

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: 05/383

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون خاص

الشعبة: الحقوق

تحت إشراف الأستاذ(ة):

من إعداد الطالب(ة):

الدكتور بافضل محمد بلخير

لحياني إشراق

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

بن عوالي علي

الأستاذ(ة)

مشرفا مقرا

الدكتور بافضل محمد بلخير

الأستاذ(ة)

مناقشا

بن طرية معمر

الأستاذ(ة)

السنة الجامعية: 2019/2018

نوقشت يوم : 2019/07/11

شكر

الحمد لله و كفى و الصلاة و السلام على الحبيب المصطفى

و اله و صحبه و من وفى اما بعد:

شكري اللامتناهي و احترامي الى استاذي الدكتور : بافضل محمد بلخير
صاحب الاخلاق الطيبة استاذي و مؤطري الذي لم يبخل علي من
المعلومة و المراجع في سبيل توجيهي لانجاز و اتقان هذا العمل .

كما اوجه خالص الشكر و الامتنان لاعضاء اللجنة الموقرة لقبولهم
مناقشة هذه المذكرة.

دون ان اغفل عن شكر كل معلم و استاذ ساهم في تكويني في مشواري
الدراسي و ادعو الله ان يكون لهم مقام مع الرسول عليه الصلاة و
السلام .

كما اشكر موظفي ادارة املاك الدولة و المحافظة العقارية بوادي تليلات
و السانيا بولاية وهران.

الاهداء

أهدي ثمرة الجهد و النجاح الى الوالدين الكريمين.

أخص الاهداء الى والدي الغالي نور عيناى الذي غرس في حب المعرفة منذ نعومة أظفاري ، أول مدرسة لي و أول صف و أول معلم أدامه الله لي و أطال في عمره و شفاه من كل سقم .

إلى إخوتي : أخي العزيز محمد ، نور الشمس و القمر أختاي أمينة و كنزة و أبنائهم .

إلى عمتي صورية سندي في الحياة ، عمي جمال العقل الناضج ، خالي الغالي يزيد صاحب أحن قلب.

إلى روح أغلى و أعز صديق المهندس المعماري "مولاي نذير " رحمه الله .

إلى صديقي و صديق العائلة الأستاذ "بقيادة محمد علي " و أستاذي "الغازب عبد القادر " و صديقتي و أختي السيدة "هنشيري راضية " .

ألتمس المعذرة من أولئك الذين أثروا في حياتي و لم يتسنى لي ذكر أسماءهم لكم مني كل الحب و التقدير.

مَقَامَاتُ

مقدمة :

لقد اكتسب العقار منذ القدم اهمية بالغة باعتباره ثروة دائمة الانتاج و لذلك عنيت به جل التشريعات حيث شملت هذه العناية كل جوانبه سواءا من حيث تنظيمه و ضبط نطاقه و طبيعة موقعه و مساحته و بيان كيفية استعماله و تعدد الجزائر من ضمن الدول التي سعت في تشريعاتها الى اطفاء حماية صارمة على الملكية العقارية و احاطتها بجملة من الضمانات و هذا ما نلاحظه جليا في المادة 64 من الدستور الجزائري التي نصت على : " ان الملكية الخاصة مضمونة"

و تعتبر الملكية العقارية من اهم المواضيع و اعقدها على الاطلاق و يظهر ذلك من خلال تعدد الاوامر و القوانين و المراسيم التي صدرت منذ الاستقلال و قد عرفها المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني على انه : " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا من ذلك من شئى فهو منقول "

كما عرفها المشرع في المادة 02 من قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقار على انه : " الاملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الاراضي و الثروات العقارية الغير مبنية" ¹.

و يعتر عقارا اقتصاديا كل عقار موجه للاستثمار لا سيما العقار الصناعي و العقار السياحي نظرا لخصوصيتهما و الثروات التي تحتويها ناهيك عن امكانية الاعتماد عليهما من قبل الحكومة كمصدر لتمويل الخزينة العمومية ².

و العقار الصناعي هو ذلك الفضاء المخصص للانشطة الصناعية و تمييزا له عن العقار الفلاحي و الحضري اكدت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/07 المؤرخ في 23 افريل 2007 المتعلق بانشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و المحدد لقانونها الاساسي بمصطلح العقار الاقتصادي العمومي و الذي يقصد به الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و مؤسساتها و تجدر الاشارة الى ان القوانين المتعلقة بالعقار في التشريع الجزائري لم تعرف تعريفا دقيقا للعقار الصناعي عكس العقار الحضاري و الفلاحي .

¹ محاضرة الاستاذ بن عوالي جامعة مستغانم كلية الحقوق الموضوع حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري بتاريخ 2018/02/12 ، ملقاة على طلبة قسم القانون الخاص ماستر 02

² حيتالة معمر، خصوصية عقد استغلال العقار الاقتصادي و دوره في ترقية الاستثمارات مجلة القانون العقاري و البيئة مخبر القانون العقاري و البيئة سنة 2016 العدد 06 ص 09

و لعل اول عملية تنظيم لهذا النوع من العقار كان في بداية السبعينات حيث ظهرت فكرة تقسيمه الى مناطق كالمناطق الصناعية المنشأة عام 1973.¹ و من ثم توالت القوانين ذات الصلة بالعقار الصناعي التي تحمل في طياتها بعض الثغرات انعكست سلبا على المجهود الاستثماري بيد ان سلسلة الاصلاحات و الثغرات في القوانين مازالت متواصلة فيما يتعلق في العقار الصناعي و الكيفية المثلى لاستغلاله و هو ما يمليه حتما الواقع و من ثم يستمد القانون الجديد قوته و مدى تفاعله مع هذا الواقع خاصة و ان المشرع قد استغنى عن العقود التي لم يعد لها اهمية و الارساء على نوع معين يعد كالية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي و ذلك من خلال الامر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و الذي الغى جملة و تفصيلا احكام الامر رقم 112/06 و احكام المادة 88 من القانون رقم 12/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 لاغيا بذلك كل امكانية تحول امتياز الى عقد تنازل .

و تجدر الاشارة الى ان بواذر تنظيم العقار الصناعي من اجل تحقيق التنمية الصناعية و اول تحديد له كان في ايطار المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بانشاء المناطق الصناعية غير انه و مع مرور الوقت اصبحت هذه المناطق غير كافية لتطوير و ترقية الاستثمار الوطني سواء بسبب المشاكل القانونية او الميدانية التي اصبحت تعاني منها او بسبب الازمة المالية التي مرت بها الجزائر منذ سنة 1986 ف جاء مطلع التسعينات و هو يحمل معه خبر وفاة التوجه الاشتراكي بالتسيير الاقتصاد على يد دستور 1989 الذي فتح صفحة جديدة للتعامل مع الاستثمار باسلوب مغاير يغلب عليه التوجه نحو الانفتاح و اقتصاد السوق و تزامنا مع الاصلاحات الاقتصادية باعادة النظر في المؤسسات العمومية الاقتصادية التي كانت تعاني عدة اختلالات هيكلية من خلالها ظهر العقار الصناعي بمفهوم الاصول العقارية المتبقية في اطار قانون 88/01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية بعدها صدر المرسوم التشريعي رقم 93/12 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار الذي يعد ايطارا منظما للاستثمارات الاجنبية المباشرة كما تطرق لأول مرة لنظام المناطق الخاصة و الحرة و نظام العقود و الاستثمار في الجنوب الكبير كما جاء بتنظيم خاص للاستثمار في ميدان العقار الصناعي و بشكل اوسع من حيث الناحية القانونية و الاهداف الاقتصادية و ذلك عبر مراسيم تنفيذية صادرة في سنة 1994 التي رسمت حدود هذه المناطق.²

¹ بوجدره مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2006 ، ص12
² شايب باشا كريمة ، الايطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر ، المجلة الجزائرية ، العدد 03 ، سبتمبر 2012 ص220.

و في سنة 2001 صدر قانون رقم 01/16 المؤرخ في 2011/10/21 و المصادق للامر 01/03 المؤرخ في 2001/08/20 المتضمن تطوير الاستثمار اذ جاء المشرع بمفهوم جديد للعقار الصناعي من خلال النص على نوع جديد من المناطق و هي المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة اضافة الى صدور الامر 01/04 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية و سيرها و خصوصيتها و الذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد.¹

العقار الصناعي و طرق استغلاله من اهم العقبات امام عملية الاستثمار رغم تتابع عملية التشريع لتنظيم هذا القطاع تنفيذا لسياسة الدول الجزائرية المتمثلة في دعم الاستثمار و جلب رؤوس الاموال الاجنبية و رجال الاعمال الاجانب و الخواص خاصة من يتحكم منهم في التكنولوجيات و سبل الحفاظ على البيئة و المحيط .

و من اهم صور العقار الصناعي المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و الحافظة العقارية المتكونة من الاصول الفائضة و المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية بالاضافة الى المناطق الخاصة و المناطق الحرة و المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.²

ما يمكن قوله عن موضوع العقار الصناعي انه موضوع يستحق البحث الموسع الا ان النقص الملحوظ في المراجع خاصة منها المتخصصة كان سببا واضحا لاقتصار الدراسة على النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري مع وضع العقود المنصبة على هذا النوع من العقارات تحت الضوء من خلال دراسة نشأتها و مصدرها و تنفيذها و انقضائها.

مع التنويه الى ان الجزائر عاملة جاهدة لتوفير جو مناسب لجلب رؤوس الاموال و الاستثمار فيها و اعتمدت في ذلك الى التشريع المتواصل لتتناسب الرؤية الاقتصادية الاستشرافية مع التحقيق على ارض الواقع و هذا ما يلاحظ جليا في استمرار التشريع و التعديل للقوانين المتعلقة بالعقار و الاستثمار على حد سواء.

¹ شايب باشا كريمة ، الايطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، نفس المرجع، ص 221.

² حيتالة معمر ، خصوصية عقد استغلال العقار الاقتصادي و دوره في ترقية الاستثمارات ، مجلة القانون العقاري و البيئة العدد 06 سنة 2016 ص 11

سنحاول دراسة هذا النظام القانوني المتعلق بال عقار الصناعي في التشريع الجزائري من خلال التطرق للقوانين السارية المفعول و للاجابة على هذه الدراسة تطرقنا الى اشكالية مفادها :

ماهي الاحكام القانونية التي يخضع لها العقار الصناعي في التشريع الجزائري ؟

و للاجابة على هذه الاشكالية اعتمدنا المنهج التحليلي لتحليل القوانين المتعلقة باستغلال العقار و قوانين الاستثمار كل ذلك وفقا لخطة مقسمة الى فصلين هما :

الفصل الاول: مفهوم العقار الصناعي

الفصل الثاني : العقود المنصبة على العقار الصناعي .

الفصل الأول

الفصل الأول: مفهوم العقار الصناعي

سنحاول في هذا الفصل تحديد مفهوم العقار الصناعي خاصة ما هو موجه منه لانجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية مع تحديد التقسيم الحالي الذي تبنته القوانين و المراسيم لرسم معالم الحافظة العقارية معتمدين في ذلك على دراسة الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي في المبحث الاول فلقد اتخذت الحكومات المتعاقبة على عاتقها مسؤولية ترقية و تطوير الصناعة عن طريق الاستثمار، لذلك اوجدت بين كل فترة و اخرى الحلول الممكن و المتاحة عن طريق اقتراح خلق اوعية عقارية مخصصة لانجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية و من اهم هاته الوعية المناطق الصناعية، المناطق الخاصة ، مناطق النشاطات و المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة .

مع مراعات عملية التهيئة العمرانية و التخطيط و توضيح الطبيعة القانونية لكل صنف من اصناف هاته الوعية .

اما في المبحث الثاني فحاولنا انجاز دراسة عن الاجهزة المسيرة لاستغلال العقار الصناعي فهي بدورها توالى التعديلات بخصوصها من انشاء لهيئات مكلفة بتسيير العقار الصناعي و تنظيمه و تعديل لمهام هيئات اخرى .

اذ قسمنا هذه الهيئات من خلال الدراسة و التحليل الى مطلبين ، فتطرقنا في المطلب الاول الى دراسة الهيئات الوطنية و المؤسسات العمومية الوطنية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي اما في المطلب الثاني فتطرقنا الى الهيئات المحلية على مستوى الولاية و المسيرة لاستغلال العقار الصناعي

المبحث الاول : الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي

حاولنا دراسة اصناف الاوعية العقارية في المبحث الاول من الفصل الاول مع تقسيمه الى ثلاث مطالب .

المطلب الاول: الاراضي المناطق الصناعية و المناطق الخاصة

كانت الاراضي التابعة لاملاك الدولة الخاصة ، الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية الوعاء الاساسي لاستقبال المشاريع الاستثمارية وذلك لعدة اعتبارات سياسية واقتصادية ، و المشرع في القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الاملاك الوطنية¹ المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 ، وبالرجوع الى المادة 2 المعدلة منه تنص على ان الاملاك الوطنية تشتمل على مجموع الاملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الاقليمية في شكل ملكية عمومية او خاصة وتتكون الاملاك الوطنية من :

- الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة .
- الاملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية .
- الاملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية .

واضافت المادة 03 من نفس القانون تمثل الاملاك الوطنية العمومية الاملاك المنصوص عليها في المادة 02 و التي لا يمكن ان تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها او غرضها اما الاملاك الوطنية الاخرى غير المصنفة ضمن الاملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل لاملاك الوطنية الخاصة وبذلك فان المشرع اعتمد على المعايير المعروفة في النظرية التقليدية للتفريق بين الاملاك العمومية و الاملاك الوطنية الخاصة و تتمثل هذه المعايير على وجه الخصوص في معيار الغرض من الاستغلال للملك او الغرض المخصص له المال، فنص على ان الاملاك الوطنية العمومية لا يمكن ان تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها او غرضها² اما الاملاك الخاصة فهي تلك الغير المصنفة ضمن الاملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية³ غير ان هذا التعريف ليس صحيح لان بعض الاملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة.

ويمكن ان تخصص الاملاك الوطنية الخاصة وتصبح بذلك املاك وطنية عمومية و العكس من ذلك انه يمكن ان يلغي التخصيس والتدرج ضمن الاملاك الوطنية الخاصة املاك كانت

¹ ينظر المادة 2 المعدلة من قانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 ، المتضمن قانون الاملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية

² ينظر المادة 01/04، قانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 .

³ : عمر حمدي باشا و الاستاذة ليلي زروقي ، المنازعات العقارية دار هومة، طبعة 2013/2012 ص 116 .

في الاصل املاك وطنية عمومية خصوصا الاموال الصناعية، ويكون ذلك بقرار من السلطة المختصة وهذا ما جاءت به المواد 31 32 33 34 من قانون الاملاك الوطنية. وتتكون الاملاك الوطنية العمومية حسب المادة 01/12 من نفس القانون الاملاك الوطنية من حقوق و الاملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل اما بواسطة مرفق عام شريطة ان تكيف في هذه الحالة بحكم وظيفتها او تهيئتها الخاصة، تكييفا مطلقا او اساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق و المادة 15 16 من نفس القانون حددت هذه الاملاك بدقة و بالتالي فان الاملاك العمومية غير قابلة للتملك وتستعمل جماعيا والاستعمال الجماعي هو الاستعمال العادي للاملاك الوطنية العمومية لانه يتطابق مع الاهداف العامة للتخصيص اما الاستعمال الغير العادي فيتعلق بالاملاك المخصصة للاستعمال الجماعي فهو لا يتطابق مع الغرض المخصص له المال لكن لا يتعارض مع اهداف التخصيص و لانها تخضع لنظام قانوني اخر في عملية استغلالها فرديا وهو نظام رخص الشغل او عقد الامتياز لتسيير الاملاك الوطنية العمومية.¹

وبالتالي فان الاملاك العمومية لاتساعد في غالبيتها على استقبال مشاريع اقتصادية التابعة للقطاع الخاص لانها مخصصة للاستعمال الجماعي ، ولا تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية الا انه للاملاك الوطنية العمومية دور كبير في عملية الاستثمار بصفة عامة اذ ان العمليات الاستخراجية للمواد الاولية من باطن الارض للثروات الطبيعية تعتبر نشاطات صناعية مثل التنقيب على البترول واستخراجة وكذلك استغلال المناجم كمنجم جبال الونزه في الحجار ولكن استغلال الاراضي الوطنية العمومية يتم مباشرة عليها وفي بعض الحالات هي محل استغلال لانها هي الثروه بحد ذاتها باستثناء الاملاك الطبيعية البحرية والمائية والغابية فانه يمكن بناء منشآت وبنائات على الملك العمومي، و لكن الحق العيني لا يمكن ان يكون على الملك العمومي بل يكون على البنائات والانجازات المشيدة عليها والتي تعود للجهة صاحبة الملك بعد انتهاء مدة الرخصة او العقد² ودراستنا لا تكفي ان نتناول استغلال الاملاك الوطنية العمومية لانها بحد ذاتها تعد مجال لبحث منفرد لهذا سنقتصر الدراسة على الاملاك الوطنية الخاصة لان حق الامتياز عليها وحده يولد حق عيني لصاحبة وكذا على البنائات المشيدة عليها.³

والاملاك الوطنية الخاصة حددتها المواد 17 18 19 20 من قانون الاملاك الوطنية وهي تلك الاملاك تكون ملكا للدولة او الولاية او البلدية و حسب المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية فان الاملاك الوطنية تتكون بفعل الطبيعة او بالوسائل القانونية او التعاقدية وحدد

¹ ينظر المواد 05،59،63،64،64 مكرر ، 64 مكرر واحد ،65 من القانون رقم 30/90 المعدل و المتمم بالقانون 14/08 المتعلق بالاملاك الوطنية .

² ينظر المواد 66،69، مكرر الى 69 مكرر 5 من قانون الاملاك الوطنية

³ ينظر المادة 11 من الامر 04/08 ، المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة لاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49 سنة 2008

قانون الاملاك الوطنية الطرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام: بالعقد، والتبرع، والتبادل، والتقدم، وطريقان الاستثنائيين يخضعان للقانون العام نزع الملكية و حق الشفعة .

وبالرجوع الى مبدا الاقليمية الذي بموجبة تنقسم الاملاك الوطنية الخاصة بين الدولة والجماعات المحلية اي الولاية والبلدية وبالتالي ان الاراضي الوطنية الخاصة تنقسم بين ملكية الدولة و ملكية الولاية و ملكية البلدية ونصت المواد 38 39 40 41 من قانون الاملاك الوطنية 30/90 المعدل بموجب القانون رقم 14 /08 على كيفيات تكوين الاملاك الوطنية الخاصة و التي تؤول ملكيتها للدولة او الولاية او البلدية.¹

كما اضافة المواد من 42 الى 47 كيفية قبول الهبات والوصايا والتبرعات وادراجها الى الاملاك الوطنية الخاصة اذ علفت الامر بموافقة وزير المالية بقرار بالنسبة للدولة في ما يخص الهيبة والوصايا او موافقة المجلس الشعبي الولائي بالنسبة للولاية او موافقة المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للبلدية بموجب مداوات هذه الاخيرة اما المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري و التابعة للدولة فيكون الامر برخصه مشتركة بين وزير المالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة اما المؤسسات العمومية التابعة للدولة غير الوارده في الفقرة الاولى من المادة 44 فان الامر معلق على مداولة لهيئاتها الخاصة.

المواد من 48 الى 54 من نفس القانون كيفية ادراج الاملاك الشاغرة و الاملاك التي لا صاحب لها ضمن الاملاك الوطنية الخاصة وعليه فان جميع القواعد التي سبق ذكرها فانها تحكم الاراضي التابعة للاملاك الوطنية الخاصة بالاضافة الى المرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ في 16 جمادى الاولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 المحدد لشروط ادارة الاملاك الخاص و العامه التابعه للدولة و تسييرها ويضبط كيفيات ذلك¹ وتجدر الاشارة ان اراضي العرش والبلديات التي كانت مدمجة في صندوق الثوره الزراعيه تبقى ملكا خاصا للدولة² على الرغم من انه تم رد باقي اصناف الاراضي الى اصحابها اوتعويضهم عنها و النقطة الاساسيه في اطار استغلال الاملاك الوطنية الخاصه ان الدوله تخصص اراضيها الخاصه للاستثمار اما اراضي املاك الجماعات المحليه فلا تسري عليها نفس النصوص لاختلاف الملك حسب مبدا الاقليمي ولهذا كان استغلال اراضي الجماعات المحليه في مجال الاستثمار تستغل في اطار مغاير وهي مناطق النشاطات.

¹ ينظر المواد 38،39،40،41، الجريدة الرسمية ، العدد 64 ، سنة 1991

² ينظر المادة 85 ، من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل و المتمم بالامر 26/95

الفرع الاول : المناطق الصناعية

في عام 1973 ظهرت ما يسمى بالمناطق الصناعية ، وذلك بصدور القانون رقم 45-73 المؤرخ

في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات ، وعبر كامل التراب الوطني ، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984¹

كما صدر المرسوم 56 / 84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية اللذان حددا كيفية تسيير المناطق الصناعية .

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

ويقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم 84 / 55 المذكور سابقا ، تهيئتها كمرحلة أولى ثم إدارتها كمرحلة ثانية ، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعني التهيئة والتسيير معاً³ ، وبالرجوع إلى أحكام المادة الأولى من المرسوم 84 / 55 ، فإن عملية إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال جملة من الأجهزة و المؤسسات ، تختلف بإختلاف طبيعة النشاطات الممارسة فيها.

إن المناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات متعددة الإختصاصات وذات منفعة وطنية ، شرط أن تكون تابعة لوزارات متعددة ، تدار عن طريق "مؤسسة عمومية اقتصادية" تنشأ إما:

- بموجب قرار من الوالي تطبيقاً لأحكام المرسوم 83/200 المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها.²

¹ بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة ، الجزائر طبعة الثالثة ، 2009 ، ص 12

² بوجردة مخلوف، المرجع نفسه ، ص 12

- بموجب مرسوم عملا بأحكام المرسوم 84/56 المؤرخ في 3 مارس 1984 والمتضمن تسير المناطق الصناعية وعملها بأما المناطق الصناعية التي تتضمن نشاطات تابعة لمؤسسة واحدة لكنها ذات أهمية وطنية فإنها تتم إدارتها بموجب هيئة متخصصة كما هو الحال في قطاع المحروقات.¹

وتطبيقا لذلك صدرت المراسيم 84-84، 59-60 المؤرخة في 3 مارس 1984 والمتعلقة على التوالي

إنشاء مؤسسات تسير المناطق الصناعية لكل من سكيكدة ، حاسي الرمل أرزيو ، حاسي مسعود ، 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 لإستغلال والإستثمار في المناطق الصناعية .

