



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

العقار الصناعي الموجه للإستثمار في الجزائر

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذة:

بنور سعاد

الشعبة: القانون

من إعداد الطالب:

عقبوبي سي تواتي

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ: رحوي فؤاد رئيسا

الأستاذة: بنور سعاد مشرفا مقرا

الأستاذ: زواتين خالد مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

نوقشت يوم: 2020/09/29



الشكر

الحمد لله والشكر له أولاً، الذي شرح لي صدري ويسر لي أمري ووفقني في إتمام هذا العمل المتواضع

لا يسعني في هذا المقام إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل والتقدير لكل من أسهم في إخراج هذه المذكرة إلى النور

وأخص بذلك أستاذتي المحترمة على تفضلها قبول الإشراف على هذه المذكرة وعلى النصائح والإرشادات والآراء

فجزاها الله كل خير.

إلى كل من ساهم بمدي المساعدة والعون ولو بالكلمة الطيبة من قريب أو من بعيد في سبيل إنجاز هذا العمل

المتواضع.

وإلى كل مد لي يد العون والمساعدة في هذا العمل ولو بكلمة طيبة.

إلى كل أعضاء لجنة المناقشة لكم منا أفضل التشكر وأسمى عبارات التقدير والإحترام.



الإهداء

الهي لا يطيب الليل الا بشكرك ولا يطيب النهار الا بطاعتك، ولا تطيب اللحظات الا بذكرك ، اما بعد:

أهدي هذا العمل الى:

إلى الذين ساعدوني على جعل الفكرة واقعا إلى التي أهدتني نور الحياة وسقتني من دفقات

حبها ورعايتها وتعهدت بالرعاية خطواتي ورسمت معي أحلام حياتي إلى من كان ولا زال رضاها يقينا

هجير الأيام ويعينني دوما على المضي إلى الأمام أدامها لي نبعا صافيا أمحو به كدر الأيام

أمي الحبيبة

إلى الذي استلهمت منه معنى الثبات و زرع في قلبي حب العلم ووضع بين جنباتي القوة والعزيمة

إلى الذي لو أهديته الدنيا بأسرها ما كافأته على عطائه

أبي العزيز رحمه الله

إلى كل من تمنى لي النجاح ولو بلسانه ... إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي.



المقدمة

المقدمة:

يعتبر العقار أهم العقبات أمام الاستثمار، وأمام محدودية المساحة الجغرافية وعدم إتمام عملية المسح العام للأراضي، أصبحت الدولة الجزائرية تواجه صعوبات توفير الأوعية العقارية اللازمة لجلب الاستثمارات من أجل تنمية الاقتصاد الوطني.

ذلك انه من أهم العقبات التي تواجه المستثمر الخاص ميدانيا مهما كانت طبيعة مشروعه الإستثماري هي " إشكالية الحصول على الموقع العقاري الإستثماري " " أو " الأساس العقاري "، لهذا اخترنا موضوع العقار الصناعي لدراسته والبحث فيه، وتعرف الأملاك العقارية في مفهوم قانون التوجيه العقاري على أنها كل الأراضي أو الثروات العقارية غير مبينة،¹ فالأرض تستغل أساس بين وظيفة السكن أو الفلاحة أو الصناعة أو كمواقع سياحية.²

وإذا كان مفهوم الصناعة يشمل جميع العمليات التحويلية المنتجة للسلع والخدمات فإن الإستثمار مفهوم إقتصادي واسع، يقوم على أساس القيام بنشاطات إقتصادية من أجل تحقيق الأرباح ويشمل جميع النشاطات الصناعية، إذ أن الإستثمار يمكن أن يكون في ميدان الزراعة أو في مجال الترقية العقارية أو التجارة أو تقديم الخدمات أو السياحة، وغالبا ما يتم إدماج الأنشطة الصناعية أو الإنتاجية ضمن المفهوم العام للإستثمار.

¹ قانون التوجيه العقاري 09-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411، الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري.

² المادة الأولى من القانون رقم 90-29، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والماطر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير " .

وبالنتيجة فالأراضي المخصصة لها التي ستحمل نفس المعنى،³ ولهذا فإننا نخصر الإستثمار في مجال النشاطات الصناعية أو الإنتاجية للربط مع الوعاء العقاري الذي يخصص لإستقبال تلك النشاطات، وعليه فإن كل مشروع صناعي أو إنتاجي يستلزم وعاء عقاري أو قطعة أرض لإنشاء الوحدة الصناعية أو الإنتاجية، ومعظم الدول تخصص أراضي لإنجاز المنشآت الصناعية حرصا منها على إبعادها من مراكز التجمعات السكانية نتيجة لما تحمله هذه النشاطات الصناعية من أخطار على الصحة والإقليم،⁴ فقطعة الأرض المخصصة لإنشاء الوحدات الصناعية أو الإنتاجية تعتبر عقار صناعي.

والعقار الصناعي *le foncier industriel* هو ذلك الفضاء المخصص للأنشطة الصناعية والذي يسميه محترفي القطاع بالعقار الصناعي تميزا له عن العقار الفلاحي والحضري، وقد أتت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمحدد لقانونها الأساسي بمصطلح العقار الإقتصادي العمومي *le foncier économique public*، والذي يقصد به الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومؤسساتها.

وفي القوانين التي نظمت العقار في الجزائر لم يوضع مفهوم واضح ومحدد للعقار الصناعي على عكس العقار الفلاحي والعقار الحضري، إذ أنه بالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري لا نجد في نصوص واضحة لمفهوم العقار الصناعي، ما عدا في المادة 2/86 منه التي نصت على " تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية أو مناطق

³ الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.
⁴ المادة 8 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05.

أعمال وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى، وأشارت المادة 2/17 و3 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، إلى ما يسمى بالتجزئة الصناعية وكذلك رخصة التجزئة الصناعية أو رخصة بناء مؤسسات صناعية، كما نصت المادة 2/66 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04⁵ على أن الوالي هو الذي يسلم رخصة التجزئة أو البناء في حالة المنشآت الإنتاج.

كما حددت المادة 6/35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 8 ماي 1991. للقواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء، إلى ما يسمى بالتجزئة الصناعية وكذلك رخصة التجزئة الصناعية أو رخصة بناء مؤسسات صناعية ، كما نصت المادة 2/ 66 من قانون التهيئة و التعمير رقم 29 /90 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/ 04 "على أن الوالي هو الذي يسلم رخصة التجزئة أو البناء في حالة منشآت الإنتاج كما حددت المادة 6/ 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176 / 91 المؤرخ في 8 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 03/ 06 المؤرخ في 7 جانفي 2006 المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم فيما يخص مرفقات ملف طلب رخصة البناء على إلزام إرفاق الطلب بقرار من الوالي الذي يرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية ومن هنا يتضح لنا أن مفهوم العقار الصناعي غير محدد بصفة مطلقة وإنما هو تلك التجزئة الصناعية المأخوذة في شكل المناطق الصناعية أو مناطق الأعمال و النشاطات أو ارضي شيدت عليها مؤسسات صناعية انتاحية ولعل أول عملية تنظيم هذا النوع من العقار كان في بداية السبعينات، حيث ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق، كالمناطق الصناعية المنشأة عام 1973"

⁵ القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون 05/04

وللاشارة فإن إقامة نشاطات صناعية من طرف الخواص أنذلك كان مقيد بقوانين الاستثمار التي كانت تحكم الاستثمار الخاص فكان يجب على المستثمر الحصول على اعتماد مسبق إذ أن حصول المستثمر الخاص على قطعة ارض في الأماكن حيث توجد الأماكن المهيأة و يكون ذلك بواسطة قرار إداري مسبق باعتماد استثماره أو بموجب قرارات وزارية مشتركة لاعتماد استثمارات اقتصادية وطنية في قطاع الصناعة الثقيلة أو الخفيفة.

وبعد التحول من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر من خلال دستور سنة 1989 وفتح أبواب الاستثمار جعل المنظومة القانونية السابقة غير مجدية على ارض الواقع ، ولا تكفي لتلبية الحاجيات المستمرة لأجل الحصول على المواقع العقارية مع ظهور القطاع الصناعي الخاص إلى جانب القطاع الصناعي العام وخصوصا مع دخول الاستثمارات في مجال النشاط الصناعي.

ذلك الأمر أدى إلى تغيير القوانين التي تحكم عملية الاستثمار، أما من حيث الوعاء العقاري فانه تم رد الاعتبار إلى الملكية العقارية الخاصة من خلال دستور 1989 ورفع كافة القيود التي كانت سابقا من خلال الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/4/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية إذ انه بموجب ذلك القانون كان يمنع منعا باتا التعامل في العقارات للبناء أو معدة للبناء أو قابلة للبناء على كل شخص طبيعي أو معنوي لكون التعامل في العقارات المشار إليها أعلاه يكون من صلاحيات البلديات.

وبعد صدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 أطلق حرية التعامل للقطاع الخاص في تهيئة الأراضي الصالحة للتعمير أو القابلة للتعمير ولا تخضع لأي شرط لاملاكها ولكن يجوز للوكالة العقارية أن تشفع في تلك المعامل وكذا رد الاعتبار للملكية العقارية الوقفية، وعليه فقد تم منح حرية التصرف في الأملاك العقارية بصفة عامة مع احترام قواعد التسجيل و الشهر إلى أن المشكل الذي قد واجه أراضي الملكية الخاصة والملكية الوقفية هو في مجال تخصيص الأراضي للنشاط الصناعي ، وفقا لأدوات التعمير إذ أن معظم أصناف هذه الأراضي مخصصة إما للزراعة كعقار فلاحي أو أراضي قابلة للبناء في الإطار السكن أما في مجال بناء المنشآت

الصناعية والإنتاجية فبقي الأم غامضا و بعد ذلك أصبح من الصعب تحويل تخصيص الأراضي هذين الصنفين من الاستعمال الفلاحي أو السكني إلى أراضي مخصصة لانجاز الوحدات والمنشات الصناعية والإنتاجية لأنها مقيدة بأدوات التعمير لما خصصت له القطعة الأرضية وفقا لشهادة التعمير.

وإضافة إلى كل ذلك فان المنشآت الصناعية أو الإنتاجية الهامة تتطلب جيوب عقارية كبيرة لا يمكن أن تتوفر عليها كل من صنفى الملكية الخاصة والملكية الوقفية ، وكذا ارتفاع أسعارها ، و بصفة عامة فان الأراضي المخصصة لانجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية يدخل تصنيفها في إطار الأراضي العامرة والقابلة للتعمير مادام انه ستقام منشآت صناعية على قطعة الأرضية المخصصة لها طبقا لأدوات التهيئة والتعمير وبطبيعة الحال تحدد هذه الأخيرة خصوصا طبقا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الأراضي المخصصة لاستقبال الأنشطة الصناعية أو الإنتاجية، ونظرا لأن دراسة موضوع العقار الصناعي في كافة أصناف الملكية العقارية من جهة لا يمكن أن تستوعب هذه مذكرة التخرج وتدخل الدولة لتحديد مواقع تركز المناطق المخصصة لاستقبال النشاطات الصناعية من جهة أخرى فإننا سنحصر دراسة العقار الصناعي في صنف أراضي التابعة لأملاك الوطنية الخاصة والأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، وكذا المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة لان هذه المؤسسات تعمل لصالح الدولة في إطار مساهمات الدولة.

وبعبارة أخرى سنقتصر الدراسة في العقار الاقتصادي العمومي مع تبيان كيفية استغلال هذه الأراضي بالتطرق إلى الفضاءات المخصصة كعقارات صناعية لانجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية المجزئة من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة ومؤسساتها العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية وكذا الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للجماعات المحلية.

و من كل ما سبق يمكن تحديد أهمية اختيارنا لهذا الموضوع في أن العقار الصناعي كان محصورا في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات ، ولكن أصبحت هذه المناطق لا تكفي عدد المشاريع الصناعية والإنتاجية المندمجة في إطار الاستثمار نظرا لمحدودية هذه المناطق عددا ومساحة، فالجزائر وسعي منها على توفير المناخ الأنسب للاستثمار على أساس توفير الأوعية العقارية اللازمة اعتمدت على جملة من التغيرات والآليات المهدف منها كلها هو التشجيع على الاستثمار وهذا ما جاءت به قوانين الاستثمار التي خصصت الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة لتكون وعاء موجه للاستثمار لأجل تنمية الاقتصاد الوطني من جهة ومن جهة أخرى تسهيل عملية استفادة المستثمرين من القطع الأرضية اللازمة لمشروعاتهم الاقتصادية.

و قد أتت هذه الدراسة لتبيان طبيعة العقار الصناعي ذلك لما تشهده الجزائر في الآونة الأخير من حراك اقتصادي واسع الأفق سواء في الاستثمارات الداخلية أو الأجنبية مبينين أهمية العقار الصناعي في دعم السياسات الاقتصادية المحلية و الدولية بإتباعها سياسة اقتصادية واسعة المعالم . و يكمن سبب اختيارنا لهذا الموضوع للوعي المنوط بالجامعة و كذلك الطالب في المساهمة في عملية الإنتاج الفكري و المعرفي الجاد و المهدف . و لأن النهضة الحضارية لا تتحقق إلا بمنتوج فكري.

ارتأيت تناول موضوع العقار الصناعي في الجزائر من خلال دراسة نظرية تحليلية . و لظهور المضاربة على العقارات اللازمة لاستقبال المشاريع الاقتصادية وكذا الاستغلال العشوائي للأراضي وإنشاء مشروعات صناعية لا تتوفر على أدبيني الشروط القانونية وغير مكرسة ضمن مخططات التهيئة العمرانية و كذا تغيير وجهة استغلال الأراضي واستغلالها في أغراض أخرى غير الأنشطة الإنتاجية والصناعية أدى بالمشروع إلى إعادة النظر في إمكانية التنازل المباشر على أراضي الخاصة للدولة وأمام قلة المراجع والدراسات المتخصصة في مجال العقار الصناعي الذي ظل غامضا و مبهما، لهذا سأحاول دراسة العقار الصناعي في التشريع الجزائري من خلال

النصوص القانونية القائمة خصوصا الصادرة منها مؤخرا في مجال استغلال الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة ومؤسساتها وعلى كل ما سبق ذكره نطرح الإشكالية التالية:

ما هي محفظة العقار الصناعي ؟ وكيف يساهم العقار الصناعي في الإستثمار؟

وما هي الهيئات المكلفة بتسيير استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه؟

ولالإجابة على هذه التساؤلات اعتمدنا على المنهج الوصفي والتحليلي فيما يتعلق بالمفاهيم و الضوابط القانونية التي خصها المشرع الجزائري له و ذلك بالرجوع إلى المصادر والمراجع المختلفة التي تناولت تلك الأحكام و القوانين.

إذا خطة الدراسة مكونة من فصلين الأول عن ماهية حافظة العقار الصناعي و آليات استغلاله و الذي بدوره قسم إلى مبحثين ، المبحث الأول عن حافظة العقار الصناعي و المتضمن لثلاث مطالب أولهما عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية و الثاني عن أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أما الثالث فخصص للأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية - أما فيما يخص المبحث الثاني فهو عن آلية استغلال حافظة العقار الصناعي و الذي بدوره قسم لمطلبين أولهما عن عقود استغلال العقار الصناعي و الثاني عن شروط استغلال العقار الصناعي هذا فيما يخص الفصل الأول .

أما الثاني فهو عن الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و المنازعات الناجمة عنه و الذي بدوره قسم إلى مبحثين: الأول عن الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي حيث تضمن مطلبين أساسيين الأول عن الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية المسيرة الاستغلال العقار الصناعي و الثاني يتحدث عن الهيئات المحلية على مستوى الولاية، أما المبحث الثاني لهذا الفصل فأدرج بعنوان المنازعات الناجمة عن استغلال العقار

الصناعي الذي تم شطره إلى مطلبين الأول عن تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة بالعمار الصناعي و الثاني الجهة القضائية المختصة في حل منازعات العمار الصناعي و يتوج في نهاية هذا العمل بحاتمة تتضمن الاستنتاج الكلي للدراسة مع طرح الحلول و التوصيات.

الفصل الأول

تمهيد:

سنحاول في هذا الفصل تحديد الحافظة العقارية للعقار الصناعي أو العقار الموجه للاستقبال المشاريع الاستشارية معتمدين في ذلك على مجموعة النصوص القانونية السارية المفعول والتي وضعت معالم حدود العقار الصناعي ، ونتيجة الآن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الذي يحدد الأراضي المخصصة لإنشاء المنشآت الصناعية والإنتاجية من جهة، وتدخل الدولة في ميدان تمركز هذه المنشآت الصناعية الكبرى والاستثمارية من اجل ضبط المواقع المخصصة لها لأنها تعتبر من البرامج التي لها بعد وطني، وكذا إبعاد المنشآت الصناعية والإنتاجية عن محيط التجمع السكاني لما لها من خطورة على الصحة العامة والإقليم ولإشارة فان قانون تهيئة الإقليم¹ .

نص في كل من المادة 11 على أن يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مبادئ وأعمال التنظيم الفضائي المتعلقة بما يأتي:

➤ المناطق الصناعية والأنشطة كما تطرقت المادة 43 إلى المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية والأنشطة والمادة 52 نصت على انه يحدد المخطط التوجيهي لتهيئة المساحة الحضرية على وجه الخصوص

➤ تحديد مواقع للتوسع الحضري وللأنشطة الصناعية والسياحية.

وعليه فان للعقار الصناعي حيز ضمن مخططات تهيئة الإقليم فان الوعاء العقاري للعقار الصناعي بالجزائر فانه مخصص من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة الدولة والموجهة لانجاز 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

¹ القانون رقم 20/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77 لسنة 2001

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 ، ثم انتقل في المطلب الثاني لدراسة كيفية استغلال العقار الصناعي.

المبحث الأول: حافطة العقار الصناعي

يستخدم الوعاء الجغرافي في المشاريع الإستثمارية من بينها الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

المطلب الأول: الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز المشاريع الإستثمارية

كانت الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز المشاريع الإستثمارية الوعاء الأساسي لاستقبال المشاريع الإستثمارية وذلك لعدة اعتبارات سياسية واقتصادية، و المشرع 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 2008، 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 وتتكون الأملاك الوطنية من:¹

➤ الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة

➤ الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية

➤ الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية

وأضافت المادة 03 من نفس القانون تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 والتي لا يمكن أن تكون محل

¹ المادة 2 (المعدلة) من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، للجمهورية الجزائرية، العدد 52، لسنة 1990، المعدل

ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة " ، وبذلك فإن المشرع اعتمد على المعايير المعروفة في النظرية التقليدية للتفريق بين الأملاك العمومية والأملاك الوطنية الخاصة.

