضحنا ذلك والمادة 12 من نفس الأمر تنص على أن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا هو الذي يتولى رفع دعوى إسقاط والأصح فسخ عقد الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة وبالتالي وطبقا للمعيار العضوي فان اختصاص يكون للمحاكم الإدارية فكل منازعة حول فسخ عقد الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة يعود للاختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة طرفا فيه بعد توجيه إعدارين لمستفيد من حق الامتياز² وبصفة عامة فان المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز أو التنازل الذي كان معمولا به سابقا فإنها تدخل ضمن اختصاص القضاء الكامل للقضاء الإداري وفيما يخص مسألة التعويض عن فسخ عقد الامتياز فان الدولة تدفع تعويضا للمستثمر بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الإشغال المنجزة بصفة نظامية والتي تحدد في قيمة مواد البناء واليد العاملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض للدولة و مصالح أملاك الدولة هي التي تحدد القيمة المضافة على القطعة الأرضية السالفة الذكر وفي

¹ قانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الادارية

² - انظر المادة 16 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07.121 المتضمن تطبيق الأمر 11.06

حالة ما كان قد قضي بهدم البنايات المنجزة فانه يتعين المستثمر أن يعيد القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية وتنتقل مباشرة بعد فسخ الامتياز الامتيازات و الرهون المقيدة على القطعة الأرضية من طرف المستثمر إلى مبلغ التعويض الذي يستحقه هذا الأخير وبالتالي تستحق مبالغ الرهون و الامتيازات منه¹.

وكذلك فان عقود التنازل التي تمت سابقا على الأراضي التابعة لأمالك الدولة و المحررة من طرف مصالح أملاك الدولة تعتبر عقود إدارية يختص القضاء الإداري للفصل فيها من اجل فسحها أو بطلانها وبالإضافة إلى ذلك فان كل الدعاوى الناتجة عن استغلال الوعاء العقاري المخصص من أراضي التابعة لأمالك الدولة يمثلها مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بصفته مفوض من طرف وزير المالية الذي يمثل الدولة أمام القضاء في المنازعات المتعلقة بأمالك الدولة الخاصة كما اشرنا إليه سابقا حتى انه فيما يخص تكوين الوعاء العقاري المخصص للاستثمار ومنازعة الغير في ملكية الأراضي التابعة لأمالك الدولة الممنوحة للمستثمرين بموجب عقد الامتياز فان منازعة الغير تكون موجهة للمستثمر صاحب حق الامتياز والدولة بصفتها مالكة ممثلة في مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

والقضاء الإداري مختص أيضا في المنازعات التي تقوم بين البلديات والغير فيما يخص عمليات الاستقادة على قطع أرضية تابعة لأمالك تابعة للبلديات والتي تولى القضاء الإداري إلغاء معظمها على أساس المادة 73 من قانون التوجيه العقاري التي تحيل الاختصاص في تسيير الحافظة العقارية للبلديات إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين².

الفرع الثاني: اختصاص القضاء العادي

يؤول الاختصاص إلى القضاء العادي في مجال استغلال العقار الصناعي المخصص من أراضي المناطق الصناعية و أراضي مناطق النشاطات فبالنسبة لأراضي المناطق الصناعية وعلى أساس المنازعات الناتجة عن عقود التنازل التي أبرمتها مؤسسات تهيئة المناطق الصناعية من جهة أو مؤسسات تسيير المناطق الصناعية مع المتعاملين أو المستثمرين داخل المناطق الصناعية كما هي محددة وفقا لأدوات التعمير وذلك بموجب عقود توثيقية ومشهرة فان الاختصاص ينعقد الى جهات القضاء العادي (القسم العقاري أو المدني بصفة عامة) في كل المنازعات المتعلقة بتسوية عقود التنازل التي أبرمت ، فأطراف العقد ليسوا أشخاص معنوية عمومية إدارية كما ان العقد هو عقد مدني وغالبا ما يكون النزاع متعلق بالزام المؤسسة المهيئة بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية وعلى اعتبار أن هذه الأخيرة تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فإنها تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري حيث تنص المادة 45 من القانون 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية انه تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الاقتصادي

¹ - انظر المادة 12 من الامر 04/08

² - قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 04/08/2002 تحت رقم 003808 منشور بمجلة مجلس الدولة العدد الثاني لسنة 2002

والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة ، وتعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع للقانون التجاري فإذاً فإن علاقة المؤسسات المهينة أو المالكة للمنطقة الصناعية مع المستثمر في مجال استغلال الأراضي المنطقة الصناعية يختص بها القضاء العادي ولا يؤثر في النزاع والاختصاص إدخال مديرية أملاك الدولة في الخصام كطرف منظم.

ومن مثال ذلك الحكم صادر عن محكمة بودواو القسم العقاري بتاريخ 23/ 04/ 2006 والمؤيد بقرار صادر عن مجلس قضاء بومرداس بين المؤسسة العمومية لتسيير المناطق الصناعية ببومرداس ضد مؤسستي س و أ حيث انه النزاع تم الفصل فيه أمام القضاء العادي ومن حيثيات الحكم السالف الذكر انه صدر من قبله حكم بتاريخ 21/ 03/ 2001 قضى بفسخ الاتفاقية المبرمة بين المدعية والمدعي عليهما واعتبار المبلغ المدفوع للمدعية كتعويض عن مختلف الإضرار اللاحقة بها و ان الاتفاقية التي تم فسخها بالحكم السالف الذكر قد أبرمت بتاريخ 06/06/1986 من اجل وعد بالبيع لقطعة ارض مساحتها 8785 متر مربع بالمنطقة الصناعية بأولاد موسى بمبلغ 1.625.225 د ج من اجل الاستثمار ، و ان المدعي عليهما لم يقوما بأي مشروع استثماري رغم مرور سنوات ، و بالنتيجة كان الحكم الأول بفسخ اتفاقية المبرمة بين الطرفين ، أما الحكم الثاني فقد قضى بطرد المدعي عليهما من الأماكن لعدم امتلاكهما لسند قانوني لشغلها الأرض محل النزاع.