وأضافت المراسيم الصادرة في سنة 2006 (المرسوم التنفيذي رقم 06-161 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 17 مايو سنة 2006 يعلن المنطقة الصناعية لسكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 06-162 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 17 مايو سنة 2006 يعلن المنطقة الصناعية أرزيو 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 أميناس منطقة ذات أخطار كبرى) ، بعض الشروط الخاضع لها كل إستثمار في هذه المناطق.²

وبخصوص تكوين الحافطة العقارية لهذه المناطق الصناعية، وبالرجوع إلى المادة 06 من المرسوم رقم 84-55 فإنها تنص على أن يستمر صاحب المشروع بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط لتهيئة المنطقة ، بصرف النظر على ممارسة الهيئة المسيرة للإختصاصات المذكورة في المادتين 4 و 5 أعلاه ، وبهذه الصفة يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته وصلاحياته في مجال ما يلي :تسيير الإستثمار و شراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها مع تعديل برنامج المنطقة ، إن اقتضى الحال سواء فيما يتعلق بنوع الصناعات المقامة وحجمها أم فيما يتعلق بالتهيئات التكميلية .

¹ ينظر المادة 01 ، من المرسوم التنفيذي رقم 55/84 ، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية

² الجريدة الرسمية ، العدد 33 ، سنة 2006

وبالنتيجة فإن المؤسسات المهيئة هي التي تتولى شراء وبيع الأوعية العقارية المكونة للمنطقة الصناعية من الغير أو من الدولة ، وتقوم فيما بعد ببيع القطع الأرضية إلى المستثمرين بعد تهيئة المنطقة وتجهيزها وأي نزاع حول العقار الصناعي، بالمنطقة تكون المؤسسة المهيئة هي المسؤولة (صاحب المشروع) خصوصا في منازعة الغير في الأوعية العقارية للمنطقة .

أما المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية فدورها محدد في المادة 5 من المرسوم 55 - 84 و بالتالي فإن دورها يقتصر على تسير وصيانة الأجزاء المشتركة في المنطقة ، لكن للمؤسسة المسيرة دور في عملية الإستغلال من طرف المستثمرين داخل المنطقة إذ أنه وبالرجوع إلى المادة المذكورة أعلاه تنص على أن المؤسسة المسيرة تعمل على تسير المنطقة وإحترام تهيئتها ، و مراعاة دفتر الشروط النموذجي وبعد الإنتهاء من أعمال التهيئة تسلم المؤسسة المهيئة المنطقة الصناعية إلى المؤسسة المسيرة لكي تسيرها وفقا للقانون المعمول به ويرى الأستاذ بوجردة مخلوف أن المشرع قد أخلط في إدارة المناطق الصناعية بين المؤسسة التي تقوم بالتهيئة ، ودورها كمهيء للمناطق الصناعية تقنيا فقط ، والمؤسسة التي تقوم بالإدارة الحقيقية للمنطقة الصناعية ، فكان من الضروري أن يقسم عملية إعداد وإنشاء المناطق الصناعية إلى عمليتين أساسيتين هما :

- عملية التهيئة : تقوم بها مؤسسات عمومية اقتصادية ولا تتدخل في الملكية .
- عملية التسيير : تقوم بها مؤسسات عمومية صناعية وتجارية حيث تتلقى هذه العقارات قانونيا ثم تقوم بإدارتها وتسييرها حسب القوانين المعمول بها.¹
- وتطبيقا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 73 / 45 والنصوص التنظيمية الملحقة به بدأ في إنشاء مناطق صناعية عهدت مهمة تسييرها إلى أجهزة عديدة ومتخصصة نذكر منها:
- المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية كمهيئ ومالك للمنطقة الصناعية. |
- مؤسسة تسير المناطق الصناعية كجهات مسيرة.

¹ : بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، المرجع السابق ، ص14

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

وفيما يخص ملكية المناطق الصناعية فإنها تعود إلى المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية الذي أنشأ في سنة 1882 خلفاً للصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم المنشأ سنة 1959، وفي سنة 1983 تم تقسيم المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية إلى ثمانية وحدات جهوية مراكز الدراسات والأبحاث في العمران ، وفي سنة 1984 فإن المناطق الصناعية التي كانت مملوكة للصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم أصبحت ملكاً إلى مراكز الدراسات والأبحاث في العمران الجهوية.

والنتيجة المتوصل إليها أن العقارات المتواجدة داخل المناطق الصناعية لقد أنشأت هذه المناطق بموجب قانون 55/73 المؤرخ في 1973/02/28 حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة وذلك بموجب عقود تنازل إدارية و مشهرة.

وبعد أن تقوم هذه الأجهزة المهيئة باكتساب هذه العقارات ، تقوم بإعادة التنازل ، أو البيع لفائدة المستثمرين وبواسطة عقود توثيقية ومشهرة لدى المحافظ العقاري ، وقد تكون العقارات المراد إكتسابها ملك للخواص ، وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية ، فإن هذه الأجهزة أو المؤسسات ، تقوم بشراء العقارات من مالكيها بواسطة عقود توثيقية عادية و مشهرة ، 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 أو المستفيدين بواسطة عقود توثيقية رسمية.¹

¹ : بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، المرجع السابق ،ص62

غير أن هذا التعدد والتنوع في الأجهزة والمؤسسات الإدارية والتسيير ، وعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة ، وطبيعة المعاملات والأعمال التي تقوم بها ، أدى إلى تداخلها في الصلاحيات والإختصاصات مما صعب التعرف على ما هي الأجهزة أو المؤسسة المهينة ؟ وماهي المؤسسة المسيرة وما دورها ؟ والشيء الذي نتج كذلك عدة إشكالات ميدانية فيما يخص نقل الملكية على الخصوص ، للمستفيدين من القطع الأرضية داخل المناطق الصناعية¹. وتعود أغلب 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 و إنتشار المضاربة.

ومنذ سنة 1998 بدأت عملية تطهير وإعادة تأهيل المناطق الصناعية متواصلة ، وقد تم إنفاق الملايير من الدينارات على العملية خاصة بصدور المنشور الوزاري المشترك بتاريخ 08 سبتمبر 1999 ولمتضمن كفاءات وشروط تطهير العقار الصناعي. وسنتطرق إلى كيفية تسوية الوضعية داخل المناطق الصناعية التي أنت بها هذه التعليلة في الفرع الثاني من المطلب الثاني فيما يخص تحديد طبيعة المنازعات في استغلال العقار الصناعي.

واستكمالاً لعملية وإجراءات تطهير العقار الصناعي عامة ، وتطبيقاً لقرار مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 22 جوان 2003 ، صدر من مجلس مساهمة الدولة و عن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الإستثمار بتاريخ 21 جويلية 2003 قرار يتضمن إعادة تنظيم المناطق الصناعية .

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
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالوسط
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالشرق .
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالجنوب .

¹ : بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، المرجع السابق ،ص16

ومن حيث الطبيعة القانونية ، تعتبر الشركات شركات مساهمة ، حسب القوانين السارية المفعول لاسيما أحكام القانون التجاري ، وكذا المرسوم التنفيذي 283/1 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن اشكال الخاصة بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وسيرها . وتقوم هذه الشركات حسب أحكام القرار وعلى الخصوص وفي إطار مهامها ب: التسيير 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 إختصاصها الإقليمي ، وطبقا لأحكام القانون التجاري.

التسيير لحساب الدولة للعقار الصناعي داخل المناطق الصناعية ، وتكوين حافظة عقارية، ويكون ذلك عن طريق إنشاء شركات محلية ، تسمى حسب هذا القانون شركات التسيير العقاري

- تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز لإستغلال 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.

والجدير بالملاحظة انه بالرجوع إلى أحكام المادة 16 من المرسوم رقم 84 /56 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية ، نجدها تنص على أن حل هذه المؤسسات وتصفياتها و أيلولة ممتلكاتها، و أي تعديل في قانونها الأساسي إن اقتضى الحال بمرسوم وما تم على أرض الواقع المؤسسات تم تعديلها بموجب قرار من مجلس مساهمة الدولة وعن الوزير المنتدب لرئيس الحكومة المكلف بالمساهمة وترقية الإستثمار الصادر بتاريخ 21 / 07 /2003.

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

فالمشرع من خلال هذا المرسوم وضع الآلية القانونية لإستغلال الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية وسنتطرق إليها، وستترك دراسة الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية في الفرع الثالث .

أما بخصوص الأوعية العقارية المتوفرة داخل المناطق الصناعية في الرجوع إلى المادة 17 من المرسوم 07 / 122 فإنها عرفت الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بنصها يقصد بالأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية قطع الأراضي التي بقيت ملك الهيئة المالكة للمنطقة الصناعية والتي لم يتم منحها أو التي منحت ولكن لم تستعمل في تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية .

وبالتالي فإن الأراضي المعنية هي القطع الأرضية التي لم تتصرف فيها الهيئة المالكة، سواء مؤسسات تسيير المناطق الصناعية أو المؤسسات المهينة للمنطقة الصناعية أو مديرية أملاك الدولة، إذا كانت الأراضي الواقعة داخل المنطقة مازلت تابعة لها، وإذا كنا نعني الملك فيه يتحدد بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية الذي يثبت المالك الفعلي للمنطقة الصناعية. وأضافت المادة 18 من نفس المرسوم فيه يتعين على الهيئات المالكة للمناطق الصناعية إعداد جرد لقطع الأراضي المتوفرة كما هي معرفة في المادة 17 أعلاه وإرساله إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه في أجل لا يتعدى ثلاثة 3 أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة في المادة ، قد أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أفريل سنة 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي¹ وسنتطرق إلى داستها في الفصل الثاني الأجهزة المسيرة الاستغلال العقار الصناعي وللإشارة فقط فإنه حسب المادة الأولى من المرسوم المذكور أعلاه فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري والمادة 3 من نفس المرسوم نصت على أن الوكالة تتولى مهمة تسيير العقار الإقتصادي العمومي .

¹ ينظر المادة 03 الجريدة الرسمية ، الجمهورية الجزائرية العدد 27 سنة 2007

وبهذا وضع المشرع حدا للفوضى التي كانت من قبل وأصبح تسيير 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 ' پسند تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية لحساب مالك المنطقة الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط 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 لأن هذه القطع تكون مهينة مسبقا من أجل إستقبال المشاريع الإقتصادية في إطار تهيئة المنطقة الصناعية ، خصوصا فيما يخص شبكات الطرق وشبكات الصرف والمياه والكهرباء والغاز.¹

أما فيما يخص نوع التصرف الذي بموجبه سيتم إستغلال الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية ، فإن الأمر فيه إشكال إذ أن القرار الصادر عن مجلس مساهمات الدولة بتاريخ 12 / 07 /2003 والذي كرسه المشرع في الأمر رقم 08- 04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة 2008 يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الإستثمارية، الذي ألغي الأمر رقم 06- 11 .

¹ ينظر المادة 20 ،الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية العدد 49 سنة 2008 .

و بالرجوع إلى المواد من 20 إلى 33 من المرسوم التنفيذي رقم 122 -07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أفريل سنة 2007 يحدد شروط و كفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية نجدها مازالت تنص على التنازل و الإمتياز الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل ولغاية الآن لم يتم تعديل هذا الأمر وفقا ما جاء به المشرع في الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة 2008 يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي كرس فيه المشرع الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي أو العقار الإقتصادي العمومي، ومادام المشرع لم يلغي التنازل في الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية فإنه يمكن التنازل على هذه الأراضي أو أن يتحول الإمتياز إلى تنازل.

الفرع الثاني: المناطق الخاصة

ان اول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصه كان في اطار القانون 12 / 93 المتعلق بترقيه الاستثمار حيث منحت امتيازات قانونيه واقتصاديته تحفيزيه للاستثمار في هذه المناطق ونشير هنا الى ان المشرع نظم العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما:

1- مناطق مطلوب ترقيتها:

2- مناطق التوسع الاقتصادي

حيث يمكن حصر الامتيازات في اطار الاستثمار الصناعي في هذين النوعين من المناطق وخاصة تلك المتعلقة بالعقار والتي تتمثل اساسا في امتياز الاعفاء من الضريبه على نقل الملكيه بمقابل اي شراء عقارات معينه للاستثمار فيها كما اعفي المستثمر من دفع الرسم العقاري على الملكيه ابتداءا من تاريخ الحصول عليها ولمده خمس سنوات واقصاها 10 سنوات.¹

¹ : بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ص 19.

غير ان الحدود القانونيه و الجغرافيه للمناطق المطلوب الترقيتها و مناطق التوسع الاقتصادي استوجب على المشرع تنظيمها في المرسوم التنفيذي رقم 321 /94 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 المتضمن تطبيق احكام ماده 24 من قانون 12/ 93 المذكور اعلاه حيث يحدد شروط المناطق الخاصه وضبط حدودها في اطار تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئه والتعمير كما هي مبنيه بدقه في القانون رقم 87 / 03 المؤرخ في 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئه العمرانيه لا سيما ماده 15 من منه بالنسبه للمناطق المطلوب ترقيتها نستنتج ان قانون 12/ 93 لم ينشأها لأول مره وانما اكد وجودها ودعم الاستثمار بها ضمن المناطق الخاصه وعلى هذا المعيار نتناول بالدراسه هذين النوعين من المناطق على شكل نقطتين مستقلتين كما يلي :

اولا: المناطق المطلوب ترقيتها

استجابته لحاجيات الاستثمار وفي اطار المرسوم التشريعي 12/ 93 الذي احال تكوين المناطق المطلوب ترقيتها و ضبط حدودها الى المرسوم التنفيذي رقم 321/ 91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 مع احترام شروط ماده 51 من القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئه العمرانيه فبالرجوع الى هذا القانون يتبين لنا ان المناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطه المكلفه بالتهيئه العمرانيه والسلطه المكلفه بالجماعات المحليه والماليه وبعد استشاره السلطات المحليه وعلى اساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافيه، الماديه، الاجتماعيه، الاقتصاديه و الماليه للبلديات المذكور حسب المعايير التاليه:

- 1- المميزات الديموغرافيه: و تاخذ بعين الاعتبار في الدراسه اجمالي عدد السكان المقيمين في الولايه، السكان الريفيون، و تحديد نسبه البطاله و حجمها .
- 2- المميزات الماديه متعلقه بالموقع الجغرافي: وتنحصر اساسا في الجنوب السهول، الهضاب، العليا والمناطق الجبلية، بالاضافه الى المناطق الحدوديه.
- 3- المميزات الاجتماعيه الاقتصاديه او درجه التجهيز: وتتمثل في تبيان معدلات معينه كنسبه التمدرس نسبه الكهرباء الريفيه، نسبه التجهيز لجلب مياه الشرب نسبه الاستجابه للتغطيه الصحيه، نسبه شغل كل المسكن .
- 4- المميزات الماليه: تتمثل اساسا في احصاء الموارد الماليه لكل بلديه نسبه الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولايه.

وفي هذا الاطار نجد ان المشرع بواسطه هذا المرسوم المذكور اعلاه قد استغنى عن المفاهيم الخاصه المذكوره في كثير من القوانين الماليه السابقه لصدوره فادمج مفهوم المناطق المحرومه مناطق الجنوب مناطق اقصى الجنوب، المناطق المعزوله، المناطق الواجب ترميتها في مفهوم واحد هو المناطق التي يجب ترميتها.

وبهذه الصفه يمكن للدوله ان تقدم مساعدتها للبلديات المطلوبه ترميتها عن طريق احداث انشطه تتولد عنها مناصب الشغل و من خلال مايلي على الخصوص :

- تدعيم اقتناء الاراضي لتتخذ كمواقع لاستقبال الاستثمارات
 - مساعده البلديه في انجاز المنشآت الاساسيه لانتاج كمشاريع استثماريه صناعيه... الخ
- وفي هذا السياق تم ضبط قائمه محدده بدقه تتضمن قائمه البلديات الواجب ترميتها عن طريق قرار وزاري مشترك بين جميع الوزارات المعنيه وذلك بتاريخ 29 اكتوبر 1991.¹

ثانيا : مناطق التوسع الاقتصادي

يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي الفضاءات او الاراضي الجيو اقتصاديه والتي تنطوي على خصائص مشتركه من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكامله وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعيه البشريه او الهياكل القاعديه و التي يجب تجميعها والرفع من قدرتها كي تكون كفيله بسهيل اقامه الانشطه الاقتصاديه لانتاج السلع والخدمات وتطويرها .

ويلاحظ ان هذه المفاهيم والمعايير المذكوره اعلاه انها جاءت واسعه و غامضه في بعض الحالات الى حد يصعب معه صياغتها لانشاء منطقه ما كمنطقة التوسع الاقتصادي، الامر الذي صعب من مهمه الاداره في تكريس هذه المعايير لايجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على ارض الميدان الى غايه الوقت الحاضر .

كما نص المشرع على كيفيه تحديد قائمه مناطق التوسع الاقتصادي، التي تكون على اساس نتائج التحاليل التي تاخذ بعين الاعتبار المعايير التاليه :

- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعيه و المنشآت القاعديه اللازمه لاقامه الاستثمارات وذلك بتحليل المؤشرات المعتاده في مجال التخطيط، وذكر منها وعلى الخصوص: الموارد المائيه، نسبه التطهير، نسبه وسائل الاتصالات السلكيه واللاسلكيه، نسبه التزود بالطاقه.²

¹: بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ،ص21

²: بوجردة مخلوف ، نفس المرجع ،ص22

بالاضافه الى اي مؤشر اخر او اداه قد توجه اختيار موقع للاستثمارات في المجال الصناعي وتسهيل الاسراع في انجازها واستغلالها وفي هذا الاطار يجب الاعتماد في انشاء هذه المناطق على المقترحات النابعه من الاشغال التحضيريه او من عناصر الصيغه النهائيه للخطط الوطنيه والجهويه في اطار تهيئه العمرانيه .

ومما سبق ذكره يستثنى مناطق التوسع الاقتصادي حسب السياسه الوطنيه في مجال التهيئه العمرانيه ما يلي :

-المناطق المطلوب ترقيتها حسب المفهوم الوارد في ماده 51 من قانون 87 / 03 و المتعلق بالتهيئه العمرانيه .

-الاقطاب الصناعيه في الحواضر والتجمعات السكانيه الكبرى، و المحدده وفقا للقانون 25/90 المؤرخ في 16 نوفمبر 1990.

-مساحه الارتفاق او الخدمه العموميه و خاصه المساحات التي تشمل الموانئ والمطارات -مواقع المركبات السياحيه والاستجماميه الكبرى .

وعلى هذا الاساس تعني منطقه التوسع الاقتصادي كل الولايه او بعضها او مجموعه منها او مجموعه من البلديات تعيين بقرار وزاري مشترك بين السلطات المكلفه بالماليه، الجماعات المحليه، التهيئه العمرانيه والتخطيط، وبناء على اقتراح من الجماعات المحليه وبعد استشاره الاتحادات او الجمعيات التي يههما الامر ان وجدت غيره ان هذا النوع من المناطق لم يكن له وجود في الميدان وذلك لعدم صدور قرار وزاري مشترك ليعين حدودها كما ان الجماعات المحليه نفسها لم تقم بدورها المتمثل في اقتراح مناطق من هذا النوع.¹

¹ : بوجوده مخلوف ، المرجع السابق ،ص23

المطلب الثاني : المناطق الحرة و المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

لقد ادمجنا دراسه هذين النوعين من المناطق في مطلب واحد لانهما يتميزان بانهم لم يظهر لهما وجود على ارض الميدان والتطبيق وعلى الرغم من اختلافهما في المناطق الحرة جاءت في اطار قانون 93 / 12 المتعلق بترقية الاستثمار اما المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصه من الدولة فقد جاءت في اطار القانون 16/01 المتضمن تطوير الاستثمار والذي الغى قانون ترقية الاستثمار وعليه فاننا سوف نتطرق الى دراستهما احسب الفرعين التاليين .

فرع الاول: المناطق الحرة

ان المناطق الحرة هي مناطق مساحتها مضبوطة وتمثل الاملاك الوطنية العموميه للدولة و تمارس عليها انشطه صناعيه وخدماتيه وتجاريه وذلك طبقا للشروط المقرره قانونيا و وفقا لاحكام المرسوم التنفيذي رقم 94 / 321 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 والمتضمن المناطق الحرة.¹

وتحدثت المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومه وبناء على اقتراح من وزير الماليه باعتباره المسؤول الاول عن الاملاك الوطنية للدولة كما تحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها و عند الاقتضاء تحدد الانشطه التي يسمح ان تمارس فيها ويمكن ان يشمل العقار الذي يقع عليه اساس المنطقه على مطار او ملك وطني مينائي، او يقع بالقرب من مطار او منطقته صناعيه ان كان نشاطها صناعي.

فاذا تضمنت المنطقه الحرة كليا او جزئيا ميناء او مطار فان التشريع والتنظيم المعمول به في مجال الاملاك الوطنية والانشطه المينائيه او المطارية يبقى هو المطبق عليها ولا سيما في ما يخص المهام المرتبطه بممارسه صلاحيات السلطه العامه علما ان جميع الاملاك العقاريه، اراضي ومباني و التي تشمل عليها المنطقه الحرة هي املاك وطنيه عموميه للدولة حسب الشروط المحدده وفقا للماده 13 من القانون رقم 90 / 30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية، هذه الحاله التي تطرح اشكالا كبيرا من حيث طبيعه حق التملك او اكتساب الملكيه العقاريه في المنطقه الحرة عن طريق عقد الامتياز وبموجب الاتفاقية² باعتبار ان الاملاك الوطنية العموميه غير قابله لاكتساب او التنازل او الحجز عليها.

¹ : بوجردة مخلوف، مرجع سابق ، ص24

² ينظر المادة 13 قانون رقم 30/90 المتضمن قانون الاملاك الوطنية

الامر الذي يشكل صعوبه قانونيه في تكييف طبيعه التصرف العقاري الواقع في هذه المنطقه وان الاستثمار الصناعي يتطلب اقامه المنشآت هياكل قاعديه تمس بصفة مباشره طبيعیه تملك العقار من حيث الاستغلال فهل يكون الاستغلال عن طريق الترخيص باعتباره الوسيله الوحيدده لشغل الاملاك الوطنيه العموميه بصفه مؤفته؟.

او عن طريق العقد الاداري باعتبار ان الاستثمار يتطلب ذلك خاصه الصناعي منه؟ وبالتالي نكون امام استعمال فقط وليس حق الاستغلال.