وتتمثل هذه المعايير على وجه الخصوص في معيار الغرض من الاستغلال للملك أو الغرض المخصص له المال ، فنص على أن الملاك الوطنية العمومية لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها ، أما الأملاك الخاصة فهي تلك الغير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي وظيفة امتلاكية ومالية ، أما الأملاك الخاصة فهي تلك الغير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية.

غير أن هذا التعريف ليس صحيح لان بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة ، ويمكن أن تخصص الأملاك الوطنية الخاصة وتصبح بذلك أملاك وطنية عمومية والعكس من ذلك انه يمكن أن يلغى التخصيص وتدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة أملاك كانت في الأصل أملاك وطنية عمومية خصوصا الأموال الاصطناعية ويكون ذلك بقرار من السلطة المختصة وهذا ما جاءت به المواد 31 ، 32 ، 33 ، 34 من قانون الأملاك الوطنية. وتتكون الأملاك الوطنية العمومية حسب المادة 1/12 من نفس القانون الأملاك الوطنية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل أما مباشرة وأما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة ،¹ بحكم وظيفتها أو تهيئتها الخاصة ، تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق ،

¹ المادة 1/4 ، من القانون 90-30 ، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 ، الموافق أول ديسمبر سنة 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتم بالقانون رقم 08-14 ، المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 ، الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز ويخضع تسيرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة في النصوص التشريعية.

والمادة 15 والمادة 16¹ من نفس القانون حددتا هذه الأملاك بدقة وبالتالي فإن الأملاك العمومية غير قابلة لتملك وتستهمل جماعيا و"الاستعمال الجماعي هو الاستعمال العادي للأملاك الوطنية العمومية لأنه يتطابق مع الأهداف العامة للتخصيص" أما الاستعمال الغير عادي فيتعلق بالأملاك المخصصة للاستعمال الجماعي ، فهو لا يتطابق مع الغرض المخصص له المال لكن لا يتعارض مع أهداف التخصيص ولأنها تخضع لنظام قانوني آخر في عملية استغلالها فرديا وهي وهو نظام الرخص الشغل،² أو عقد الامتياز تسير الأملاك الوطنية العمومية وبالتالي فإن الأملاك العمومية لا تساعد في غالبيتها على استقبال مشاريع اقتصادية تابعة للقطاع الخاص أنها مخصصة للاستعمال الجماعي ولا تؤدي وظيفة امتلاكية 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 لأننا هي الشروة بحد ذاتها باستثناء الأملاك الطبيعية البحرية والمائية والغابية.

فإنه يمكن بناء منشآت وبنيات 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 ودراستنا لا تكفي أن نتناول استغلال الأملاك الوطنية العمومية لأنها بحد ذاتها تعد محال لبحث منفرد.

لهذا سنقتصر الدراسة على الأملاك الوطنية الخاصة لان حق الامتياز عليها وحده يولد حق عيني لصاحبه وكذا على البنائيات المشيدة عليها، كما أضافت المواد من 42 إلى 47 كفيات قبول الهبات والوصايا والتبرعات وإدراجها إلى الأملاك الوطنية الخاصة

² أ: عمر حمدي باشا والأستاذة ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة طبعة، 2012-2013، ص 116

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.¹

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 والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك² .

وتجدر الإشارة أن أراضي العرش والبلديات التي كانت مدمجة في صندوق الثروة الزراعية تبقى ملكا خاصا للدولة 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.

الفرع الأول: تخصيص الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في عملية الاستثمار:

فيما يخص الاستثمار فان الدولة الجزائرية وحرصا منها على توفير المناخ الأنسب

¹ أ: عمر باسا والأستاذة ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 117

² القانون رقم 20/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية

لجلب الاستثمارات وتنمية الاقتصاد قد خصصت الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة بتوجيهها لانجاز المشاريع الاستثمارية والتي تشكل الجزء الخام للحافظة العقارية أو وعاء العقار الصناعي بصفة خاصة والاستثمار بصفة عامة ،ولقد مرت عملية استغلال الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة لأجل انجاز المشاريع الاستثمارية بعدة محطات قانونية في إطار انجاز المشاريع الاستثمارية. ولهذا ظهرت فكرة المناطق الخاصة المخصصة للاستثمار من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة الدولة و التي نصت عليها قانونين الاستثمار عبير التعديلات التي مر بها وقوانين 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 82-11 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 أنه 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 المهيأة، وبعد ذلك وبموجب المادة 151 من القانون رقم 8421 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 التي نصت على أنه يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات أن تتنازل بمقابل ولفائدة الميادين المعنيين عن الأراضي العارية التابعة للدولة والواقعة خارج مساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضراره الانجاز مشاريع الاستثمارات

الخاصة المعتمدة قانوناً،¹ وعلى اثر ذلك صدر المرسوم رقم 86-05 بتاريخ 7 يناير 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانوناً والمحدد لكيفيات البيع.

وما يمكن ملاحظته في هذا المرسوم هو أن الدولة تقوم ببيع الأراضي التابعة لها لأجل انجاز المشاريع الاستثمارية وهذا تطبيقاً الأحكام 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 للبناء وبشرط فاسخ العقد التنازل للمستفيد الذي لا يلتزم بانجاز المشروع.

ثم بعد ذلك صدر قانون التهيئة العمرانية رقم 87-03 الذي تكلم في المادة 51 منه على المناطق الواجب ترفيتها والتي كانت تسمى بالمناطق المحرومة في إطار 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني وبعد صدر القانون رقم 88-25 الصادر بتاريخ 12 يوليو سنة 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة.² أو 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 فإنما تنص على

¹ المواد: 5، 59، 63، 64، 64 مكرر و64 مكرراً 1 و65، من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم بالقانون

08/14، المتعلق بالأحكام العمومية.

² المواد : 66، 69 مكرر إلى 69 مكرر5، من قانون الأملك الوطنية.

استفادة النشاطات الصناعية من الأسبقية في الحصول على الأراضي وفقا للإشكال المنصوص عليها قانونا.

وأحدث 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 الأولي 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 العمرانية¹، ثم جاء القانون رقم 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية الذي جاء تماشيا مع مبدأ الإقليمية 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 91-45 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها.

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 لأموال الدولة الخاصة لانجاز المشاريع الاستثمارية. وبعد كل ذلك صدرا لمرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 5 أكتوبر سنة 1993 المتعلق بترقية ودعم الاستثمار والذي كرس مبدأ الحرية في الاستثمار وهذا تماشيا مع سياسة الانفتاح الاقتصادي التي انتهجتها الجزائر من خلال التوجه إلى

¹ المادة 11، من الأمر 04-08، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأموال الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49 لسنة 2008

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 أشارت بموجب هذا المرسوم.

للإشارة فقط فإن هذا المرسوم قد ألغى القانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات والمرسوم التشريعي 93-12 نصفي المادة 23 على إمكانية أن تمنح الدولة بشروط امتيازيه قد تصل إلى الدينار الرمزي التنازلات عن القطع الأرضية تابعة لأمالك الدولة لصالح الاستثمارات التي تتجز في المناطق الخاصة وهذا ما أكدته المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ثم أتى المرسوم التنفيذي رقم 94 - 322 المؤرخ في 10 / 17 / 1994 بنصه على منح حق الامتياز في الأراضي التابعة لأمالك 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 1996 وبموجب المادة 148 تم تعديل المادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 والتي أكدت على منح الامتياز وإمكانية تحوله إلى تنازل عن الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة من اجل انجاز المشاريع الاستثمارية.

وأهم ما جاء في تعديل هذه المادة إنما نصت على إمكانية منح التنازل أو الامتياز عنا لأراضي التابعة لأمالك 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 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 عنها المرسوم لها طابع فلاحي 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 الاستثمار الذي الغي 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 الاستثمار وعلى ضوء قوانين الاستثمار وقوانين المالية التي نظمت استغلال الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة تم تحديد المناطق الخاصة للاستثمار.

المناطق الخاصة¹

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'expansion économique

حيث يمكن حصر الامتيازات في هذا الاستثمار صناعيا، في هذين النوعين من المناطق، وخاصة تلك المتعلقة بالعقار، التي تتمثل أساسا في امتياز الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية بمقابل، كما أعفي المستثمر من دفع الرسم العقاري على

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 47 لسنة 2001

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 1994، 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 استغني عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من القوانين المالية السابقة لصدوره، فأدمج مفهوم " المناطق المحرومة "، " مناطق الجنوب "، " مناطق أقصى الجنوب "، المناطق المعزولة "، المناطق الواجب ترميمها "، في مفهوم واحد هو:

أولاً: المناطق الواجب ترقيتها Z . A . P

وهذه الصفة يمكن للدولة أن تقدم مساعدتها للبلديات المطلوب ترقيتها 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 ترقيتها عن طريق قرار وزاري مشترك بين الوزارات ن وذلك بتاريخ 29 أكتوبر 1991.¹

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 الاستثمار على منح حق الامتياز على أراضي

المناطق المطلوب ترقيتها 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 أجل 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 يتبث تاريخ المشروع في الحيازة بمحضر يمثل نقطة انطلاق الامتياز على هذا الأساس فقرار المطابقة المقدم من الوكالة يكون معلق على رأي الوالي ، وان الترخيص بالمشروع يرجع لإدارة أملاك الدولة .

ولكن تسمية هذه المناطق و وضعها القانوني قد تغير بموجب إلغاء المرسوم التشريعي رقم 93-12 بالأمر رقم 03 - 01 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

ثانيا: مناطق التوسع الاقتصادي Z.E .E . Zones d'expansions économiques

لقد نص على هذه المناطق المرسوم التشريعي رقم 93-12 الملغي بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي ، أو الأراضي، و التي تتطوي 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 أن 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 مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على ارض الميدان إلى غاية الوقت الحاضر.

ثالثا: المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة :

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

¹ قانون الاستثمارات في الجزائر للأستاذ عليوش قريوع كمال ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية-بن عكنون

أ- المناطق 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 وخدماتية وتجارية ، وذلك طبقا للشروط المقررة قانونا ووفقا لأحكام المرسوم رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتضمن المناطق الحرة وتحدث المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة وبناء على اقتراح من وزير المالية، باعتباره المسئول 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 صناعي وبعد كل ذلك صدر قانون المناطق الحرة بموجب الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 وعلى أرضية الواقع لم تظهر إلى الوجود هذه المناطق ما عدى المنطقة الحرة لبلارة بولاية جيجل .

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 106 - 97 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 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 2005.

وتجدر الملاحظة أن الأمر رقم 02 - 03 المتعلق بالمناطق الحرة قد فشل كآلية إستراتيجية في مجال الاستثمار، وكذا إبرام الجزائر لاتفاقية الشراكة مع الاتحاد الأوروبي واستعداد الجزائر للدخول إلى المنظمة العالمية للتجارة OMC هذا كله أدى بالمشروع إلى إلغاء الأمر 03/02 المتعلق بالمناطق الحرة وذلك بموجب القانون رقم 06-10 المؤرخ في 28 جمادى الأولى عام 1427 الموافق 24 يوليو سنة 2006.

وبعد كل ذلك جاء الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت سنة 2006 ليحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة

والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية الذي ألغي بموجبه أحكام المادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 المعدلة والمتممة، من خلال هذا الأمر اعتمد المشرع على نظام الامتياز أو التنازل الذي يمنح بالمزاد العلني بقرار من الوالي واستثناء 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 لانجاز 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 إلى إن بالنسبة الأراضي التابعة لأملك الخاصة للجماعات المحلية (الولاية، والبلدية) بقي الأمر دائما مبهما ، وبعد البدء بالعمل بهذا الأمر 11/06¹.

وبعد ذلك وبموجب تعليمة من رئاسة الحكومة مؤرخة في 26 جويلية سنة 2008 إلى وزارة المالية والداخلية والطاقة والمناجم والصناعة وترقية الاستثمارات و وزارة هيئة الإقليم والبيئة والسياحة من اجل توقيف وتحמיד من تاريخ التعليمه 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 2008 مرت أخرى جميع الجهات المكلفة بالأراضي التابعة الخاصة التابعة للدولة قد جاء في هذه التعليمه 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

¹المادة 10، من الأمر رقم 011-03 ، المتعلق بتطوير العقار

على التساؤلات التي كانت فان التعليمية أشارت إلى أن التعليمية 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 04-08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية وبالتالي وبطريقة ضمنية كرس المشرع عقود الامتياز الاستغلال الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية والتي تعتبر الجزء الخام من حافضة العقار الصناعي.

إلا أن الإشكال الذي طرأ 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 لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لعمليات الإستثمار بصفة عامة إلا أن المشرع في الأمر رقم 04-08 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 إلغائها إلا الذي يتعلق مباشرة مع الأمر 06-11 وهو المرسوم التنفيذي رقم 121 - 07 الذي جاء تطبيقا لإحكام الأمر 06-11 دون المرسوم 07-119 والرسوم 07-120 والرسوم 07 - 122.

إذن فإن الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة 2008 المحدد الشروط و كفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.¹

هو الذي سيطبق على استغلال الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة للاستثمار وبالرجوع إليه فإن المادة الأولى منه تنص يهدف هذا الأمر إلى ، تحديد شروط و كفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ولقد استتنت 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 للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية بصفة عامة ومقارنة بما كان عليه تصنيف هذه الأراضي في من الأمر رقم 0611 المؤرخ في 30-08-2006 الذي يحدد شروط وكفايات منح الامتياز والتنازل عن الأملاك الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وفي المادة الثانية منه نجده قد استتنتي نفس

¹ عليوش قريوع كمال، قانون الإستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية، الجزائر بن عكنون، ص46

الأصناف من الأراضي بالإضافة إلى القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات التوسع والمواقع السياحية والضرورية لانجاز برامج استثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة الساحلية، إلا أن الأمر رقم 04-08 لم ينص عنها ضمن الأراضي المستثنات وبالنتيجة فإن هذا الصنف من الأراضي يدخل ضمن الوعاء الجغرافي للعقار الموجه للاستثمار.

كما تجدر الإشارة إلى أن المادة 02 في نفس الأمر 04-08 أضافت على سبيل الاستثناء مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية ، وكذا القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية وهذه الأصناف لم تكن مستثنات في الأمر رقم 11-06 الملغي بموجب الأمر رقم 04-08 .

وقد كان المرسوم التنفيذي رقم 121-07 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11-06 بنص في المادة الثانية منه على انه يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل امتياز أو تنازل في إطار هذا المرسوم:¹

➤ تابعة لأملك 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 .

المطلب الثاني : أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

الفرع الأول: المناطق الصناعية les zones industrielles

تعتبر المناطق الصناعية التي تم انجازها القلب النابض للصناعة الجزائرية آنذاك وقد تربعت على مساحات هامة من الأراضي ، في عام 1973 ظهرت ما يسمى بالمناطق الصناعية ، وذلك بصدور القانون رقم 73 / 45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، حيث حدد شروط إيجاد 77

¹ الجريدة الرسمية، العدد 64 لسنة 1994

منطقة صناعية على إقليم البلديات والولايات ، وعبر كامل التراب الوطني ، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 84/55 المؤرخ في 03 مارس 1984.¹

كما صدر المرسوم 84 /56 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 اللذان حددا كيفية تسير المناطق الصناعية.

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.

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 83/200 المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها ،أو بموجب مرسوم عملا بأحكام المرسوم 84/56 المؤرخ في 3 مارس 1984 والمتضمن تسير المناطق الصناعية وعملها. 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. و تطبيقا لذلك صدرت المراسيم 84/60، 84/59 المؤرخة في 03 مارس 1984 والمتعلقة على التوالي بإنشاء مؤسسات تسير المناطق الصناعية لكل من سكيكدة، حاسي الرمل ارزيو، حاسي مسعود.

¹ أ. بوجدره مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة الجزائر، الطبعة الثالثة.2009، ص19

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 84-55، 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 161 - 06 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 17 مايو سنة 2006 يعلن المنطقة الصناعية لسكيدة منطقة ذات أخطار كبرى، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 162/06 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) ، بعض الشروط الخاضع لها كل استثمار في هذه المناطق.

وبخصوص تكوين الحافظة 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 ، 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، أن اقتضى الحال سواء فيما يتعلق بنوع الصناعات المقامة وحجمها أم فيما يتعلق بالتهيئات التكميلية ¹.

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

¹ الجريدة الرسمية، العدد33، لسنة 2006.

تكون المؤسسة المهيئة هي المسئولة (صاحب المشروع) خصوصا في منازعة الغير في الأوعية العقارية للمنطقة.

أما المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية فدورها محدد في المادة 05 من المرسوم 55/84 وبالتالي فان دورها يقتصر على تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة في المنطقة و 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، ومراعاة 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 اخط في إدارة المناطق الصناعية بين المؤسسة التي تقوم بالتهيئة، ودورها كمهياً للمناطق الصناعية تقنيا فقط، والمؤسسة التي تقوم بالإدارة 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 45/ 73 والنصوص التنظيمية الملحقة به بدا في إنشاء مناطق صناعية، عهدت مهمة تسييرها إلى أجهزة عديدة ومتخصصة نذكر منها:

➤ المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية N .E .R . U كمتهيئ ومالك للمنطقة الصناعية

➤ مؤسسة تسيير الناطق الصناعية

¹ أ. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، المرجع نفسه ص، ص، 14، 15

وتتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات هي تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي تكون أملاك الدولة أو للخواص، وبعد القيام الأجهزة 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 بما، فإنها تقع على عاتق المؤسسة المسيرة ، وفيما يخص ملكية المناطق الصناعية فإنها تعود إلى المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية 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 URBA .

والنتيجة المتوصل إليها أن العقارات المتواجدة داخل المناطق الصناعية لقد أنشأت هذه المناطق بموجب قانون 55/73 المؤرخ في 1972/28 حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة وذلك بموجب عقود تنازل إدارية ومشهرة.

وبعد أن تقوم هذه الأجهزة المهيئة باكتساب هذه العقارات، تقوم إعادة التنازل، أو البيع لفائدة المستثمرين وبواسطة عقود توثيقية ومشهورة لدى المحافظ العقاري، وقد تكون العقارات المراد اكتسابها ملك 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 أن تقوم بعملية التنازل لصالح المستثمرين او المستفيدين بواسطة عقود توثيقية رسمية.¹

غير أن هذا التعدد والتنوع في الأجهزة والمؤسسات الإدارة 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 ؟ وما هي المؤسسة المسيرة وما دورها؟ والشيء الذي نتج كذلك عدة إشكالات ميدانية فيما يخص نقل الملكية على الخصوص للمستفيدين من لقطع الأرضية داخل المناطق الصناعية وتعود اغلب تلك الحالات التنازعية إلى عدم التفاهم 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 ، وعملية تطهير وإعادة 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 الصناعي.