أما بالنسبة للأراضي التابعة لمناطق النشاطات والتي تسييرها الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين فان يجب التفرقة بين عقود التنازل التي أبرمت قبل صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 ، والعقود التي أبرمت فيما بعد فأن التصرفات التي أبرمتها البلديات فإنها تخضع للقضاء الإداري للفصل فيها أما التصرفات التي تم أبرمت من طرف البلديات ، والتي تمت دون احترام المادة 73 من القانون السالف الذكر فإنها تعتبر باطلة والقضاء الإداري هو الذي يفصل فيها أما العقود التي أبرمتها الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين فان جميع المنازعات المتعلقة بعمليات التنازل عن أراضي مناطق النشاطات التي تولت الوكالة السالفة الذكر إبرامها فان الاختصاص يعود للقضاء العادي على أساس أن الوكالات المحلية العقارية تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري إذ تمسك حساباتها على الشكل التجاري طبقاً للأمر رقم 35 /75 المؤرخ في 29/04/1975 المتضمن مخطط المحاسبة الوطني فان القاضي الإداري غير مختص للبحث في النزاع الذي تكون فيه مثل هذه المؤسسات طرفاً فيه¹ وعليه فان الوكالة الولائية العقارية حالياً هي التي تتولى إبرام عقود التنازل عن الأراضي الواقعة داخل مناطق النشاطات وفي نفس الوقت هي التي تتولى متابعة استغلال هذه الأراضي وفق دفتر شروط وعند عدم التزام المستثمر أو المستفيد بالواجبات والمتمثلة أساساً في انجاز المشروع الاستثماري تقوم الوكالة برفع دعوى فسخ عقد التنازل أمام القضاء العادي ومن مثال ذلك الحكم الصادر عن محكمة بريكمة مجلس قضاء باتنة بتاريخ 30 أكتوبر سنة 2008 بين النزاع القائم بين الوكالة الولائية العقارية لولاية باتنة ضد المدعي

¹ . قرار المحكمة العليا (الغرفة الإدارية) المجلة القضائية العدد 1 لسنة 1996 ص 183

عليهما (أ) و (ب) ، والذي من خلال حيثيات الحكم السالف يتبين أن الوكالة أبرمت عقد تنازل لفائدة المدعي عليهما لقطعة أرضية بمساحة 1600 متر مربع كائنة بمنطقة النشاطات ببرىكة لاحتواء مشروع استثماري يتمثل في إقامة وحدة لصناعة مواد البناء وان العقد ابرم بتاريخ 01 و 2004/09/11 وتم شهره بالمحافظة العقارية بتاريخ 2004/09/26 وكان على المشتريين البدء في الأشغال بعد سنة من تاريخ تملكهما للعقار إلا أن المدعي عليهما لم يقوما بأي مشروع بحجة عدم وجود السيولة اللازمة وعليه تم فسخ عقد التنازل المبرم بين الطرفين مع إرجاع الوكالة الثمن المدفوع من طرف المدعي عليهما مع اقتطاع مبلغ 10000 كتعويض للوكالة .

أما بخصوص عقد الامتياز فلا يكون هنالك اختصاص للقضاء العادي على أساس أن هذا العقد يعتبر عقد إداريا يختص القضاء الإداري للنظر فيه ويكون على الأراضي التي تملكها الدولة إلا أنه كان بالإمكان ان يمنح الاختصاص للقضاء العادي قياسا على ما كان معمول به بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 90/ 51 المؤرخ 1990/02/06 المتعلقة بإسقاط حق الانتفاع في إطار المستثمرات الفلاحية التي يعود الفصل فيها إلى القضاء العادي إذ أن القاضي العادي اقرب إلى أحكام الفسخ وإسقاط الحقوق العينية العقارية منه على القاضي الإداري الذي يعتبر قاضي ملائمة وتقدير المشروعية كقاعدة عامة¹.

المطلب الثالث: اللجوء إلى التحكيم الدولي

يعرف التحكيم بأنه أسلوب جديد للفصل فيما يثور أو يحتمل أن يثور من منازعات عقدية حيث يقوم الأطراف المتعاقدين باختيار محكمين من الأفراد العاديين (التحكيم الخاص) أو اختيار مؤسسة تحكيمية (التحكيم المؤسساتي) ويحددون كيفية التحكيم و إجراءاته والقانون الواجب التطبيق.

وقد برر البعض اللجوء للتحكيم كحل بديل لتسوية منازعات العقود الإدارية ذات الطبيعة الدولية منها عقود الامتياز في حسم هذه المنازعات بعيدا عن ساحات القضاء الداخلي، باعتبار أن هذا الأخير غير متخصص في عقود الاستثمار كما ان أطراف هذه العقود الدولية هم أشخاص أجنبى يخشون من التدخلات السياسية للدولة المتعاقدة في قضائها الداخلي وخاصة دول العالم الثالث مما يؤدي بهم إلى العزف عن الاستثمار في هذه الدول لأنه يكفي لتشجيع الاستثمار الأجنبي أن تحدد الدولة القواعد التي تتعامل على أساسه هذه الاستثمارات الأجنبية بل يجب أن يطمئن المستثمرين إلى وجود وسائل عادلة لتسوية ما قد ينشأ بينهم وبين الدولة مانحة الاستثمار من خلافات ، والذي يعتبر التحكيم ربما أفضل وسيلة لحلها كما أن التحكيم يتيح لنا وجود آلية متخصصة لا سيما في عقود الاستثمار لحل النزاعات طواعية واختيار أطراف النزاع بعد فشل المفاوضات بينهم و بإجراءات بسيطة عكس إجراءات النقاضي والدليل على هذا لجوء العديد من الدول في العالم للتحكيم في العقود الدولية وخاصة في مجال عقود النفط التي غالبا ما تمنح عن طريق اتفاقيات الامتياز.