ومن الناحيه الاجرائيه فان دراسه اقتراح المنطقه الحره و ضبط حدودها منوطه بلجنة يسمی اللجنة الوطنيه للمناطق الحره تكون تحت رئاسة وزير الماليه و تتالف من وزير الداخليه و جميع الوزراء المعنيه بانشاء المنطقه بالاضافه الى تدخل بعض الهيئات الاداريه كقياده الدرك الوطني مثلا .

وفي الاخير نشير على انه من الناحيه العمليه لم تظهر بعد اي تهيئه للمنطقه الحره على الرغم من وجود المرسوم التنفيذي الذي انشا منطقه بلارة ولايه جيجل الى انه لم يدخل حيز التنفيذ الى غايه الوقت الحالي .

الفرع الثاني: المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمه خاصه من الدوله

ظهر هذا النوع الجديد من المناطق في اطار الامر رقم 03/ 01 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار حيث ادخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار غير ان التحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحيه الجغرافيه و طبيعه العقارات الواقعه عليها قد ترك لصلاحيه هيئه عموميه جديده تسمى المجلس الوطني للاستثمار الذي يقوم بتحديدھا وتنظيمها على ضوء اهداف مخطط تهيئه الاقليم و ذلك عن طريق تنظيم لاحق الذي لم يصدر بعد علما ان هذا الامر قد يلغي جميع المناطق السابق ذكرها في اطار قانون 12/93 المنصوص عليه انفا بنص ماده 34 من الامر المذكور اعلاه.¹

¹ : بوجردة مخلوف، مرجع سابق ، ص26

المطلب الثالث: المؤسسات العمومية الاقتصادية

تعتبر المؤسسة العمومية الاقتصادية عجلة الاقتصاد الوطني هذه الاخير عرفت عدة تطورات على مراحل زمنية متعاقبة كانت اولها في ظل النظام الاشتراكي اين كانت الدولة هي التي تتحمل مديونية المؤسسات مما اثر سلبيا على نجاعة الاقتصادي الوطني.

الامر الذي دفع بالمشروع الى الاتجاه نحو فكره الاستقلال المالي للمؤسسة العمومية وهذا نظرا للظروف التحولات الاقتصادية التي عرفها العالم بصفه عامه و الجزائر بصفه خاصه مما لزم التوجه الى اقتصاد السوق حيث توالى عمليه اصدار عدة قوانين تصب كلها في هذا المفهوم المتعلق بالاستقلاليه كاحكام القانون التجاري في ما يتعلق بتصفيه المؤسسات العمومية تم ادخالها في مفهوم الخوصصه ويعد قانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية هو النواة الاولى لهذه الافكار السابقة الذكر اثم يليه قانون 25 /95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتعلق بتسيير رؤوس الاموال التجاريه للدولة الذي جاء كشرح للمبادئ العامه لقانون 01/ 88 و ادخل مفاهيم حديثه في تسيير هذه المؤسسات العمومية فاسندها الى ما يسمى الشركات القابضه وفي الاخير صدر الامر 04/01 الذي وضع بدقه كيف تتم عمليه خوصصت هذه المؤسسات العمومية بصفه نهائيه.

غير ان هذه المبادئ الاقتصادية المتعلقة بالاستقلاليه و خوصصه المؤسسات العمومية اصطدمت باشكاليه قانونيه ما تزال عالقه وهي عدم وضوح الطبيعه القانونيه للملكيه العقاريه لهذه المؤسسات التي تولدت نتيجة اختلاف نظام الملكيه في اطار النظام الليبرالي الذي يكرس حق الملكيه الفرديه هذه الاشكاليه دفعت بنا الى البحث عن ما هي مختلف التحولات التي عرفتها المؤسسة العمومية الاقتصادية في اطار الخوصصة ثم البحث عن ما هو الاثر

¹ قانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية

المرتتب عن خوصصة او تصفية المؤسسه العموميه على العقار بصفه خاصه وما هي الحلول الممكنه لمعالجه اهم اصل من اصول المؤسسه العموميه.¹

و تعتبر الاراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الافضل لانجاز المشاريع الاستثمارية و خصوصا المشاريع المخصصة للانشطة الصناعية خاصة اذا كانت تلك القطعة الارضية المخصصة من هذا الوعاء العقاري سبق و ان كانت تمارس عليها المؤسسة العمومية نشاطا صناعيا او انتاجيا اذ ان ذلك يسهل على المستثمر الصناعي استغلال القطعة الارضية لانها تكون مسبقا مجهزة لانجاز المنشآت الصناعية و الانتاجية سواء من حيث تجهيز القطعة او من حيث تخصيص القطعة ادوات التعمير .

و تعتبر المؤسسة العمومية شخصا معنويا الهدف من انشائها هو التسيير المستقل لمرافق عمومية التابعة للدولة او المجموعات المحلية فالى جانب الدولة او الجماعات المحلية الاقليمية فان تسيير المرافق العمومية قد يعهد الى اشخاص عمومية اخرى و التي يطلق عليها اسم المؤسسة العمومية و تتمتع المؤسسة العمومية بالاستقلال القانوني نسبي يترجم بشكل اساسي على مستوى التنظيمي بوجود اجهزة ادارية خاصة و تتكون هذه الاجهزة بصفة عامة من جهاز تداولي يتمثل في ادارة او اجهزة او لجنة ادارية و جهاز تنفيذي يتمثل في المدير او المدير العام ، ان اسلوب تشكيل هذه الاجهزة هوالتعيين بصفة عامة .

و تتمتع المؤسسة العمومية باستقلال مالي الا ان هذا الاستقلال قابل للتدرج اي قد يحصل في الواقع ان تخضع المؤسسة العمومية بشكل وثيق لمساعدات الدولة او المجموعة المحلية التي ترتبط بها و مع تطور وظيفة الدولة بدى تمييز جديد يفرض نفسه داخل المرافق العمومية بين مرافق عمومية ادارية التي تتكفل بها المؤسسة العمومية الادارية و الذي استمر نظامها القانوني في خضوعه كليا لقواعد القانون العام، و المرافق العمومية الصناعية و التجارية التي تتكفل بها المؤسسة العمومية الصناعية و التجارية الخاضعة جزئيا للقانون العام و القانون الخاص .

و عليه يمكن تعريف المؤسسة العمومية الصناعية و التجارية بانها المرفق الذي يكون موضوع نشاطه تجاري و صناعي مماثل للنشاط الذي تتولاه الاشخاص الخاصة و تتخذها الدولة و الجماعات المحلية كوسيلة لادارة مرافقها ذات الطابع الصناعي و التجاري²

و من خلال هذا النص فان المؤسسات العمومية الاقتصادية تمتاز بالطابع المزدوج العمومية و المتاجرة فهي شخص من اشخاص القانون العام يخضع في تنظيمه لاحكام القانون الخاص و طبقا للقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية رقم 01/88 فانه يمكن للجماعات المحلية ايضا ان تنشأ مؤسسات عمومية محلية ذات طابع صناعي و تجاري طبقا للمادة 47 من نفس

¹ : بوجردة مخلوف، مرجع سابق ، ص28

² : الناصر لباد ، الوجيز في القانون الاداري ، الطبعة الرابعة L.E.B.E.D سنة 2010 الصفحة 213

القانون و بعد التحولات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر خاصة التحول الى الاقتصاد الحر و هذا ما كان عليه الاثر المباشر على مؤسسات الدولة سواء الادارية او الاقتصادية ان الحافطة العقارية التي تعود الى المؤسسات العمومية و خصوصا الاراضي التابعة لتلك المؤسسات المخصصة كوعاء للعقار الصناعي فانها تعود للدولة و طبقا للمادة 180 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 فان الوزير المكلف بالقطاع بعد استطلاع رأي مجلس الحكومة يتخا قرار حل المؤسسة العمومية الغير المستقلة ذات الصبغة الوطنية او المحلية و تعود اصول المؤسسة العمومية التي تم حلها لصالح العارض الاكثر استعداد و بالتالي فان جميع اصول العمومية الغير مستقلة تعود الى الشخص الذي رسي عليه المزاو او الذي قام باقتنائها بقما في ذلك الوعاء العقاري العائد للمؤسسة الا انه في كثير من الاحيان فان الاشخاص الذين اقتنوا الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة خصوصا القطعة الارضية التي تعود اليها يصطدم بمشكل و هو ان المؤسسة العمومية المنحلة ليست بمالكة للقطعة الارضية او حائزة او شاغلة القطعة الارضية بموجب قرار اداري او مستندات غير مشهورة اما بنسبة للمؤسسات العمومية المستقلة فهي المؤسسات العمومية التي لها استقلال مالي عن الخزينة العمومية او ميزانية الدولة و تتولى بنفسها تمويل نشاطاتها و تتمثل اساسا في المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و في حالة حلها لاي سبب من الاسباب فان اصولها المتبقية تعود الى الدولة و يمكن ان تتنازل عليها الدولة لصالح الغير و بالتالي تعود اراضي هذه المؤسسات كعقارات صناعية للمالك الجديد الذي اقتنى تلك الاصول المنحلة. اما بالنسبة للمؤسسات العمومية المستقلة فهي المؤسسات العمومية التي هي مستقلة ماليا عن الخزينة العمومية، او ميزانية الدولة و تتولى بنفسها تمويل نشاطاتها و تتمثل اساسا في المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري (المادة 44 من القانون رقم 88-01)، و في حالة حلها لاي سبب من الاسباب فان اصولها المتبقية تعود الى الدولة و هذا بحسب المادة 2/180 من نفس المرسوم، فانه يمكن تطبيق احكام المقاطع السابقة علة المؤسسات العمومية الصناعية و التجارية التي تم حلها، و كذلك فان اصول المؤسسات العمومية المستقلة فانها تعود الى املاك الدولة، و يمكن ان تتنازل عليها الدولة لصالح الغير، و بالتالي تعود اراضي تلك المؤسسات الموجهة للاستغلال الصناعي و التي تعتبر كعقارات صناعية الى المالك الجديد الذي اقتنى تلك اصول المؤسسة المنحلة، و قد واجه المتنازل لهم نفس المشكل بحيث انه في بعض الحالات لا تكون تلك المؤسسات بمالكة للاراضي الحائزة لها او الشاغلة لها.¹

¹ - بحة حنان ، العقار الصناعي المواجه للاستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص ادارة عامة، المركز الجامعي غليزان ، السنة الجامعية 2012/ 2013 ص 44

و بموجب القانون رقم 02-11 المؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق ل 24 ديسمبر سنة 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 ، لا سيما المادة 80 منه التي عدلت المادة 180 من الامر رقم 93-18 و اصبح يمكن التنازل او منح حق الامتياز او الايجار بالتراضي لفائدة المستثمرين، بالنسبة للعقارات المبنية و غير المبنية المكونة من الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، وفقا لاحكام الامر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، و ذلك بترخيص من الوزير المكلف باملاك الوطنية ، و بالتالي تم وضع نظام الامتياز او الايجار بدلا من التنازل عن اراضي المؤسسات العمومية الحلة المتنازل عنها كحل لمشكلة ملكية الاصول العقارية لتلك المؤسسات و كذا تشجيع المستثمرين بجعل الحافطة العقارية لهذه المؤسسات موجهة لعمليات انجاز المشاريع الاستثمارية.

قد تم خصصة نسبة كبيرة من المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تواجه صعوبات، و ذلك منذ صدور الامر رقم 95-22 في 26 اوت 1995 المتعلق بخصصة المؤسسات العمومية و الذي الغي بموجب الامر رقم 01-04 ، حيث عرفت المادة 13 منه الخصصة بانها : "كل عقد يهدف الى نقل الملكية من الدولة او اشخاص القانون العام الى اشخاص طبيعيين او خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية"، و يتولى مجلس الوزراء المصادقة على استراتيجية الخصصة و برنامجها ، و طرق الخصصة طبقا للمادة 26 من نفس الامر هي:

- البيع في السوق المالية (البورصة)- المناقصات.
- البيع بالتراضي بعد ترخيص من مجلس مساهمات الدولة ، او بواسطة نمط اخر للخصصة يهدف الى ترقية مساهمات الجمهور، و نشير هنا بان الخصصة التي تنقضي بها المؤسسات العمومية الاقتصادية هي الخصصة الكاملة، اي عند التنازل على جميع راسمال المؤسسة الذي تحوزه الدولة او احد اشخاص القانون العام، و قد تولى مجلس مساهمات الدولة عملية خصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية، و ذلك وفقا للامر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خصصتها، و بالتالي فانه في اطار عملية خصصة المؤسسات فانه تم التنازل على الحافظات العقارية المملوكة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لفائدة المتنازل لهم.¹

¹ بحة حنان ، العقار الصناعي المواجه للاستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص ادارة عامة، المركز الجامعي غليزان ، السنة الجامعية 2012/ 2013 ص 45

-و من اجل انجاز عملية استرجاع الاراضي المحددة في المادة 6 فانه على حسب المادة 7، فانه تنشأ لجنة علة مستوى كل ولاية تتكون من الوالي رئيسا او ممثله ، و كذا الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و مدير املاك الدولة و ممثل شركة تسيير المساهمات المعنية التابعة لها المؤسسة صاحبة الملك العقاري و ممثل مسح الاراضي، بمقتضى المادة 8 تكلف هذه اللجنة بالفصل في كل قطعة ارض مجددة لمعرفة ما اذا كانت ضرورية موضوعيا لسير المؤسسة ام لا و ذلك على اساس المعايير المذكورة، و في اطار استرجاع الاراضي الفائضة فانه يتعين على شركات التسيير المساهمات المنشأة طبقا للامر رقم 04-01 و المؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنتسبة اعداد جرد لكل الاراضي و المحازة على سبيل الانتفاع و /او التملك ملكية كاملة من قبل المؤسسات العمومية التابعة لها و ارساله في اجل 3 اشهر من تاريخ نشر المرسوم الى الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

و يسلم الجرد مرفوقا بملف عقاري لكل ملك و بعد انتهاء اللجنة المذكورة اعلاه من الفصل في القطع الارضية المعنية، يقوم مدير املاك الدولة الولائي باعداد ملف تقني لكل قطعة تعلن من طرف اللجنة بانها غير ضرورية موضوعيا لنشاط المؤسسة، و من اهم ما يشتمل عليه الملف وضعية الملك بالنسبة لادوات التعمير و البناء و ان اقتضى الامر شهادة التعمير ترفق بالملف التقني ثم يعرض المدير الولائي لاملاك الدولة على الوزير المكلف بالمالية بغرض اعداد قرار بعملية الاسترجاع، و بخصوص استرجاع الاراضي التي تمتلكها المؤسسات العمومية ملكية تامة، فان الدولة تدفع مقابل مالي الى المؤسسة المعنية مقابل قيمة الارض المسترجعة، و تكون قيمة الارض كما هي مبينة في ميزانية المؤسسة المقفلة عند تاريخ 2005/12/31 و تكرر عملية الاسترجاع هنا بتسديد الثمن و اعداد العقد و محضر التسليم.

اما الاراضي المسترجعة التي تكتسبها المؤسسات العمومية على سبيل الانتفاع فان الدولة تسترجعها بدون مقابل مالي، و تكرر عملية الاسترجاع هذا بمحضر تسليم يتم اعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة و المدير الولائي لاملاك الدولة.¹

¹ بحة حنان ، العقار الصناعي المواجه للاستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص ادارة عامة، المركز الجامعي غليزان ، السنة الجامعية 2012/ 2013 ص 49

اما بالنسبة للاصول الفائضة و التي حددها مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات الخصوصية فان تسترجع من طرف الدولة سواء كانت ملك للمؤسسة او ملك للدولة، و في اطار تسديد مقابل استرجاع الاصول الفائضة ملك المؤسسات العمومية الاقتصادية، فانه يتم تسديد ذلك المقابل على اساس موارد الميزانية و ذلك اما بالغاء جزئي او كلي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية ازاء الخزينة العمومية بقدر المبلغ المطابق، او بتسديد جزئي و مسح جزئي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية عندما يكون الدين اقل من قيمة الملك المسترجع من الدولة، و للاشارة فان المادة 19 من المرسوم 07-122 اوكلت تسيير الحافظة العقارية المكونة من اصول المؤسسات العمومية كما تم تبيانها الى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

كما ان عملية تسيير الحافظة العقارية التي تتكون من الاصول المتبقية لمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة، و الاصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية على عكس الاراضي المتكونة من الاراضي المتوفرة في المناطق الصناعية فان المرسوم قد الحق ملاحق به تتضمن نماذج دفاتر الشروط المحددة للبنود، و الشروط التي تطبق على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للاصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الاصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.¹

¹ بحة حنان ، العقار الصناعي المواجه للاستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص ادارة عامة، المركز الجامعي غليزان ، السنة الجامعية 2012/ 2013 ص 50

فرع الاول : خصوصه المؤسسات العموميه الاقتصاديه

يجدر الاشاره الى انه صدرت ثلاث قوانين اساسيه وضحت تطور مفهوم انتقال المؤسسه العموميه من العموميه الى الخصوصيه عبر عدة مراحل للدخول تدريجيا في الخصوصيه النهائيه وكيفيه التصرف في اصول هذه المؤسسات المنقوله والعقاريه وهذا ما سنقوم بشرحه عبر نقطتين تاليتين :

اولا : تطور مفهوم الخصوصيه

لقد اصبحت المؤسسه العموميه الاقتصاديه و للمره الاولى في البلد تخضع في اشكالها الى ضروره اصدار قرار اداري من السلطه الاداريه المختصه يخضع للقانون الاداري وتاخذ شكل شركه مساهمه شركه ذات مسؤوليه محدوده تخضع للقانون التجاري في نفس الوقت وتكون ملكيه راسمالها للصندوق المساهمه باعتباره عون اجتماعي للدولة وتم ذلك اثر صدور قانون 88/01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العموميه الاقتصاديه وصلت على هذا المجال تتخبط في مشاكل عديده نتيجته هذا التعديل في مفهومها الذي وان كان واضح المعالم من الناحيه الاقتصاديه الى انه لم يكن كذلك من الناحيه القانونيه.

مما دفع المشرع الى اصدار قانون 25 /95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتعلق بتسيير رؤوس الاموال التجاريه التابعه للدولة¹ حيث اصبحت تخضع المؤسسه العموميه الاقتصاديه في تنظيمها وسيرها للاشكال والاحكام التي تخضع لها جميع شركات الاموال المنصوص عليها في القانون التجاري و عليه وان تضمن هذا القانون قبضه نوعيه في ابعاد الدوله كطرف في هذه المؤسسات العموميه الا انه كذلك قصر هذه الى الخصوصيه على التسيير فقط ولم يفصل في مساله الملكيه العقاريه وفي هذا الاطار صدر الامر 04/01 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العموميه الاقتصاديه و سيرها وخصصتها حيث الغى احكام القانون 25/95 المذكور اعلاه وعرف الخوصص بانها كل صفقه تتجسد فيها نقل الملكيه اضافه الى خصوصيه التسيير و اصبحت بموجبه المؤسسات العموميه تخضع في انشائها وتنظيمها وسيرها لاحكام القانون التجاري هذا القانون الذي تطرق بصفه سطحيه لمسأله الملكيه العقاريه واعتبارها من الاصول المتبقيه للمؤسسات العموميه الاقتصاديه او جزء من راسمالها غير ان هذا القانون فتح اشكاليه اخرى تتعلق بما هو القانون الواجب التطبيق على المؤسسات العموميه الاقتصاديه التي عاشت في ظل القرار الاداري والتي اصبحت تخضع فيما بعد لاحكام القانون التجاري في ما يتعلق بالملكيه العقاريه وكذا مسأله تحديد الجبهه القضائيه المتخصصه.²

¹ القانون 25/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتعلق بتسيير رؤوس الاموال التجاريه التابعه للدولة

² بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ص29

ثانيا : الملكية العقارية و الخصصه

لم يتضح من خلال الاطلاع على مجمل القوانين الصادره و المتعلقة الخصصه و قوانين الماليه ما يشير بصفه جلية وقاطعه للعقار الصناعي وكيفية التصرف فيه باعتباره من الاصول الاساسيه للمؤسسه غير اننا حاولنا من خلال تحليل جميع الطرق القانونيه في قوانين الماليه المتعاقبه استنباط ما يجب ان يكون للتصرف في العقار في اطار الخصصه وعليه فقد اتضح لنا ان المشرع الجزائري اعطى فكره خصصه للملكيه بصفه عامه اهميه بالغه واورد عده طرق للخصصه نوردها كما يلي:

1-الخصصه عن طريق السوق الماليه :

وهي الخصصه التي تتم داخل ما يعرف بالبورصه وتكون على شكل صورتين هما :

أ- الصورة الاولى: عرض بيع الاسهم والقيم المنقوله الاخرى

وهو ما يسمى في بورصه القيم المنقوله وتتجسد هذه الصوره في اللجوء الى اعلان رسمي للمستثمرين لبيع اسهم المؤسسه من الاسهم المنقوله فقط عن طريق اجراء مزايده ويتبع في ذلك عمليات واجراءات ماليه معقده تتعلق بكيفية المزايده شروطها واجراءاتها غير ان هذه الصوره وان كانت تتعلق بخصصه المؤسسه العموميه الاقتصايه غير انها لم تتطرق اطلاقا للاصول العقاريه الامر الذي يطرح اشكالا امام من يملك هذه المؤسسه او من يمتلك اغلبيه الاسهم وخاصه في الحصول على القروض .

ب- الصورة الثانيه: العرض العلني لبيع الاسهم بسعر ثابت

وتتم هذه الطريقه في البورصه كذلك حيث ان هذا الاجراء يسمح بتزويد السوق بكميه من السندات بسعر بيع محدد وذلك باتباع اجراءات معينه ومحدده بموجب قانون كما حدث عند خصصه مؤسسه الرياض سطيف غير ان غياب الاسواق الماليه التي يتم فيها تبادل الاصول لا يوفر طرق ملائمه لعمليه تحويل الملكيه.¹

¹ بوجردة مخلوف مرجع سابق ص 30

2- الخصوصية خارج اطار السوق الماليه

لقد تبنى المشرع في المادة 26 من الامر 04/01 المتضمن لكيفيات الخصصه طرق اخرى متنوعه طريقه التنازل عن اسهم واصول المؤسسات العموميه بموجب مناقصه او بالتراضي او عن طريق التنازل لصالح اجراء المؤسسه العموميه الاقصاديه و على هذا النحو سوف نتطرق بالشرح لكل صورته على حدى.