وسنتطرق إلى كيفية تسوية الوضعية داخل المناطق الصناعية التي أتت بما هذه التعليمات في المطب الثاني من المبحث الثاني فيما يخص تحديد طبيعة المنازعات في استغلال العقار الصناعي.

واستكمالا لعملية وإجراءات تطهير العقار الصناعي عامة ، وتطبيقا 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 بتضمن إعادة تنظيم المناطق الصناعية.

¹ أ. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، المرجع نفسه ص 62

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. PZI SUD

و من 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 بالسير 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، وطبقا لإحكام القانون التجاري.

➤ التسيير الحساب الدولة العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية ، وتكوين حافظة عقارية، ويكون ذلك عن طريق إنشاء شركات محلية ،تسمى حس هذا القانون شركات التسيير العقاري (Société de gestion)

➤ تحديد شروط وكيفيات منح 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

¹ الجريدة الرسمية، للجمهورية الجزائرية، العدد 27، لسنة 2007.

ولدى انتقالنا إلى المنطقة الصناعية لولاية باتنة صرح لنا القائمون هناك أن المنطقة هي ملك لمكتب الدراسات والانجاز العمراني لولاية باتنة URBA Batna وجميع المناطق الصناعية هي ملك لمكاتب الدراسات و التعمير LES URBAS بعدما تم تقسيم المركز الوطني و الأبحاث العمرانية CNERU وألان فان مكاتب الدراسات والتعمير علمستوى المناطق الصناعية هي تابعة لمؤسسات تسيير مساهمات الدولة SGPGENEST والجدير بالملاحظة انه بالرجوع إلى أحكام المادة 16 من المرسوم رقم 84 /56 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية بعدها تنص على أن حل هذه المؤسسات وتصفيته 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 21 / 07 /2003 .

والجديد الذي أتى به المشرع بخصوص الحافظة العقارية للعقار الصناعي للمناطق الصناعية هو المرسوم التنفيذي رقم 07. 122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 يحدد شروط و كفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية¹. فالمشرع من خلال هذا المرسوم وضع الآلية القانونية لاستغلال الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية .

أما بخصوص الأوعية العقارية المتوفرة داخل المناطق الصناعية فبالرجوع إلى المادة 17 من المرسوم 122/07 فإنما 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

¹ الجريدة الرسمية، للجمهورية الجزائرية، العدد 27، لسنة 2007.

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 تسير المناطق الصناعية أو المؤسسات المهيئة للمنطقة الصناعية أو مديرية أملاك الدولة إذا كانت الأراضي الواقعة داخل المنطقة مازلت 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 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 انشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، وسنتطرق إلى داستها في المبحث الثاني في إطار الأجهزة المسيرة لاستغلال العقار الصناعي وللإشارة 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 تسير العقار الاقتصادي العمومي ، وبهذا وضع المشرع حدا للفوضى 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.

تتولى هذا التسيير الهيئة المحلية للوكالة المذكورة أعلاه على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين الهيئة المسيرة المحلية المعنية التي تعمل لحساب الوكالة المذكورة، والهيئة المالكة.

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 04-08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الذي الغي الأمر رقم 11/06 هذا من جهة ومن جهة أخرى.¹

و بالرجوع إلى المواد من 20 إلى 33 من المرسوم التنفيذي رقم 122-07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 يحدد شروط و كفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بعدها مازالت تنص على التنازل والامتياز الذي يمكن إن 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 كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الذي كرس فيه المشرع الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي أو العقار الاقتصادي العمومي ومادام المشرع لم يلغي التنازل في الأراضي

¹ الجريدة الرسمية، للجمهورية الجزائرية، العدد 49 لسنة 2008.

المتوفرة في المناطق الصناعية فانه يمكن التنازل على هذه الأراضي أو أن يتحول الامتياز إلى تنازل وستتطرق إلى عقد الامتياز والتنازل .

الفرع الثاني: مناطق النشاطات les Zones d ' activité

بالإضافة إلى المناطق الصناعية التي أنشأت سابقا فقد عملت البلديات والولايات من اجل التنمية المحلية للولايات و البلديات في الإطار العام للتنمية المحلية تم إنشاء مناطق النشاطات وهذا بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 74/26 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 الاستثمارية ، وذلك وفق لقوانين الاستثمار السارية المفعول أنذاك ثم فيما بعد استغلت تلك الأراضي على أساس تطوير الأنشطة الاقتصادية التي تتماشى مع طاقاتها ومخططها التنموي مع تنفيذ كل الإجراءات من اجل تشجيع تدخل المتعاملين¹، وعلى هذا عمل الولاية على إنشاء مناطق نشاطات لانجاز المشاريع الاقتصادية بما فيها المشاريع الصناعية والإنتاجية وقد بدأ العمل بهذا المنوال منذ الثمانينات.

ولهذا فان البلديات خصصت تجزئات من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للبلديات من اجل إقامة مناطق نشاطات وأعمال وكان كل من مديريات أملاك الدولة الولائين والمؤسسات المحلية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية يعملون على انجاز هذه المناطق وفق أدوات التهيئة والتعمير وكانت تتم انجاز هذه المناطق حتى بتخصيص أملاك أو أراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة و ثم تحول لفائدة البلديات وكانت تتم استفادة من القطع الأرضية داخل مناطق النشاطات لفائدة المستثمرين الذين تم اعتماد استثماراتهم الخاصة.

¹ المادة 88، من قانون البلدية 90-08، المعدل والمت 9م بالقانون 05-03

ويتم التنازل موجب عقود إدارية أو مقررات استفادة 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 ، و البلدية) وبعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25 / 90 الذي نص في المادة 73 منه أعطت صلاحية تسيير الحافظة العقارية للبلديات والولايات (أراضي التابعة لأملاك الخاصة للبلديات والولايات) إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين التي تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 5 جمادى الثانية عام 1411 الموافق 22 ديسمبر سنة 1990 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.

أضافت المادة 4/2 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 المفزة 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 فان الحافظة العقارية للبلديات والولايات أصبحت تسيير من طرف الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين وبالنتيجة فان 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 على القطع الأرضية من أجل الاستثمار الصناعي أو الإنتاجي على المستوى مناطق النشاطات إلى التوجه إلى الوكالات المحلية.¹

وكانت عملية الاستغلال تتم بموجب عقود تنازل أو بيع، وبصدور قانون الاستثمار رقم 93-12 استفادت البلديات المطلوب ترقيتها في إطار المناطق الخاصة (المناطق المطلوب ترقيتها من خلق مناطق نشاطات حولت على إثرها أملاك تابعة لأملك الدولة الخاصة لفائدة البلديات وبعد تخصيص القطع الأرضية وتحويل طابع ملكيتها إلى البلديات المطلوب ترقيتها فان الحافظة العقارية لنك البلديات سيرت من طرف الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين بمساعدة الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار التي أنشأت 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 408 / 03 المؤرخ في 10 رمضان عام 1424 الموافق 5 نوفمبر سنة 2003 المعدل والمتم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405' السالف الذكر تم حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين (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 الحضاريين 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 1 و 27 مكرر 2 إذ انه باستقراء هذه المواد نرى تدخل الجهات المركزية في عملية تسيير الحافظة العقارية التابعة

¹ الجريدة الرسمية، للجمهورية الجزائرية، العدد 56، لسنة 190.

للكوالة إذ أن المادة 26 تنص على تشكيل لجنة استشارية يرأسها وزير الداخلية والجماعات المحلية أو نائبه وتتشكل من ممثلين عن وزارات الداخلية ممثلان وممثل عن كل من وزارة المالية، السكن والتعمير، البيئة والتهيئة العمرانية والفلاحة والتنمية الريفية، السياحة وتدي اللجنة برأيها المسبق في عمليات التنازل عن الأراضي المذكورة في المادة 26/2 والتابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

وطبقا للمادة 27 فإن الوالي يرسل ملفا عن القطعة الأرضية المراد التنازل عنها ويبين خاصة موقع القطعة وتخصيصها طبقا لمخطط التعمير مع المعلومات الاقتصادية والمالية للمشروع المقرر وبعد إدلاء 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 بتعين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والمخصصة لانجاز برامج تبادر بها الدولة ولها بعد وطني والمادة 27 مكرر 1 تنص على لن تعوض الأراضي 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 الأراضي تابعة للوكالات المحلية.

وتجدر الإشارة أن المقصود بالوكالة المحلية هو الوكالات الولائية وعليه فإن 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 لأملك البلديات أو الولايات الخاصة.

وعلى حسب رأينا فإنه مادام أن القطع الأرضية تابعة لملكية البلديات أو الولايات فإنه لا يمكن أن يطبق عليها نظام الامتياز وخصوصا أراضي مناطق النشاطات التي هي موجهة لانجاز المشاريع الاقتصادية بما فيها الأنشطة الصناعية والإنتاجية وبناتقلنا إلى الوكالة الولائية للتسيير التنظيم العقاريين لولاية باتنة أكدوا لنا هذا الأمر وأضاف لنا مدير الوكالة أن الوكالة وفي إطار تحديد المواقع والأراضي الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية فإنها تقوم بالتنسيق مع اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120 - 07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 وهذا كله مناجل الشفافية التامة في التعامل وبعدها يضع المستثمر طلبه أمام اللجنة الولائية المذكورة وبعد الموافقة على طلبه تقوم الوكالة بأرام عقد البيع أو التنازل للقطعة الأرضية المعنية والمخصصة لانجاز المشاريع الاستثمارية على حسب ما حددته أدوات التعمير .

وأضاف لنا القائمون على الوكالة المحلية لولاية باتنة أن الوكالة قد ورثت مناطق النشاطات المنجزة فيما سبق والتي أبرمت عقود التنازل عن القطع الأرضية بموجب دفتر شروط يقتضي على المستفيد من القطعة الأرضية داخل منطقة النشاطات أن ينجز مشروعه وان لا يغير من تخصيص القطعة الأرضية وأضاف لنا القائمون هناك انه على مستوى ولاية باتنة فإن الوكالة ستعمل على متابعة جميع المستفيدين من قطع الأراضي على مستوى مناطق النشاطات الذين لم ينجزوا مشاريعهم أو أنهم غيروا من تخصيص قطع الأراضي وهذا بفسخ عقود التنازل التي أبرمت وفق دفتر الشروط أمام الجهة القضائية المختصة

المطلب الثالث : الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير

المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تعتبر الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لانجاز 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 لانجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية سواء من حيث تجهيز القطعة أو من حيث تخصيص القطعة وفق أدوات التعمير .¹

والمؤسسة العمومية تعرف على أنها شخص معنوي ، الهدف من إنشائها هو التسيير المستقل المرافق 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 العمومي 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.

فان 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.

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 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 خضع المؤسسة العمومية بشكل وثيق المساعدات الدولة أو المجموعة المحلية التي ترتبط بها ، ومع تطور وظيفة الدولة بدا ميز جديد يفرض نفسه داخل المرافق العمومية بين

¹ الجريدة الرسمية، للجمهورية الجزائرية، العدد 27، لسنة 2007.

مرافق المرافق العمومية الإدارية، التي تتكفل بها المؤسسة العمومية الإدارية والذي استمر نظامها القانوني في خضوعه كليا لقواعد القانون العمومي، والمرافق العمومية الصناعية والتجارية التي تتكفل بها المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية 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 والتجاري.

وقد جاء القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية رقم 88-01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، 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 عرفت الجزائر بعد التحول إلى الاقتصاد الحر وهذا ما كان عليه الأثر المباشر على مؤسسات الدولة سواء الإدارية منها أو الاقتصادية.

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 1993 .

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 الحافظة 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 1414 الموافق 29 ديسمبر سنة 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 أن الوزير المكلف بالقطاع بعد استطلاع رأي مجلس الحكومة يتخذ قرار حل المؤسسة العمومية غير المستقلة ذات الصبغة الوطنية أو المحلية وتعود أصول المؤسسة العمومية التي تم حلها لصالح العارض الأكثر استعدادا وبالتالي فان جميع أصول المؤسسة العمومية غير المستقلة تعود إلى الشخص الذي رسي 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 يصطدم 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 أو ميزانية الدولة وتتولى بنفسها تمويل نشاطاتها وتمثل أساسا في المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري (المادة 44 من القانون رقم 88-01) وفي حالة حالها لأي سبب من الأسباب فإن أصولها المتبقية تعود إلى الدولة وهذا بحسب المادة 2/180 من نفس المرسوم فنه يمكن تطبيق أحكام المقاطع السابقة على المؤسسات العمومية الصناعية والتجارية التي تم حلها وكذلك فإن 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 مالكة للأراضي الحائزة لها أو الشاغلة لها.

وبموجب القانون رقم 02-11 المؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 آلا سيما 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 المحلّة، وفقا لأحكام الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار وذلك بترخيص من الوزير المكلف بأملاك الوطنية ، وبالتالي تم وضع نظام الامتياز أو الإيجار بدلا من التنازل عن أراضي المؤسسات العمومية الحلة المتنازل عنها كحل لمشكلة ملكية الأصول العقارية لتلك المؤسسات وكذا تشجيع المستثمرين بجعل الحافضة 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 في 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 " مجتمعات 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 هذا التجمع 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 والدولية.

وقد 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 وبرنامجها، وطرق الخصصة طبقا للمادة 26 من نفس الأمر هي:¹

➤ البيع في السوق المالية (البورصة)

➤ المناقصات

¹ جنادي كريم، مقال منشور بمجلة العلوم التجارية للمعهد الوطني للتجارة ، إدارة المجمعات الصناعية الجزائرية في

➤ البيع بالتراضي بعد ترخيص من مجلس مساهمات الدولة

أو بواسطة نمط آخر للخصوصية يهدف إلى ترقية مساهمات الجمهور، ونشير هنا بان الخصوصية التي تنقضي بها المؤسسات العمومية الاقتصادية هي الخصوصية الكاملة أي عند التنازل على جميع رأسمال المؤسسة الذي تحوزه الدولة أو أحد أشخاص القانون العام، وقد تولى مجلس مساهمات الدولة عملية خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية وذلك وفقا للأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها 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 2005 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 استعمالها 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 2006 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 الاقتصادية وهذا بموجب المرسوم التنفيذي 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 الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة بالمناطق الصناعية .

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 المناطق الصناعية والموجهة للاستثمار، والمواد من 2 إلى 5 من المرسوم حددت الأصول المبقية فعلى أساس المادة 2 فان 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 الخلية الحلة وللمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.

والمادة 4 ألزمت مصفي تلك المؤسسات القيام بإعداد جرد للأصول المتبقية كما هي معرفة في المادة 2 (الأملاك العقارية المتبقية) وإرساله في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية إلى مدير أملاك الدولة المختص محليا أي مكان موقع الأملاك العقارية وتكرس عليه التسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل أصل متبق عن طريق محضر يوقعه حضوريا المدير الولائي الأملاك

الدولة والمصفي المعني مع إرفاق نسخة من هذا الجرد بالميزانية الختامية للتصفية وتقوم مديرية أملاك الدولة بتسجيل العقار المعني بسجل أملاك الخاصة الدولة غير المخصصة.¹

أما بالنسبة للأصول الفائزة فان المادة 6 من المرسوم السلف الذكر نصت على أن الدولة تسترجع الأراضي التي تعتبر كأصول فائزة وتحوزها المؤسسات العمومية وغير لازمة موضوعيا لنشاطاتها وهذه الراضي 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 فانه على حسب المادة 7 فانه تتشا لجنة على مستوى كل ولاية تتكون من الوالي رئيسا أو ممثله وكذا الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ومدير أملاك 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 ارض محددة لمعرفة ما إذا كانت ضرورية موضوعيا لير المؤسسة أم لا وذلك على أساس المعايير المذكورة ، وفي إطار استرجاع الأراضي الفائزة فانه يتعين على شركات تسيير

¹ المادة 26 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار نشء الدولة انطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة، قصد ضمان تمثيلها لتطوير الإستثمار، حافطة عقارية وغير منقولة

المساهمات المنشأة طبقا للأمر رقم SGP04-01 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 أجل 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 أملاك الدولة الولائي بإعداد ملف تقني لكل قطعة تعلن من طرف اللجنة بأنها غير ضرورية موضوعيا لنشاط المؤسسة ومن أهم ما يشتمل على الملف وضعية الملك بالنسبة لأدوات التعمير والبناء وان اقتضى الأمر شهادة التعمير ترفق بالملف التقني ثم يعرض المدير الولائي لأملاك الدولة على الوزير المكلف بالمالية بغرض إعداد قرار بعملية الاسترجاع ويخصوص استرجاع الأراضي التي تمتلكها المؤسسات العمومية ملكية تامة فان الدولة تدفع مقابل نالي إلى المؤسسة المعنية مقابل قيمة الأرض المسترجعة وتكون قيمة الأرض كما هي مبيته في ميزانية المؤسسة المقفلة عند تاريخ 2005/31/12 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 لأملاك الدولة.

بالنسبة للأصول الفائضة والتي حددها مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات الخصوصية فان تسترجع من طرف الدولة سواء كانت ملك للمؤسسة أو ملك للدولة، وفي إطار تسديد مقابل استرجاع الأصول الفائضة ملك المؤسسات العمومية الاقتصادية فاه 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 الدولة وللإشارة فان المادة 19 من المرسوم أوكلت تسيير الحافطة العقارية المكونة من أصول المؤسسات العمومية كما تم تبيانها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .

كما أن عملية تسيير الحافطة 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 الشروط 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.