¹ . العقار الصناعي ، المرجع السابق ص 111

أما في ما يخص الجزائر فنجد أن المشرع قد كرس معظم الاتفاقيات الدولية التي صادق عليها المتعلقة بالاستثمار الأجنبي في العديد من النصوص القانونية والتنظيمية و أشار فيها إلى طريقة التحكيم لحل النزاعات التي قد تنشأ بين الدولة و أحد أشخاص القانون الإداري من جهة و بين المستثمرين الأجانب من جهة أخرى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، وكذلك الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم ، وهذا كله يهدف توفير آليات وضمانات حل هذه المنازعات التي قد تنشأ مستقبلا باعتبار أن الدولة الجزائرية قد خطت خطوات متقدمة نحو التفتح الاقتصادي و تشجيع الاستثمار الأجنبي ، مما نتج عنه توقيع عدة عقود امتياز دولية بين الجزائر ومستثمرين أجانب مثل عقد امتياز نقل الغاز الطبيعي بواسطة الأنبوب الجزائري المبرم بين وزير الطاقة والمناجم ممثلا للدولة وبين شركة مدعار الاسبانية في 18 أكتوبر سنة 2006 وكذلك عقد امتياز ميناء جنجن المبرم بين وزير النقل ممثلا للدولة وبين شركة موانئ دبي العالمية في 10 نوفمبر 2008¹.

مع الإشارة إلى تكريس المشرع الجزائري لوسيلة التحكيم لحل النزاعات الناشئة عن عقود الاستثمار الدولية التي من بينها عقود امتياز المرافق العمومية والنص عليها في عدة قوانين كان تأكيدا منه على احترام الجزائر لالتزاماتها الدولية في هذا المجال بعد انضمامها لعدة اتفاقيات دولية ثنائية ومتعددة الأطراف لحماية وتشجيع الاستثمار الأجنبي و كفيات حل النزاعات ، ولعل من أهم هذه الاتفاقيات اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي التي صادقت عليها الجزائر في 1990/12/22 وكذلك الاتفاقيتين اللتين صادقت عليهما في 30 أكتوبر 1995 الأولى تتعلق بإنشاء الوكالة الدولية لضمان الاستثمار أما الاتفاقية الثانية فتتضمن كفيات تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول ورعايا الدول الأخرى².

وبالتالي فان التحكيم الدولي في المنازعات الناشئة بين الدولة أو احد ممثليها (مانح الامتياز) وبين المستثمر الأجنبي (صاحب الامتياز) يتم الاتفاق عليه مسبقا أو بعد وقوع الخلاف وفشل المفاوضات الثنائية وبعده يتم تعيين محكمين خواص (تحكيم خاص) أو مؤسسة تحكيمية (تحكيم مؤسساتي) مثل المركز الدولي لتسوية (للفصل في النزاع بين الأطراف المتعاقدة الدولة من جهة الفصل في النزاع بين CSIDمنازعات الاستثمار) الأطراف المتعاقدة الدولة من جهة و المستثمر الأجنبي من جهة أخر

¹ رسالة ماجستير، منصور أسماء . عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي - فرع قانون عقاري - جامعة الجزائر 1 بن عكنون . 2014 ، ص 94 . 95.

رسالة ماجستير ، منصور أسماء ، المرجع السابق ، ص 95 . 96 .²

خلاصة الفصل الثاني:

في نهاية هذا الفصل وعلى ضوء ما تم دراسته يمكن القول أن العقار الصناعي في الجزائر عرف عدة آليات للحصول عليه وأن أول نوع من هذه العقود يتمثل في عقد التنازل أو عقد البيع على الاملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين.

وبعد سنوات من التطبيق اصبح التنازل المباشر طريقة لا تتماشى و لسياسة الجديدة نحو الانفتاح الاقتصادي وعليه تبنى شكل جديد و هو " عقد المنح بالامتياز " الذي عرف تطورات هو الاخر وبعدها تم التأكيد على طريقة الامتياز القابل للتحويل الى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع .

وبموجب الامر رقم 04-08 تم تعميم الإمتياز عن طريق المزاد العلني كإجراء أساسي للحصول على حافضة العقار الصناعي مع استبعاد تحويل الإمتياز الى تنازل و بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم الغاء المزاد العلني و تكريس التراضي كصيغة وحيدة لمنح حافضة العقار الصناعي مع امتيازات جد معتبرة و تحفيزات مغرية للمستثمرين وكل هذه من اجل تشجيع الاستثمار.

ويجدر الحديث أن الجهات القضائية التي تفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي تختلف على حسب الجهات المتعاقدة وبحسب مالك القطعة الأرضية والعقد المبرم المنظم لاستغلال العقار الصناعي.