أ- الصورة الاولى: التنازل عن الاسهم والاصول بموجب مناقصه

ان اولى عمليات الخصصه انطلقت مباشره بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 98/ 195 المؤرخ في 7 جوان 1998 المتضمن قائمه المجموعه الاولى من المؤسسات العموميه القابله للخصصه و عمليات التنازل عن طريق المناقصه والمزايدة العلنية ويقصد بالاصول هنا كل موجودات المؤسسه العموميه الاقصاديه بما فيها العقارات وهنا ظهرت اشكاليه الملكيه العقاريه بعد تمام اجراءات المناقصه او المزايدة والبحث من طرف المستثمرين عن اصل الملكيه التي لم تكن في غالب الاحيان ملك للدولة غير ان هذه الطريقه هي الاكثر شيوعا والمفضله لدى المستثمرين .

ب- الصورة الثانيه: عقد التراضي من اجل التنازل عن الاصول

وتظهر هذه الصوره في نقل التكنولوجيا او تحقيق تسيير مختص ولا يمكن اللجوء الى هذا الاجراء الا في حاله فشل المناقصه مرتين متتاليتين غير ان هذا النوع من التنازل طرح تساؤلات بشأن تحويل ملكيه مؤسسات عموميه هامه في ايدي اجنبيه التي في الغالب تملك التفوق التكنولوجي و القوه الماليه وتأثير هذا النوع من التنازل على السيادة الوطنيه و المصالح العليا للبلاد ، و تصديا لاي نوع من الاخطار انشأ المشرع ما يسمى بالسهم النوعي الذي تحتفظ به الدوله مؤقتا في المؤسسات العموميه الهامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01/352 المؤرخ في 10 نوفمبر 2001 .

ج- الصورة الثالثه: الخصصه الكليه او الجزئيه لصالح الاجراء

ويقصد بها اعاده شراء المؤسسه كليا او جزئيا من طرف العمال المعنيين وهذا بالنسبه للمؤسسات التي تكون غير مؤهله للبيع بالطرق السابق ذكرها ويتم هذا التنازل بموجب قرار من مجلس مساهمات الدوله باستعادته الاجراء مؤسستهم العموميه بناء على تقرير مفصل من طرف الوزير المكلف بالمساهمات وطبقا بالخطوات، الاجراءات والشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01/ 353 المؤرخ في 10 نوفمبر 2001 ولقد طرح النوع من التنازل مشاكل لم تكن متوقعه في ما يخص ملكيه العقارات المراد التنازل عنها والتي طرحت اول مره مثلا بمناسبه حل المؤسسات التجاريه اسواق والتي كانت تحتل مساحات كبرى لم يتخذ بشأن التنازل هذه العقارات في اطار عمليه الخصصه اي قرار حتى السنوات الاخيريه.¹

¹ : بوجردة مخلوف مرجع سابق ص 32

الفرع الثاني: تصفيه المؤسسات العموميه الاقتصاديه واثر انقضائها على العقار

يقصد بالتصفية العمليه التي تنقضي بها المؤسسه العموميه الاقتصاديه فيتم بمقتضاها انهاه الاثار التي خلفتها المؤسسه العموميه اما باعتبارها شركه تجاريه تخضع لاحكام القانون التجاري من ماده 765 الى 778 واما تلك التي تخضع للقانون العام.¹ وذلك استثناء حقوقها وحصر موجوداتها و سداد ديونها عن طريق تحويل مفردات اصولها على النقود لتكون كتلة ايجابيه ضامنه من الاموال. و ذلك حتى يستوفي المتعاملين معها حقوقهم منها، فتبقى المؤسسه العموميه محتفظه من شخصيتها المعنويه الى غايه اسم عمليه التصفيه باقفالها و لمعرفة مكانه العقار كاصل من الاصول المتبقيه للمؤسسه يجب علينا معرفه الاسباب القانونيه والفعليه للتصفيه وانواع هذه التصفيه

اولا: الاسباب القانونيه والفعليه لتصفيه المؤسسه العموميه الاقتصاديه

أ- الاسباب القانونيه: و هي الاسباب التي تؤدي الى انقطاع شخصيتها المعنويه والمذكوره على سبيل الحصر في القانون التجاري و التي نريدها على حسب الترتيب التالي :

1- انقضاء المؤسسه بانتهاه مده عمرها المحدد في العقد التاسيسي لها: فاذا حل اجل الشركه والذي غالبا ما يكون 99 سنه يترتب عليه انحلال الشركه بقوه القانون في ماده 546 من القانون التجاري .

2- تحقق الغايه التي انشئت من اجلها المؤسسه العموميه الاقتصاديه: كانتهاه مده انجاز مشروع معين انشأت الشركه خصيصا و فقط لانجازه وعليه يجب ان تتعرض للتصفيه

3- هلاك جميع اموال المؤسسه العموميه تنتهي الشركه بهلاك جميع اموالها او جزء منها ما لم تكن مؤمنا على اموالها ضد المخاطر وقد يكون هلاك الاموال ماديا او معنويا كسحب حق الامتياز الممنوح للشركه مما يؤدي الى تصفيتها

4- عدم تحويل الشركه ذات مسؤوليه محدوده الى شركه مساهمه في حاله عدم قيام الشركه ذات المسؤوليه المحدوده باجراء تحويلها الى شركه مساهمه في اجل سنه وعندما يفوق عدد شركائها 20 شريك بقوه القانون.²

5- اتفاق الشركه على حل المؤسسه العموميه تنتهي الشركه باجماع الشركاء على حالها وهذا الاجماع شرط ضروري لانقضاء الشركه طبقا للماده 440 من القانون المدني وتوضح ماده 715 مكرر 18 من القانون التجاري الشروط الاساسيه لحل الشركه وبالتالي نهائيا عن طريق قرار الجمعيه العامه غير العاديه للشركه

¹ ينظر ماده 440 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني

² ينظر ماده 715 مكرر 18 من الامر 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم المتضمن قانون التجاري

6- انسحاب احد الشركاء ومعناه ان ينسحب احد الشركاء بارادته وان لا يكون صادر عن غش في وقت غير لائق وان يعلن انسحابه الى جميع الشركاء طبقا للماده 440 من القانون المدني

7- فصل الشريك: وهو ايضا حل قضائي للشركه و يكون بناء على طلب احد الشركاء في حاله توفر الاسباب المنصوص عليها في الماده 442 من القانون المدني غير ان الماده 592 من القانون التجاري المتعلق بحل الشركه لعدم توفر العدد المطلوب قانونا المقدر ب07 اعضاء قد اعفى المؤسسه العموميه الاقصاديه من الحل في حاله عدم توفر هذا العدد .

الاسباب الفعلية ترجع هذه الاسباب الى العوامل الاقصاديه المتبعه في البلاد والى الظرف الاجتماعى والسياسى التي قد تطرا على السياسه العامه للبلاد ولعل اهم هذه الاسباب هي :

01- حاله خساره المؤسسه العموميه الاقصاديه:

وفي هذه الحاله يجب التمييز بين خساره المؤسسه العموميه الاقصاديه التي هي في الشكل شركه ذات مسؤوليه محدوده او في شكل شركه مساهمه

بالنسبه للشركه ذات المسؤوليه المحدوده يشترط القانون بحال النوع من الشركات خساره ثلاث ارباع راس مال الشركه ويتبع في اطار حل هذه الشركه الاجراءات المنصوص عليها في الماده 589 من القانون التجارى .

بالنسبه لشركه المساهمه: يشترط القانون لحل هذه الشركه انخفاض الاصل الصافي بفعل الخسائر الى ربع راسمال الشركه.

وعليه فان مجلس الاداره يكون ملتزم بالاجراءات اللازمه لاصدار قرار حل الشركه طبقا للماده 715 مكرر 20 من القانون التجارى واذا لم يتم ذلك بقوه القانون فانه يمكن حلها قضائيا للمحكمه المختصه سلطه تقدير حل الشركه من عدمه.

اما بالنسبة لاسباب السياسيه الاجتماعيه ، فانه يمكن حصرها في تغيير التوجهات الاقصاديه للبلاد من الاقصاد الموجه و المسير كليا من طرف الدوله الى الاقصاد الحر و اقصاد السوق، التي تظهر فيه الدوله مجرد مراقب للتوازن الاقصادي العام فقط.¹

¹ بوجردة مخلوف مرجع سابق ص 35

ونذكر ان اول لبنة لذلك صدور قانون 01 /88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية والذي نص على مفاهيم جديدة كاعادة ادماج المؤسسه العمومية في مؤسسه اخرى او اعاده الهيكلة ثم صدر قانون 25 /95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتضمن تسيير رؤوس الاموال التجارية التابعه للدولة حيث اسندت مهمه تسيير هذه المؤسسات لما يسمى ب الشركات القابضه تخضع المؤسسات العمومية الاقتصادية لاحكام القانون التجاري، وخاصة المادة 715 من القانون التجاري لان معظمها ان لم نقل كلها تحمل هذه صفة شركة مساهمة باعتبار راسمالها الضخم .

ثانيا: انواع التصفيه :

لقد نظم المشرع احكام التصفيه في اطار القانون التجاري وكذلك بالنسبه للمؤسسه العمومية الاقتصادية وجعلها على نوعين: تصفيه ودية وهي الاصل واستثناء التصفيه القضائيه طبقا للمادة 765 من القانون التجاري كما يتم ادراج بند التصفيه الوديه في القانون الاساسي للمؤسسه وعلى هذا النحو سوف نقوم بشرح كل نوع على حدى:

1- التصفيه الودية:

ان تصفيه المؤسسه العمومية الاقتصادية يكون عن طريق الحل الصادر من الجمعيه العامه غير العاديه للمؤسسه وتكون هذه التصفيه اما بالطريقه التقليديه والتي تتمثل في عمليه بيع اصول المؤسسه العمومية الاقتصادية لتسديد ديونها وتحصيلها.

وهي الطريقه السابق شرحها في موضوع الخوصصة خارج السوق الماليه وخاصه الاحكام ماده 26 من الامر 04/01 وتنظيم اللاحق بها و المتمثل في التنازل عن الاصول بالتراضي بعد فشل المناقصة وهنا تظهر اشكالية كيفية التصرف في الاصول العقاريه.

واما الطريقه الثانيه و التي تتم بالتراضي فهي الطريق الخاصه بالمؤسسات العمومية الاقتصادية والتي تتمثل في التنازل عن جزء من حصصها لصالح شركه العمال الاجراء للمؤسسه، اما الحصص المتبقيه فتباع بالتراضي بعد اثبات فشل البيع بالمناقصه وفي هذه الطريقه لا تظهر بحدده مشكله الملكيه العقاريه باعتبار ان الدوله وعن طريق المصفي كان عليها ان تقوم بتصفيه مشكله الملكيه للعقار حتى تتمكن من تشكيله على شكل حصص يمكن التنازل عنها للاجراء.¹

¹ بوجردة مخلوف مرجع سابق ص 35

2- التصفية القضائية:

لقد سبق الاشارة الى ان التصفية القضائية تكون اساسا في حاله عدم انعقاد الجمعيه العامه غير العاديه على حل الشركه، وهنا لا يكون للقاضي دور مهم في تقدير مدى امكانيه مواصله الشركه لنشاطها او امكانيه حلها على ضوء حجم نشاط الشركه ونوعه ويلجأ القاضي في معظم الاحيان الى اجراء خبره محاسبية لتقدير اصول وموجودات المؤسسه العموميه الاقتصاديه، و المتعلقه غالبا بتقدير نشاطها في ثلاث سنوات الاخيره لها وبناء على هذه الخبره المحاسبية وحجم نشاط المؤسسه يقرر القاضي ما يجب ان يكون لحل الشركه او استمرارها.

وفي حالة تقرير حل المؤسسه نتيجة لعجزها، فانه يجب ان تخضع كل الاجراءات و عمليات تصفيه لاشراف ورقابه قاضي متخصص يتابع عمليه التصفيه و مراحلها ويتدخل بعد ذلك في خصوصه هذه المؤسسه طبقا لقانون المنافسه، طبقا للامر 04/01 الذي نص على انشاء لجنه مراقبه عمليات الخصوصيه يراسها قاضي يقترحه وزير العدل من بين القضاة المتخصصين في قانون الاعمال الا انه رغم كل هذه القوانين والاجراءات فان مشكله العقار الصناعي ظهرت بحده اثناء عمليات التصفيه والخصوصه، و صعب حلها لعدة اسباب ومعطيات قانونيه و عمليه.¹

اثر انقضاء المؤسسه العموميه الاقتصاديه على العقار الصناعي:

لقد عرفت بدايه تنفيذ الخصوصيه بمناسبه العمليات الاولى والتي قام بها مجلس الخصوصيه مشاكل لم تكن متوقعه، وبالاخص تلك المتعلقه بالعقارات المراد التنازل عنها سواء في اطار الخصوصيه او بمناسبه تصفيه وكيفيه التصرف فيها.

ولعل تعقد اشكاليه هذه العقارات هو الذي دفع بالمشرع الى البحث عن عده حلول اولها

أ- تحديد اشكاليه العقار الصناعي في المؤسسات العموميه الاقتصاديه

سبق الاشارة الى عمليه خصوصه المؤسسه العموميه الاقتصاديه بما فيها التصفيه كصوره للخصوصه، تجعل الاصول المنقوله والعقاريه لهذه المؤسسات في حاله التنازل او بيع.

¹ بوجردة مخلوف مرجع سابق ص 38

غير انه وان كانت الاصول المنقولة لا تطرح اشكالا في عمليه التنازل عنها لبساطه اجراءات تداولها، فان الاصول العقارية المتبقية قد طرحت مشاكل في التداول فيها وهذا راجع للتعاقد اجراءات التصرف فيها وخضوعها لمبدأ عقد الملكيه كسند لشرعيه التصرف فيها وظهرت هذه المشكله اساسا في عدم معرفه طبيعته القانونيه للاصل الملكيه في العقار الصناعي لهذه المؤسسات العموميه وهذا بسبب تغيير القوانين التي تخضع لها المؤسسه من الناحيه الاقتصاديه دون ان يتبعه بالموازات تغيير في القوانين الملكيه العقاريه.

وعليه وقبل البدء في البحث عن طبيعته القانونيه للعقار المؤسسات الاقتصاديه يجب ان نوضح ان هذه العقارات تتمثل في الاصول المتبقية بالنسبه للمؤسسات المنحله واصول المؤسسات القائمه غير ان اصل الملكيه لهذه للعقارات ظل دائما غير واضح نظرا لاختلاف نظام الملكيه التي نشأت فيه هذه المؤسسات العموميه في ظل النظام الاشتراكي كقانون الاحتياطات العقاريه رقم 74/ 26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 تم الغاؤه بموجب قانون الاملاك الوطنيه رقم 91/ 30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 دون القيام بالاجراءات اللازمه في حينها للتسويه النظام الملكيه لها. ثم اصبحت الملكيه تخضع لاحكام القانون التجاري والمدني الذي اصبح يحتم الفصل مبدائيا في مساله الملكيه حتى بالنسبه للمؤسسات التي لم تحل بعد.

فهناك بعض المؤسسات العموميه لاثرا لاصل ملكيتها اطلاقا فهي لم تدخل ضمن الاحتياطات العقاريه ولا ضمن الاملاك الدوله ولا تملك المؤسسه اي عقد ملكيه سواء كان مدني او اداري ولم تحز العقار لا عن طريق نزع الملكيه للمنفعه العامه ولا عن طريق الاستيلاء فهي مجرد حائز مادي للصحن العقاري المقام عليه منشاتها وهنا برز التساؤل عن كيفيه التنازل عن هذه العقارات التي لا يعرف اصل ملكيتها او ان اصل ملكيتها هي ملكيه خاصه.

وبقي الامر يحتاج الى حلول قانونيه وفعليه، وهذا رغم ان ماده 26 من الامر 01/ 04 المؤرخ في 22 اوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار تضمنت ما يفيد انه الدوله تكون حافظه عقارية من الاصول المتبقية للمؤسسات العموميه المتكونه من العقارات المبنيه و الموجودات العقاريه المؤسسات العموميه المحليه. والمؤسسات العموميه الاقتصاديه بالاضافه الى كل الموجودات وسندات المؤسسات العموميه القائمه والتي عهد تسييرها الى الوكاله الوطنيه لتطوير الاستثمار.¹

¹ بوجردة مخلوف مرجع سابق ص 39

ب- الحلول المقترحة للاشكاليات العقار الصناعي:

تختلف هذه الحلول باختلاف طبيعته المؤسسه العموميه المنحله او القائمه في ما اذا كانت مؤسسه عموميه محليه مؤسسه عموميه ذات طابع صناعي وتجاري او كانت مؤسسه عموميه اقتصاديه اذ قام الاستاذ بوجردة مخلوف بتفصيل هذه الحلول عبر فكرتين هما:

1- بالنسبه للمؤسسات العموميه غير المستقله و المنحله بصفه عامه:

في اطار تصفيه المؤسسات العموميه المحليه والمؤسسات العموميه الصناعيه والتجاريه المنحله فان الحلول المقترحه لمشاكل العقار جاءت ضمن قوانين الماليه وفي هذا الاطار جاءت ماده 180 من قانون الماليه لسنة 1994 و ماده 92 من قانون الماليه لسنة 1998 و التي سمحت بانجاز عدد كبير من الاصول العقاريه و التي تصب في مجملها في الاقتراحات الجديده الثلاثه التاليه:

الاقتراح الاول: يهدف هذا الاقتراح الى جعل الرصيد العقاري الصناعي اكثر انتاجا واعطائها الوجهة الحقيقيه له، فجاءت ماده 26 من الامر 04 /01 المؤرخ في 22 اوت 2001 منحت تسيير هذه الاملاك العقاريه الى الوكاله الوطنيه لتطوير الاستثمار و عليه و من اجل جعل هذه العقارات منتجته تم اقتراح و تحت مضمون ماده 80 من قانون الماليه لسنة 2003 على امكانيه التنازل على هذه العقارات او ايجارها بالتراضي بناء على اقتراح الوكاله الوطنيه لتطوير الاستثمار و بعد ترخيص من السلطه الوصيه بذلك وهي وزاره الماليه.

غير انه في غياب النصوص التطبيقية لهذه ماده بقيت الاصول العقاريه مجمده الى يومنا هذا.

الاقتراح الثاني: وهي اقتراحات مجلس مساهمات الدوله C.P.I فدون الاخلال باحكام ماده 26 من الامر 04/01 ان المجلس مساهمات الدوله قد قرر عن طريق المنشور رقم 05 المؤرخ في 21 جويليه 2003 انشاء شركات تسيير المساهمات و شركات التسيير العقاريه وهذا بهدف الاخذ على عاتقها الاموال المتوفره في المناطق الصناعيه ومناطق النشاط... الخ بما فيها الاصول المتبقية للمؤسسات العموميه المنحله في ما يخص مساله التملك واعاده التنازل كما سبق شرحها في بند التسيير و اداره المناطق الصناعيه .

اقتراح الثالث: ادماج الاصول المتبقيه املاك الوطنيه الخاصه ويقصد بها الاصول المتبقيه للمؤسسات العموميه غير المستقله محليه صناعيه تجاريه وفقا للماده 108 من قانون المالىه لسنه 1993 وفي مقابل تحمل الخزينه العموميه لهذه المؤسسات فان الاصول العقاريه لهذه المؤسسات تدمج قانون الاملاك الوطنيه الخاصه .

2- بالنسبه للمؤسسات العموميه المستقله المنحله

ان الحلول المقترحه لتصرف عقارات هذا النوع من المؤسسات هي كالتالي

عندما تكون هذه الاصول في حقيقتها ملف عقاري وطني او للدوله مستغل في مؤسسه العموميه الاقصاديه المنحله عن طريق الانتفاع او الحيازه فقط فان هذه الاصول ترجع وتدمج ضمن الاملاك الوطنيه الخاصه للدوله طبقا للماده 201 من قانون المالىه لسنه 2002

ب- عندما تكون الاصول المتبقيه العقاريه مملوكه قانون للمؤسسه العموميه الاقصاديه المنحله قد تم التنازل عنها كلها او بعضها لصالح الاجاره وانها قد تم تحميلها من طرف الخزينه العموميه فان هذه الاصول تدخلو تدمج ايضا ضمن الاملاك الوطنيه الخاصه للدوله

ت- عندما تكون الاصول المتبقيه العقاريه المملوكه قانون للمؤسسه العموميه الاقصاديه المنحله قد تم التنازل عنها كلها او بعضها لفائده الاجراء بين مدلولها لم يتم التكفل بها من طرف الخزينه العموميه فان الحل المقترح يكون طبقا للماده 69 233 من قانون المالىه لسنه 2001 و الماده 201 و 234 من قانون المالىه لسنه 2002 كما يلي :

اما عن طريق تملك هذه الاصول من طرف الدوله لدى المصرف في حاله ما اذا كانت المؤسسه العموميه الاقصاديه المعنيه لتصفيه ليست مدينه اتجاه الخزينه العموميه

اما عن طريق تحويل هذه الاصول العقاريه لفائده الدوله عندما تكون هذه المؤسسه العموميه الاقصاديه المعنيه بالتصفيه مدينه تجاه الخزينه العموميه وذلك بتخفيض ديونها بما يتناسب والقيمه الحقيقيه للاصل المتبقي وهذا بعد تخليصه من كافه الديون الاخرى

عندما تكون الاصول المتبقيه ترجع ملكياتها للخواص اصلا فانه على المصفي وبالتنسيق مع مدير الاملاك الوطنيه لولايه المختصه اقليميا ان يتخذ الخطوات اللازمه بهدف تسويه الوضعيه بشراء هذه العقارات او تعويض ملاكها طبقا لاحكام القانون المدني ثم اذا تطلب الامر تحويلها واعاده الادماج هذه الاملاك الوطنيه الخاصه للدوله.¹

¹ بوجردة مخلوف مرجع سابق ص 43

المبحث الثاني: الاجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي

إن الحصول على العقار الصناعي بغية استغلاله من قبل المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص , يتطلب القيام بعدة إجراءات قانونية أمام عدة هيئات , خول لها القانون صلاحية منح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة , لاستغلالها بهدف انجاز مشاريع استثمارية.

سنقوم بتفصيلها في مطلبين :

المطلب الاول سنقوم بدراسة الهيئات الوطنية و المؤسسات العمومية الوطنية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي اما في المطلب الثاني سنقوم بدراسة الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي .

المطلب الاول :الهيئات الوطنية و المؤسسات العمومية الوطنية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي:

تختلف الهيئات المؤسسات الوطنية التي تتولى تسيير حافظه العقار الصناعي ولكن الامر رقم 04 /08 المؤرخ في اول رمضان عام 1429 الموافق 1 سبتمبر سنة 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصه للدولة الوجه والموجهه لانجاز مشاريع استثماريه قد حدثت الهيئات التي يمكن تسيير حافظه العقار الصناعي في هذا النوع من الاراضي لقد نصت المادة 5 من منه على ان الامتياز يماني عن طريق المزاد العلني على الخصوص قرار من الوزير المكلف بالسياحه عندما تكون القطعه الارضيه المعنيه تابعه للعقار السياحي القابل للبناء وباقتراح من الهيئه المكلفه بالعقار السياحي على اساس دفتر اعداد تصور المشروع المزمع انجازه والمعايير التي ينبغي توفرها

- قرار من الوزير المكلف بالصناعه و وترقيه الاستثمارات عندما تكون القطعه الارضيه المعنيه تابعه لهيئه عموميه مكلفه بالضبط و الوساطه العقاريه .
- قرار من الوزير المكلف بتهيئه الاقليم عندما تكون القطعه الارضيه المعنيه تابعه لمحيط مدينه جديده وباقتراح من الهيئه المكلفه بتسيير مخطط تهيئه المدينه الجديده
- قرار من الوالي المختص اقليميا وباقتراح من لجنه يحددها التنظيم .

وما يهمننا في مجال دراستنا هو العقار الصناعي الذي تكون الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والتي تتم عليها المشاريع الصناعية او النشاطات الانتاجية وبالتالي نقصر الامر على ما نصت عليه المادة 5 من الامر رقم 04 /08 في ما يخص قطع الاراضي التي تكون تابعة لهيئه المكلفه بالوساطه والضبط العقاري وعليه فان العقار الصناعي الذي يشكل جزء من العقار الاقتصادي العمومي المخصص من الاراضي التابعة للاملاك الخاصة التابعة للدولة و الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة و الاصول الفائده التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية والذي يمنحها عن طريق المزاد العلني فان الاجهزه المكلفه بعملية تسييره على المستوى الوطني والتي نحصرها في الوكالة الوطنية للوساطه والضبط العقاري بصفاتها الجهاز الاول على عمله تسيير العقار الاقتصادي العمومي ثم تنقل الى دور الوزير المكلف بالصناعة وترقيه الاستثمارات في حاله منح الامتياز عن طريق المزاد العلني ثم تنتقل الى مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار في حاله منح الامتياز عن طريق التراضي.

الفرع الاول : الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ANIREF

انشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 /119 المؤرخ في 5 1400 و 28 الموافق ل 23 ابريل سنة 2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطه والضبط العقاري ويحدد قانونها الاساسي ومن خلال المادة الاولى منه فان الوكالة الوطنية للوساطه والضبط العقاري تعتبر مؤسسه عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي تخضع للقواعد المطبقة على الاداره في علاقتها مع الدولة وتعد تاجر في علاقتها مع الغير اي انها تخضع للقانون الخاص معاملتها مع الغير واضافه المادة الثانية من المرسوم ان الوكالة توضع تحت السلطة الوصايا للوزير المكلف بالاستثمارات وهو وزير الصناعة وترقيه الاستثمارات على ان يحددها مقرها في مدينه الجزائر و يمكن ان يكون الوكالة المحليه على كافه الاقليم الوطني .

و لقد منح القانون للمستثمر حق رفع الطعن امام اللجنة المختصة في مجال الاستثمار منذ سنة 2001 اذا لحقه ضرر و لم ترى النور الا بموجب المرسوم التنفيذي 357/06 المؤرخ في 09 اكتوبر 2006 كما انه ايضا انشأ هيئة اخرى تعمل على توفير العقار الذي كان يشكل عائقا لتطوير و ترقية الاستثمار في البلاد بمقتضى المرسوم التنفيذي 111/07 المؤرخ في 23 افريل 2007 المحدد للقانون الاساسي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري¹.

¹ حيتالة معمر حميدي فاطمة ،العقار الاقتصادي في الجزائر واقع وافاق مجلة القانون العقاري والبيئة ، العدد 05 سنة 2015 ص 26 .

اولا : سير و مهام لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار

تتكون لجنة الطعن المختصة في الاستثمار من 06 اعضاء يترأسها الوزير شخصيا او ممثله و البقية ممثلين هم قطاعات اخرى تجتمع بمقر الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار كلما دعت الحاجة الى ذلك اذ يرفع المستثمر طلبه امام اللجنة بعريضة يبين فيها هويته و عنوانه و يحدد الوقائع كما يرفق المذكرة بالمستندات اللازمة و على هذه الاخيرة تقديم الطعن للادارة المعنية لابداء رأيها خلال 15 عشرة يوما من تسلم الطلب و الفصل في القضية خلال 30 يوما من تاريخ تسلمها الطعن.¹

ثانيا المهام المخولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في اطار تسيير العقار الصناعي .

تعد الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري و صناعي تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي .

لقد حدد الفصل الثاني في المواد من 3 الى 10 من المرسوم التنفيذي المذكور اعلاه المهام المخولة للوكالة بحيث نصت المادة 3 على انه يمكن للوكالة ان تتولى مهمة التسيير والترقيه والوساطة والضبط العقاري في مجال المكونات العقار الاقتصادي العمومي المذكوره في المادة 65 من نفس المرسوم نلاحظ ان المادة تكلمت على عده مهام وهي مهمة مهمة التسيير ومهمه الترقيه ومهمه الوساطة و مهمة الضبط العقاري و هذه المهام كلها جمعها المشرع في اطار مهمة الوكالة استغلال العقار الاقتصادي العمومي الذي يشكل جزء من العقار الصناعي .

العقار الاقتصادي العمومي هو العقار او الاراضي التابعه للاملاك الخاصه للدولة والاصول او العقارات المتبقية التابعه للمؤسسه العموميه المستقلة وغير المستقلة والاصول القائد التابعه للمؤسسات الاقتصادية بالاضافه الى الاصول المتوفره على مستوى المناطق الصناعي ام مناطق النشاطات بما فيها الاملاك او الاراضي التابعه للاملاك الخاصه للدولة ولايات العقارات عموميه كذلك على الرغم من انها لا تتدخل في املاك الدولة الخاصه لكن المشكل ان تسيير الاراضي التابعه للاملاك الخاصه للدولة الاراضي تسيدها لفائدة البلديات و الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاري وبالتالي فما دور الوكالة الوطنية لتسيير ما دام مسيرها موجود المعروف ان مهمة التسيير اما يكون من من طرفه بتسيير ملك له وعلى ذلك الاساس تكون له وفقا للاحكام حق الملكيه ،حق التمتع، وحق التصرف.

¹ حيتالة معمر و حميدي فاطمة ،العقار الاقتصادي في الجزائر واقع وافاق مجلة القانون العقاري و البيئة ، العدد 05 سنة 2015 ص 26 .

ان الشخص الملك لفائده شخص اخر ويمثله بواسطه ادوات قانونيه من عقد الوكاله او الانابه او بواسطه عقد التسيير الذي عليه ماده الاولى من قانون رقم 89 01 ويعرف على اساس انه العقد الذي يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهره معينه معترف بها يسمى مسيرا مؤسسه عموميه اقتصاديه او شركه مختلطه الاقتصاد بها او بعضها باسمها ولحسابها مقابل اجر يضاف عليها علامه حسب مقاييس ومعايير وجعلها تستفيد من شبكاته الخاصه بالترويج والبيع.

اضافه ماده الثانيه من نفس القانون على ان نلتزم المؤسسه العموميه الاقتصاديه او الشركه المختلطه الاقتصاد بالمحافظه على الملك المسير في حاله جيده طوال مده الاستعمال و بقاء هذا الملك حرا من الالتزام معدلات جامات التي تضر بحسن النيه و ماده 3 من نفس القانون على ان تضع المؤسسه العموميه الاقتصاديه او الشركه المختلطه الاقتصاد تحت تصرف المسيره لوسائل ازمه لاداء مهمته وتعد جميع التامينات التي تحفظ وتسون ملك المسير.

ان احكام عقد التسيير كما سلف ذكره يمكن ان يتطابق مع مهمه التسيير التي تقوم بها الوكالات الوطنيه للوساطه والضبط العقاري الى ان احكام عقد التسيير جاء في اطار المعاملات بين اشخاص القانون الخاص ولا يمكن ان يطبق الامر مع الهيئات الاداريه وكذا فان الوكاله لا تسيير الملك في حد ذاته انما هي تسهيل عمليه استغلال ذلك فانها تبرم اتفقيه مع المالكين لاستغلال الاراضي الموجهه للاستثمار بوجه عام بما في ذلك الوعاء المخصص للعقار الصناعي من المحافظه العقاريه التي اكونها الوكاله نفسها فان هي التي تسييرها بنفسها ومن اجل ذلك تقوم بترقيه وتنميتها في اطار ترقيه الاستثمار ام الترقيه المذكور في ماده 3 فانه ما دنا في اطار الملكيه العقاريه و العقار الصناعي او العقار الاقتصادي العمومي فاننا نتكلم عن ترقيه العقاريه في اطار النشاط العقاري المخصص للبيع او الايجار او تلبيه حاجات خاصه ويمكن ان تكون الاملاك العقاريه المعنيه ذات الطابع الاستعمال السكني او المخصص لاىواء نشاط حرفي او صناعي او تجاري.¹

¹ ينظر المادة 03 و 04 ، من المرسوم رقم 07/119

كل شخص يمارس النشاطات المذكوره يدعم تعامله في الترقية العقارية و الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لا تعني بالترقيه العقارية التي تقوم بها في مجال العقار الصناعي تكون الا في اطار العقارات المبنية وغير المبنية التابعة لاملاك الدولة الخاصه والمنشآت الصناعيه او المباني او المخازن التابعة للمؤسسات المنحله والمؤسسات العموميه الاقصاديه فان الوكالة لا تستطيع ان تعاود تجديد المنشاه والبنايه والقيام باعمال الترقية العقارية عليها لانها ليست بمالكه لها والعمل الذي تقوم به الوكالة بصفه عامه يدخل في اطار ترقية الاستثمارات بالنسبه للعقارات التي تسيرها للفائدة الغير او المالكين اما نشاط الترقية العقارية التي تقوم به الوكالة سيكون على الاملاك والعقارات التي تكتسبها على انه وفقا للتشريع النشاط العقاري وتهيئه الاقليم للوكالة بالترقيه العقارية ومؤهلات اكتساب الاملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في اطار ممارسه نشاطات انتاج السلع والخدمات اي ان الوكالة لها صفة المتعهد بالترقيه العقارية في مجال العقارات التي تكتسبها و تم تهيئها و تجزئها لتخصص عقارات صناعية و من تم تتنازل الوكالة فيما بعد و يكون ذلك بمقابل وهي نفس الاعمال الترقية العقارية المحدده في اطار الامر 08 /06 اما مهمه الوساطه التي تقوم بها الوكالة فهي العمليه التي تقوم بها الوكالة بين مالكي العقارات والمستثمرين ويكون ذلك اساسا في استقبال المزايدين على الترشيح لنيل حق الامتياز و قيام الوكالة بالاشراف على عمليه المزاو و تحرير محضر يرسو المزاو و عملها يتوقف على ذلك لان ابرام عقد الامتياز بعد الانتهاء من عمليه المزاو العلني يتولى مدير املاك الدولة المختص اقليميا تحرير عقد الامتياز في حاله ما اذا كانت الارض الممنوح حق الامتياز عليها تابعه الاملاك الخاصه للدولة اما في حاله ما اذا كانت الارض ثابتة لجهة عموميه اخرى كما في حاله المؤسسات العموميه الاقصاديه او الاراضي التابعه لاملاك البلديه فان الجهات المعنيه قانون هي التي تتصرف فيها حيث حدثت القانونيه التي تقوم عليها الوساطه التي تكون بموجب الاتفاقية تبرمها الوكالة مع ملكيه العقارات مهما كان طبيعه الملك.¹

يسير الوكالة مجلس ادارة و يديرها مدير عام يتكون مجلس الادارة من 12 عضو يمثلون كل القطاعات المعنية و يترأسه الوزير او ممثل عنه تتداول الوكالة حول عدة مواضيع من بينها مشاريع و مخططات التنمية الخاصة بها على المادة الطويل و القصير و المتوسط، اقتناء البنايات و الاصول بمحاضر يوافق عليها الوزير المكلف بترقية الاستثمارات خلال الشهر الذي يلي الاجتماع.²

¹ ينظر المادة 7، من الامر 03/01 المؤرخ في 20 اوت 2001 ، المتعلق بتطوير الاستثمار
² حيتالة معمر و الدكتور فاطمة ، مرجع سابق ص 28 .

غير ان المشرع الجزائري عدد المرسوم التنفيذي 111/07 المنظم للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بعد تعديله للقانون المتعلق بالاملاك الوطنية لسنة 2008 و هذا حتى يسمح لهذه الهيئة ان تقوم بنشاطاتها حسب ما يتماشى و التغييرات الطارئة على العقار التابع للدولة ان كانت اراضي تابعة للاملاك الوطنية العمومية او الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة حيث اصدر المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012 و بموجبه الغيت المواد .

تقيد العقارات بملك معين الوكالة تتولى مهمه الوسط العقاريه وبذلك فهي تسير الوعاء العقاري المخصص لانجاز المنشآت الصناعيه والانتاجيه او الاستثمار بوجه عام بناء على اتفقيه بين مالكي العقارات بكل انواعها فان نوع الاراضي هو العقار الاقتصادي العمومي الذي قد يختلف ملاته من اراضي تابعه لاملاك الدوله الخاصه الى اراضي تابعه الى املاك الولايات الخاصه و اراضي تابعه لاملاك الخاصه للبلديات او الاراضي التابعه للمؤسسات العموميه الاقصاديه

اما مهمه الضبط العقاري التي تتولى الوكالة في ان الماده 6 من الامر 03 /01 حددتها في مهمه الملاحظه في ما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقدم في هذا الاطار المعلومات الهيئه المختصه محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقاريه و افاقه ونشاط بالنسبه للوكالة في المساهمه من اجل ابراز سوق العقار الموجه للاستثمار المقصود بالهيئه المختصه محليان المذكوره في الماده 6 هو الجهات المحليه المتدخله في السوق العقاري الصناعي المحلي سواء كانوا مالكين او مسيرين كذلك مثل الوكالة الوطنيه لتطوير الاستثمار الممثل في الشباك الوحيد اللامركزي المتواجده على مستوى الولايات وكذا الوكالات العقاريه الولائيه و اللجان الولائيه المساعده على تحديد المواقع وترقيه الاستثمارات وضبط العقار و مديريات املاك الدوله ومؤسسات تسيير العقار بخصوص المناطق الصناعيه

واضافت الماده 7 من نفس الامر اجل الوكالة ولا في اقصاها 30 يوما ابتداء من تاريخ ايداع طلب من اجل بعض مهام المستثمر في قرار منحه المزايا المطلوبه او رفض منحه اياها في حاله عدم الرد من قبل الوكالة او الاعتراض على قرارها يمكن ان يقدم المستثمر طعن لدى السلطه الوصيه على الوكالة التي يرتاح لها اجل اقصاه 15 للرد عليه ويمكن ان يكون الطعن امام القضاء

كما اضافت الماده 8 من نفس الامر ان الضغط العقار الموجه للاستثمار بما في ذلك العقار الصناعي او المخصص لانجاز المنشآت الصناعيه ان الوكالة تقوم بنشر المعلومات حول

الاصول العقارية والوفره العقاريه ذات الطابع الاقتصادي و ترقيتها لدى المستثمرين كما تضع لهذا الغرض بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الاصول العقاريه و الاوعيه العقاريه ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونيه ،تعد الوكاله جدول اسعار العقار الاقتصادي التي تقوم بتنحيته كل سته اشهر و تراسات مذكرات دوريه حول توجهات السوق العقاريه يمكن ان تشكل الاسعار جدول الاسعار مرجعا بالنسبه للاسعار الاقتصاديه عند عمليات الامتياز او التنازل

الاخرى التي تقوم بها الوكاله وهي

القيام بكل عمليه المنقوله او العقاريه او الماليه او التجاريه المتصله بنشاطها

ابرام كل العقود والاتفاقيات المتصله بنشاطها

تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثله و المرتبطه بمجال نشاطها

ومن اجل التابعه عاد الخدمه العموميه التي تقوم بها الوكاله تتلقى مساهمه ماليه وتخصص للوكاله اعتمادات من اجل نشاطها وتحدد هذه الاعتمادات بقرار من وزير الماليه وزير المكلف بترقيه الاستثمارات.

الفرع الثاني : الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الاستثمار

وهذا ما نص عليه الامر رقم 06/11 المؤرخ في 30 اوت 2006 المرسوم التنفيذي رقم 07 121 فان الاراضي التابعه للاملاك الخاصه للدوله المتوفره يتم منحها عن طريق الامتياز بالمزاد العلني او بالتراضي حسب موقعها و لمدته 20 سنة قابله للتجديد فان منح الامتياز بالمزاد العلني يتم ترخيصها بقرار من الوزير المكلف بقضيه الاستثمار او الوزير المكلف بالسياحه او الوزير المكلف بالتهيئه الاقليم و بصفه عامه الاراضي التابعه للدوله المعينه يتم منح الامتياز عليها حسب الصيغه المزاد العلني المفتوح اين يمكن ان يشارك كل شخص طبيعي او معنوي وطني او اجنبي المرسوم رقم 335 وحدد صلاحيات وزير الصناعه وبالرجوع الى ماده 4 من هو تنص على ان الوزير يبادر كل التدابير الراميه الى ضبط العقار الصناعي وتثمينه .

والوزير رجل سياسي وبهذه الصفه يمارس السلطه السياسيه يعتبر مسؤولا عنها امام الرئيس الحكومه وهو ايضا رئيس اداره بوزاره وبهذه الصفه يمارس نشاطه الاداريه الواسعه و هو الممثل القانوني للدوله التي يبرز باسمها العقود و يقوم بكل عمل امام القضاء ثم دعى او مدعى عليه وهو الامر الرئيسي صرف النفقات العموميه اي انه يعطي الامر بالدفع داخل وزاراته وبالاضافه الى هذه الصلاحيات الوزير الثلاث سلطات محدد اصراحه النصوص القانونيه وهي السلطه التسلسليه والسلطه التنظيميه والسلطه الوصائيه.

1- السلطة التسلسليه او الرئاسيه تتمثل وهي تتمثل في :

-السلطة التأديبيه: التي يمارسها الوزير على موظف وزارته ولها اوجه متعددة بتعيين مستخدمى الاداره المركزيه والترقيه والمناصب ولكن كذلك معاقبتهم في اطار القانون في الاخطاء المرتكبه اثناء اداء وظائفهم

-سلطه اعطاء الاوامر لاعوان مصالحه عن طريق المنشور او التعليمه
-سلطه الحلول محل الموظفين التي تمكنه من تغيير والغاء القرارات المتخذة من طرف المرؤوسين

-السلطه التنظيميه: ان الوزير لا يتمتع بالسلطه التنظيميه لان مثل هذه السلطه هي من اختصاص رئيس الجمهوريه وكذا الوزير الاول فهو لا يستطيع اتخاذ قرارات تنظيميه الا عندما يسمح القانون بذلك لا سيما في مجال الضبط الاداري الخاص
-السلطه الوصائيه: هذه السلطه لا تتميز عن السلطه التسلسليه تمارس على الهيئات اللامركزيه وهي تتمثل في اجراءات الرقابه على اجهزه وكذلك عمل الهيئات اللامركزيه مثل المؤسسات العامه والجماعات المحليه التي تخضع لوزاره المعنيه¹.

الفرع الثالث : مجلس الوزراء و المجلس الوطني للاستثمار**اولا: مجلس الوزراء**

يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المشكل من جميع الوزارات المشكله للحكومه المعين بمرسوم رئاسي بما في ذلك اعضاء الحكومه يتراس رئيس الجمهوريه مجلس الوزراء في صلاحيات المحدده له في الدستور في المجلس في جميع القضايا والملفات الوطنيه المتعلقه بتنفيذ برنامج رئيس الجمهوريه والحكومه ومن بين تلك الملفات والقضايا منح الامتياز على الاراضي التابعه لاملاك الدوله الموجهه لانجاز المشاريع الاستثماريه وهذا على حسب ماده 6 من الامر 08/04 اذ ان الترخيص بمنحه الامتياز عن طريق التراضي يكون بناء على قرار من مجلس الوزراء الذي يعتبر شرطا لوجودي والمشاريع التي تكون محل منح الامتياز عن طريق التراضي هي التي لها طابع الاولويه وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن لمناصب الشغل او القيمه المضافه و تساهم في تنميه المناطق المحرومه ويكون الترخيص بمنحه الامتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار².

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

² ينظرالمادة 06 الامر 04/08 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعه لاملاك الخاصة للدوله و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 49 سنة 2008

ثانياً: المجلس الوطني للاستثمار

لقد تم انشاء هذا المجلس بمقتضى النص المادة 18 من الامر 01 03 المتعلق بتطوير الاستثمار و المعدل بمقتضى نص المادة 12 من الامر 06 08 والتي جاء فيها لدى الوزير المكلف بترقيه الاستثمار مجلس وطني للاستثمار.¹

كما احوالت نفس المادة الى التنظيم لتحديد تشكيله وكيفية وصلاحيته وقد تجسد ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06 355 المؤرخ في 9 اكتوبر 2006 الذي الغى المرسوم التنفيذي 01 181 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 حيث نصت المادة الثانية من هذا المرسوم بانه يوضع المجلس المحدد لدى وزير المساهمات وترقيه الاستثمارات تحت سلطه رئيس الحكومه الذي يتولى رئاسته.

ان الشيء الذي يمكن استخلاصه من وضع المجلس تحت رئاسه رئيس الحكومه المكلف لترقيه الاستثمارات هو من ضمانات اضافيه خاصه للمستثمر الاجنبي مما يفرض نوع من الفعاليه والنجاعه لاعماله كما يؤكد حرص الدوله على التوفيق بين مصالحها ومصالح المستثمر ويعد والمجلس جهه قرار وفي نفس الوقت جهه استشاره وفي سبيل ذلك تطوير الاستثمار التي تتضمن سياسه دعم الاستثمار كل ذلك بالتنسيق مع برنامج الحكومه.

وفي سبيل ذلك كما يتولى اقتراح التدابير التحفيزيه ويفصل طبيعه المزايا التي تمنح للمستثمرين الاجانب اذا تعلق الامر بالاستثمارات التي تنجز في اطار اتفاقيه الاستثمار حسب مقتضيات المادة 12 مكرر من الامر 06 /08.