المبحث الثاني: آلية استغلال العقار الصناعي

سننتظر في هذا المبحث إلى الوسائل القانونية التي من خلالها يتم استغلال الوعاء العقاري الصناعي الذي يدخل في الإطار العام لاستغلال الأراضي الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية وسنركز دراستنا على نظام الامتياز الذي اعتمد عليه المشرع الجزائري في استغلال الأراضي التابعة لأملاك الخاصة الدولة وعليه سنستثني نظام الرخصة الذي يكون على الأملاك الوطنية العمومية، بالإضافة إلى عقد التنازل حتى وان كان المشروع من خلال الأمر رقم 08-04 قد تخلى عن مبدأ تنازل الدولة عن أملاكها العقارية في الإطار العام الاستثمار إلا أن ذلك طرح بعض الإشكالات فيما يخص التصرفات التي أبرمت خلال الأمر 06/11 الذي كان بموجبه يتحول عقد الامتياز إلى تنازل بعد إكمال انجاز المشروع لاستثماري، ومن جهة أخرى فان الأراضي المخصصة من حافظة أراضي التابعة لأملاك الخاصة للجماعات المحلية قد بقي فيها إشكالات حول مدى إمكانية تطبيق نظام الامتياز عليها واستبعاد التنازل وكذا الأراضي الأخرى المدمجة في حافظة العقار الصناعي من غير الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة، بالإضافة إلى أننا سننتظر إلى شروط استغلال العقار الصناعي لأجل تبيان الواجبات والقيود على عملية انجاز المشاريع الصناعية أو المنشآت الصناعية في إطار الاستثمار.¹

المطلب الأول : عقود استغلال العقار الصناعي

بالنسبة لأملاك الدولة العقارية تنص المادة 109 من قانون أملاك الوطنية 90-30 المعدل بالقانون 08-14 انه لا يمكن التصرف في الأملاك العقارية إلا طبقا لهذا القانون مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في القوانين الأخرى وحسب الإجراءات المطبقة تبعا لطبيعة هذه الأملاك، وعليه فان الأراضي المخصصة للعقار الصناعي منها كان لها قوانين خاصة بما تنظم عملية التصرف فيها وصولا إلى الأمر 08-04 أما بقية

¹ الجريدة الرسمية، العدد 85، لسنة 2004.

الأراضي المخصصة للعقار الصناعي فإنها تخضع للقواعد العامة وهي البيع أو الإيجار إلى غير ذلك من التصرفات.

الفرع الأول : عقد الامتياز

لفهم مضمون عقد الامتياز الذي يتم بواسطته استغلال العقار الصناعي، يتطلب منا التحديد الدقيق لمفهوم الامتياز الذي ارتبط وجوده بالاستثمار، مرتكزا أساسا على فكرة الاستغلال دون التملك. الأمر الذي دفع بالمشرع إلى وضع معايير قانونية لعقود الاستثمار في العقار الصناعي، اتسمت بطابع العقد الإداري، ولكنها تأرجحت بين مفهوم هذا الأخير ومفهوم العقد المدني .

ولقد جاءت هذه العقود بهدف حماية العقار العمومي والخزينة العمومية، من المتلاعبات التي قد تكون عادة من أجل تمرير أفكار سياسية، تركز على المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة.

والمشروع الجزائري من خلال قوانين الاستثمار وقوانين المالية قد خطى خطوات كبيرة في مجال استغلال الأراضي التابعة لأمالك الدولة كما رأينا في عند تطرقنا إلى وعاء العقار الصناعي المخصص منها حيث أن المشروع الجزائري انطلق منذ البداية بمبدأ التنازل عن الأراضي في إطار الاستثمار إلى أن وصل إلى نظام الامتياز الذي يتحول مع انجاز المشروع إلى تنازل ليصل في مرحلة أخيرة من خلال الأمر رقم 04-08 إلى تكريس نظام الامتياز كوسيلة وحيدة للاستغلال العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار المخصص من حافطة الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة وللدراسة التطور التاريخي بدقة لنظام الامتياز على أراضي أمالك الدولة الخاصة فان ذلك يعد بحثا مستقلا بذاته، و ما يهمنا هو ما هو معمول به حاليا وهذا ما سنركز عليه بالدراسة ولكننا سنقوم بمقارنة تحليلية بين ما جاء به المشروع في الأمر 04-08 وما كان معمول به في الأمر 11-06 بخصوص منح حق الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الدولة

الخاصة، بالإضافة إلى دراسة الإجراءات القانونية المتبعة من طرف الجهات المسيرة والمستثمرين أو المرشحين لنيل حق الامتياز.

1. مفهوم الامتياز¹

لقد اختلف مفهوم الامتياز بين القانون الإداري والقانون العقاري إذا أن مفهوم الامتياز في القانون الإداري هو وسيلة من وسائل تسيير المرافق العمومية أو امتياز المرفق العمومي أو ما يسمى كذلك التزام المرفق العمومي، هو عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا (فرد) أو شخصا معنويا من القانون العام (بلدية مثلا) أو من القانون الخاص (شركة مثلا) يسمى صاحب الامتياز بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك ، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسييرا لمرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مالي une rémunération يحدد في العقد يدفعه المنتفعين بخدمات هذا المرفق، و حق الامتياز في القانون المدني فإنها مفهوم آخر فهي أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بنص قانوني.

ولكن مفهوم حق الامتياز في إطار الاستثمار على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار له مفهوم آخر ظهر لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار وتطبيقا للمادة 23 منه جاء المرسوم التنفيذي رقم 24-322 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأمالك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة بالاستثمار ومن خلال المادة 3 منه.

والمادة 1 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أمالك الدولة لانجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة في إطار المادة 5 من المرسوم التنفيذي 322

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

/ 94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار عرفت الامتياز " الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة ، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم ، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار.

وأكدته المادة 117 من الرسوم التشريعي رقم 93-18 المعدلة بموجب المادة 148 من الأمر 95-27 بقولها: يمكن أن تمنح هيئات عمومية، أو معترف بمنفعتها العمومية، وجمعيات غير الجمعيات السياسية، مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وأشخاص طبيعيين أو معنويون تابعون للقانون الخاص، أراض تابعة للأملك الخاصة بالدولة من أجل سد حاجات تكتسي على الحصر طابع الصالح العام.

ولا سيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الإستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية، ويخول المنح المذكور في الفقرة السابقة المستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء طبقا للتشريع المعمول به، كما يخول زيادة على ذلك تأسيس رهن لصالح هيئات القرض على القطعة الأرضية الممنوحة يشتمل على الحق العيني العقاري عن المنح وكذا على البنائات المشيدة عليها لضمان القروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع المقرر.

ثم جاء الأمر 06-11 المتعلق بشروط و كفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة وفي المادة 3 ربط منح الامتياز أو التنازل لاحتياجات المشاريع الاستثمارية وفي المادة 8 نص على أن الامتياز المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء ويسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض يقع على الحق العيني الناتج عن الامتياز وكذا البنائات المقرر إقامتها

على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة التمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط.

وعرف المرسوم التنفيذي رقم 121 . 07 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 1. 06 عرف من خلال دفتر الشروط النموذجي المرفق به والخاص بالبنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية إذ نص انه يعتبر منح الامتياز الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة حق الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي لانجاز مشروع استثماري أما المادة 3 من الأمر 08/04 فقد نصت على منح الامتياز على أساس دفتر أعباء ، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد ، أو بالتراضي على الأراضي التابعة لأملك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية وأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التهيئة والتعمير.¹

أما المادة 11 من الأمر رقم 08/04 نصت على أن يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء، كما يسمح له زيادة على ذلك، بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط، وتكون الأراضي التابعة لأملك الخاصة للدولة كما حصرتها المادة 2 من الأمر 04-08 محل امتياز لمدة أدناه ثلاث وثلاثون سنة³³ قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون 99 سنة.

ومقابل منح الامتياز يدفع المستفيد إتاوة إيجارية سنوية تحدد على أساس الإتاوة الناتجة عن المزاد إذا تم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، أو يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية كما هي محددة من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً والتي تمثل

¹ المادة 4، من الأمر 04-08

1/20 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز إذا تم منح الامتياز عن طريق التراضي، ويكرس الامتياز بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز . ولكن ما هو الحق العيني الذي تصرفت فيه الدولة لصالح المستفيد في إطار منح الامتياز للاستثمار ؟ .

إذا عدنا لإحكام حق الملكية فإنه يتجسد في حق التمتع والتصرف وهو يتجزأ إلى حق الانتفاع وحق الاستعمال والسكن، ولم يرد أي تعريف لحق الانتفاع في القواعد العامة للقانون، و إنما ذهب الفقه إلى القول بأن حق الانتفاع هو حق عيني عقاري، يخول لشخص معين على منفعة بشي ويعرف الفقه الفرنسي عادة حق الانتفاع تعريفا اقرب إلى الدقة، على النحو الآتي حق الانتفاع هو الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير، بشرط الاحتفاظ به بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع ، الذي يجب أن ينتهي بموت المنتفع.

ويشار في صدد هذا التعريف إلى أنه يميز حق المنتفع عن المستأجر بعينية حق المنتفع، ويميز حق المنتفع عن حق المحكر بانتهاء حق المنتفع حتما بموته ويرجع إلى ظروف المعاملة ونية المتعاقدين لمعرفة ما إذا كان الحق في الانتفاع، أو كان حقا عينيا آخر، أو حقا شخصيا في الانتفاع بملك الغير وعليه يمكن تعريف حق الانتفاع بأنه حق عيني يخول المنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله ، مع وجوب المحافظة على ذات الشيء، لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي حتما بموت المنتفع وطبقا لأحكام المادة 844 من القانون المدني فان حق الانتفاع يكتسب بواسطة التعاقد أو بالشفعة وبالتقدم أو بمقتضى القانون فالدولة إثناء تصرفها في الأراضي التابعة لأملاك الخاصة بصفتها مالكة للقطعة الأرضية الموجهة للمشاريع الاستثمارية فإنها تصرفت في حق الانتفاع دون ملكية الرقبة التي تبقى لها بموجب عقد الامتياز.

إذن فالامتياز هو العقد الذي تمنح من خلاله الدولة حق الانتفاع لمدة معينة وليس الامتياز بحق انتفاع بل هو الأداة القانونية أو التصرف القانوني الذي تم بواسطته منح

حق الانتفاع والحق العيني العقاري المترتب عن منح الامتياز هو حق الانتفاع الذي يعتبر حق عيني أصلي نتج عن تجزئة حق الملكية العقارية ومن هنا يمكن تعريف عقد الامتياز بأنه العقد الإداري الذي تحول بموجبه الدولة حق انتفاع لمدة معينة لقطعة أرضية تابعة لأملكها الخاصة عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، لفائدة شخص طبيعيا كان أو معنويا يخضع للقانون الخاص، أو مؤسسة أو هيئة عمومية، مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري مع احترام أدوات التهيئة والتعمير.

وبإجراء دراسة تحليلية لجميع عناصر هذا التعريف والمفاهيم الواردة فيه نستنتج أن هذا العقد يرتب ما يلي :

1- عقد الامتياز:

هو عقد إداري مبني على أساس دفتر أعباء من اجل استغلال الأرض الممنوحة في إطار الاستثمار.

بالرجوع إلى المادة 10 من الأمر 04-08 فان الامتياز يكرس بعد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء، يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، وبالتالي فان المدير الولائي لأملك الدولة المختص هو الذي يبرم عقد الامتياز مع المتعاقد المستفيد والذي هو كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص أو مؤسسة أو هيئة عمومية. صاحب مشروع استثماري والعقد المبرم يكون محررا وفقا لدفتر الشروط المعد مسبقا والأمر رقم 04-08 أضاف حقوق للمستفيدين وفرض عليهم واجبات، غير منصوص عليها في القانون المدني وهذا في إطار البند غير المألوف في العقود الإدارية وأي إخلال من طرف المستفيد من الامتياز للأمر 04-08 أو لالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء يترتب عليه اتخاذ الإجراءات من اجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وما تحدر ملاحظته أن المشرع من خلال الأمر 04-08 استعمل مصطلح إسقاط حق

الامتياز وقد كان المشرع من خلال الأمر 06-11 في المادة 9 نص على انه يترتب على كل تقصير من المستفيد من الامتياز أو من التنازل بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء، فسخ عقد منح الامتياز أو التنازل، بقوة القانون، عن طريق الجهة القضائية المختصة، بمبادرة من مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميا وقد كان المشرع موفقا في ذلك إذا أن الامتياز كما وضعنا هو العقد والحق العيني العقاري هو الانتفاع وهو الذي ينتهي إذا تم فسخ العقد نتيجة إخلال الطرف المتعاقد بالتزاماته.¹

وبالتالي فان الأصح هو فسخ عقد الامتياز الذي يكون إما باتفاق الأطراف أو بمبادرة من الإدارة بعد أعمار الطرف الآخر وهذا ما أكدته كذلك المادة 16/02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 122/07 انه في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز للالتزامات المحدد في بنود دفتر الشروط وبعد توجيه اعتذارين موصي عليهما بالوصول ولم يرد عليهما يفسخ عقد الامتياز بقوة القانون طبقا لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة والمتضمن القانون المدني.

وبالتالي فان مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى إجراءات فسخ عقد الامتياز وذلك برفع دعوى الفسخ أمام الجهة القضائية المختصة ، إذن نحن لسنا أمام إسقاط حق الامتياز وإنما فسخ عقد الامتياز الذي يمكن أن يتم من جهة باتفاق من الطرفين كما هو الحال في القانون الخاص، فهو يسمى بالفسخ الإتفاقي *la résiliation conventionnelle* ويمكن من جهة ثانية أن يكون الفسخ كذلك بتدخل من القاضي سواء بناء على طلب الإدارة أو بناء على طلب من المتعاقد معها وهذا ما أكدته المادة 16 من دفتر الشروط الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 07-121 وكذا كل دفاتر الشروط الملحقة بالمرسوم المذكور ودفاتر الشروط الملحقة بالمرسوم رقم 07/122 وتجدر

¹ المادة 674 وما يليها من القانون المدني.

الملاحظة أن عملية الانتفاع تبدأ من يوم تسليم عقد الامتياز إلى المستفيد منحه من طرف مدير أملاك الدولة المختص.

2- عقد الامتياز: يرتب حق عيني عقاري لمدة محددة مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية لقد توصلنا إلى أن الحق العيني الذي يمنحه عقد الامتياز هو نفسه حق الانتفاع إلا أن هناك فرق بين حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني وحق الانتفاع في إطار منح الامتياز.

إن حق الانتفاع المترتب عن منح الامتياز في إطار الاستثمار يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني إذا هذا الأخير لا يخول لصاحبه الحق في الحصول على رخصة بناء بالإضافة إلى أن المنتفع يستعمل الشيء المنتفع به حالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وان يديره إدارة حسنة بينما في إطار عقد الامتياز فإنه يمنح الحق للمستفيد به أن يحصل على رخصة بناء، وكذا يستطيع إنشاء رهن رسمي على الحق العقاري الناتج عن منح الامتياز وكذا على البنايات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل مشروع الاستثمار ، وفي الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة كانت الدولة تمنح حق الانتفاع دائم في إطار المستثمرات الفلاحية في إطار القانون رقم 87-19.

إلى أنه بصور قانون التوجيه الفلاحي 1608 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 عدل المشرع على مبدأ حق الانتفاع الدائم وكرس نظام الامتياز حيث عرفه في المادة 3/2 الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية والمادة 17 أكدت على أن الامتياز هو نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة ومن خلال قانون التوجيه الفلاحي يتضح أن المشرع قد أكد على حق الاستغلال الذي يعتبر هو لحق الممنوح في إطار منح الامتياز.

وفيما يخص البنائات المقامة فان المستفيد من منح الاستثمار طالما له الحق في رخصة البناء فان البنائة المشيدة تعتبر مالك له وعند إتمام مشروع الاستثمار تكرر ملكية البنائة المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير أي المستثمر ويعقد موثق طبقا للمادة 13 من الأمر 04 / 08 ، وهنا ما يمكن أن نقوله هو أن المشرع في الأمر رقم 06-11 لم يشر إلى هذه النقطة على أساس أن الامتياز يتحول إلى تنازل بطلب من المستفيد وبعد الانتهاء من انجاز المشروع الاستثماري وبعد التخلي عن مبدأ التنازل عن الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة الموجهة للاستثمار بموجب الأمر 08-04.¹

والمادة 14 من ربطت حق التنازل من طرف المستفيد من منح الامتياز على ملكية البنائات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة من طرف الهيئات المؤهلة.

وما تجدر الإشارة إليه انه ما دام منح الامتياز يولد حقوق عينية بما فيها ملكية البنائات المنجزة التي تتطلب لوحدها عقد آخر موثق منفرد عن عقد منح الامتياز فانه كل من عقد الامتياز المحرر من طرف مدير أملاك الدولة وعقد ملكية البنائات الموثق اللاحق يجب أن يتم إظهارهما أمام المحافظة العقارية ما دامت ترتب حقوق عقارية عينية فنه يجب شهرها لكي تنقل بين الأطراف وتكون لها حجية في مواجهة الكافة على أساس المادة 15 و 16 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقارية وكذلك نشير إلى أن عقد الامتياز هو عقد رسمي محرر من طرف موظف عمومي وهو مدير أملاك الدولة، إذن فعد الامتياز يشهر وكذلك الحكم القضائي الذي قضى بفسخه فانه يشهر بالمحافظة العقارية بعد أن يصبح مائيا.

¹ المادة 9 و 10 من الأمر 08-04

أما الإتاوة الأيجارية فقد حددتها المادة 9 على أساس الإتاوة المحدد عن طريق المزاد إذا تم منح الامتياز عن طريق التراضي فان مبلغ الإتاوة يحدد عن طريق مصالح أملاك الدولة والتي تمثل 1 / 20 من قيمة الأرض التجارية.

3- عقد الامتياز يبرم بالمزاد العلني أو بالتراضي:

لقد نصت المادة 3 من الأمر 04-08 على أن منح الامتياز يتم بواسطة المزاد العلني أو عن طريق التراضي¹.

أ - منح الامتياز بالمزاد العلني:

ويكون ذلك بعد ترخيص به بقرار من وزير المكلف بالسياحة إذا كانت الأرض تابعة للعقار السياحي ، أو بقرار من وزير المكلف بتهيئة الإقليم إذا كانت الأرض تابعة لمحيط مدينة جديدة ، أما فيما يخص العقار الصناعي فان الترخيص بمنح الامتياز فيكون من طرف الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات وفيما يخص قرارا لوالي المرخص بمنح الامتياز بناء على اقتراح اللجنة المحلية لتحديد الموقع وترقية الاستثمارات فانه ينحصر في الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة على المستوى المحلي خصوصا الأراضي المتبقية من أصول المؤسسات العمومية المحلية أو في العقارات المتوافرة على المستوى المحلي في إطار تمثيل الوزراء وطبيعة القرارات الصادر في كل الحالات هو قرار مرخص لعملية منح الامتياز بالمزاد العلني.