ملخص المذكرة

ملخص المذكرة

يعد العقار الصناعي بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي، والوعاء الانسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية، وبالتالي فهو عامل هام يدفع بالمؤسسات نحو الازدهار، في محيط ايجابي . كونه يعتبر الية لانعاش الاستثمار الوطني ودعم الاقتصاد، من خلال تحديد مفهومه وبيان حافظته العقارية، كما ان المشرع الجزائري ساهم في وضع قوانين تعكس جهوده، في توفير هذه المادة الضرورية لدى المستثمرين، هذا فضلا عن انشاء وكالات ولجان اسندت لها مهمة التسيير، وتقديم تحفيزات خصصت لتشجيع الاستثمار حيث ادرجت بطرق تسمح بالزيادة من فرص اقبال المستثمرين محليين او اجانب

Résumé Mémo

La propriété industrielle comme un investissement économique fondamental de l'anneau, et le pot est le mieux adapté à la pratique de divers investissements industriels, et est donc un facteur important poussant les institutions vers la prospérité, dans un environnement positif. Être considéré comme un mécanisme visant à relancer l'investissement national et de soutenir l'économie, en sélectionnant le concept et l'état du portefeuille immobilier, et le législateur algérien a contribué à l'élaboration des lois reflètent ses efforts, dans la fourniture de cet article les investisseurs nécessaires ont, aussi bien que la création d'organismes et comités affectés à la tâche de la gestion, et de fournir des incitations allouées pour encourager l'investissement comme indiqué de manière à permettre l'augmentation .des opportunités que les investisseurs locaux ou étrangers

خاتمة

خاتمة:

تعتبر عملية تنظيم العقار الصناعي، من المشاكل القانونية المتصلة مباشرة بتبيان حدود هذا العقار و طريقة إستغلاله، و هي من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الإقتصادية والقانونية، ومن المسائل الشائكة التي واجهتها الحكومة ، وخاصة فيما يتعلق بطبيعة حق الملكية في هذا النوع من العقار وطرق اكتسابه، حيث تم التحول صراحة من فكرة الملكية التامة التقليدية إلى المفهوم الحديث القائم على حق الانتفاع.

فمنذ السبعينات (1970)، وفي إطار ظهور أول نواة للاستثمار الذي ارتبط في البداية بالمجال الصناعي ومحاولة توطين أغلب المركبات الصناعية و تركيزها في مناطق معينة و متنوعة عبر أنحاء الوطن وإلى غاية الوقت الحالي أين تنوعت الاستثمارات و مناطق تركيزها، عمدت السلطات المعنية في هذا الميدان إلى إيجاد طرق عديدة و حديثة للإستغلال تختلف عن ما هو معروف في القواعد العامة للقانون، كما اختلفت باختلاف وتنوع السياسات و الإيديولوجيات التي ميزت الطبقة السياسية في الدولة إنطلاقا من صدور الأمر 26/74 المتضمن "قانون الإحتياطات العقارية" ، والذي كان إشتراكيا في محتواه بتكريسه ملكية الدولة وإحتكارها لكل المعاملات العقارية، وصولا إلى المرسوم التشريعي 12/93 الذي كرس الإنفتاح الإقتصادي والأمر 03/01 الذي منح للخواص حق التعامل في العقارات و عرض أراضيهم للإستثمار الصناعي .

وإذا كانت إرادة السلطات العمومية، و منذ 1993 قد إتجهت و بصفة جدية إلى إحداث إصلاحات حقيقية فيما يخص العقار الصناعي، بإتخاذها جملة من القوانين و التنظيمات على إختلاف تسلسلها الإداري الرامية إلى تحقيق أحسن إستغلال للمواقع العقارية في عملية الإستثمار من جهة، و إلى اصلاح الوضع القائم الناجم عن السياسات الماضية لتنظيمه، إلا أن العقار الصناعي في الجزائر يبقى يعاني من جملة من المشاكل و العقبات سواء من حيث تحديده و إنشاء المواقع العقارية، أو من حيث كيفية إستغلاله و ما نجم عنه من منازعات قانونية والتي قد إستعرضنا جانبا منها من خلال دراستنا.

وعموما يمكن إجمالها في:

- * عدم إحترام الهيئات الإدارية و خاصة الولاية لإجراءات منح الأراضي المخصصة للإستثمار الصناعي، حيث أن بعض الأراضي ثم منحها بموجب قرارات إدارية فقط صادرة عن الوالي، أو حتى عن رؤساء البلديات.
- * سوء إختيار الموقع الصناعي، حيث أن أنواعا من الصناعات الموجودة في هذه المناطق لا تتسجم مع الطابع المحلي و الإقليمي للمنطقة، أو اقامتها فوق أراضي زراعية خصبة، حيث أن دراسة الموقع تتم بمعزل عن المقومات الصناعية الأساسية و الموارد الإقليمية و المحلية.
- * إهمال الأراضي و عدم إستغلالها خاصة في المناطق الصناعية الداخلية و الهضبية.

* بيع بعض الأراضي و المضاربة فيها، أو إيجارها من الباطن، أو تحويل وجهتها أمام سكوت الجهات الإدارية المعنية و عدم تطبيقها و إتخاذها للإجراءات المحددة في القانون .

* إنعدام سياسة وطنية شاملة أو مخططات وطنية متناسقة مع مخطط التهيئة الإقليمية لتنظيم المواقع الصناعية تأخذ في الحسبان الخصوصيات المميزة لكل إقليم.

* إنعدام إطار قانوني لتنظيم العقار الصناعي، خاصة بالنسبة للمناطق الصناعية حيث باتت النصوص قديمة وأصبحت المناشير والتعليمات الصادرة عن بعض الوزراء المعنيين- عديمة النشر و الإطلاع عليها من الجمهور- مصدر لمختلف القواعد المنظمة للعقار الصناعي.

* ضعف تدخل القضاء لحماية أراضي أملاك الدولة، و لتطبيق النصوص القانونية المنظمة لعقود إستغلالها وكذا لفرض إحترام بنود دفتر الشروط المرفق بالعقود.