وما يثير الاهتمام في هذا المجال هو ان نص المادة 18 من الامر الاخير من اختصاص مطلقا لهذا المجلس حين نصب كل المسائل المتصله بتنفيذ احكام هذا الامر وبالنتيجه فان صلاحيات هذا المجلس و المرتبطه بترقيه الاستثمار تبقى وارده على سبيل المثال لا الحصر وما من شك ان هذا المسعى يعد كذلك احدى الضمانات المقرره لترقيه المشاريع الاستثماريه اذا علمنا ان تشكيله المجلس تتسع لتشمل عدده وزارات لها علاقه بهذا المجال فنجد الوزير المكلف بالماليه بترقيه الاستثمارات بالجماعات المحليه بالتجاره بالطاقه و المناجم بصناعه بالمؤسسات الصغيره والمتوسطه بالتهيئه العمرانيه وكذا بقيه القطاعات المعينه بجدول اعمال المجلس يجتمع المجلس مره واحده على الاقل كل ثلاثه اشهر وتتوج اجتماعاته في قرارات وتوصيات زمن بين الصلاحيات التي للمجلس في اطار استغلال العقار الصناعي على حسب المادة 76 من الامر 08 04 هو اقتراح منح الامتياز عن طريق التراضي وكذا تخفيض الايجاريه السنويه ولقد كان الامر 06 11 يعطى للمجلس صلاحيات اكبر اذا ان منح الامتياز او التنازل على الاراضي التابعه لاملاك الدوله في اطار الاستثمار كان يتم بلائحه منه.²

¹ ينظر المادة 18 من الامر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار .

² ينظر المادة 05 الفقرة 02 ، الامر 06/11 المتعلق بتطوير الاستثمار الصادر بتاريخ 20/08/2006

الفرع الرابع : الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

انشأت الوكالة الوطنية بموجب المادة 6 من الامر 03 01 المتعلق بتطوير الاستثمار و اسست هذه الوكالة على اعقاب الوكالة الوطنية لترقيته ودعم الاستثمار التي تم انشاؤها بموجب القانون رقم 03 01 المتعلق بتطوير الاستثمار¹ الى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و المرسوم التنفيذي رقم 356 06 المؤرخ في 9 اكتوبر 2006 هو الذي يحدد صلاحيتها و تنظيمها و حسب المادة الاولى منه فان الوكالة هي مؤسسه عموميه ذات طابع اداري تتمتع بالشخصيه المعنويه والاستقلال المالي تابعه وصايا الى الوزير المكلف لترقيه الاستثمارات ومقرها مدينه الجزائر الى مقرها الاجتماعي الكائن بالجزائر العاصمه لهياكل الاداريه لامركزيه على المستوى الولائي في اطار الشباك الوحيد اللامركزي المادة 22 و 23 من المرسوم السالف الذكر ويقصد بالشباك الوحيد هو تجميع كل الخدمات الاداريه والماليه التي يحتاجها المستثمر في جهه واحده لتسهيل عمليه الاستثمار و ربح الوقت وكذا التقليل من حده العراقيبين اما عن صلاحيات الوكالة فهي تقوم ايضا باستقبال وتوجيه ومنح الامتيازات في اجل اقصاه 30 يوما من تاريخ ايداع الطلب .

كما ان الوكالة وظيفه متابعه المشروع الاستثماري من خلال التحقق من مدى احترام المستثمر التزامات الوارده الالزامات التي تعهد بها في مقرر منح المزايا الذي يستفيده يستفيد منه المستثمر من عده مزايا جبائيه فاذا لم يوفي بها تقوم الوكالة بسحب الامتيازات بمقتضى مقرر حسب طبقا للماده 16 من الامر 08 06 المعدل والمتمم للامر 03 /01 .²

و للوكالة مهام كبيره في مجال العقار الصناعي فهي تهتم بتوفير العقارات الضروريه لانجاز الاستثمارات سواء كانت وطنيه او اجنبيه من خلال الشباك الوحيد اللامركزي بحيث تقوم بتسيير و التصرف في قصيده العقارات الصناعيه الناتجه عن الاصول المؤسسات العموميه المحلل ايجارها او التنازل عنها بعوض لصالح لصالح المستثمرين وبصفه عامه فقد كانت الوكالة الوطنيه لترقيه الاستثمار هي التي تمنح قرار منح الامتياز على الاراضي الموجهه للاستثمار .

اما بعد سنه 2006 ومع صدور الامر 11 06 والذي من خلاله اعطى صلاحيه ترخيص بمنح الامتياز الى كل من الوالي و المجلس الوطني للاستثمار و بصدور الامر 04 /08 الذي الغى الامر 11 06 الترخيص بمنحه الامتياز يصدر من الوزراء المختصين بالاضافه الى

¹ ينظر المادة 06 من الامر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم بالامر 11/06 الصادر بتاريخ 2006/08/20

² ينظر المادة 16 من الامر 08/06 ، المتعلق بتطوير الاستثمار الجريدة الرسمية، العدد ، 47 سنة 2006

الوالي المختص اقليميا ومجلس الوزراء ومع صدور المرسوم التنفيذي رقم 07 119 المتعلق بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمرسوم التنفيذي 07 122 المتعلق باللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقيته الاستثمار وضبط العقار فقد تقلص دورها في مجال العقار الصناعي اذ ان طلب الحصول على العقار يوضع على مستوى اللجنة الولائية و ليس على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي كما كان الحاسب و دور الوكالة يقتصر على منح الامتيازات الممنوحة في اطار قانون الاستثمار المصرح به على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي بموجب قرار منح المزايا اما بخصوص العقار الصناعي و دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا يتعدى الدور الاعلامي لتحفيز العقارات المتوفرة لدى استقبال طلبات المزايا الخاصة بالاحساء الضريبي من رسوم الملكية العقارية في الاطار العام المتعلق بمنح المزايا للاستثمارات وفقا لقانون الاستثمار.¹

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

البدايه نشير الى ان تطرقنا سابقا في اطار دراستنا للمناطق الصناعيه ومناطق النشاطات الى كل من مؤسسات تسيير المناطق الصناعيه و الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين باعتبارهما الاجهزه المسيره لهذه المناطق وعليه سنتطرق في هذا المطلب الى كل من الوالي و المدير الولائي لاداره املاك الدوله ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقيه الاستثمارات وضبط العقار.

الفرع الاول: الوالي

يعين الولاة بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهوريه طبقا للماده 78 9 من الدستور وفي اطار الصلاحيات المخوله له فهو يعمل كممثل للدوله على المستوى الاقليمي اذ هو القائد الاداري و حلقة الاتصال بين الولايه والسلطه المركزيه فهو المتصرف بسلطه الدوله و هو مندوب الحكومه و الممثل المباشر و الوحيد لكل وزير من الوزراء وفي نفس الوقت يعتبر شخصيه معنويه اقليميه وبهذه الصفه فهو الهيئه التنفيذي للجلس الشعبي الولائي ويمثل الولايه امام القضاء.²

يعتبر الوالي الجهة القانونية التي ترخص الامتياز بالتراضي, و ذلك بموجب قرار. بناء على ذلك, كان المشرع ينص في الأمر 08-04 أن الامتياز بالتراضي يرخص من مجلس الوزراء, غير انه عدل عن موقفه بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 حيث

¹ ينظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المتضمن تطبيق الامر 11/06 و المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز

² ناصر لباد مرجع سابق ، ص 126

نص لأول مرة أن الامتياز بالتراضي يرخص بقرار من الوالي, و ليس بقرار من مجلس الوزراء, و هو نفس الموقف الذي جاء به بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 و هي نفس الفترة التي تم اعتماد فيها أن استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة يكون بموجب عقد امتياز بالتراضي, دون الامتياز عن طريق المزاد العلني, حيث عدل الأحكام القانونية الواردة في الأمر 04-08 التي كانت تنص على الترخيص بالامتياز عن طريق المزاد العلني, و استبدالها بالأحكام التي تنص على الترخيص بالامتياز بالتراضي بقرار من الوالي, لكن دون أن يلغي الأحكام الواردة في الأمر رقم 04-08 و التي تنص على أن منح الامتياز بالتراضي يرخص من مجلس الوزراء و باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.¹

بالتالي, و نظرا لتعديل أحكام المادة 5 و عدم إلغاء المادة 6 من الأمر رقم 04-08 يثار إشكال بخصوص الهيئة المخول لها منح الترخيص بالامتياز بالتراضي, إن كان الوالي أو مجلس الوزراء, و لكن يظهر أن الرأي الراجح هو الوالي و ليس مجلس الوزراء, لان المشروع أكد على ذلك بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015.²

اما فيما يخص دور الوالي ستثير حافظه العقار الصناعي او العقار الموجه للاستثمار في الاول وفي ما يخص الاراضي التابعة لاملاك الدولة الخاصه بما فيها الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحله والاراضي لفائده المؤسسات العمومية الاقتصادية فان الوالي هو المتصرف يرفض منح الامتياز او التنازل بالمزاد العلني او بالتراضي بموجب قرار صادر منه وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الامر 11 06 وكذلك الامر 0804 الذي الغى الامر 06 11 بموجب المادة 4 5 fun الترخيص بمنحه الامتياز يكون بقرار من الوالي المختص اقليميا باقتراح المحدده بموجب التنظيم حاليا لجنه المساعده على تحديد الموقع الترقيه الاستثمارات وضبط العقار تجدر الملاحظه انه مع صدور الامر 0804 فان قرار الوالي المرخص بمنحه الامتياز لا يشمل الاراضي التي تدخل بالمحافظة الوكالة الوطني للوساطه والضبط العقاري و اراد العقار السياحي و الاراضي التابعة ل محيط مدينه جديده بان كل تلك الاراضي المخصصه من اراضي التابعه للاملاك الخاصه للدولة الترخيص بمنحه الامتياز عليها هو من اختصاص الوزراء المحدثين في المادة 5 .

¹ حيتالة معمر ، خصوصية عقد استغلال العقار الاقتصادي و دوره في ترقية الاستثمارات ، مجلة القانون العقاري و البيئية جامعة عبد الحميد ابن باديس العدد 2016/06 ص 18

² حيتالة معمر ، مرجع سابق، ص 19

ولكن التساؤل الذي يثار من خلال الامر 04/08 فما دام ان الاراضي المحدده في المادة 05 يرتب منح الامتياز عليها بموجب قرارات صادره من الوزراء بخصوص محافظه العقاريه التي تسيورها الوكالة الوطنيه للوساطه والضبط العقاري الذي يرخص بمنحه الامتياز عليها بقرار من وزير المكلف بالصناعه وترقيه الاستثمارات والوكالة تربيتها اتفاقيه مع المديرية العامه لاملاك الدوله لكي تسيير اراضي املاك الدوله فماذا بقي من اختصاص الوالي من تلك الاراضي الا اذا كان ذلك الامر في اطار تمثيل الوزير من طرف الوالي بصفته ممثلا للدوله على مستوى الولاية .

ولكن حافطة العقار الصناعي تتشكل ايضا من الاراضي التابعه لاملاك خاصه للولاية والبلديه التي تسيورها الوكالة الولائيه للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين اراضي المناطق الصناعيه و كلها لا تدخل في تصنيف املاك الدوله الخاصه والحصر مهام الوالي في اطار تسيير استغلال العقار الصناعي فان لمهامه تقتصر على تراس لجنة المساعده على تحديد الموقع وترقيه الاستثمار وضبط العقار حيث تحديد المواقع وترقيه الاستثمارات وضبط العقار حيث يكرس تحديد مواقع الاراضي المخصصه للاستثمار بقرار من الوالي والترخيص و الامتياز على الاراضي التابعه لاملاك الخاصه للدوله في اطار صلاحياته كم يمثل الدوله على مستوى الولاية او الترخيص بمنح التنازل على المواقع المخصصه بقرارات لجنة المساعده على غير الاراضي التابعه لاملاك الدوله الخاصه خصوصا الاراضي التابعه لاملاك الخاصه للجماعات المحليه والمؤسسات المحليه.¹

الفرع الثاني المدير الولائي لاملاك الدوله

تعتبر إدارة أملاك الدولة الجهة المخول لها القانون إعدادا العقد الإداري, الذي يكرس حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة, ناهيك عن إعداد دفتر الشروط الذي يجب أن يكون مطابقا للنموذج الذي وضعته السلطة التنفيذية , و يجب أن يحدد فيه بدقة برنامج الاستثمار , بنود و شروط منح الامتياز.²

تنص المادة 120 فقرة 02 من القانون املاك الوطنيه 90 30 المعدل والمتمم بالقانون 08 14 على ان يتصرف الوزير المكلف بالماليه باسم الدوله في جميع كود التسيير والتصرف التي ستساهم الاملاك الوطنيه الخاصه التابعه للدوله .

يتصرف الوزير المكلف بالماليه ومن اجل تسيير الاملاك التابعه للدوله على المستوى الاقليمي في اطار عدم التركيز الى هناك تفويض من وزير الماليه بمقتضى المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91 454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط ادارة الاملاك الخاصه والعامه التابعه للدوله وتسييرها فانه يمكن للوزير المكلف بالماليه وفي اطار تطبيق احكام الفقرتين اثنتين وثلاثه من المادة 120 من القانون رقم 39 ان يمنح تفويضا بموجب

¹ ينظر المادة 03،04،05 من المرسوم التنفيذي رقم 122/07 ، الجريدة الرسمية ، العدد 27 ، سنة 2007

² حيتالة معمر، المرجع السابق ، ص18

قرار مصلحه الاملاك الوطنيه لاعداد العقود التي تهتم الاملاك العقاريه الخاصه للدوله واعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها وعلى هذا الاساس و تطبيقا للماده 175 صدر قرار الاقتصاد مؤرخ في 20 يناير سنة 1992 يتضمن مديريه املاك الدوله في الولايه لاعداد العقود التي تهتم الممتلكات العقاريه التابعه لاملاك الدوله الخاصه .

اما في مجال العقار الصناعي او الموجه للاستثمار المخصص من اراضي املاك الدوله الخاصه تنص الماده 10 من الامر 04/08 على ان يكرس عقد الامتياز المذكوره في الماده 04 بعقد اداري تعده اداره املاك الدوله مرفقا بدفتر وحدد برنامج الاستثمار يعتبر بصفاته موثق الدوله والجماعات المحليه او الموثق الذي اختارته الاداره اللجوء اليه¹ من خلال الامر 08/04 فان القانون هو الذي عيانه على اساس انه في نفس الوقت يظهر على متابعه استغلال الاراضي الموجهه للاستثمار بمعينه الاجهزه الاخرى ولهذا نصت الماده 12 من الامر 08/04 على انه يترتب اخلاص من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول به والازمات التي يتضمنها دفتر الاعباء اتخاذ اجراءات من اجل اسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائيه المختصه بمبادره من املاك الدوله المختص اقليميا وكذلك الماده 2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 122/07² في حاله عدم احترام المستفيد من الامتيازات للالتزامات المحدده في بنود دفتر شروط وبعد توجيه موسى عليه ولم يرد عليهما فسخ عقد الامتياز بقوه القانون وفقا لاحكام الماده 120 من الامر رقم 58 /75 المؤرخ في 26 سبتمبر والمتضمن القانون المدني وبالتالي فان مدير املاك الدوله هو الذي يتولى عمليه فسخ عقد الامتياز وذلك برفع دعوى الفسخ امام الجهه القضائيه المختصه وبالإضافة الى ذلك فان مدير املاك الدوله ورئيس لجنه مكتب المزاد ورئيس لجنه فتح الاظرفه في حال تم منح الامتياز بمزاد العلني.¹

و تجدر الاشارة الى ان مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية يدفع امام مفتشية املاك الدوله في اجل 15 يوما من تاريخ المزايدة اذ يمكن جمع ادوار مدير املاك الدوله في اطار تسيير و استغلال العقار الصناعي المخصصة من الاراضي الخاصه لاملاك الدوله في تحرير عقد الامتياز المنصب على هذا النوع من العقارات و كذلك متابعة و مراقبة عملية استغلال القطع الممنوحة في اطار المشاريع الاستثمارية في المجال الصناعي.²

¹ عمر حمدي باشا و الاستاذة ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الطبعة الاولى 2006 ، ص 56

² ينظر الماده 16 الفقرة 02 من دفتر شروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 122/07

الفرع الثالث : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقيه الاستثمارات وضبط العقار

لقد انشئت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 23 افريل سنة 2007 وذلك تطبيقا للمادة 5 من الامر 11/06 وتتشكل هذه اللجنة من 21 عضوا ويتراسها الوالي او ممثل عنه وهي تجمع معظم اعضاء المجلس التنفيذي بالولاية بالاضافه الى مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعيه وممثل الوكالة الوطنيه لتطوير الاستثمار المختصه اقليميا وممثل عن مكلفين بترقيه المناطق الصناعيه وممثل عن الوكالة الوطنيه للوساطه والضبط العقاري و مدير الوكالة العقاريه الولائيه و رؤساء المجلس الشعبي البلديه المعنيين بجدول اعمال الاجتماع وممثل عن كل من غرفه التجاره و الصناعه و الحرف والفلاحة وممثل عن جمعيه محليه يرتبط نشاطها مع الاستثمار بالاضافه انه يمكن ان يستعان باي يمكنه مساعدتها و للامانه دائما ملحقه بالامين العام للولاية والوسائل البشريه والماديه اللازمه .

وتكلف هذه اللجنة بانشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية و مساعده المستثمرين في تعيين الاراضي المناسبه لاقامه مشاريع استثماريه وتشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقيه العقاريه العموميه او الخاصه لانشاء اراضي مجهزه وموجهه لاستقبال الاستثمارات بالاضافه الى المساهمه في الضبط و الاستعمال العقلاني للعقار الموجهه للاستثمار في اطار الاستراتيجيه المحدده من الولاية مع الاخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العموميه وجعل المعلومات المتعلقة بالامكانيات العقاريه الموجهه للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل الوسائل الاتصال كما تتولى لجنة تقييم شروط السير السوق العقاريه المحليه وتقترح انشاء مناطق صناعيه او مناطق النشاطات جديده مع متابعه لاقامه و انجاز مشاريع استثماريه وتقييمها.

وفي اطار العقار الموجه للاستثمار فانه كان في ظل الامر 11/06 تعمل عن طريق رئيسها الذي يوضع مقرر تعيين موقع المشروع الاستثماري سيكرس التعيين بقرار من الوالي وفي اطار عملها مع اللجنة مرتين في الشهر وكل ما دعت الضروره الى ذلك وتعد نظامها الداخلي وتسابق عليه ولهذا دون قرارات اللجنة في محاضر يوقعها كل الاعضاء الحاضرين وتستقبل اللجنة كل طلبات المترشحين للاستفاده من منحه الامتياز او التنازل عن القطع

الارضيه و التي توجه الطلبات الى الوالي والراميه الى تعيين الاراضي وفي هذه النقطة اساسا تجدر الملاحظه الى انه قبل صدور الامر 11/06 و المرسوم التنفيذي 120/07 كانت طلبات منح الامتياز او التنازل تقدم على مستوى الوكاله الوطنيه لتطوير الاستثمار الممثله في الشباك الوحيد اللامركزي وبعد موافقه الوالي يمنح للمستثمر بموجب قرار من الوكاله الوطنيه لتطوير الاستثمار حق امتياز على القطعه الارضيه الموجهه للاستثمار ويقوم مدير املاك الدوله في ما بعد تحرير عقد الامتياز وكانت اللجنه المحليه المذكوره اعلاه عباره عن لجنه محليه ولانيه مساعده فقط وتسمى اللجنه المحليه للمساعده على ترقية الاستثمارات ودورها لا يتعدى في الاعلام فقط على ما هو متوفر من الاراضي الا ان المرسوم التنفيذي رقم 120/07 وبمقتضى ماده 7 من اوجد ان يقدمه مرشح للاستفاده من منح الامتياز او التنازل عن قطعه ارض الى الوالي المختص اقليميا طلب تعيين قطعه ارض يودع لدى امانه اللجنه .

وبالتالي فان طلب منح الامتياز على قطعه الارض يوجه الى الوالي و يودع على مستوى امانه اللجنه المذكوره اعلاه وليس كما كان عليه الامر سابقا كان منح الامتياز يتم بموجب قرار من الوكاله الوطنيه لتطوير الاستثمار.

ويجب ان يرفق الطلب دراسه تقنيه و اقتصاديه وعند الاقتضاء تحديد الموقع المرغوب فيه و نسخه من القانون الاساسي بالنسبه للاشخاص المعنويه واللجنه تفصل في الطلبات في مده اقصاها 30 يوم و على المستفيد من تخصيص قطعه ارض بموجب قرار اللجنه ان يكون بالاجراءات المتعلقة بالامتياز وهي دخول المزاد العلني او القيام باجراءات التنازل مع مالك القطعه الارضيه في اجل سته اشهر من تاريخ تبليغه بقرار اللجنه مع امكانيه سحبه بانتهاء الاجل المحدد ماعدا في حاله القوه القاهره وتقوم اللجنه بصفه دوريه كل سته اشهر في ارسال تقرير عن نشاطها الذي يبين العرض العقاري المتاح وامكانيات الولايه ، مع ارسال نسخه من التقرير الى الوزير المكلف بترقيه الاستثمارات ¹.

¹ الامر 11/06 ، المؤرخ في 30/اوت سنة 2006 ، المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الاراضي التابعه لاملاك الخاصه للدوله و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 53 ، سنة 2006 .

الفصل الثاني:

سنحاول في هذا الفصل دراسة الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي لان هذا الامر غاية في الاهمية اذ يجعله على مفترق الطرق في نواحي كثيرة مع السياسة الاقتصادية المنتهجة و لان النظام القانوني للحقوق و الالتزامات في العقد يعتبر امرا جوهريا فلا بد من دراسته بالتفصيل اذ ان القول بإدارية هذا العقد و اضافة الصفة الادارية على عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي يؤدي حتما الى تطبيق قواعد القانون العام عند تنفيذه ام انه عقد مدني يحتم تطبيق القانون الخاص؟

و هذا ما يخدم مصلحة الجميع لتحديد اختصاص الجهة القضائية للفصل في المنازعات المتعلقة ببعض العقود، اضافة الى دراسة عقد التنازل الذي لم يعد معمول به .

اعتبر المشرع الجزائري عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي عقدا اداريا بصفة مباشرة لما نص في المادة 10 من الامر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة للمشاريع الاستثمارية و التي نصت على انه "يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 من قانون 08/04 بعقد اداري تعده املاك الدولة مرفقا بدفتر اعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز"، و كذلك نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية و التي تنص على انه : " يكرس الامتياز الممنوح في اطار هذا المرسوم وفقا لاحكام المادة 10 من الامر رقم 04/08 بعقد اداري تعده ادارة املاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد طبقا للنماذج الملحقة لهذا المرسوم و يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز .

اما بالنسبة لاعتبار عقد الامتياز في العقار الصناعي عقدا من العقود الادارية بتحديد من القانون بصفة غير مباشرة ، فهو ما ذهب اليه المشرع الجزائري حينما نص في المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ان القاضي الاداري ينظر في جميع المنازعات التي تكون الدولة او الولاية او البلدية او احدى المؤسسات العمومية الادارية طرفا فيها سواء كانت مدعية او مدعى عليه .

فتكريسا للمعيار العضوي يمكن اعتبار عقد الامتياز في العقار الصناعي عقدا اداريا لان القضاء الاداري هو صاحب الاختصاص للنظر في منازعة هذا العقد و ذلك كون السلطة المانحة للامتياز المتمثلة في الدولة تعتبر من الاشخاص المعنوية العامة التي تم تحديدها في نص المادة 800 المذكورة انفا .

المبحث الاول: عقد الامتياز

اول ظهور لحق الامتياز كان تطبيقا للماده 23 من القانون 12/93 المؤرخ في 5 اكتوبر 1993 مفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبه للمناطق المطلوبه تتميتها او بالنسبه لمناطق التوسع الاقتصادي والتي لم يكن لها وجود على ارض التطبيق فهذا العقد يستند على فكره الانتفاع او الى فكره عقد الايجار ويسمى امتياز وعليه طرحت مساله تحديد طبيعه القانونيه فهل هو عقد اداري جديد يضمن شروط استثنائيه وغير مالوفه في القانون العام ام انه عقد مدني يستمد اصوله ومبادئه من مبادئ القانون العام او من قواعد القانون المدني والتجاري بصفه خاصه¹ ، و للاجابة على هذه التسؤلات لابد من دراسة هذا العقد بالتفصيل اين قمنا بتقسيم هذه الدراسة الى مطلبين :

- المطلب الاول : مفهوم عقد الامتياز

- المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

مطلب الاول : مفهوم عقد الامتياز و مقارنته بالحقوق المشابهة له في القواعد العامة للقانون و بعض القوانين الخاصة

يمكن تعريف عقد الامتياز بانه العقد الذي تخول بموجبه الدوله مده معينه حق الانتفاع لقطعه ارضيه متوفره وتابعه لاملاكها الخاصه شخص طبيعي او معنوي يخضع للقانون الخاص مقيم او غير مقيم او مؤسسه عموميه اقتصاديه لتستعمل تلك الارض اساسا في اقامه مشروع استثماري في منطقه من المناطق المذكوره سابقا.

و باجراء دراسته تحليليه لجميع عناصر هذا التعريف والمفاهيم الوارده فيه نستنتج ان هذا العقد يرتب خصائصا نذكرها على النحو التالي :

- إن الامتياز يرتب حق عيني عقاري بمعنى صاحبه من استعمال و استغلال العقار دون وساطة احد بينما عقد الإيجار في القواعد العامة هو حق شخصي يمكن أن يتحول إلى حق عيني في الإيجارات طويلة المدة , و في هذه الحالة يتشابه عقد الامتياز مع الإيجارات طويلة المدة الذي اشترط القانون إسهارها و التي تفوق 12 شهرا.

¹ بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، ص 68

- كما انه يرتب حق انتفاع , أي يخول لشخص معين منفعة شيء لو حق للغير , و هو بذلك يتمتع بنفس خصائص حق الانتفاع. حيث انه حق عيني مؤقت أي محددة المدة و الشخص محل اعتبار في العقد , كما ينتفع بأصول الاتفاقات الموجودة و يتحمل كافة الاتفاقات التي تنقل العقار الممنوح له , و في حالة اكتشاف تحف أو أثريات بالقطعة الأرضية التي ينتفع بها يعين عليه تقديمها للدولة , باعتبارها ملك لها تحت طائلة التعويض عن الأضرار.

- من حيث الشروط التعاقدية : رغم ضآلتها قياسا إلى الشروط التنظيمية نجدها موجودة و تمثل في العناصر الآتية :

- من حيث مدة الامتياز : فانه محدد بمدة قصوى فقط حيث تتراوح بين 20 و 40 سنة حسب درجة أهمية المشروع و هي قابلة للتجديد لان تأييد المدة يتعارض مع طبيعة عقد الامتياز بينما ترك مدة استغلال حسب طبيعة كل مشروع و هو ما يعني خضوع هذه المدة الإدارة أطراف عقد الامتياز و من بينهم المستفيد من هذا العقد الذي قد يتحول إلى ملك خلال مدة العقد أو عند انقضائها. و يخضع تحويل الامتياز إلى التنازل حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به.

من حيث الامتيازات المرافقة للامتياز : تكتسي هذه الأخيرة الطابع التعاقدي المبين على أساس العقد شريعة المتعاقدين, احد طرفيه شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص, أو مؤسسة عمومية اقتصادية تخضع لأحكام القانون الخاص كذلك , و يستوي أن يكون هذا الشخص الطبيعي أو المعنوي مقيم أو غير مقيم, أما الطرف الآخر للدولة أو الإدارة مانحة الامتياز.

- من حيث فسخ العقد : و الذي نص عليه البند الثاني عشر (12) من دفتر الشروط النموذجي الذي يخول لصاحب الامتياز إمكانية فسخ العقد بشرط أن يشهر الهيئات المعنية قبل ستة أشهر من رغبته في الفسخ, إضافة إلى انه يمكن أن يتم الفسخ بناء على اتفاق الطرفين و في أي وقت , كما انه يمكن أن يقع بالإدارة المنفردة للدولة, و دون حاجة إلى إجراءات قضائية في حالة إعادة تأجيرها من الباطن إذ يجب أن يلتزم المنتفع بالاستغلال الشخصي للأرض محل الامتياز.¹

¹ شايب باشا كريمة ، الاطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر ، المجلة الجزائرية ، العدد 03 ، سنة 2012 ص 292

غير انه يمكن ممارسة التأجير الثانوي, أو التنازل عن حق الامتياز في حالة تحصله على موافقة مكتوبة و صريحة من وكالة ترقية الاستثمار, و إدارة أملاك الدولة و فيما عدا ذلك يفسخ الامتياز بقوة القانون , و لا سيما عند إخلال صاحب الامتياز بالالتزامات المفروضة عليه بشأن انجاز الاستثمار, حسب الشروط و الأجل المحددة من طرف الهيئة مانحة الاستثمار.

- من حيث مقابل الاستغلال : إن عقد الامتياز يكون لقاء دفع أتاوى سنوية تكون بالدينار الرمزي من خلال مدة انجاز المشروع و أتاوى تجارية خلال المدة المتبقية للاستغلال, و هذه الأتاوى لا تصل بأي حال من الأحوال قيمة الأجرة في عقد الإيجار المعروف في القواعد العامة.

- و بالنظر إلى الشكل الخارجي لهذا العقد باعتباره تصرفا , فان هذا العقد يتم إبرامه بناء على مقرر منح تتخذه الهيئة الإدارية المؤهلة قانونا, يبلغ لاحقا إلى مدير املاك الدولة في الولايات المعنية من اجل شهره في سجلات المحافظة العقارية.

- إن الامتياز محدد النطاق بالمناطق الخاصة المذكورة المحددة في إطار المرسوم التشريعي 12/93 فانه يقع على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي يمكن أن تكون محل تصرف أو تنازل على أساس أن عقد الامتياز طول مدة الاستغلال قبل أن يتم تحويله إلى تنازل. عقد بيع نهائي- و لو أن هذا العقد مبني على فكرة الانتفاع أكثر منه على الاستغلال – فهو يشبه بذلك نوعا ما عقد الإيجار لمنه من نوع خاص باعتباره يقع على الأملاك الوطنية الخاصة, احد أطرافها إدارة و يرتب حقا عينيا عقاريا.

و لقد نصت المادة 23 من هذا القانون على إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى عقد بيع و حدد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن منح حق الامتياز في المناطق الخاصة من خلال نص المادة السادسة (06) منه التي نصت على انه : "يحق لصاحب الامتياز الحصول على ما يأتي طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما شريطة أن ينجز فعلا مشروع الاستثمار حسب الشروط و الأجل المقررة.

• إما تجديد الامتياز عند انقضائه.

• و إما التنازل بمقابل مالي بمجرد انتهاء المشروع الذي تعينه قانون السلطة المؤهلة".

و قبل موافقة السلطة المؤهلة على طلب التنازل عليها التأكد ما إذا كان صاحب الامتياز قد وفى بكل التزاماته خاصة فيما يتعلق بالانجاز الفعلي للمشروع حسب الشروط و المقاييس المحددة في دفتر الشروط.¹

¹ بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، ص 70

وعليه انطلاقا من هذا التحليل يتعين علينا وكمرحله اولى اجراء دراسه مقارنة لبعض الحقوق المشابهه له في القانون المدني وذلك على النحو الاتي :

الفرع الاول : حق الانتفاع و حق الحكر و عقد الايجار

اولا: بالنسبه لحق الانتفاع

لم يرد اي تعريف لحق الانتفاع في القواعد العامه للقانون وانما ذهب الفقه الى القول بان حق الانتفاع هو حق عيني عقاري يخول لشخص معين على من منفعة شيء او حق للغير من هنا نستنتج ان حق الانتفاع هو:

حق عيني مثل حق الامتياز

حق مؤقت و محدد بمدته معينه

الشخص المنتفع محل اعتبار في العقد

وهي نفس المميزات والخصائص التي يتمتع بها حق الامتياز مما يدفعنا الى القول بان حق الامتياز هو حق الانتفاع

ثانيا : بالنسبه لحق الحكر

يعتبر حق الحكر حقا عينيا يرد على عقار في حاجه الى الاصلاح ويحول صاحبه الانتفاع بهذا العقار نظير القيام بتعميره او بالغرس فيه بالاضافه الى دفع اجره على الانتفاع و لصاحب حق الحكر ان يتصرف في العقارات موضوع الحكر بكل التصرفات الناقله للملكيه او المرتبه للحقوق

ونخلص الى القول الى ان حق الحكر هو حق عيني مثله مثل حق الامتياز الا انه يختلف ويتميز عنه اساسا في ان حق الامتياز ولو كان يرتب حقوقا على العقارات موضوع الامتياز لكنه لا يسمح بالقيام باي تصرف ناقل للملكيه¹.

ثالثا : بالنسبه لعقد الايجار

يمكن تعريف عقد الايجار بانه العقد الذي يخول للمستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجره مده معينه لقاء دفع اجره معينه وعليه فان عقد الايجار يتميز بعده خصائص نذكر منها ما يلي

¹ شايب باشا كريمة ، مرجع سابق ، ص294.

- عقد الايجار عقد محدد المده
- عقد الايجار يرتب حق انتفاع
- عقد الايجار يمنح للشخص الطبيعي ومعنوي
- عقد الايجار يكون لقاء دفع اجره
- عقد الايجار يرتب حق شخصي

وبالنتيجه فان المقارنه بين عقد الامتياز وعقد الايجار تبرز في نقاط التشابه التاليه :

*- عقد الايجار وعقد الامتياز من عقود المعاوضه اي لقاء دفع اجره وهذا رغم ان الاتاوه التي يدفعها صاحب حق الامتياز لا تقابل بمقدار الانتفاع ولا تحدد على اساس ذلك فهي مجرد اتاوة ايجاريه .

*- عقد الايجار وعقد الامتياز من العقود المحدده المده وهذا رغم ان مده عقد الامتياز اطول الى 40 سنه اما عقد الايجار فقد يصل الى 12 سنه .

*- يعتبر عقد الايجار عملا قانونيا من اعمال الاداره اي لا يمس بأصل الملكيه او بأصل الشيء ولا يغير في طبيعه العقار لان مدته قصيره لا تتجاوز ثلاث سنوات في معظم الحالات اما عقد الامتياز سيتجاوز اعمال الاداره لان مدته طويله قد تصل الى 40 سنه وقد تمس بأصل الشيء وتغير في الانتفاع بالعقار، الامر الذي يجعله من اعمال التصرف وان كان لا يرتب الا حق الانتفاع فقط.

*- الايجار حق شخصي يتحول الى حق عيني في الايجارات الطويله المده وبالتالي اشترط القانون ضروره اشهار الايجار الذي تفوق مدته 12 سنه. من هذا المنطلق فان عقد الامتياز هو حق عيني عقاري وانه يعتبر ايجار طويل المده ويرتب حق عيني عقاري يجب اشهاره.¹

¹ بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، ص 71

الفرع الثاني عقد المنح في اطار قانون رقم 19/87 و المرسوم التنفيذي رقم 483/97 .

أ- عقد المنح في اطار قانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08

عند استقرارنا لمدلول المادة 06 فقره 01 و 08 من قانون 19/87 نستنتج ان عقد المنح هو حق انتفاع مؤبد يرتب حقا عينيا عقاريا ويكون مقابل دفع اتاوه سنويه فهو عقد ايجار من نوع خاص يمكن تسميته عقد الايجار المؤبد و يمكن تسميته كذلك عقد الامتياز لان هذا الاخير يتمتع بجميع خصائص عقد المنح المذكوره اعلاه صف الى ذلك التسميه الصريحه لعقد الامتياز بعقد المنح في ماده 148 من قانون الماليه لسنة 1996 حيث اعتبرته عقد منح بالمعنى الكامل له ، الا ان هذين النوعين من العقود يختلفان عن بعضهما من جهتين فقط هما

*- عقد الامتياز هو عقد مؤقت بينما عقد المنح المذكور اعلاه فهو عقد مؤبد

*- عقد الامتياز يمكن تحويله الى عقد كامل او بيع اي من حق الانتفاع الى ملكيه الرقبه بينما عقد المنح في اطار قانون 19/87 فلا يمكن تحوله الى تنازل مطلقا.

غير ان التشابه الكبير بينهما يرتب عده اثار قانونيه من جميع نواحي التصرف القانوني لهذين العقدين لان كلاهما حق عيني عقاري وان هذا التشابه له اثر كبير على تحديد الجبهه القضائيه المختصه و القانون الواجب التطبيق .

ب- بالنسبه لعقد المنح في اطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المتعلق بالاستصلاح عن طريق عقد الامتياز

ظهر بصوره جليه مفهوم عقد الامتياز في اطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1990 والذي يحدد كيفيات منح حق الامتياز على قطعه ارضيه من الاملاك الوطنيه الخاصه التابعه للدولة في المساحات الاستصلاحيه وأعباءه وشروطه حيث جاء تطبيقا للماده 148 من قانون الماليه لسنة 1996 و عليه فان عقد الامتياز الوارد في اطار الاستثمار الصناعي يبقى لاحكام القانون 12/93 هو نفسه عقد الامتياز الوارد في اطار استصلاح الاراضي الفلاحيه ويتمتع كلا العقدين بنفس الخصائص والشروط .

الامر الذي يؤدي بنا الى اسقاط عقد الامتياز في اطار الاستثمار عن طريق الاستصلاح على عقد الامتياز في اطار الاستثمار صناعيا وخاصة منها ما يتعلق بتحديد طبيعه العقد او الحق او الجبهه القضائيه المختصه في حاله وقوع نزاع .

اما في ما يتعلق بالامتياز المنصوص عليه في القانون المدني في المواد من 982 الى 1002 فانها لا تتعلق اطلاقا بحق الامتياز موضوع دراستنا كون ان حق الامتياز في اطار القانون 93/ 12 يخول لصاحب الحق العيني العقاري الانتفاع بشيء لمدة معينة اما موضوع القانون المدني فهو اولويه يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته وذلك بتتبع الدين في اي يد كان او في تقدم على بقية الدائنين.¹

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

الفرع الاول : عقد الامتياز في اطار قوانين المالية و قوانين الاستثمار

لقد ميز المشرع في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار بين نوعين من المناطق الخاصة، فهناك المناطق المطلوب ترقيتها و أخرى تسمى مناطق التوسع الاقتصادي ، و في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 اصدر رئيس الحكومة المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار .

و لقد عرفت المادة الأولى (01) من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لانجاز استثمارات في المناطق الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 على أن الامتياز هو : " ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصيا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص ، مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتشغل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 03 أكتوبر 1993 و المتعلق بترقية الاستثمار."

و الملاحظ حسب الدكتور عجة الجليلي أن هذا التعريف تبني نفس الأفكار التي ينادي بها فقهاء القانون الإداري ، بشأن عقود الامتياز باعتبارها أحب أشكال تسيير المرفق العمومي و على أساس انه تصرف قانوني يجد أساسه في دفتر شروط تعده السلطة عمومية مؤهلة لهذا الغرض.²

¹ بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، ص 73

² شايب باشا كريمة : مرجع سابق ، ص 291

اولا : عقد الامتياز في اطار قوانين المالية التالية لقانون ترقية الاستثمار
1- القانون رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1994 المتضمن قانون المالية لسنة
1994:

الذي حدد بموجب المادة 17 إجراءات و كفيات التنازل, إذ استبدل إجراءات التنازل
بالتراضي على أراضي الأملاك الوطنية الخاصة, بطريقة جديدة للاستغلال و هي عقد
الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل, حيث جاء بنص المادة 17 على انه : "يمكن أن تمنح
هيئات عمومية أو معترف بمنفعاتها العمومية و جمعيات ليس لها طابع سياسي و مؤسسات
عمومية ذات طابع اقتصادي أو أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص
أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة من أجل سد الحاجيات تكتسي على الخصوص
طابع المنفعة العامة, لا سيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة
التنمية الوطنية.¹

ملاحظة : لقد تم الغاء هذه المادة لاحقا بموجب المادة 13 من الامر 06/11 المؤرخ في
2006/08/30 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الاراضي التابعة
للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

و إن الامتياز المذكور في المادة الملغاة, يمنح لصاحبه الحق في الحصول على رخصة
البناء وفقا للتشريع المعمول به , و كذا احتمال تحويله إلى تنازل يتحدد ذلك عن طريق
التنظيم.

و على هذا الأساس فإن القرار الإداري المتعلق بمنح امتياز على أراضي الأملاك الوطنية
الخاصة و الخاضع للإشهار بالمحافظة العقارية, لا يمنح للمستفيد إلا حق انتفاع فقط, و
يمنعه من إبرام كل تصف ناقل للملكية.

2- القانون رقم 95/28 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة
1996:

الذي نص على أن عقد المنح "قاصدا الامتياز" بإمكانية تحول هذا العقد إلى تنازل و ذلك
في إطار ترقية الاستثمار المقرر للتنمية الوطنية, أن تمنح أراضي تابعة للأملاك الوطنية
الخاصة لصالح المستثمرين لانجاز مشاريعهم الاستثمارية.

¹ شايب باشا كريمة : مرجع سابق ، ص 295

و يخول هذا العقد لصاحبه بموجب المادة الحق في الحصول على رخصة للبناء طبقا للتشريع المعمول به , كما يخوله حق تأسيس رهن لصالح هيئات القرض على القطعة الممنوحة يشمل الحق الحقيقي العقاري الناجم عن المنح و كذا على البنائات المشيدة عليها , و هذا لضمان القروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع المقرر.

و رغم أن هذا النص قد أكد على انه يمكن تحويل عقد المنح إلى تنازل عن طريق التنظيم, إلا أن هذا الأخير لم يصدر قيما بعد لتوضيح الإجراءات و الشروط المتبعة لتحويل هذا المنح إلى تنازل.¹

3- القانون رقم 97/02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998.

في إطار هذا القانون يتم إبرام عقد الامتياز بطريقتين, إما بالمزاد العلني, أو بالتراضي :

الطريقة الأولى : إبرام عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني : يمكن المنح بالامتياز للأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع عمومية بصفة أصلية , و كقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني و ذلك فائدة هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية, أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي و المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي أو أشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص.

على انه يمكن إن يتحول المنح بالامتياز إلى تنازل, و ذلك بناء على طلب من صاحب حق الامتياز فور الانتهاء من المشروع الاستثماري, و مع مراعاة الأحكام القانونية في مجال التنازل على الأملك الوطنية الخاصة.

كما يمكن لصاحب حق الامتياز طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل في اجل لقصاه سنتين (02) بعد الأجال المنصوص عليها في عقد الامتياز للانتهاء من المشروع الاستثماري أي بعد الانجاز الجزئي فقط للمشروع.

الطريقة الثانية : إبرام التنازل عن طريق التراضي : فإذا كان المنح بالامتياز عن طريق المزاد العلني القاعدة العامة و الأصل فان التنازل أو المنح بالامتياز للأملك الوطنية الخاصة , عن طريق التراضي هي الاستثناء و يتم ذلك لفائدة المستثمرين الذين استفادوا من المزايا المحددة بموجب التشريع و التنظيم المعمول به.

¹ شايب باشا كريمة : مرجع سابق ، ص 296

و في غياب التنظيم المحدد للشروط و كفيات تطبيق هذا التراضي , صدرت تعليمتين وزاريتين عن وزير المالية التعليمية الوزارية الأولى تحت رقم 1316 مؤرخة في 14 مارس 2001 , و التعليمية الوزارية الثانية تحت رقم 1873 مؤرخة في 14 ابريل 2001 تتضمنان تجميد طريقة التراضي طبقا مع إلزام مديري الأملاك الوطنية تقدم تنفيذ قرارات المنح بالامتياز عن طريق التراضي.¹

ثانيا : عقد الامتياز في اطار قوانين الاستثمار

1- عقد الامتياز في اطار المرسوم التنفيذي رقم 320/94 :

وردت احكام حق الامتياز حسب هذا المرسوم في الفصل الثاني المتعلق بالامتياز المنطقه الحره وتسييرها وذلك مقابل دفع اتاوة سنوية لاداره املاك الدولة ويتم منح هذا الحق عن طريق مزايده وطنيه ودوليه او عن طريق التراضي و يقوم بها بين الاجراءين وكاله الترقيه ودعم الاستثمارات ومتابعته .

ومما سبق ذكره يمكن استخلاص خصائص حق الامتياز كما يلي :

- حق الامتياز طبقا لهذا المرسوم يقع على املاك وطنيه عموميه (ميناء، مطار) بمفهوم المادة 16 من قانون 30 /90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 و المتضمن الاملاك الوطنيه.
- حق الامتياز يمنح لشخص طبيعي او معنوي خاص او معنوي
- يكون حق الامتياز على اساس دفتر الشروط او اتفاقيه
- حق الامتياز مقابل دفع اتاوه سنويه
- يمنح حق الامتياز بهدف تسيير واستغلال المنطقه الحره
- حق الامتياز طبقا لهذا المرسوم يكون على شكل رخصه او الترخيص الاداري ولا يصل الى درجه العقد فهو مجرد قرار اداري يرخص للمستغل استعمال الاملاك الوطنيه العموميه حسب المبادئ العامه لشغل الامكنه في هذه الاملاك و عليه ونخلص الى القول بان عقد الامتياز في المناطق الحره ليس بعقد ايجار من نوع خاص وانما هو مجرد ترخيص باستغلال او عقد شغل فقط .