ونشير إلى أن المزاد يمكن أن يكون مفتوحا على أساس أن الأشخاص الذين يثبتون موطننا أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا ويتمتعون بحقوقهم المدنية أو مقيد ويكون الزاد مقيد بناء على التعهدات المختومة التي تكون على أساس دفع كفالة وتتم المزايدة بعد الإعلان عليها أما بالمزايدات الشفوية أو التعهدات المكتوبة وينظم مكتب المزايدة و لجنة لفتح الاظرفة إذا كانت المزايدة بالتعهدات المكتوبة وبعد رسوم المزاد يوقع على محضر

¹ د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية،

منح الامتياز كل من أعضاء مكتب المزايدة والراسي عليه المزاد وبعد ذلك يحرر وبعد ذلك يحرر عقد الامتياز من طرف مدير أملاك الدولة ويشهر بالمحافظة العقارية ويسلم فيما بعد إلى المستفيد لتبدأ عملية الانتفاع والاستغلال.

ب - منح الامتياز عن طريق التراضي :

وهو الاستثناء عن القاعدة العامة إذ أن مجلس الوزراء هو الذي يرخص بمنح الامتياز عن طريق التراضي على أراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة وذلك بناء على اقتراح المجلس الوطني للاستثمار ولكن يشترط أن تكون المشاريع قابلة لمنح الامتياز بالتراضي لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية ، وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن، محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة ، تساهم في تنمية المناطق المحرومة عكس ما كان معمول به في الأمر 11-06 الذي كان للمجلس الوطني للاستثمار يمنح الامتياز بناء على قرار وفق لنظام الاتفاقية المنصوص عليها في الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

وتجدر الإشارة إلى أنه في ظل الأمر رقم 11-06 كان الامتياز يرخص بقرار من الوالي المختص إذا تم منحه عن طريق المزاد العلني أو بقرار من المجلس الوطني للاستثمار إذا تم منحه بالتراضي والمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 121-07 كانت تنص على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني يكون في بلديات ولايات الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران، وبلديات مقر الولاية والدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد، وبلديات مقر الولاية في الهضاب العليا ، أما أسلوب التراضي على أساس إتاة إجارية سنوية تحدها مصالح أملاك الدولة فيكون خارج البلديات المبينة أعلاه وفي بلديات جنوب البلاد والمشاريع الاستثمارية الصناعية أو الإنتاجية سيكون لها مكان ضمن هذه الأولويات وبجرد حصول المستفيد من الترخيص بالتراضي يمنح له حق الامتياز مباشرة بواسطة عقد يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

ثانيا : الإطار القانوني لعقد الامتياز:

يقصد بعقد التنازل في إطار استغلال الأراضي الموجهة لعملية الاستثمار هو عقد البيع ما دام أن المستثمر سيدفع مقابل القطعة الأرضية ولقد فصل المشرع بموجب الأمر 04-08 طريقة استغلال الراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة وجعل الامتياز الطريقة الوحيدة لاستغلاله، إلا أن حافظة العقار الصناعي أو الأراضي الموجهة لاستثمار الصناعي تتكون أيضا من الأراضي المخصصة من الأراضي الفائزة على مستوى الناطق الصناعية والأراضي التابعة للأملاك الخاصة للبلديات والولايات إذا أن الأمر 04-08 على الرغم من انه في المادة 2/2 نص على تطبيق أحكام الأمر على الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية إلى أن الأمر 07 -122 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة الاتفاقية المنصوص عليها في الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

وتجدر الإشارة إلى أنه في ظل الأمر رقم 11-06 كان الامتياز يرخص بقرار من الوالي المختص إذا تم منحه عن طريق المزاد العلني أو بقرار من المجلس الوطني للاستثمار إذا تم منحه بالتراضي والمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 121-07 كانت تنص على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني يكون في بلديات ولايات الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران ، وبلديات مقر الولاية والدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد، وبلديات مقر الولاية في الهضاب العليا ، أما أسلوب التراضي على أساس إتاة إجارية سنوية تحدها مصالح أملاك الدولة فيكون خارج البلديات المبينة أعلاه وفي بلديات جنوب البلاد والمشاريع الاستثمارية الصناعية أو الإنتاجية سيكون لها مكان ضمن هذه الأولويات وبجرد حصول المستفيد من الترخيص بالتراضي يمنح له حق الامتياز مباشرة بواسطة عقد يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

الفرع الثاني: عقد التنازل

يقصد بعقد التنازل في إطار استغلال الأراضي الموجهة لعملية الاستثمار هو عقد البيع ما دام أن المستثمر سيدفع مقابل القطعة الأرضية ولقد فصل المشرع بموجب الأمر 04-08 طريقة استغلال الراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة وجعل الامتياز الطريقة الوحيدة لاستغلاله، إلا أن حافظة العقار الصناعي أو الأراضي الموجهة لاستثمار الصناعي تتكون أيضا من الأراضي المخصصة من الأراضي الفائزة على مستوى الناطق الصناعية والأراضي التابعة للأملاك الخاصة للبلديات والولايات إذا أن الأمر 04-08 على الرغم من انه في المادة 2/ 2 نص على تطبيق أحكام الأمر على الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية.¹

إلى أن الأمر 07 -122 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة تكون أما بالبيع وفقا لدفتر شروط وهو انجاز المشروع الاستثماري والإخلال بدفتر الشروط و تغيير وجهة الأرض أو عدم انجاز المشروع الاستثماري يؤدي إلى فسخ عقد التنازل . وبالرجوع إلى المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 408 / 03 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 09-405 الذي يحدد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين فان الأراضي التابعة للوكالات الولائية لا يمكن التنازل عنها إلا بعد رأي المسبق للجنة الاستشارية المشكلة على مستوى وزارة الداخلية وما دامت الأرض تابعة للوكالة فان تصرفها فيها يكون عن طريق التنازل أي البيع مع مراعاة أحكام الشهر وفي حالة احتاجت الدولة لقطع أرضية تابعة للوكالة الولائية تنشأ لجنة وزارية مشتركة تكلف بتعين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالة تخصص لانجاز برامج تبادر بها الدولة ولها بعد وطني وبالمقابل يتم تعويض الوكالة عن الأراضي التي تم اقتطاعها ولكن هذا يكون مستقبلا إلى أن مناطق

¹ د. عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في قانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية ،

النشاطات المكونة حاليا فإنها تابعة للوكالة وتتصرف بالبيع وكل عملية بيع تقوم بها الوكالة الأراضي تابعة لها تكون موضوع إشهار مسبق .

المطلب الثاني : شروط استغلال العقار الصناعي

سنتناول الشروط القانونية المقررة على القطعة المخصصة للاستثمار بصفة عامة والمخصصة للنشاط الصناعي أو الإنتاجي بصفة خاصة ثم ننتقل في مرحلة ثانية إلى تبيان أهم الالتزامات والحقوق المقررة للمستفيد من قطعة الأرض الموجهة للاستثمار من الوعاء العقاري السابق تبيانه.¹

1- فبالنسبة للقطعة الأرض المخصصة للاستثمار في المجال الصناعي أو الإنتاجي فقد اشترطت المادة 3 من الأمر 04-08 بخصوص الأراضي التابعة لأملاك الجولة الخاصة الموجهة للاستثمار شرط احترام قواعد التعمير كانت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 تشترط أن تكون الأرض تابعة للدولة غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها وواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير وعليه يجب أن تكون القطعة الأرضية مهيأة مسبقا لأنها ستكون محل لانجاز المشروع الصناعي أو من أجل انجاز المنشأة الصناعية أو الإنتاجية و يجب احترام قواعد التهيئة والتعمير وذلك على أساس أن أدوات التعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير D.A.P ومخطط شغل الأراضي O.S.P هي التي تحدد موقع الأراضي لا يمكن انجاز أو بناء منشآت صناعية دون أن تكون الأرض المبني عليها مخصص لذلك وفق شهادة التعمير المقدمة من المصالح المختصة.

كما نصت المادة 66/02 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/05- على أن الوالي هو الذي يسلم رخصة التجزئة أو البناء في حالة

¹ المادة 119، من القانون المدني ففي العقود الملزمة للجانبين، العدد 27

منشات الإنتاج، كما حددت المادة 35 / 6 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 8 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 03 / 06 المؤرخ في 7 جانفي 2006 المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم فيما يخص مرفقات ملف طلب رخصة البناء على إلزام إرفاق الطلب بقرار من الوالي الذي يرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية والمادة 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير .

نصت على انه يمكن أن تتوقف رخصة التجزئة الصناعية أو بناء مؤسسات عمومية على وجود شبكة لصرف المياه الراسية الصناعية وللإشارة فان قانون تهيئة الإقليم في كل من المادة 11 على أن يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مبادئ وأعمال التنظيم الفضائي المتعلقة بنا يأتي:

1- المناطق الصناعية والأنشطة كما تطرقت المادة 43 إلى المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية والأنشطة والمادة 52 نصت على انه يحدد المخطط التوجيهي لتهيئة المساحة الحضرية على وجه الخصوص.

2 - تحديد مواقع للتوسع الحضري وللأنشطة الصناعية والسياحية، كما يمكن رفض منح رخصة البناء إذا كانت المنشأة الصناعية من شأنها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة ويقع على عاتق الإدارة إجراء تحقيق إداري، الذي تراه مناسبا للمشروع ويسمى "تحقيق الملائمة" وهذا بالنسبة لكل المؤسسات الصناعية، وخاصة إذا كانت تنتج مواد ضارة بالبيئة أو بالزراعة أو بالإنسان نفسه، هذا الشرط الذي يعتبر ضروريا ومن النظام العام عند تهيئة وإنجاز أي عقار صناعي، كما يرتبط منح رخصة البناء على نتيجة هذا التحقيق ومن اجل هذا كله نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 انه بصفة استثنائية وعندما لا يمكن نظرا لأدوات التعمير تخصيص الأصل العقاري لمشروع صناعي أو تجاريا أو خدمات يمكن التنازل عنه بالتراضي أو عن طريق المزاد العلني حسب موقعة البناء على اقتراح من اللجنة المذكورة في المادة 22 أعلاه في إطار الترقية

العقارية وطبقا للتنظيم الذي يخضع له هذا النشاط ومعنى ذلك أن القطعة الأرضية التي لا يمكن استغلالها في مشروع صناعي وكانت محلا لمنح الامتياز عليها لأجل ذلك المشروع الصناعي ثم تبين أنها لا تتطابق مع أدوات التعمير فانه يتم التنازل عنها للمستفيد من الامتياز وذلك بعد موافقة اللجنة الولائي المختصة في استرجاع أراضي المؤسسات العمومية وفي كل الأحوال فان المستفيد من الامتياز في الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة أو المتنازل له على قطعة أرضية تابعة لأمالك الجماعات المحلية أو أراضي المناطق الصناعية فانه ملزم باستغلال تلك الأرض في إطار الاستثمار لا يمكن أن يغير من تخصيص الأرض وإلا تم فسخ العقد الذي تم بواسطته استقاد من القطع الراضية بالإضافة إلى المتابعات التي يواجهها من طرف الجهة المختصة بالتهيئة والتعمير في حالة بناء دون رخصة بناء أو بناء مغاير لما جاء فيها.

3- أما بالنسبة للشروط الواجبة على المترشح للاستفادة من قطعة ارض في إطار الاستثمار خصوصا الاستثمار في المجال الصناعي أو الإنتاجي يجب أن يكون له دراسة أو مشروع صناعي أو إنتاجي أو استثماري وان يقوم بالتصريح به لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد اللامركزي لكي يستفيد من المزايا المقررة في قانون الاستثمار 01-03 المعدل والمتمم خصوصا إذا كان المزداد العلني مقيدا بذلك للإشارة فان كل الراضي الموجهة للاستثمار تكون محددة في قائمة معدة من طرف الوالي المختص محليا و تنشر على مستوى أمانة اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CAL PIRF، ولن يقدم طلبه للاستفادة من قطعة الأرض إلى الوالي المختص إقليميا ويودع لدى أمانة اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتنتظر اللجنة في طلبه التي يتولى رئيسها وهو الوالي بإعداد مقرر تعين موقع المشروع الاستثماري ويجب على المترشح أن يكون ملف فيه طلب يبين فيه طبيعة المشروع ، دراسة تقنية واقتصادية يعدها مكتب دراسات معتمد تبين تشكيلة البناءات وعمليات التهيئة المزمع انجازها وكذلك خصائصها و مساحة القطعة

الأرضية اللازمة وموقعها، الاحتياجات اللازمة التي يقتضيها المشروع (ماء وغاز وكهرباء ونقل الخ) وكذا نوع الارتفاقات والإضرار اللاحقة، مخطط إجمالي للانجاز المزمع يشتمل خصوصا على كشف وصفي وتقديري للعملية وبرنامج الاستغلال، خطة تمويل تبين مبلغ التمويل الشخصي للمرشح لحق الامتياز أو التنازل ومبلغ القروض المالية التي يمكن أن تمنح له أو يمكن أو تتوفر لديه الموقع المرغوب فيه ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية وبعد ذلك على كل مستفيد من تخصيص القطعة الأرضية القيام بالإجراءات المتعلقة بمنح الامتياز وهي المشاركة في المزاد العلني لكي يرسو عليه المزاد أو القيام بإبرام عقد التنازل مع مالك القطعة الأرضية بعد تخصيصها من طرف اللجنة وفي كل الأحوال يجب على المستفيد من قطعة الأرض أن يستغلها في حدود المشروع الاستثماري .

4- أما بالنسبة للنشاط الصناعي المراد انجازه فإنه يتم البث فيه من طرف اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وكذا الوكالة الوطنية للتطوير الاستثمار التي تعمل تحت وصاية وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات بالإضافة إلى المجلس الوطني للاستثمار في إطار نظام الاتفاقية وكقاعدة عامة فإن الاستثمارات تنجز في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة ومن تلك النشاطات المقننة الأنشطة الصناعية والإنتاجية البترولية المقيدة بما جاء به القانون 05-07 المتضمن قانون المحروقات وكذا الصناعات الاستخراجية المقيدة بقانون رقم 01-10 المتضمن قانون المناجم وبصفة عامة فإن النشاطات الصناعية أو الإنتاجية تعتبر نشاطات تجارية تخضع إلى إلزامية القيد في السجل التجاري 3 إلا أن هناك بعض التشريعات تتطلب ترخيصا خاصا لممارسة الأنشطة الصناعية كما هو الحال في القانون اللبناني المشرع الجزائري في إطار قانون الاستثمار الأمر 03-01 نص في المادة الأولى أن الاستثمارات تنجز في إطار منح الامتياز أو الرخصة و نظام الرخصة مقترن بالنشاطات المقننة فمثال ذلك تنص المادة

الثانية من القانون 2000-03 على أن إنشاء أو استغلال شبكات عمومية للمواصلات السلكية و اللاسلكية أو توفير خدمات الهاتف، يخضع لنظام الرخصة، ويقصد بالرخصة الترخيص الذي تختص الإدارة بمنحه في مقابل مالي من أجل إستغلال نشاط يدخل ضمن النشاطات المقننة إذن فالرخصة أو الترخيص الترخيص عبارة عن قرار إداري خاضع للقواعد التي تحكم القرارات الإدارية الانفرادية. وفي المقابل يستفيد المستثمر الذي يصرح بمشروعه لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بمقرر منح المزايا أو الامتيازات و التي هي منظمة عن طريق ثلاثة نظم.

➤ **التنظيم العام:** يخص مشاريع الاستثمار الحالية المحصورة خارج المناطق الواجب النهوض بها.

➤ **النظام الاستثنائي:** وتخص مشاريع الاستثمار الحالية المحصورة في المناطق الواجب النهوض بها.

➤ **التنظيم المتعلق بمواثيق الاستثمار أو الاتفاقيات الدولية للاستثمار:** و يخص مشاريع الاستثمارات التي تقدم فائدة استثنائية للاقتصاد الوطني وفي كل الحالات يستفيد المستثمر من إعفاءات جبائية وضريبية وفي هذا الإطار صدر المرسوم التنفيذي 08 . 07 المؤرخ في 11 يناير 2007 ليحدد النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا المحددة في الأمر 03 - 01 المتعلق بتطوير الاستثمار و صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو سنة 2008 المتعلق بمعاينة الدخول في الاستغلال الاستثمارات المصرح بها بموجب الأمر 03 - 01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

الفصل الثاني

تمهيد:

سنتناول في هذا الفصل مسألتين أو نقطتين:

الأولى : الأجهزة المكلفة التي تتكفل بمهمة تسير استغلال العقار الصناعي إذ إن هناك هي مالكة ومسيرة في نفس الوقت وهناك أجهزة ليست بمالكة للعقار وإنما هي مسيرة في عملية الاستغلال و تكون عملية الاستغلال إما بموجب القانون أو بموجب اتفاقية تبرم بين الجهة المالكة والجهة المسيرة وتختلف الجهات المسيرة لعملية تسير استغلال العقار الصناعي من أجهزة وطنية إلى أجهزة محلية أو إقليمية تختلف بحسب طبيعة الملكية أو الوعاء العقاري المخصص للعقار الصناعي .

والثانية : سنتطرق إلى المنازعات الناجمة عن عملية استغلال العقار الصناعي والتي سنحاول تحديد طبيعة هذه المنازعات من حيث أسباب نشأتها وموضوعها ثم نتقل إلى تحديد الجهات القضائية المختصة الفاصلة فيها التي تختلف من جهات القضاء العادي إلى القضاء الإداري بحسب المعيار العضوي الذي اخذ به المشرع الجزائري. وللاشارة فان مؤسسات المهياة والمسيرة للمناطق الصناعية والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم الحضريين المكلفة بتسيير الحافظة العقارية للبلديات.

المبحث الأول: الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي

تختلف الهيئات والمؤسسات الوطنية التي تتولى تسير حافطة العقار الصناعي نذكر منها ما يلي: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي، الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي.

المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي

تختلف الهيئات والمؤسسات الوطنية التي تتولى تسير حافطة العقار الصناعي ولكن الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 ، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية قد حدد الهيئات التي يمكنها تسير حافطة العقار الصناعي في هذا النوع من الأراضي فلقد نصت المادة 05 من الأمر رقم 04-08 على أن الامتياز يمنح عن طريق المزاد العلني على الخصوص : قرار من الوزير المكلف بالسياحة ، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي ، على أساس دفتر أعباء يحدد تصور المشروع المزمع انجازه والمعايير التي ينبغي توفرها.¹

- قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية .

¹ الجريدة الرسمية، للجمهورية الجزائرية، العدد 34، لسنة 2002

- قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة المحيط مدينة جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة.

- قرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من لجنة يحددها التنظيم،¹ (سندر س قرار الوالي في الفرع الثاني) إن أول شيء نشير إليه بخصوص ما جاءت به المادة أنها أشارت إلى العقار السياحي الذي هو ليس في مجال دراستنا.