* دون أن ننسى مضاعفات الوضع الأمني، حيث كان للظروف السياسية و التطورات الأمنية التي شهدتها الساحة الوطنية في العشرية السوداء، و عدم إستقرار الحكومات التي تعاقبت و توجيه إهتماماتها نحو إسترجاع الأمن، بعض الأثر في عدم تحقيق تطور حقيقي في النصوص القانونية، و التي و إن صدرت لم تحقق الأهداف المرجوة منها بسبب إحجام المستثمرين عن استثمار أموالهم من جهة، أو نزوحهم نحو المناطق الساحلية وعدم تحقيق تنمية متوازنة من جهة ثانية، أو بسبب ضعف آليات الرقابة وإهمال كلي لإجراءات المتابعة من جهة ثالثة. إن تعاقب التنظيمات و التقنيات المختلفة المتعلقة بالعقار الصناعي في بلادنا، فرضته مقتضيات الإصلاح الإقتصادي لتحقيق التنمية الوطنية الشاملة، وقد بات ضروريا مراجعة النصوص القديمة و تقويم التجارب في سبيل السعي نحو الأفضل، وذلك لتحقيق الرغبة القائمة في تنشيط الإستثمار الوطني و الأجنبي وتحرير المبادرات وإزالة القيود على حرية المعاملات و فتح الباب أمام من يريد إستغلال المواقع العقارية والإستثمار عليها من مختلف المستثمرين الوطنيين والاجانب ، وهذا يستلزم التحضير و العمل على وضع منظومة تشريعية و تنظيمية مستقرة و دائمة تحكم جوانب الإستثمار وتنظيم إستغلال العقار الصناعي لمواجهة التطور السريع و لتحقيق التحولات الإقتصادية والإجتماعية التي تعمل الدولة على تحقيقها.

إذ من المؤكد أن جوانب هامة من التردد في إنجاز الإستثمارات، والنهوض بالإستثمارات الخاصة في المجال الصناعي إنما ترجع إلى الصعوبات التي يجدها المستثمرون بسبب التعقيدات الإدارية والإجراءات البيروقراطية والمشاكل المتنوعة التي مازالت قائمة في هذا المجال والتي ينبغي أن تتظافر جهود جميع القطاعات المعنية والهيئات المكلفة لإيجاد الحلول النهائية لها، حتى نصل إلى المستوى الذي نأمله بأخذ معايير موحدة و مرجعية تسهل العودة إليها لمعرفة حقوق و التزامات المستفيدين وبالتالي معالجة المشاكل على وجه من السرعة المطلوبة. وهكذا فإن تنظيم العقار الصناعي بقوانين واضحة تتماشى مع التوجه الإقتصادي الحديث تتساوى فيه كافة الأطراف المتعاملة أمام القانون، هي خطوة ضرورية

ولازمة لتنمين العقار الصناعي و تطهير التعامل فيه من كافة التصرفات الفوضوية

والمضاربات غير المشروعة و الصفقات الخفية و حماية حقوق كل المتعاملين
والمستثمرين العموميين والخواص، الوطنيين والأجانب.

كما أن العمل على تنظيم العقار الصناعي، أو إعادة هيكلته وفقا لما يقتضيه إقتصاد السوق يجب أن لا يرتكز على القرارات السياسية فقط ، بل يجب أن يكون ثمرة عمل متكامل أساسه التحقيقات والدراسات والحوارات التقنية الخالية من كل توجه إيديولوجي، لإتخاذ القرارات المناسبة والهادفة التي تخدم جميع الأطراف المعنية عامة والإقتصاد الوطني على وجه الخصوص.

كما يجب أن لا يغيب عن أذهاننا، أن تنظم المواقع الصناعية و توفير الأدوات القانونية اللازمة لها لن يكون ذو فعالية إلا إذا واكبها تنظيم مماثل على الصعيد التقني، و ذلك بالعمل على جرد و مسح كافة الأراضي و توفير الخرائط و الوثائق العقارية التي تشتمل على المعلومات الضرورية عن حالة العقار الصناعي، إلى جانب توفير الدعم بمختلف أشكاله القانونية، التقنية و المادية و توفير آليات الرقابة الفعالة و المستمرة حتى لا تبقى السياسات المتبعة مجرد شعارات جوفاء خالية غير مطبقة، أو يؤدي تطبيقها على أرض الواقع إلى إفراز ممارسات وأوضاع لا علاقة لها بالأهداف المسطرة.

ومن تحليل العقار الصناعي في الجزائر وإستعراض المشاكل العائقة و لتحقيق الأهداف المتوخاة ووضع سياسة عقارية دائمة ، يقودنا هذا البحث إلى حلول وإقتراحات تتمثل أهمها في:
*من حيث التنظيم القانوني :

- وضع إطار قانوني لتنظيم العقار الصناعي، و هذا من خلال سن قوانين دقيقة و تقنيات قابلة للتطبيق قائمة على إقتصاد السوق، وتوفير آليات الرقابة لضمان تطبيقها، ذلك أن ترك النصوص القانونية مبعثرة غير معروفة وغير متوفرة للمتعاملين و المكلفين بتطبيقها يساهم في تعميق الفارق بين النصوص والتطبيق.
- وضع سياسة وطنية عقارية منسجمة و متجانسة و مندمجة ضمن مشروع شامل للتهيئة الإقليمية والتنمية الإقتصادية و الإجتماعية، وهذا من خلال تفعيل أدوات التهيئة الإقليمية خاصة على مستوى المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية ، و الذي يتولى تحديد و تعيين المناطق المبرمجة للتعمير الصناعي خلال فترات زمنية محددة، كما يبين المواقع المخصصة لتوطين وإستقبال المشاريع الاستثمارية ومنه تزويد السوق العقاري بما تحتاجه من مساحات عقارية لتغطية الطلب، كما يشكل الإطار المرجعي الذي تمارس فيه الدولة سياستها العقارية عن طريق عقلنة إستعمال الأراضي بإتخاذ جملة من الإجراءات التحفيزية لدعم برامج التنمية المتكاملة أو إحداث أنشطة أو توسيعها أو تحويلها...