ولكن المادة أشارت إليه على أساس أن العقار السياحي يمكن أن يكون وعاء لاستقبال المشاريع الاستثمارية ولكن لا يمكن أن يستقبل المشاريع والنشاطات الصناعية لهذا فإننا سبق وان أخرجناه من محال دراستنا، أما بخصوص القطع الأرضية التابعة لمحيط المدينة الجديدة.²

فإنها تعتبر أراضي داخلية ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة لأنه حسب المادة 11

من القانون رقم 02 - 08 المؤرخ 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتعيينها.

فان الدولة هي التي تتولى تكوين كل أو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لإقامة كل مدينة جديدة، من أموال عمومية وتتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة المنصوص عليها في المادة 7 أعلاه وعليه فان طبيعة الأراضي الواقعة في المدينة الجديدة هي أراضي تابعة للدولة فهي التي تكون المدينة الجديدة ولحد الساعة لم تصدر

¹ المادة 6 و7 من الأمر رقم 08-04، المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق لأول سبتمبر سنة 2008، يحدد

كيفية منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية العدد

49، لسنة 2008.

² الجريدة الرسمية، العدد 27، لسنة 2007.

المراسيم التنفيذية التي تنظم المدن الجديدة وما يهمنها في مجال دراستنا هو العقار الصناعي الذي تكون الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تتم عليها المشاريع الصناعية أو النشاطات الإنتاجية ويتالي نقصر الأمر على ما نصت عليه المادة 5 من الأمر رقم 04-08 فيما يخص قطع الأراضي التي تكون تابعة للهيئات المكلفة بالوساطة والضبط العقاري وعليه فان العقار الصناعي الذي يشكل جزء هام من العقار الاقتصادي العمومي المخصص من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة و الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية والذي يمنح الامتياز فيها عن طريق المزاد العلني فان الأجهزة المكلفة بعملية تسييره على المستوى الوطني والتي تحصرها في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بصفتها الجهاز الأول على عملية تسيير العقار الاقتصادي العمومي ثم ننقل إلى دور وزير المكلف بالصناعة و وترقية الاستثمارات في حالة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني ثم انتقل إلى مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار في حالة منح الامتياز عن طريق التراضي.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF

أنشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119- 07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانون الأساسي ومن خلال المادة الأولى المرسوم المذكور أعلاه فان الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتحتار وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة ، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير أي أنها تخضع للقانون الخاص في معاملاتها مع الغير وأضافت المادة الثانية من المرسوم

آن الوكالة توضع تحت السلطة الوصاية الوزير المكلف بالاستثمارات وهو وزير الصناعة وترقية الاستثمارات ، على أن يحدد مقرها في مدينة الجزائر ويمكن أن يكون للوكالة هياكل محلية على كافة الإقليم الوطني.

1 - المهام المخولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في إطار تسيير العقار الصناعي

لقد حدد الفصل الثاني في المواد من 3 إلى 10 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه المهام المخولة للوكالة بحيث نصت المادة 3 على انه يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري في مجال مكونات العقار الاقتصادي العمومي المذكورة في المادتين 5 و6 من نفس المرسوم ، نلاحظ أن المادة تكلمت على عدة مهام وهي: مهمة التسيير، ومهمة الترقية، ومهمة الوساطة، ومهمة الضبط العقاري .

و هذه المهام كلها جمعها المشرع في إطار مهمة الوكالة في استغلال العقار الاقتصادي العمومي، الذي يشكل الجزء الهام من العقار الصناعي.¹

والعقار الاقتصادي العمومي المشار إليه في المادة هو العقار أو الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة و الأصول أو العقارات المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية بالإضافة إلى الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية أما مناطق النشاطات بما فيها الأملاك أو الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للبلديات والولايات فإنها تعتبر عقارات عمومية كذلك على الرغم من أنها لا تدخل في أملاك الدولة الخاصة ولكن المشكل إن

¹ الأمر رقم 07-122، المؤرخ في 23 أبريل 2007، المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، المواد 1 و2 و6 و9 و17 و19 من المرسوم المذكور، الجريدة الرسمية، العدد 27، لسنة 2007.

تسير الأراضي أراضي التابعة لأمالك الخاصة للبلديات لان تلك الأراضي تسيرها لفائدة البلديات الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين وبالتالي فما دور الوكالة الوطنية في تسيرها ما دام أن مسيرها موجود.

والمعروف أن مهمة التسيير إما يكون الشخص بتسيير ملك له وعلى ذلك الأساس فان تكون له وفقا لأحكام حق الملكية والتي هي حق التمتع و حق التصرف أو أن الشخص يسير الملك لفائدة شخص آخر ويمثله بواسطة أدوات قانونية منها عقد الوكالة أو الإنابة 2 أو بواسطة عقد التسيير الذي نصت عليه المادة الأولى من القالون رقم 89-01 والذي يعرف على أساس أنه العقد الذي يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معينة معترف بها، يسمى مسيرا إزاء مؤسسة عمومية اقتصادية أو شركة مختلطة الاقتصاد ، بتسيير كل أملاكها أو بعضها ، باسمها ولحسابها مقابل أجر فيضفي عليها علامته حسب مقايسة ومعايره ، ويجعلها تستفيد من شبكاته الخاصة بالترويج والبيع.¹

وأضافت المادة الثانية على أن تلتزم المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الشركة المختلطة الاقتصاد بالمحافظة على الملك المسير في حالة جيدة طوال مدة الاستعمال ، وبقاء هذا الملك حرا من ا التزام ما عدا الالتزامات التي لا تضر بحسن النية والمادة 3 من نفس القانون نصت على أن تضع المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الشركة المختلطة الاقتصاد تحت تصرف المسير الوسائل الأزمة لأداء مهمته و نعد جميع التأمينات التي تحفظ وتصون الملك المسيرة.

أن أحكام عقد التسيير كما سلف ذكره يمكن أن يتطابق مع مهمة التسيير التي تقوم بها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى أن أحكام عقد التسيير جاء في إطار المعاملات بين أشخاص القانون الخاص ولا يمكن أن يطبق الأمر مع الهيئات الإدارية وكذا فان الوكالة لا تسير الملك في حد ذاته إنما هي تسير عملية استغلاله وذلك

¹ المادة 4، من المرسوم رقم 07-119

فنها تبرم اتفاقية مع المالكين لتسيير استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار بوجه عام بما في ذلك الوعاء المخصص للعقار الصناعي من الحافظة العقارية التي تكونها الوكالة لنفسها فإنها هي التي تسيرها بنفسها ومن أجل ذلك تقوم بترقيتها وتثمينها في إطار ترقية الاستثمار والمنشآت الصناعية أو المباني أو المخازن التابعة للمؤسسات المنحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية فان الوكالة لا تستطيع أن تعاود تحديد المنشأة أو البناية والقيام بأعمال الترقية العقارية عليها لأنها ليست بمالكة لها والعمل الذي تقوم به الوكالة بصفة عامة يدخل في إطار ترقية الاستثمارات بالنسبة للعقارات التي تسيرها لفائدة الغير أو المالكين .

أما نشاط الترقية العقارية الذي تقوم به الوكالة فيكون على الأملاك والعقارات التي تكتسبها إذ نصت المادة ومن نفس المرسوم على انه وطبقا للتشريع المسير للنشاط العقاري وتهيئة الإقليم للوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية ومؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تعبئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج السلع والخدمات أي أن الوكالة لها صفة المتعهد بالترقية العقارية في مجال العقارات التي تكتسبها و ثم تهيئها وتجزئها لتخصص كعقارات صناعية ومن ثمة تنازل الوكالة فيما بعد ويكون ذلك بمقابل وهي نفس أعمال الترقية العقارية المحددة في إطار المادة 2 من الرسوم التشريعي 93-03 أما مهمة الوساطة التي تقوم بها الوكالة فهي عملية الوساطة التي تقوم بها الوكالة بين مالكي العقارات والمستثمرين ويكون ذلك أساسا في استقبال المزايدين على الترشيح لنيل حق الامتياز وقيام الوكالة بالإشراف على عملية المزاد وتحرير محضر يرسو المزاد وعملها يتوقف على ذلك لان إبرام عقد الامتياز بعد الانتهاء من عملية المزاد العلني يتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا تحرير عقد الامتياز ففي حالة ما إذا كانت الأرض الممنوح حق الامتياز عليها تابعة للأملاك الخاصة للدولة أما في حالة ما إذا كانت الأرض تابعة لجهة عمومية أخرى كما في حالة المؤسسات العمومية الاقتصادية أو الأراضي التابعة للأملاك البلدية فان الجهات المعنية

قانونا هي التي تتصرف فيها و المادة 5 حددت الأداة القانونية التي تقوم عليها الوساطة التي تكون بموجب اتفاقية تبرمها الوكالة مع مالكي العقارات مهما كانت طبيعة الملك وبالرجوع إلى المادة لا نجد لها تقيد العقارات بملك معين إذ إن الوكالة تتولى مهمة الوساطة العقارية وبذلك فهي تسيّر الوعاء العقاري المخصص لانجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية أو الاستثمار بوجه عام بناء على اتفاقية convention بينها وبين مالكي العقارات بكل أنواعها وفي إطار الربط بين المادتين 3 و 5 فإن نوع الأراضي هو العقار الاقتصادي العمومي الذي قد يختلف ملاكه من أراضي تابعة لأمالك الدولة الخاصة إلى أراضي تابعة إلى أملاك الولايات الخاصة وأراضي التابعة لأمالك الخاصة للبلديات أو الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.¹

أما مهمة الضبط العقاري التي تتولها الوكالة فإن المادة 6 من المرسوم المذكور أعلاه حددتها في مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقدم في هذا الإطار المعلومات للهيئة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه ويتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة من أجل إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة لاستثمار والمقصود بالهيئة المختصة محليا المذكورة في المادة 6 هم الجهات المحلية المتدخلة في السوق العقاري الصناعي المحلي سواء كانوا مالكيين أو مسيرين كذلك مثل الوكالات الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد اللامركزي المتواجد على مستوى الولايات وكذا الوكالات القارية الولائية و اللجان الولائية المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ومديريات أملاك الدولة ومؤسسات التسيير العقاري بخصوص المناطق الصناعية .

¹ المادة 674، من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975،

المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

وأضافت المادة 7 و 8 من نفس المرسوم بعض مهام الوكالة الذي يدخل في الإطار العام من أجل ضبط العقار الموجه للاستثمار بما في ذلك العقار الصناعي أو المخصص لانجاز المنشآت الصناعية أن الوكالة تقوم بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتولى ترقيتها لدى المستثمرين كما تضع لهذا الغرض بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية ، وتعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتحسينه كل 6 أشهر ، وتعد دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية ، ويمكن أن تشكل الأسعار المتضمنة عبر جدول الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز أو التنازل.¹

كما أضافت المادة 10 من نفس المرسوم بعض المهام الأخرى التي تقوم بها الوكالة وهي القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية ، أو المالية والتجارية المتصلة بنشاطها ، إبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها ، تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها ومن أجل تبعات الخدمة العمومية التي تقوم بها الوكالة تتلقى مساهمة مالية وتخصص للوكالة اعتمدت من أجل نشاطها وتحدد هذه الاعتمادات بقرار من وزير المالية و وزير المكلف بترقية الاستثمارات ولقد نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية على أن تمنح لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه أجرة تمثل مبلغا نسبته 10% من ثمن في حالة

¹ المادة 571، والمادة 574 من الأمر 58-75

التنازل أو مبلغ الإتاوتين السنويتين الأولين في حالة منح الامتياز وذلك مقابل تسير هذه الحافطة العقارية لحساب مالك الأصول.

الفرع الثاني : الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات

وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر رقم 04-08 على أن يكون الترخيص بمنح الامتياز بالمزاد العلني بموجب قرار صادر من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات ، و المرسوم التنفيذي رقم 03-135 يحدد صلاحيات وزير الصناعة وبالرجوع إلى المادة 4 منه تنص على أن الوزير يبادر بكل التدابير الرامية إلى ضبط العقار الصناعي وتثمينها. والوزير رجل سياسي وبهذه الصفة يمارس سلطة سياسية يعتبر مسئولاً عنها أمام رئيس الحكومة ، وهو أيضا رئيس إدارة الوزارة ، وبهذه الصفة يمارس نشاطا إداريا واسعا وهو الممثل القانوني للدولة التي يبرم باسمها العقود ، ويقوم بكل عمل أمام القضاء سواء كمدعي أو مدعي عليه وهو الأمر الرئيسي بصرف النفقات العمومية أي انه يعطي الأمر بالدفع داخل وزارته وبالإضافة إلى هذه الصلاحيات ، يتولى الوزير ثلاث سلطات تحددها صراحة النصوص القانونية وهي السلطة التسلسلية والسلطة التنظيمية والسلطة الوصائية .

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

السلطة التأديبية التي يمارسها الوزير على موظفي وزارته، ولها أوجه متعددة مثل تعيين مستخدمى الإدارة المركزية وكذا الترقية والمناصب ولكن كذلك معاقبتهم في إطار القانون للأخطاء المرتكبة أثناء أداء وظائفهم السلطة إعطاء الأوامر الأعوان مصالحه عن طريق المنشور او التعليم سلطة الحلول محل موظفيه التي تمكنه من تغيير وإلغاء القرارات المتخذة من طرف المرؤوسين .

¹ الجريدة الرسمية، العدد 22، لسنة 2003.

2 - السلطة التنظيمية : إن الوزير لا يتمتع بالسلطة التنظيمية لأن مثل هذه السلطة هي من اختصاص رئيس الجمهورية وكذا رئيس الحكومة ، فهو لا يستطيع اتخاذ قرارات تنظيمية الا عندما يسمح القانون بذلك لاسيما في مجال الضبط الإداري الخاص .

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

إجراءات الرقابة على أجهزة وكذلك أعمال الهيئات اللامركزية مثل المؤسسات العامة والجماعات المحلية التي تخضع للوزارة المعنية .

وإذا كانت هذه المهام التي يقوم بها محددة على الشكل الذي سبق بيانه فان دور الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات له دور هام حدده الأمر رقم 04-08 من خلال المادة 05 منه إذ انه هو الذي يرخص باستغلال العقار الصناعي المجزئ من العقار الاقتصادي العمومي عن طريق قرار صادر منه يرخص بمنح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني وبالتالي فطبيعة قرار الوزير في مجال استغلال العقار الصناعي المخصص من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة أو العقار الاقتصادي العمومي الذي تتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسييره أو التابع الويها يدخل ضمن السلطة التنظيمية التي منحها الأمر رقم 04-08 له وكذا وفي نفس الوقت فان قرار الوزير بمنح الامتياز يدخل ضمن سلطة الوزير الوصائية على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فمن اجل قيام هذه الأخيرة بالتصرف في الأراضي التابعة لها سواء كانت ملكة لتلك الأراضي أو أنها تسييرها لفائدة مالكيها فان فتح المزاد لمنح حق الامتياز عليها معلق على قرار مسبق من طرف وزير الصناعة وترقية الاستثمارات و بالنتيجة فانه لا يمكن للوكالة الوطنية أن تتصرف في الأراضي التابعة لها إلا إذا كان هناك قرار من الوزير وطبيعة هذا القرار هو قرار تحضيري نص عليه القانون في إطار السلطة

التنظيمية في مجال العقار الصناعي التابع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وكذا السلطة الوصائية للوزير على هذه الأخيرة.¹

الفرع الثالث: مجلس الوزراء والمجلس الوطني للإستثمار

أولاً: مجلس الوزراء:

يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المشكل من جميع الوزارات المشكلة للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي بما في ذلك أعضاء الحكومة ويتأسس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقاً للصلاحيات المحددة له في الدستور ويبت المجلس في جميع القضايا والملفت الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية والحكومة ومن بين تلك الملفات والقضايا منح الامتياز على أراضي التابعة لأملك الدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية وهذا على حسب المادة 6 من الأمر 04-08 إذ أن الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي يكون بناء على قرار من مجلس الوزراء الذي يعتبر شرطاً وجوبياً ، والمشاريع التي تكون محلاً لمنح الامتياز عن طريق التراضي هي التي لها طابع الأولوية وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن ومحدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة وتساهم في تنمية المناطق المحرومة ويكون الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للإستثمار.

ثانياً - المجلس الوطني للإستثمار:

لقد تم إنشاء هذا المجلس بمقتضى نص المادة 18 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار والمعدلة بمقتضى نص المادة 12 من الأمر 08-06 ، والتي جاء فيها

¹ المادة 07، من الأمر 03-01، الصادر بتاريخ 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الإستثمار.

" ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الإستثمار مجلس وطني للاستثمار، يدعى في صلب النص المجلس".¹

كما أحالت نفس المادة إلى التنظيم لتحديد تشكيلته وكيفية سيره وصلاحياته ، وقد تجسد ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 10 / 10 / 2006 الذي الغي المرسوم التنفيذي 01-181 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، حيث نصت المادة الثانية من هذا الرسوم بأنه يوضع المجلس المحدث لدى وزير المساهمات وترقية الاستثمارات تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته.

وما يثير الاهتمام في هذا المجال هو أن نص المادة 18 من الأمر الأخير منحت إختصاصا مطلقا لهذا المجلس حين نصت " ... بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر" وبالنتيجة فإن صلاحيات هذا المجلس والمرتبطة بترقية الإستثمار تبقى واردة على سبيل المثال لا الحصر ، وما من شك أن هذا المسعى يعد كذلك إحدى الضمانات المقررة لترقية المشاريع الاستثمارية لاسيما إذا علمنا أن تشكيلة المجلس تتسع لتشمل عدة وزارات لها علاقة بهذا المجال فنجد ، الوزير المكلف بالمالية ، بترقية الاستثمارات، بالجماعات المحلية، بالتجارة ، بالطاقة والمناجم ، بالصناعة ، بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بالتهيئة العمرانية وكذا بقية وزراء القطاعات المعنية بجدول أعمال المجلس يجتمع المجلس مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر و تتوج اجتماعاته بقرارات وتوصيات زمن بين الصلاحيات التي للمجلس في إطار استغلال العقار الصناعي على حسب المادة 6 و7 من الأمر 08-4 هو اقتراحه لمنح الامتياز عن طريق التراضي وكذا تخفيض الإتاوة الإيجارية السنوية ولقد كان الأمر 06-11 يعطي للمجلس صلاحيات اكبر إذا أن منح الامتياز أو النازل على الأراضي التابعة لأملاك الدولة في إطار الاستثمار كان يتم بلائحة منها.