*من حيث التنظيم الاداري :

- تكثيف التكوين و التأطير في ميدان تسيير العقار الصناعي لما يتطلبه هذا المجال من إمام و إتقان و معرفة كبيرة و شاملة بكثير من العلوم و المعارف الفنية المتخصصة، وهذا لمعالجة نقائص الإدارة المشرفة على تسيير العقار الصناعي.

*من حيث التنظيم القضائي:

- توسيع التأطير القضائي العقاري، وعدم الإكتفاء بالأقسام العقارية على مستوى المحاكم الابتدائية وإنشاء محاكم متخصصة في منازعات العقار الصناعي، قصد التكفل بالقضايا العالقة و التعجيل بإنهاء جميع المنازعات التي تواجه الملاك و المستثمرين بالدولة، و كذا تعزيز القضاء العقاري بخبراء ومهندسين متخصصين. هذا و نشير إلى أنه لا يمكن إنجاز أي سياسة اقتصادية دون أن يكون هناك تكييف قانوني صحيح للإستثمار الصناعي، لأنه بقدر ما يحققه هذا الأخير من مميزات التقدم الإقتصادي، فإن له كذلك إنعكاس سلبي وثغرات قد يطرحها نزول هذه القوانين المتعلقة بالإستثمار لأرض الميدان. وفي الاخير نأمل ان تكون دراستنا لهذا الموضوع والخوض فيه محيطية بمختلف جوانبه وان يكون مفيدا للجهود المبذولة في هذا المجال لاهميته، وما توفيقنا إلا بالله وبفضله.

و كما بدأنا، فإن خير ما نختم به هذا العمل المتواضع، قول المولى عز وجل:
﴿وَقُلْ أَعْمَلُوا بِسِيرَةِ اللَّهِ عَمَلِكُمْ وَرَسُولِهِ وَالْمُؤْمِنُونَ﴾

- صدق الله العظيم -

فهرس

الموضوعات

فهرس الموضوعات

رقم الصفحة	الموضوع	الرقم
	شكر وعرافان	
	الإهداء	
	الإهداء	
	فهرس الموضوعات	
أ	مقدمة	
الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي		
11	المبحث الأول ماهية العقار الصناعي	
11	مفهوم العقار الصناعي	المطلب الأول
15	الأساس القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري	المطلب الثاني
21	علاقة العقار الصناعي بمنظومة الاستثمار	المطلب الثالث
23	المبحث الثاني:حافضة العقار الصناعي	
24	الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز المشاريع	المطلب الأول
34	أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات	المطلب الثاني
43	الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية	المطلب الثالث
44		خلاصة الفصل
الفصل الثاني: آليات الحصول على العقار الصناعي		
52	المبحث الأول: طرق الحصول على العقار الصناعي	
52	عقد التنازل	المطلب الأول
59	عقد الامتياز القابل للتحويل إلى عقد تنازل	المطلب الثاني
73	عقد الامتياز بعد صدور الأمر 04/08	المطلب الثالث
	المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي	
82	طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي	المطلب الأول
87	الجهات القضائية المختصة للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي	المطلب الثاني
90	اللجوء إلى التحكيم الدولي	المطلب الثالث

91	خلاصة الفصل
	خاتمة:
	المراجع:
	الملاحق:

قائمة المراجع

أولاً : النصوص القانونية

1 النصوص التشريعية

- (1) الأمر رقم 26/74، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات جريدة رسمية 19 عدد ل 21 فيفري 1974 .
- (2) الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إقامة المسح العام و إنشاء الدفتر العقاري.
- (3) الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 ل 30 سبتمبر 1975 م المعدل والمتمم.
- (4) الأمر رقم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993.
- (5) المرسوم 275/80، بتاريخ 22 نوفمبر 1980 المتضمن حل الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية الجريدة الرسمية العدد 48 الصادرة بتاريخ 25 نوفمبر 1980.
- (6) المرسوم 276/80، المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 و المتضمن أحداث المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني، الجريدة الرسمية رقم 48 الصادرة بتاريخ 25 نوفمبر 1980.
- (7) المرسوم 277/80، المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 48 ل 25 نوفمبر 1980.
- (8) القانون رقم 02/82، المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتضمن رخصة البناء و رخصة لتجزئة الأراضي للبناء ، جريدة رسمية عدد 06 ل 09 فيفري 1982 م
- (9) القانون رقم 11/82، المؤرخ في 21 أوت 1982 ، المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص. جريدة رسمية 34 عدد ل 24 أوت 1982 م.
- (10) المرسوم 154/83، المؤرخ في 05 مارس 1983 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني و تحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ومستخدميه، الجريدة الرسمية عدد 10 ل 08 مارس 1983
- (11) المراسيم المرقمة على التوالي من 166/83 إلى 172/83 ، المؤرخة في 05 مارس 1983 المتعلقة بإنجاز المركز الوطني و المراكز الجهوية للدراسات و الانجاز في التعمير في كل المدن المذكورة، الجريدة الرسمية عدد 10 ل 08 مارس 1983.
- (12) القانون رقم 03/87، المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتضمن التهيئة العمرانية القانون المعدل و المتمم جريدة رسمية عدد ل 28 جانفي 1987 م.
- (13) القانون رقم 25/88، المؤرخ في 12 جويلية 1988، المتضمن توجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية ، جريدة رسمية عدد 28 ل 13 جويلية 1988.