¹ قامت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بفتح موقع على شبكة الإنترنت وهو WWW.ANIREF.DZ

ثالثا : الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI:¹

لقد أنشأت الوكالة الوطنية بموجب المادة 6 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار وأسست هذه الوكالة على أعقاب الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار (APSI) التي تم إنشائها بموجب المرسوم التشريعي 1293 المتعلق بترقية الاستثمار وبعد إلغاءه تم تحويلها بموجب قانون رقم 03.01 المتعلق بتطوير الاستثمار إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمرسوم التنفيذي رقم 35606 المؤرخ في 2006 / 10 / 9 هو الذي يحدد صلاحياتها وتنظيمها وحسب المادة الأولى منه فان الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تابعة وصائبا إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ومقرها مدينة الجزائر إضافة لمقرها الاجتماعي الكائن بالجزائر العاصمة لها هياكل إدارية لامركزية على المستوى الولائي في إطار الشباك الوحيد اللامركزي (المادة 22 و 23 من المرسوم السالف الذكر) ويقصد بالشباك الوحيد هو تجميع كل الخدمات الإدارية والمالية التي يحتاجها المستثمر في جهة واحدة لتسهيل عملية الاستثمار و ربح الوقت و كذا التقليل من حدة العراقيل أما عن صلاحيات الوكالة ، فهي تقوم أيضا باستقبال وتوجيه ومنح الامتيازات ومتابعة إنجاز واستغلال الاستثمارات الأجنبية، وتمنح الامتيازات في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ إيداع الطلب .

كما أن للوكالة وظيفة متابعة المشروع الاستثماري من خلال التحقق من مدى احترام المستثمر للالتزامات الواردة وكذا الالتزامات التي تعهد بها في مقرر منح المزايا الذي يستفيد منه المستثمر من عدة مزايا جبائية، فإذا لم يوف بما تقوم الوكالة بسحب الامتيازات بمقتضى مقرر سحب طبقا للمادة 16 من أمر 06-08 المعدل و المتمم لأمر 01-03.

¹ ناصر لباد L.E.B.E.D الوجيز في القانون الإداري الطبعة الثالثة 2010، ص، ص، 111، 112

وقد كان للوكالة مهام كبير في مجال العقار الصناعي فهي تهتم بتوفير العقارات الضرورية لإنجاز الاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية من خلال الشباك الوحيد اللامركزي، بحيث تقوم بتسيير والتصرف في حافظة العقارات الصناعية الناتجة عن أصول المؤسسات العمومية المنحلة لإيجارها أو التنازل عنها بعوض لصالح المستثمرين وبصفة عامة فقد كانت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار هي التي تمنح قرار منح الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار.

أما بعد سنة 2006 و مع صدور الأمر 1106 والذي من خلاله أعطى صلاحية الترخيص بمنح الامتياز إلى كل من الوالي والمجلس الوطني لاستثمار و بصدور الأمر 04 . 08 الذي ألغى الأمر 06-11 أصبح الترخيص بمنح الامتياز يصدر من الوزراء المختصين بالإضافة إلى الوالي المختص إقليميا ومجلس الوزراء و مع صدور المرسوم التنفيذي رقم 119 . 07 المتعلق بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمرسوم التنفيذي 122-07 المتعلق باللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار فقد تقلص دورها في مجال منح العقار الصناعي إذ أن طلب الحصول على العقار يودع على مستوى اللجنة المساعدة الولائية وليس على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي كما كان الحال سابقا ودور الوكالة يقتصر على منح الامتيازات الممنوحة في إطار قانون الاستثمار المصرح به على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي بموجب مقرر منح المزايا أما بخصوص العقار الصناعي فدور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا يتعدى الدور الإعلامي بتحديد العقارات المتوفرة ، وكذا استقبال طلبات المزايا الخاصة بالإعفاء الضريبي من رسوم الملكية العقارية في الإطار العام المتعلق بمنح المزايا للاستثمارات وفقا لقانون الاستثمار.¹

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

¹ الجريدة الرسمية، العدد 46، لسنة 2006.

في البداية نشير إلى أننا تطرقنا سابقا في إطار دراستنا للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات إلى كل من مؤسسات، تسيير المناطق الصناعية والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين باعتبارهما الأجهزة المسيرة لهذه المناطق 2 وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى كل من الوالي والمدير الولائي لإدارة أملاك الدولة واللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF.

الفرع الأول: الوالي

يعين الولاية بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 78/9 من الدستور وفي إطار الصلاحيات المخولة له فهو يعمل كمثل للدولة على المستوى الإقليمي إذ هو القائد الإداري وحلقة الاتصال بين الولاية والسلطة المركزية فهو المتصرف بسلطة الدولة وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد لكل وزير من الوزراء وفي نفس الوقت يعتبر كمثل للولاية كشخصية معنوية إقليمية وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي ويمثل الولاية أمام القضاء.¹

أما في يخص دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي أو العقار الموجه

للاستثمار فان الوالي وفيما يخص الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأراضي الفائزة المسترجعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فان الوالي هو المتصرف يرخص بمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار صادر منه وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر 11-06 .

وكذلك الأمر 04-08 الذي ألغي الأمر 11 . 06 فيموجب المادة 4 / 5 فأن الترخيص بمنح الامتياز يكون بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح اللجنة المحددة

¹ ناصر لباد، المرجع السابق، ص 126 إلى 129

بموجب التنظيم (حاليا اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار) تجدر الملاحظة انه مع صدور الأمر 04 . 08 فان قرار الوالي المرخص بمنح الامتياز لا يشمل الأراضي التي تدخل ضمن حافظة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأراضي العقار السياحي والأراضي التابعة لمحيط مدينة جديدة لان كل تلك الأراضي المخصصة من الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة فالترخيص بمنح الامتياز عليها هو من اختصاص الوزراء المحددين في المادة 5.

ولكن التساؤل الذي يثار من خلال الأمر 04-08 فما دام أن الأراضي المحددة في المادة 5 يرخص بمنح الامتياز عليها بموجب قرارات صادرة من الوزراء وخصوصا الحافظة العقارية التي تسيورها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي يرخص بمنح الامتياز عليها بقرار من وزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات والوكالة تربطها اتفاقية مع المديرية العامة للأمالك الدولة لكي تسيير أراضي أملاك الدولة فماذا بقي من اختصاص الوالي من تلك الأراضي إلا إذا كان ذلك الأمر في إطار تمثيل الوزير من طرف الوالي بصفته ممثلا للدولة على مستوى الولاية .

ولكن حافظة العقار الصناعي تتشكل أيضا من الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للولاية والبلدية التي تسيورها الوكالة الولائية للتسيير التنظيم العقاريين الحضريين أراضي المناطق الصناعية وكلها لا تدخل في تصنيف أملاك الدولة الخاصة ولحصر مهام الوالي في إطار تسيير استغلال العقار الصناعي فان مهامه تقتصر على ترأس اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار حيث يكرس تحديد مواقع الأراضي المخصصة للاستثمار بقرار من الوالي¹ والترخيص بمنح و الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة في إطار صلاحياته كممثل للدولة على مستوى الولاية او الترخيص بمنح التنازل على المواقع المخصصة بمقررات اللجنة المساعدة على

¹ المادة 3 و5، من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 ، الجريدة الرسمية، العدد 27، لسنة 2007.

غير الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة خصوصاً الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للجماعات المحلية والمؤسسات المحلية.

الفرع الثاني: المدير الولائي لأملاك الدولة

تنص المادة 120 / 2 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم

بالقانون 08-14 على أن يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود

تسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

يتصرف الوزير المكلف بالمالية ومن أجل تسيير الملاك التابعة للدولة على المستوى الإقليمي في إطار عدم التركيز إلى هناك تفويض من وزير المالية بمقتضى المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 11 / 11 / 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها فإنه يمكن للوزير المكلف بالمالية وفي إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون رقم 90-30 أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها وعلى هذا الأساس وتطبيقا للمادة 175 صدر قرار من وزير الاقتصاد مؤرخ في 20 يناير سنة 1992 يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.¹

أما في مجال العقار الصناعي أو الموجه للاستثمار المخصص من أراضي أملاك الدولة الخاصة تنص المادة 10 من الأمر 08-04 على أن يكرس عقد الامتياز المذكور في المادة 4 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز وبهذه الصفة فإن مدير أملاك الدولة يعتبر

¹ أ. عمر حمدي باشا، والأستاذة ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الأولى 2006، ص 56

بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق الذي اختارت الإدارة اللجوء إليه 2 إلى أن من خلال الأمر 04-08 فإن القانون هو الذي عينه على أساس انه في نفس الوقت يسهر على متابعة استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار بجمعية الأجهزة الأخرى ولهذا نصت المادة 12 من الأمر 04 - 08 على انه يترتب إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول به والالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من اجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وكما نصت كذلك المادة 02 / 16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07. 122.

في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز للالتزامات المحدد في بنود دفتر الشروط وبعد توجيه اعتذارين موصي عليهما بالوصول ولم يرد عليهما يفسخ عقد الامتياز بقوة القانون طبقا لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 58. 75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة والمتضمن القانون المدني وبالتالي فان مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى عملية فسخ عقد الامتياز وذلك برفع دعوى الفسخ أمام الجهة القضائية المختصة التي سنوضحها في المطلب الثاني وبالإضافة إلى ذلك فان مدير أملاك الدواة الولائي هو رئيس لجنة مكتب المزاد ورئيس لجنة فتح الاظرفة في حال تم منح الامتياز بالمزاد العلني إضافة إلى ذلك فان مبلغ الإتاوة الايجارية السنوية يدفع أمام مفتشية أملاك الدولة في اجل 15 يوم من تاريخ المزادة، وبصفة عامة فان دور مدير أملاك الدولة في إطار تسيير استغلال العقار الصناعي المخصص من أراضي الخاصة لأملاك الدولة يشتمل على تحرير عقد الامتياز ومتابعة استغلال القطعة الممنوحة في إطار المشروع الاستثماري.¹

¹ المادة 3/3، من دفتر الشروط النموذجي الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 07-122

المطلب الثالث: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

CALPIRF

لقد أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120 . 07 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 وذلك تطبيقا للمادة 5 من الأمر 1106 وتتشكل هذه اللجنة من 21 عضوا و يترأسها الوالي أو ممثل عنه وهي تجمع معظم أعضاء المجلس التنفيذي بالولاية بالإضافة إلى مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية وممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا وممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية وممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ومدير الوكالة العقارية اللوائية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع وممثل عن كل من غرفة التجارة والصناعة والحرف والفلاحة وممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها مع الاستثمار بالإضافة انه يمكن أن يستعان بأي شخص يمكنه مساعدتها وللجنة أمانة دائمة ملحقة بالأمين العام للولاية وتزود بالوسائل البشرية والمادية اللازمة.¹

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

¹ الجريدة الرسمية، العدد 27، لسنة 2007.

صناعية أو مناطق نشاطات جديدة مع متابعتها لإقامة وانجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

وفي إطار العقار الموجه للاستثمار فإنه كان في ظل الأمر 11 . 06 تعمل اللجنة عن طريق رئيسها الذي يودع مقرر تعيين موقع المشروع الاستثماري فيكرس التعيين بقرار من الوالي.

وفي إطار عملها تجتمع اللجنة مرتين في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك وتعد نظامها الداخلي وتصادق عليه ولهذا تدون قرارات اللجنة في محاضر يوقعها كل الأعضاء الحاضرين و تستقبل اللجنة كل طلبات المترشحين للاستفادة من منح الامتياز أو التنازل عن القطع الأرضية و التي توجه الطلبات إلى الوالي والرامية إلى تعيين الأرضي وفي هذه النقطة أساسا تجدر الملاحظة إلى أنه من قبل صدور الأمر 11-06 والمرسوم التنفيذي 07 . 120 كانت طلبات منح الامتياز أو التنازل تقدم على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد للامركزي وبعد موافقة الوالي يمنح للمستثمر بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار حق امتياز على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار ويقوم مدير أملاك الدولة فيما بعد بتحرير عقد الامتياز ، وكانت اللجنة المحلية المذكورة أعلاه عبارة عن لجنة محلية ولائية مساعدة فقط وتسمى اللجنة المحلية المساعدة على ترقية الاستثمارات CALPI ودورها لا يتعدى دورها في الإعلام فقط على ما هو متوفر من أراضي إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 07 . 120 وبمقتضى المادة 7 منه أوجب أن يقدم مرشح للاستفادة من منح الامتياز أو التنازل عن قطعة ارض إلى الوالي المختص إقليميا طلب تعيين قطعة الأرض يودع لدى أمانة اللجنة. وبالتالي فإن طلب منح الامتياز على قطعة الأرض يوجه إلى الوالي ويودع على مستوى أمانة اللجنة المذكورة أعلاه وليس كما كان عليه الأمر سابقا بان كان منح الامتياز يتم بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

ويجب أن يرفق الطلب بدراسة تقنية واقتصادية وعند الاقتضاء تحديد الموقع المرغوب فيه ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنية ، واللجنة تفصل في الطلبات في مدة أقصاها 30 يوم وعلى المستفيد من تخصيص قطعة الأرض بموجب قرار اللجنة أن يقوم بالإجراءات المتعلقة بالامتياز وهي دخول المزاد العلني أو القيام بإجراءات التنازل مع مالك القطعة الأرضية في اجل 6 أشهر من تاريخ تبليغه بقرار اللجنة مع إمكانية سحبه بانتهاء الأجل المحدد ما عدا في حالة القوة القاهرة وتقوم اللجنة بصفة دورية كل 6 أشهر بإرسال تقرير عن نشاطها الذي يبين العرض العقاري المتاح وإمكانيات الولاية إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة من التقرير إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.¹

¹ المرسوم التنفيذي رقم 07-01، المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، المتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار، الجريدة الرسمية، العدد 27، سنة 2007.

المبحث الثاني : المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي

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.

ولإشارة فقط فان التحكيم غير مختص للفصل في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية التي يعود فيها الاختصاص للجهات القضائية المختصة. فسخ العقود الرسمية لا يتم إلا أمام الجهات القضائية المختصة.

الفرع الأول: بالنسبة منازعات 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 المتعاقد 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 فانه قد أنتجت عدة نزاعات تتعلق أصلا على سعر إعادة التنازل (البيع) للتجزئة العقارية، حيث أن المتعامل يطالب بإعادة التنازل لفائده على أساس سعر الاقتناء، أي الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسة العقار، أما هذه الأخيرة فتفرض 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 تحاري

وصناعي وتحاري وذلك إلى غاية صدور قانون 88-01 المتضمن المؤسسات العمومية الاقتصادية ومع صدور قرار مجلس مساهمات الدولة في جويلية 2003 أصبحت المؤسسات المهيأة للمناطق الصناعية أو مكاتب الدراسات والأبحاث في العمران URBA 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 بالتراضي لهذه الأجهزة وأما أن هذه المؤسسات لاستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق.¹

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 و 2 سبتمبر 1998 و 2 / 7 / 1999 بخصوص ملف إعادة هيكلة المناطق الصناعية فانه تم وضع حلول لتصفية الوضعية داخل أراضي المناطق الصناعية من اجل وضع حد للحالات 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 شاغرين الأراضي ومن اجل وضع حل لتلك الوضعيات فقد ألزمت تعليمية الوزارية المشتركة على المؤسسات المهيأة 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 وفيما يخص سعر التنازل عن قطع أراضي 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

¹ أبو جردة مخلوف، العقار الصناعي، المرجع السابق، ص90

فقط على أساس أنه 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 فانه 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 أن يحين سعر القطعة الأرضية وفقا وبالنسبة إلى الأراضي التي وضع دفع ثمنها عن طريق التقييط فان المستفيد الذي يشغلها يدفع ثمنها على أساس السعر وفق المعاملة السابقة أي وقت إبرام التصرف.

وأما 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 الجوّاري للمنطقة الصناعية عند البدا في النشاط خصوصا معايير السلامة والوقاية ،وان الأرض موضوع المعاملة ستوجه إلى نشاط متوافق مع نمط المنطقة الصناعية.

ومن جهة أخرى فإن المؤسسات المهيئة أو المسيرة تعمل على التنازل عن القطع الأرضية وتسوية الوضعية لها بواسطة عقود رسمية لكي لا يبقى أي غموض وجرّد كل أراضي المنطقة الصناعية المتوفرة على اثر حل بعض المؤسسات الواقعة بما أو تخلى بعض المستفيدين على قطع الأراضي وعليه فات الأراضي المصرح بها على أنها متوفرة تلحق إلى مالكيها الأصلي وتستغل بالتعاون مع المؤسسات المسيرة وهنا يكمن الحل الذي

أنت به هذه التعليلة ففما ففص ففوف ففاز ففبن الففر والفؤسسة الفهفة على الفففة الأرضفة ففذا فف كانت ففوفرة فففل المنطفة ففنها ففرف إلى مالفها الأصلف وفففغل فف إطار ففصفها للفشاط الصناعف بالفعاون مع المؤسسة المسفرة للمنطفة وفف ففالة فف إذا كانت الأرض ففبفة للفؤسسة الفهفة للمنطفة الصناعفة ففنا فففعن ففخاذ ففراءاف اسفعمالها وفق لفطفعة شغلها والأمر 119-07 أكد كما رأفنا أن ففافظة المناطق الصناعفة سففولى فسفرها الوكالة الوطنفة للوساطة والضبف العقارف .

أما طفبفة منازعات أراضف المؤسسة العمومفة المسفقلة وففر المسفقلة الففلة والمؤسسااف العمومفة الاقفساافة فانه فمكن ففصرها فف منازعات النافمة على ففصففة المؤسسة العمومفة المنفلة والفف فف بففها وففر ففما ففد أن المؤسسة المنفلة لفس لها سند ملكفة للفففة الأرضفة أو أنها شافلة فموجب ففراءاف إءارفة وفف إطار ففصففة وففوصفة المؤسسة العمومفة فان الفولة ففدخلف فف ففلك المنازعات فموجب ففوانفن المالية السالفة الففر وفحملف كل ففبعااف ففصففة وففوصفة المؤسسة العمومفة الففلة أو الفف فف ففوصفها أو أراضف المؤسسة العمومفة الاقفساافة فان طفبفة منازعاتها ففعلق ففئما فف منازعاتها مع الففر ففول فف الملكفة العقارف الشافلة لها أو أرضها الفف فف الففءف عليها.¹

أما ففما ففص ففكساب الأراضف من الفولة ففنها ففصع للفسوفاف إءارفة بففها وبفن الإءارة لا ففصل إلى الفضاء فف أن أصول هفذه المؤسسةاف فف ففالة ففها ففول إلى أملاك الفولة الأصول الففبقفة والفائفة الفببفة للمؤسسااف العمومفة المنفلة والمؤسسااف العمومفة الاقفساافة ففصع أنظام الامفئاز الفف كرسه الأمر رقم 08 /04.

¹ الففلمة الوزارفه المشرفة الصاارة سنة 1999 عن وزير المالية المنفءب المكلف بالمفرانفة ووزفر الصناعة وإعاة

الفرع الثاني: طبيعة المنازعات بمنح الإمتياز

فبخصوص المنازعات المتعلقة بقرار منح الامتياز فانه 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 إذا أن 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 لأمالك الدولة على المستوى المحلي فيما يخص الترخيص بمنح الامتياز 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 وفي كل الأحوال فان المنازعة السابقة لمنح الامتياز لا يمكن تصورها حاليا لان القرارات الإدارية السابقة تعتبر قرارات تحضيرية لا تمس بحق مكتسب للمستثمر.¹

إلا فيما يخص منازعات إلغاء قرار الوالي المتعلق بتعين القطعة الأرضية بصفته رئيسا 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 .

¹ أ. عمر حمدي باشا، والأستاذة ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص.ص 56-57

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 غالبا 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 لأملاك الخاصة للدولة هو عقد إداري ما دام أن مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى تحريره وعليه يجب أن يكون المحرر الإداري فعلا ناقلا للملكية ، فانه كثيرا ما تتعامل المحاكم مع بعض القرارات الإدارية على أنها سندات ملكية وهي ليست كذلك مثل ذلك عقد التخصيص ن وفي بعض الأحيان حتى محضر تعيين قطعة ارض لانجاز مشروع اعتبر تصرف ناقلا للملكية ... وفي الواقع كل هذه التصرفات والعقود ليست سندات ملكية ، وان كان بإمكانها أن تشكل إثبات لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمستفيد لكنها لا تنقل الملكية ، ولتكون كذلك يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي ناقل للملكية ن 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 أيضا أن تكون صادرة عن المالك أو بترخيص منه وتتضمن تنازل عن الملكية العقارية.¹

علما أن المادة 73 من قانون التوجيه العقاري تعتبر أي تصرف مباشر في الملكية العقارية التابعة للبلديات لفائدة الخواص باطلا بطلان مطلق إذا تم دون اللجوء للوكالة العقارية المحلية ، دائما وبخصوص العقود الإدارية وعلى فرض العقد الإداري هو فعلا عقد ناقل للملكية فانه إذا لم يشهر لا يمكن لصاحبه أن يطلب من المحكمة إلغاء

¹ المادة 12، من الأمر 04/08

عقد مشهر لاحق له منصب على نفس العقار ، علما أن المحاكم لا تحترم هذه القاعدة في كثير من الأحيان وفي إطار الاستثمار فانه غالبا 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 المتنازل عليه.

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 الناطق 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 05-86 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 الأراضي.

أما بالنسبة الأراضي التابعة للأملك الخاصة الولايات والبلديات فان معظم منازعاتها لها نفس الطبيعة مع أملاك الدولة فيما يخص عقود التنازل إلي أبرمتها الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين أو مقررات الاستفاداة 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 غي 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

الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري

ويكون الاختصاص للقضاء الإداري بحسب المعيار العضوي الذي اخذ به المشرع الجزائري طبقا للمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية والتي تقابلها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، 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 حاليا الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية بصفة ابتدائية أو اختصاص مجلس الدولة بصفة ابتدائية وقائية فيما يخص القرارات اللامركزية على حسب المادة 9 من القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بمجلس الدولة، وبخصوص منازعات العقار الصناعي فان اختصاص القضاء الإداري ينعقد

بمناسبة المنازعات المتعلقة بالأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة إذا مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تلك الأراضي.

فبالنسبة لعقد الامتياز كان نص المادة 10 من الأمر 04-08 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة للدولة إذا أن عقد الامتياز يتولى تحريره مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً 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 إقليمياً هو الذي يتولى رفع دعوى إسقاط والأصح فسخ عقد الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة وبالتالي وطبقاً للمعيار العضوي فإن اختصاص¹ يكون للمحاكم الإدارية أي الغرف المحلية المنعقدة على مستوى المجالس القضائية حالياً فكل منازعة حول فسخ عقد الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة طرفاً فيه بعد توجبه اعتذارين المستفيد من حق الامتياز وبصفة عامة فإن المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز أو التنازل الذي كان معمولاً به سابقاً فإنها تدخل ضمن اختصاص القضاء الكامل للقضاء الإداري وفيما يخص مسألة التعويض عن فسخ عقد الامتياز فإن الدولة تدفع تعويضاً 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

¹ نسخة من إقرار صادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء باتنة بتاريخ 20-2008 غير منشور ملحق بالمذكرة بين

فريق ن ضد مدير أملاك الدولة

لولاية باتنة وق س المستثمر يتضمن مطالبة فريق ن بإلغاء مقرر تجديد الامتياز لفائدة المستثمر ق س المحرر من

طرف مدير أملاك الدولة على قطعة أرضية محل نزاع حول ملكتها قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2002

تحت رقم 003808 منشور بمجلة مجلس الدولة العدد الثاني لسنة 2002 / 4 / 2

وفي حالة ما كان قد قضي بعدم البناءات المنجزة فإنه يتعين المستثمر أن يعيد القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية وتنقل مباشرة بعد فسخ الامتياز الامتيازات والرهن المقيدة على القطعة الأرضية من طرف المستثمر¹ إلى مبلغ التعويض الذي يستحقه هذا الأخير وبالتالي تستحق مبالغ الرهن والامتيازات منه.

وكذلك فإن عقود التنازل التي تمت سابقا على الأراضي التابعة لأمالك الدولة والمحركة من طرف مصالح أمالك الدولة تعتبر عقود إدارية يختص القضاء الإداري للفصل فيها من أجل فسخها أو بطلانها وبالإضافة إلى ذلك فإن كل الدعاوى الناتجة عن استغلال الوعاء العقاري المخصص من أراضي التابعة لأمالك الدولة يمثلها مدير أمالك 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 فإن منازعة الغير تكون موجهة للمستثمر صاحب حق الامتياز والدولة بصفتها مالكة ممثلة في مدير أمالك الدولة المختص إقليميا والقضاء الإداري مختص أيضا في المنازعات التي تقوم بين البلديات والغير فيما يخص عمليات الاستفادة 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 الحضريين.²

الفرع الثاني: اختصاص القضاء العادي

¹ المادة 12، من الأمر 04/08

يؤول الاختصاص إلى القضاء العادي في مجال استغلال العقار الصناعي المخصص من أراضي المناطق الصناعية وأراضي مناطق النشاطات.

فبالنسبة لأراضي المناطق الصناعية وعلى أساس المنازعات الناتجة عن عقود التنازل التي أبرمتها مؤسسات تعبئة 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 توثيقي ومشهرة فان الاختصاص ينعقد إلى 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 أن العقد هو عقد مدني وغالبا ما يكون النزاع متعلق بالزام المؤسسة المهيئة بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية وعلى اعتبار أن هذه الأخيرة¹ 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 / 1 / 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية انه تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة ، وتعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع للقانون التجاري فإذن فان علاقة المؤسسات المهيئة 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 و من مثال ذلك الحكم صادر عن محكمة برد واو القسم العقاري بتاريخ 23 / 04 / 2006 والمؤيد بقرار صادر عن مجلس قضاء بومرداس بين المؤسسة العمومية لتسيير المناطق الصناعية ببومرداس ضد مؤسستي حيث انه النزاع تم

¹ قرار المحكمة العليا) الغرفة الإدارية (المجلة القضائية العدد 1 لسنة 1996 ص1

الفصل فيه أمام القضاء العادي ومن حيثيات الحكم السالف الذكر انه صدر من قبله حكم بتاريخ 21 / 3 / 2001 قضى بفسخ الاتفاقية المبرمة بين المدعية والمدعي عليهما واعتبار المبلغ المدفوع للمدعية كتعويض عن مختلف الإضرار اللاحقة بها وان الاتفاقية التي تم فسخها بالحكم السالف الذكر قد أبرمت بتاريخ 6 / 6 / 1986 من اجل وعد بالبيع لقطعة ارض مساحتها 8785 متر مربع بالمنطقة الصناعية بأولاد موسى بمبلغ 1 625 225 دج من اجل الاستثمار وان المدعي عليهما لم يقوما بأي مشروع استثماري رغم مرور سنوات وبالنتيجة 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 فإن 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 / 1975 / 4 المتضمن مخطط المحاسبة الوطني فان القاضي الإداري غير مختص للبت في النزاع الذي تكون فيه مثل هذه المؤسسات طرفاً فيه 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 أساسا في انجاز المشروع الاستثماري تقوم الوكالة برفع دعوى فسخ عقد التنازل أمام القضاء العادي ومن مثال ذلك الحكم الصادر عن محكمة بريقة مجلس قضاء باتنة بتاريخ 30 أكتوبر سنة 2008 بين النزاع القائم بين الوكالة الولائية العقارية لولاية باتنة ضد المدعي عليهما أب والذي من خلال حيثيات الحكم السالف يتبين أن الوكالة أبرمت عقد تنازل لفائدة المدعي عليهما لقطعة أرضية بمساحة 1600 متر مربع كائنة بمنطقة النشاطات بريقة لاحتواء مشروع استثماري يتمثل في إقامة وحدة لصناعة مواد البناء وان العقد ابرم بتاريخ 09 / 11 / 2004 وتم شهره بالمحافظة العقارية بتاريخ 09 / 26 / 2004 وكان على المشتريين البدا 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 أن يمنح الاختصاص للقضاء العادي قياسا على ما كان معمول به بموجب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 90 / 51 المؤرخ 1990 / 2 / 6 المتعلقة بإسقاط حق الانتفاع في إطار المستثمرات الفلاحية.¹

¹ المادة 16، من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-121، المتضمن تطبيق الأمر 06-11

الخطمة

لقد حولنا من خلال هذه الدراسة المتواضعة إلقاء نظرة على ماهر واقع العقار المخصص لقطاع النشاط الصناعي والإنتاجي الذي يلعب دور هام في تنمية الاقتصاد الوطني ومن خلال كل ذلك توصلنا إلى أن المشكل الذي يعاني منه العقار الصناعي بصفة خاصة أو العقار الموجه للاستثمار بصفة عامة في الجزائر ليس في عدم وجود المساحات اللازمة وعدم وجود الأجهزة المسيرة.

ولكن المشكل يتمحور في تخصيص تلك الأراضي واقعا لاستقبالها للنشاطات الصناعية والإنتاجية لأن مجرد تخصيص القطعة الأرضية بدون وجود إطار قانوني لها وقيمتها مسبقا لأن تكون مخصصة للنشاط الصناعي والإنتاجي لا يمكن من دون ذلك انجاز المشروع عليها هذا من جهة وكذلك فإن الغياب التام لنصوص قانونية واضحة المعالم التي تحدد الأراضي المخصصة للنشاط الصناعي والإنتاجي لاسيما في القوانين التي نظمت العقار في الجزائر ولقد كان للمناطق الصناعية سابقا دور هام في استقبال المشاريع الصناعية والإنتاجية وكانت تعتبر الركيزة الأساسية للصناعة الجزائرية على الرغم من المشاكل التي عانت منها إلا أن ذلك التنظيم اثبت فاعليته في استيعاب المشاريع الاستثمارية في المجال الصناعي.

ومن كل هذا نقول أن مجرد تخصيص أراضي الدولة الخاصة لاستقبال المشاريع الاستثمارية بما فيها المشاريع الصناعية والإنتاجية من دون وضع إستراتيجية وطنية من اجل ضبط هذه الفضاءات التي ستخصص لاستقبالها فان ذلك سوف يؤدي إلى صعوبات في تحديد مواقع إنشاء المنشآت الصناعية والإنتاجية وان وجدت فإنها ستتسم بالفوضوية والعشوائية والحل يكمن في وضع مكان للعقار الصناعي أو الاقتصادي في المنظومة التشريعية الخاصة بالعقار كما هو الحال بالنسبة للعقار الفلاحي والسكني و ذلك بوضع

أساس قانوني واضح للمناطق المهيأة لاستقبال المشاريع الاستثمارية في المجال الصناعي والإنتاجي.

ونتمنى أن يكون الجديد الذي سيأتي به المشرع من خلال المناطق الصناعية المندمجة او المراسيم التنفيذية للأمر 08 /04 سيأتي بحلول المشكل العقار الصناعي ولكن إذا لم يتم تعديل القوانين المتعلقة بالعقار خصوصا فيما يتعلق بأدوات وقواعد التهيئة والتعمير فان المشكل سيظل قائما ويبقى في كل الأحوال موضوع العقار الصناعي و العقار الموجهة للاستثمار بصفة عامة مجال خصبا للبحث والدراسة فيه .

قائمة المصادر والمراجع

❖ النصوص القانونية:

- الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتضمن تطوير الإستثمار الجريدة الرسمية، العدد 47، لسنة 2001، المعدل والمتمم بالأمر 08/06، المؤرخ في 15 جويلية 2006، الجريدة الرسمية، العدد 47، لسنة 2006.
- القانون 01-20، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتضمن تهيئة افقليم وتمنيته المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 77، لسنة 2001.
- القانون رقم 02-08 ، المؤرخ 25 صفر عام 1423 الموافق 8 ماي 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهنيها، الجريدة الرسمية، العدد 34، لسنة 2002.
- قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03-08-2008، الجريدة الرسمية، العدد 46، لسنة 2008.
- الأمر 04-06 المؤرخ في 15 جويلية سنة 2006، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006، الجريدة الرسمية، العدد 47، لسنة 2006.
- الأمر 06-11، المؤرخ في 30 أوت سنة 2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة الدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 53، لسنة 2006.
- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 2008.

- الأمر 11-11، المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية ، العدد 40، لسنة 2011.
- الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة الدولة والموجهة لإنجاز المشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49، لسنة 2008.
- الأمر 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006، المتعلق بتطوير الإستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، لسنة 2006.

❖ الكتب والمؤلفات :

➤ مؤلفات عامة:

- اسماعيل بوشامة، القانون الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، ط1، 2002.
- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة 2، 2010.
- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، طبعة 1، 2006.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، منشأة المعارف الإسكندرية، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرغة عن الملكية (حق الإنتفاع وحق الإرتفاق) تنقيح المستشار احمد مدحت المراغي، طبعة 2، 2004.

➤ مؤلفات خاصة:

- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2، 2009.

- عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، طبعة 1، 2005.
- عليوش قربوع كمال، قانون الإستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، طبعة بدون تاريخ.
- نعيم مغرب، الجديد في الترخيص الصناعي زالبيئي، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الأولى، 2006.

❖ الرسائل والمذكرات:

- أطروحة نيل درجة الدكتوراه في الحقوق، أسباب فشل الأمر رقم 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الإستثمار: مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة من إعداد الطالبة حسان نادية، جامعة الجزائر، كلية بن عكنون، السنة الجامعية، 2005-2006.
- مذكرة لنيل درجة الماجستير ، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار، للطالب فسيح حمزة ، جامعة الجزائر، كلية الحقوق ، سنة 2005.
- مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال، النظام القانوني لتسيير ورقابة المؤسسات العمومية الإقتصادية على ضوء الأمر رقم 01-04 ، للطالب سعودي زهير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، سنة 2006.

الفهرس

الصفحة	العنوان
	إهداء
	كلمة شكر
02	مقدمة
الفصل الأول : الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي وطرق استغلاله	
13	المبحث الأول: الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي
13	المطلب الأول: الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية
29	المطلب الثاني : أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات
44	المطلب الثالث: الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
54	المبحث الثاني: آلية استغلال العقار الصناعي
54	المطلب الأول : عقود استغلال العقار الصناعي
68	المطلب الثاني : شروط استغلال العقار الصناعي
الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة للعقار الصناعي و منازل استغلاله	
75	المبحث الأول: الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي

75	المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة العقار الصناعي
89	المطلب الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي
93	المطلب الثالث : اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
96	المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي والجهات القضائية المختصة للفصل فيها
96	المطلب الأول: طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي
103	المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي
110	الخاتمة
113	قائمة المراجع و المصادر
117	الفهرس
ملخص المذكرة 1	

ملخص مذكرة الماستر

يعد الاستثمار المحرك الأساسي لتحقيق التنمية الاقتصادية لذا نجد لجوء عدة دول عموما و الخ ازتر خصوصا إلى منحه عناية بالغة ضمن سياستها الإستراتيجية التي سطرتهها و المخططات التنموية التي تتبعها هذا ما دفع بالمستثمر في سبيل إنجازهم لمشاريعه الاستثمارية الصناعية تحديدا بالبحث عن وفرة الأوعية العقارية المخصصة لهذا الغرض من جهة و من جهة أخرى تخفيف إجراءات الحصول على العقار، و لتفادي انتشار المضاربة العقارية الغير مشروعة تدخل المشرع الجزائري بإرساء ترسانة قانونية هائلة تهدف إلى تنظيم العقار و الاستثمار معا، لذا ارتأينا و نحن بصدد تقديم هاته الورقة البحثية إلى تحديد مكانة الاستثمار العقاري الصناعي في ظل التصنيف القانوني القائم للأموال العقارية بين الأملاك الوطنية العامة و الخاصة و أملاك الخواص مع اختلاف تقسيمات العقار الصناعي في حد ذاته و التي ستشملها دارستنا من كل الجوانب.

الكلمات المفتاحية:

- 1- الاستثمار
- 2- العقار الصناعي
- 3- الأملاك الوطنية العامة
- 4- الأملاك الوطنية الخاصة.

Abstract of Master's Thesis

Investment is the main engine for economic development and so we find asylum several countries in general and Algeria in particular to give him great attention within the strategic policy of Strtha and development plans pursued by this prompted investor in order to accomplish its projects industrial investment specifically search for the abundance of customized real estate vessels for this purpose the one hand and on the other hand, easing the procedures for obtaining the property, and to avoid the spread of real estate speculation illicit intervention Algerian legislature, laying a huge legal arsenal aimed at regulating the property and investment together, so we decided and we are going to provide these circumstances research paper to determine the industrial real estate investment position in the light of existing legal classification of property real estate between the national public and private property and private property with the different divisions of the industrial property in itself and to be covered by our study of all aspects.

Key words:

- 1-investment,
- 2-industrial real estate
- 3-national public property
- 4- national private property.