- 14) القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 50 ل 19 نوفمبر 1990 م.
- 15) القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن التهيئة و التعمير، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52 ل 02 ديسمبر 1990 م.
- 16) القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52 ل 02 ديسمبر 1990 م.
- 17) القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمصلحة العامة. جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1990 م المعدل و المتمم.
- 18) المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 01 مارس 1991 المتعلق بالنشاط العقاري . الجريدة الرسمية العدد 14.
- 19) المرسوم التشريعي رقم 12/93، المؤرخ في 05 اكتوبر 1993، المتضمن ترقية الاستثمار . جريدة رسمية عدد ل 06 اكتوبر 1993 م المعدل والمتمم.
- 20) الامر 03/01، المؤرخ في 20 اوت 2001 ، المتضمن تطوير الاستثمار. الجريدة الرسمية عدد 47 ل 22 اوت 2001 م (المصادق عليه بموجب القانون 16/01 المؤرخ في 21 اكتوبر 2001) جريدة رسمية عدد 62 ل 24 اكتوبر 2001 . المعدل والمتمم بموجب الامر 08/06 ل 15 جويلية 2006 الجريدة الرسمية عدد 47 ل 19 جويلية 2006 م.
- 21) الامر رقم 02/03 ، المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتضمن المناطق الحرة . الجريدة الرسمية عدد 43 ل 20 جويلية 2003 م .
- 22) الامر رقم 04/08 ، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 49 ل 03 سبتمبر 2008 م .
- 23) القانون رقم 14/08 ، المؤرخ في 20 جوان 2008، المتضمن تعديل القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية ، جريدة رسمية عدد 03 اوت 2008 م.

2 قوانين المالية لسنة

- 1) القانون رقم 21/84، المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 و المتضمن قانون المالية لسنة 1985 جريدة رسمية عدد 72 ل 31 ديسمبر 1984 م.
- 2) القانون 25/91 ، المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 م . جريدة رسمية عدد 65 ل 18 ديسمبر 1991 م .
- 3) المرسوم التشريعي رقم 01/93 ، المؤرخ في 19 جانفي 1993 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1993 . جريدة رسمية عدد 04 ل 20 جانفي 1993 م .

4) الأمر التشريعي رقم 18/93 ، المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1994 . جريدة رسمية عدد 82 ل 31 ديسمبر 1993 م .

5) الأمر 27/ 95 ، المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، جريدة رسمية عدد 82 ل 31 ديسمبر 1995 .

6) القانون رقم 02/97 ، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1998

7) القانون رقم 21/04 ، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 .

8) القانون رقم 16/05 ، المؤرخ في 29 ديسمبر 2005 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 م .

9) الامر رقم 01/09 ، المؤرخ في 22 جويلية 2009 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2006 م .

10) القانون رقم 11/11 ، المؤرخ في 18 جوان 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، جريدة رسمية عدد 40 ل 20 جوان سنة 2011 .

3 المراسيم التنظيمية

1) المرسوم 45/73 ، المؤرخ في 18 فيفري 1973 ، المتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية . جريدة رسمية عدد 20 ل 09 مارس 1973 م .

2) المرسوم التنفيذي رقم 55/84 ، المؤرخ في 03 مارس 1984 ، المتضمن ادارة المناطق الصناعية . جريدة رسمية عدد 10 ل 06 مارس 1984 .

3) المرسوم التنفيذي رقم 56/84 ، المؤرخ في 03 مارس 1984 ، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 10 ل 06 مارس 1984 م .

4) المرسوم التنفيذي رقم 05/86 ، المؤرخ في 07 جانفي 1987 ، المتضمن تحديد شروط بيع الاراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا ، كما تحدد كيفيات هذا البيع . جريدة رسمية ل 08 جانفي 1986 .

5) المرسوم التنفيذي رقم 405/90 ، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 ، يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك . جريدة رسمية عدد 56 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03 ، المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 جريدة رسمية عدد 68 ل 05 نوفمبر 2003 .

6) المرسوم التنفيذي رقم 175/91 ، المؤرخ في 18 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، جريدة رسمية عدد 26

7) المرسوم التنفيذي رقم 176 / 91 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، المعدل و المتمم ، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، جريدة رسمية العدد 26 .

8) المرسوم التنفيذي رقم 177/91 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات أعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به . جريدة رسمية العدد 26 (9) المرسوم التنفيذي

رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات اعداد المخططات شغل الاراضي و المصادقة عليها ، و محتوى الوثائق المتعلقة بها .

(10) المرسوم التنفيذي 321/ 91 ، المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 ، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 09/89 المؤرخ 03/87 المؤرخ في 07 فيفري 1989 المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في اطار المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن التهيئة العمرانية . جريدة رسمية عدد 44 ل 25 سبتمبر 1991 م .

(11) المرسوم التنفيذي رقم 454/91 ، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط و ادارة الاملاك الخاصة والعامه التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك المعدل و المتمم جريدة رسمية العدد 60.

(12) المرسوم التنفيذي 320/94 ، المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 ، المتضمن شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها ، جريدة رسمية عدد 67 ل 19 اكتوبر 1994 .

(13) المرسوم التنفيذي 321/94 ، المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 ، المتضمن تحديد شروط تعيين الناطق الخاصة و ضبط حدودها . جريدة رسمية عدد 67 ل 19 اكتوبر 1994 م.

(14) المرسوم التنفيذي 322/94 ، المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 ، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة . جريدة رسمية عدد 67 ل 19 اكتوبر 1994 م .

(15) المرسوم التنفيذي 106/97 ، المؤرخ في 05 افريل 1997 والمتضمن انشاء المنطقة الحرة بلارة بولاية جيجل ، جريدة رسمية 20 افريل 1997 م .

(16) المرسوم التنفيذي 282/01 ، المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 ، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 55 ل 26 سبتمبر 2001. الذي الغى المرسوم التنفيذي 319/94 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 ، المتضمن وكالة ترقية الاستثمار دعمه متابعته .

(17) المرسوم التنفيذي رقم 119/07 ، المؤرخ في 23 افريل 2007 ، جريدة رسمية عدد 27 ل 25 افريل 2007 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 ، المؤرخ في 19 مارس 2012 و المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي جريدة رسمية عدد 17 ل 25 مارس 2012 م.

(18) المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية . جريدة رسمية عدد 27 المؤرخ في 06 ماي 2009 م.

(19) المرسوم التنفيذي رقم 153/09 ، المؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها . جريدة رسمية عدد 27 المؤرخ في 06 ماي 2009.

(20) المرسوم التنفيذي رقم 86/09 ، المؤرخ في 17 فيفري 2009 ، يتضمن إنشاء مديريات الولاية للصناعة وترقية الاستثمار وتسييرها، جريدة رسمية عدد 12 ل 22 فيفري 2009.

(21) المرسوم التنفيذي رقم 20/10 ، المؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها.

(22) المرسوم التنفيذي رقم 176/12 ، المؤرخ في 11 فيريل 2012، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات جريدة رسمية العدد 23 ل 22 افريل 2012.

4_ المناشير و التعليمات الوزارية

(1) القرار الوزاري المشترك، المؤرخ 05 مارس 1984، يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية. جريدة رسمية عدد 10 ل 06 مارس 1984.

(2) القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 09 أكتوبر 1991، يحدد قائمة البلديات الواجب ترقيتها، جريدة رسمية عدد 07 ل 29 جانفي 1992 .

(3) القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 19 فيفري 1992 ، يحدد شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات و مضمون دفتر الشروط النموذجي جريدة رسمية عدد 25 ل 01 افريل 1992 .

(4) تعليمة وزارية مشتركة رقم 28، المؤرخة في 15 ماي 1994 ، تتعلق بكيفيات مساعدة المستثمر وتسهيل الحصول على الأراضي للمستثمرين.

(5) المنشور الوزاري رقم 1395، المؤرخ في 01 افريل 1995، يتضمن منح الامتياز في أراضي الأمالك الوطنية الواقعة ضمن المناطق الخاصة.

(6) تعليمتي وزير المالية : 219 مؤرخة في 04 افريل 1999 و 4382 مؤرخة في 15 أوت 2000 تتضمنان إلغاء الشرط الفاسخ في عقد التنازل عن القطع الأرضية الكائنة خارج المحيطات العمرانية لإنجاز برامج الاستثمار في إطار ترقية الاستثمار و الاستثمار الاقتصادي الخاص على التوالي.

(7) منشور وزاري مشترك، مؤرخ في 08 سبتمبر 1999 ، يتعلق بكيفيات و شروط تطهير العقار الصناعي.

(8) قرار مجلس مساهمات الدولة رقم 05 ، مؤرخ في 21 جويلية 2003 ، يتضمن إنشاء 04 شركات تسيير مساهمات الدولة SGP.

(9) تعليمات وزارة المالية المديرية العامة للأمالك الوطنية ، مديرية عمليات الأمالك الوطنية والعقارية :

_ رقم 05340 المؤرخة في 14 افريل 2009 ، تتضمن الاملاك العقارية التي تحوزها مؤسسات العمير العمومية الاقتصادية (URB/ EPE) التابعة لحافطة شركة (GENEST) لتسيير المساهمات .

_ رقم 4420، المؤرخة في 11 جوان 2007 ، تتضمن شروط و كيفيات تسيير الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

_ رقم 01258، المؤرخة في 08 مارس 2010، تتضمن منح الامتياز عن طريق المزاد العلني.

_ رقم 0372، المؤرخة في 14 جانفي 2010، تتضمن التكاليف الناجمة عن أعداد عقد الامتياز.

_ رقم 7855، المؤرخة في 29 جوان 2006، تتضمن شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار والأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

ثانيا: الكتب

- 1) المنازعات العقارية لمؤلفين عمر حمدي باشا والأستاذة ليلي زورقي دار هومة الطبعة الأولى 2006
- 2) بوجردة مخلوف، العقار، دار هومة الطبعة الثانية، 2006.
- 3) محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر سنة 1985

ثالثا : الرسائل و البحوث

- 1) تاتوات فاطمة المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، بن عكنون، الجزائر، سنة 2014/2015.
- 2) جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي ، رسالة ماجستير فرع إدارة ومالية، بن عكنون الجزائر، سنة 2003.
- 3) محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، رسالة ماجستير فرع ادارة و مالية ، بن عكنون، الجزائر سنة 2001/2002 .
- 4) نعيبي فوزي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 37 رقم 04 سنة 1999.
- 5) فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، بن عكنون، الجزائر سنة 2004/2005.
- 6) محاضرات في العقار الصناعي للأستاذة خوادجية سميحة حنان السنة 2015-2016.
- 7) محاضرات و دروس في العقار الصناعي للأستاذة اكرون الياقوت لسنة 2008/2009.
- 8) مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال تحت عنوان النظام القانوني لتسيير ورقابة المؤسسات العمومية الاقتصادية على ضوء الأمر رقم 01-04 للطالب سعودي زهير جامعة الجزائر كلية الحقوق والعلوم الإدارية

الملاحق

الملاحق رقم

1

دفتر الشروط النموذجي

الملحق رقم

2

قرار الترخيص بمنح الامتياز
بالتراخيص

الملاحق رقم

3

قرار اعتماد مشروع استثماري