2- في اطار المرسوم التنفيذي رقم 322 /94 :

يقع حق الامتياز طبقا لهذا المرسوم في المناطق الحره و هو حسب التحليل السابق لدراسه المناطق الخاصه يشكل عقد ايجار من نوع خاص مبني على فكره الانتفاع و ليس استغلال

¹ شايب باشا كريمة : مرجع سابق ، ص 296

كما سبق ذكره بالنسبة للمناطق الحرة كما يقع هذا العقد على الاملاك الوطنية الخاصة التي يمكن التصرف فيها وتاجيرها وعليه نلخص الى نتيجته مفادها ان عقد الامتياز في المناطق الخاصة والواقع على الاملاك الوطنية الخاصة و عقد الايجار من نوع خاص احد اطرافه ادارته ويرتب حقا عينيا عقاريا.¹

3- في اطار الامر 03/01 :

لقد ميز الامر رقم 03 /01 المؤرخ في 20 اوت 2001 و المتعلق بتطوير الاستثمار بين نوعين من التصرفات القانونية الممكن ابرامها في اطار الاستثمار و على شكل امتياز وهما:

- عقد منح حق امتياز يتم ابرامه عن طريق عقد اداري بكل الشروط المستمدة من العقود المدنية كشهر.
- الرخصة وتتم عن طريق مقرر او قرار اداري .

ونص هذا القانون الجديد للاستثمار على احكام جديدة نذكر منها امكانيه ان يتحول كل من تصرفين قانونيين الى تنازل، و تجدر الاشارة ان المشرع فصل بين هذين النوعين من التصرفات القانونية بالنظر الى المكان او الحدود التي يقع عليها اي منهما فاذا تعلق الامر بالاملاك الوطنية الخاصة يبرم عقد الامتياز و يعتبر عقد ايجار من نوع خاص .

اما اذا تعلق الامر بالاملاك الوطنية العمومية فتبرم الاداره الترخيص باستغلال او استعمال لشغل الامكنة باعتبار ان هذه الاملاك لا يمكن اكتسابها بالتقادم او التنازل عليها و الحجز عليها.²

1- في إطار الأمر رقم 11/06.

لقد صدر الأمر رقم 11/06 بتاريخ 30 أوت 2006 , ليحدد شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الذي بدوره أكد إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل و ذلك بطلب من صاحب الامتياز بشرط الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار ووضعه حيز الخدمة وفقا لبنود و شروط دفتر الأعباء المحدد عن طريق التنظيم و بعد أن تتأكد من ذلك قانونا الإدارات و الهيئات المؤهلة.³

و بموجب هذا الأمر, فانه يمنح الامتياز بالمزاد العلني أو بالتراضي, عن الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و المتوفرة, لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص

¹ بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، ص 74

² بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، ص 75

³ ينظر المادة 01 فقرة 10 من الامر 06/11

الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و بشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها.¹

الفرع الثاني : طرق ابرام عقد الامتياز

بعد ما قمنا بتحليل عقد الامتياز وتعريفه وخلصنا الى ان عقد الامتياز هو عقد ايجار من نوع خاص فهل هو عقد مدني ام عقد جديد تعتبر طرق ابرام هي مثلها في العقار الفلاحي او العقود المدنية عقد جديد ؟

وعليه سوف نقوم بدراسة صيغ منح امتياز و شروط ابرام هذا العقد بالتفصيل و التي سوف نشرحها تباعا .

اولا : صيغ ابرام عقد الامتياز

و عليه فان الامتياز يمكن أن يمنح وفق صيغتين, فإما عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي الذي يرخص بموجب :

- قرار من الوالي بناء على اقتراح لجنة خاصة.
- لائحة من المجلس الوطني الاستثماري بالنسبة للمشاريع التي تستفيد من نظام الاتفاقية و هي الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني لا سيما عندما تستعمل تكنولوجيا خاصة من شأنها أن تحافظ على البيئة, و تحمي المواد الطبيعية , و تدخر الطاقة و تقضي إلى التنمية مستدامة.

و تطبيقا لأحكام الأمر رقم 11/06, صدر المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 23 ابريل 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية , و الذي اوجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز أو تنازل في إطار هذا المرسوم :

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- غير مخصصة و ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير, كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير.²

¹ شايب باشا كريمة : مرجع سابق ، ص 299

² شايب باشا كريمة : مرجع سابق ، ص 300

أما فيما يخص منح الامتياز للأراضي التابعة لأمالك الدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمار ذات طابع صناعي أو سياحي أو تجاري أو خدماتي فيتم كما يلي :

الصيغة الأولى : عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة, عندما تكون واقفة على مستوى :

- بلديات ولايات الجزائر و عنابة و قسنطينة و وهران.
- بلديات مقر الولاية و مقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد.
- بلديات مقر الولاية و مقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد.
- بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا.

و في هذه الحالة , أي عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني فان مبلغ الإتاوة السنوية يمثل ناتج عملية المزايدة¹.

يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني, إما عن طريق المزايدات الشفوية, و إما بالتعهدات المختومة , و يعلن قبل ثلاثين (30) يوما على الأقل عن طريق ملصقات و إعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل , و عند الاقتضاء بأية وسيلة اشهارية أخرى تتضمن على الخصوص ما يأتي:

- التعيين الدقيق و المفصل للقطعة الأرضية و مساحتها و نظام التعمير المطبق و الثمن الأدنى المعروف و كذا مدة الامتياز.
- تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر لإيداع التعهدات المختومة و كذا تاريخ فرز هذه التعهدات.

و لقد حدد دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 و كذا دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 نفس إجراءات المزايدات الشفوية و كذا طريقة إجراء التعهدات المختومة , و لقد سميت ب "صيغة الامتياز" , كما تم تبيان باقي إجراءات المنح و هي كالآتي :

1- المزايدات الشفوية : يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروف المذكور في الملصقات , تكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألف دينار (1000دج) إذ لم يتجاوز الثمن الأدنى المعروف خمسمائة ألف دينار (500.000دج) و بألفي دينار (2000دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروف خمسمائة ألف دينار (500.000دج).²

¹ شايب باشا كريمة، مرجع سابق ، ص 301
² شايب باشا كريمة ، نفس المرجع ، ص 309

و لا يعلن عن منح الامتياز عن طريق المزايدات الشفوية إلا بعد انطفاء شمعتين موقدتين على التوالي بفارق دقيقة واحدة بينهما على المزايدة الواحدة نفسها. و إذ لم تقع أية مزايدة خلال مدة اشتعال هذه الأضواء , يعلن المزايد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت عليه الشمعتان , و لا يعلن المزايد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض, و لا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها. و إذا لم تجر أية مزايدة , يؤخر منح الامتياز و يؤجل إلى جلية يحدد تاريخها فيما بعد و يعلن فيها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى.

و إذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في أن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوق متساوية رسوا المزايد, تجري مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم , و إذا لم تقع أية مزايدة جديدة , تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزايد.

2- التعهدات المختومة : يقدم عرض عن منح الامتياز عن طريق تعهد عليه طابع و مصحوب باستثماره معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع كفالة تمثل 10% من مبلغ الثمن الأدنى المعروض للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه.

يمكن أن يرسل عرض منح الامتياز عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأملاك الدولة المعنية في الإعلانات الشهرية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجري فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب و يترتب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلا.

و إذا كان الإرسال عن طريق البريد, يجب أن يكون في ظرف موسى عليه مع إشهار بالاستسلام و في ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منها العبارة الآتية : "التعهد من أجل منح الامتياز... الجزء رقم ... المزايد المؤرخ في ...".

يترتب على عرض منح الامتياز قانونا, قبول المتعهد كل الأعباء و الشروط المفروض في دفتر الشروط هذا, و لا يمكن إلغاء التعهد بعدد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار. و يمكن أن يشارك في المزايد كل الأشخاص يثبتون موطناً أكيدا و يسرههم على الوفاء ماليا و يتمتعون بحقوقهم المدنية, و يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزايد أن يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 10% من مبلغ الثمن الأدنى المعروض

للجزء الذين يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه , و يجب على الطرف المسدد أن يقدم الإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعهدده أو بتقديمه إلى مكتب المزاد في حالة المزادات الشفوية قبل بدء العمليات.

و تدفع الكفالة إلى صندوق مفتشيه أملاك الدول المختصة إقليميا , نقدا أو بواسطة صك معتمد يخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسا عليه المزاد من ثمن المزايدة , يرد حساب الكفالة التي تسلمها للمزايدين الآخرين أو لدوي حقوقهم, بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله, بعد أن يضع المدير الولائي لأملاك الدولة عليه عبارة تشهد أن المزاد لم يتم إعلانه لصالح المودع. كما يجب على كل شخص يكون نائب عن غيره أن يثبت ذلك بوكالة تودع لدى مكتب المزاد و يقصدها الوكيل, كما يضاف شرط السير على الوفاء في حالة منح الامتياز على الأصول العقارية.

3- فتح الاظرفة- مكتب المزاد : يجري المزاد عن طريق المزادات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات و الإعلانات الصحفية و حسب الكيفية المقررة , بواسطة لجنة فتح الاظرفة تنصب كمكتب المزاد.

فإذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة, يجب على المتعهدين إلا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة قاهرة, أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة, و يجب على الوكالة المذكورة سابقا أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع للخرينة العمومية في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه و تساوت العروض , يدعي المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم ليقدم كل واحد منهم تعهدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة.

يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها , و يوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الاظرفة) والراسي عليهم المزاد , و يرقم رئيس مكتب المزاد بتسوية جميع الاحتجاجات التي قد تحدث وقت المزاد أو بمناسبة العمليات التي تعد تابعة له في شأن صفة المزايدين أو يسرهم على الوفاء المالي أو صحة المزادات أو أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد.¹

¹ شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 311

4- التوقيع على العقود و الانطلاق في الأشغال : يوقع حالا على أصل المحضر منح الامتياز أعضاء المكتب و الراسي عليه المزداد أو ممثله, وإذ لم يتمكن هذان الأخيران , و حرما من ذلك أو لم يعرفا كيفية الإمضاء , يشار إلى ذلك في المحضر.

و يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزداد عبارة ملحق و يوقع عليها كل الأطراف تكتب الإحالات و الإضافات على هامش العقود و يوقع عليها كل الأطراف و تحسب الكلمات المشطوبة و يعلن بطلانها بواسطة عبارة : "يقع عليها كذلك كل الأطراف".

و يجب على الراسي عليه المزداد أن يعين في محضر المزداد موطنا داخل إقليم اختصاص دائرة مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا و إلا صح تبليغه كل العقود اللاحقة في مقر البلدية التي جرى فيها المزداد.

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة الراسي عليه المزداد من طرف مدير أملاك الدولة بموجب قرار تفويض وزير المالية, و في كلتا الحالتين يرخص بعملية منح الامتياز عن طريق المزداد العلني المفتوح أو المحدود عن الأصول المتبقية و الأصول الفائضة بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية بقرار من الوزير المكلف بترقية استثمارات , بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

و تتجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة و بدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طرق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة, بعد تسليم عقد الامتياز فورا , و يجب على المستفيد من حق الامتياز أن يشرع في انطلاق مشروعه خلال المدة المحددة في دفتر الشروط و لا يجب تجاوزها ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء و يجب على المستفيد من حق الامتياز إنهاء الأشغال و تقديم المطابقة في اجل محدد من تاريخ تسليم رخصة البناء.

تمدد أجال انطلاق و تنفيذ الأشغال المنصوص عليه في دفتر الشروط إذا حال بسبب قاهر دون التقيد به , و ذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد من حق الامتياز الوفاء بالتزاماته, و لا يمكن بأي حالة من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل بسبب قاهر.¹

¹ شايب باشا كريمة، مرجع سابق ، ص 313

5- الضمان و تحمل الأعباء : يعتبر كل راسي عليه المزاد عارف تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها منح الامتياز أو الأصل العقاري الذي اكتسب عليه حق الامتياز , و أخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع , دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى, و يمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة و لا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الضمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة, غير انه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود و في المساحة المعلنة , يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد, لكن إذا توفر احد الشرطين فقط لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض, و عند وجود خطأ مزدوج لا يجوز للأطراف أن يطالبوا بالفسخ إلا خلال الشهرين المواليين لتاريخ المزايمة , و لا تقبل طلباتهم بعد هذا الأجل و يحدث الامتياز أثره الكامل.

و الملاحظ انه إلى غاية هنا فالشروط المتعلقة بالضمان الملحقة المرسومين التنفيذيين رقم 152/09 و 153/09 موحدة أو هي نفس الشروط , لكي لاختلف يمكن في الفقرة الأخيرة من البند المتعلق بالضمان بالنسبة لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية فانه يطلب الفسخ إذا ضم منح الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح امتياز, و لا يمكن في أي حال من الأحوال و مهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان كان و لا حتى أن يكون طرفا , لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع و جب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال.

في حين أن منح الامتياز على الأصول العقارية فان الفقرة الأخيرة من البند المتعلق بالضمان فإنها تنص على انه يطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكا أو جزءا منه غير قابل أن يكون محلا لحق امتياز و لا ينتج عن فسخ عقد حق امتياز , و لا عن إلغائه أي طلب تعويضي سواء تجاه الدولة أو اتجاه الفائز بالمزاد ألا في حالة الإلتلاف أو التحسين.¹

¹ شايب باشا كريمة ، مرجع سابق ص 314

الصيغة الثانية : عن طريق التراضي, و على أساس إتاوة ايجارية سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة عندما :

- تكون واقعة خارج البلديات المبينة سابقا, و في بلديات ولايات جنوب البلاد.
إذ يمكن للمجلس الوطني للاستثمار منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الدولة مهما كان موقعها و الموجهة لمشاريع الاستثمار مستفيدة من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر رقم 03/01 و طبقا للمادة 11 من الأمر رقم 11/06.

أما مبلغ الإتاوة, فيجب أن يمثل 20/1 أي 5% من القيمة التجارية و الذي يمثل كذلك السعر الافتتاحي عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني. و يحول الامتياز الممنوح لمدة عشرين (20) سنة قابلة للتجديد قانون إلى تنازل بمجرد انجاز مشروع الاستثمار وفقا للبنود و الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط , و بطلب من السم تفيد, شريكة الانجاز الفعلي للمشروع و بدء النشاط و ذلك :

- بعد المعاينة قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار, فيما يخص المشاريع الاستثمارية الخاضعة لدراسة المجلس الوطني للاستثمار.
- أو إثبات ذلك بشهادة مطابقة تسلمها المصالح المكلفة بالتعمير و بعد موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار بالنسبة لمشاريع الاستثمار الأخرى.

و في حالة قيام المستفيد من الامتياز بانجاز مشروعه في الأجل المحددة في عقد منح حق الامتياز و طلب تحويله , بعد بدء النشاط إلى تنازل في اجل سنتين (02) بعد المدة المحددة لانجاز المشروع, فان هذا التحويل يتم على أساس :

- القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة عند إبرام عقد منح الامتياز, مع خصم المبلغ الإجمالي للأتاوى المدفوعة في إطار منح حق الامتياز بالتراضي.
- سعر تنازل يمثل عشرون (20) مرة مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة أصلا عن المزاد العلني مع خصم المبلغ الإجمالي للأتاوى المدفوعة في إطار منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني.¹

و عندما يقوم المستفيد من حق الامتياز بانجاز مشروعه و يطلب تحويله , بعد بدء النشاط إلى تنازل بعد اجل سنتين (02) من تاريخ انتهاء آجال انجاز المشروع, فان هذا التحويل يتم على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية كما تحددها مصالح أملاك الدولة و بدون أي خصم.

و عند انقضاء مدة الامتياز المحددة بعشرين (20) سنة على الأقل و في حالة التجديد فان تعيين مبلغ الإتاوة السنوية يتم استناد إلى السوق العقارية.

يكرس حق الامتياز أو التنازل بعقد إداري تعده إدارة الأملاك الوطنية مرفقا بدفتر الشروط يحدد برنامج الاستثمار الواضح كذا بنود و شروط الامتياز و التنازل.
و يترتب على الامتياز المستفيد منه ما يلي :

- الحصول على رخصة البناء
- إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض, يقع على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز و كذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها – و ذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط.
- و في حين يترتب بقوة القانون على كل تقصير من المستفيد بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط , حسب نص المادة الخامسة (05) من الأمر رقم 11/06 إلى فسخ عقد منح الامتياز بقوة القانون , عن طريق الجهة القضائية المختصة , بمبادرة من مدير الأملاك الوطنية المختصة إقليميا, و تدفع الدولة نتيجة الفسخ تعويضا مستحقا بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة قانونا دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة².
- أما حسب أحكام النص التطبيقي لهذا الأمر المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 121/07, و بموجب نص المادة 14 منه فإنها تنص : " ... كل إخلال بالالتزامات التي تضمنها دفتر الشروط المستفيد من حق الامتياز أو التنازل, بقوة القانون إلى فسخ العقد وفقا لأحكام المادة 120 من الأمر 58/75...".
- و لا يحق للمستفيد من حق الامتياز المخل بالالتزامات أن يطلب الاستفادة من التعويض إلا في حاجة كما إذا كانت أشغال البناء المنجزة غير قابلة للهدم و مطابقة لبرنامج انجازه و برخصة البناء , و تحدد مصالح الأملاك الدولة المخصصة إقليميا مبلغ القيمة المضافة المحتملة, المدخلة على القطعة الأرضية موضوع حق الامتياز, دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة و تحول الامتيازات و الرهون المحتملة المثقلة للقطعة الأرضية بسبب صاحب حق الامتياز المخل بالتزاماته إلى التعويض الناجم عن الفسخ.
- و بالرجوع إلى بنود دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 121/07, نجد أن المادة 16 منه تنص على أن فسخ الامتياز يتم :
- في أي وقت و باتفاق الطرفين.

بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من حق الامتياز بنود دفتر الشروط, بعد توجيه اعتذارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستسلام و لم يرد عليها, يتم طبقا لأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المشار إليه سابقا, فسخ عقد الامتياز بقوة القانون طبقا لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم¹.

¹ شايب باشا كريمة ، الاطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية ، جامعة الجزائر كلية الحقوق العدد 2012/03 ص من 301

ثانيا- شروط ابرام عقد الامتياز :

1- شروط تتعلق بتقديم طلب الامتياز ودراسته :

يقدم طلب الامتياز الى وكالة ترقية الاستثمار، او الى احد فروعها المتواجده على مستوى مقر كل الولاية وتسمى للجنة المحلية لترقية ودعم متابعة الاستثمار و تسمى اللجنة المحلية لترقية ودعم متابعة الاستثمار و التي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمتريشح المعنى ويجب ان يبين في هذا الطلب ما يلي

*- مساحة العقار موضوع الاستثمار وموقعه بدقة

*-يرفق الطلب بتصريح يقر فيه انه لايجوز بصفته مالك في المنطقة المقصودة لقطعة ارضيه حاجته في الاستثمار.

*- تقوم الوكالة او المجلس بارسال ملف الطالب الى الوالي المختص اقليميا حسب الاجراءات التنظيمية المعمول بها ليقوم بدراساته .

*- يجب على الوالي ان يبلغ رأيه خلال اجل لا يتجاوز شهر واحد الى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها

*- يبلغ او يحول مقرر المنح الى مدير الاملاك الوطني الولائي الذي يقوم بتحضير عقد امتياز ويشهر بالمحافظة العقارية.

*- يجب ان يحتوي مقرر المنح على الاجل الممنوح للمستثمر لانجاز مشروعه اذا كان استثماره ذو اهمية خاصة للاقتصاد الوطني.¹

2- الشروع في الانتفاع من الامتياز ومدته :

ترخص ادارة املاك الدولة بالشروع في الانتفاع بالقطعة الارضية بمجرد ما تبلغ الوكالة المعنية مقرر منح الامتياز الى المتعامل الذي يبدأ في الانجاز ابتداءا من تاريخ تبليغه مقرر المنح و يثبت التاريخ الشروع في الحيازه بمحضر يمثل تاريخ الانطلاق عقد الامتياز .

¹ بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، ص 78

اما بالنسبة للمدة الامتياز فانها تتراوح ما بين 20 سنة الى 40 سنة حسب الاتفاق او دفتر الشروط غير ان هذه المدة المقرره الادنى او القصوى يمكن ان يحدث عليها تغيير بالزياده في الحالات التاليه :

- يمكن لصاحب حق الامتياز عند انقضاء المده المقرره له ان يطلب تجديدها مره اخرى لمده تساوي المده الاولى
- يقدم طلب التجديد الى مدير الاملاك الوطنيه الولائي قبل سته اشهر على الاقل قبل انقضاء المده الاولى
- يبلغ المدير الولائي للأملاك الوطنيه الى الوكاله للموافقه عليه وذلك مع تضمينه شرط وفاء صاحب حق الامتياز بكل التزاماته وخصوصا تلك المتعلقة بانجاز المشروع حسب الشروط والمقاييس المحدده في دفتر الشروط.

ثالثا- ثمن عقد الامتياز

يمنح عقد الامتياز بالكيفيه التاليه :

- بالدينار الرمزي طوال المده الممنوحه لصاحب حق الامتياز لانهاء انجاز المشروع
- مقابل دفع اتاوة ايجاريه طوال المده المتبقيه لانجاز مشروع في حاله ما اذا لم يتم المتعامل بانجاز مشروعه في المده المحدده في عقد الامتياز وطلب مدة اضافيه للانجازه حسب الشروط السابقه الذكر هذه المده المتفق عليها محدده بموجب الماده 14 من قانون 12/93 المذكور سابقا ويكون دفع الاتاوه كما يلي :
- تدفع هذه الاتاوة الايجاريه عن كل المده المتبقيه سنويه ومقدمه ويمكن مراجعتها في اطار التشريع المعمول به في ما يخص الاتاوه
- اما بالنسبه لعقد الامتياز المقرر بناء على اتفقيه تربط المتعامل مع الدوله مباشره وليس عن طريق دفتر الشروط كما سبق الذكر فان تحديد ثمن الامتياز يكون بالدينار الرمزي طوال مده الاتفقيه¹.

¹ بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، ص 79

رابعاً- اعباء عقد الامتياز

يترتب على منح حق الامتياز اعباء قانونيه مسبقه نذكر منها ما يلي :

- يتحمل صاحب عقد الامتياز الضرائب والرسوم التي يتسبب فيها الامتياز باستثناء تلك التي اعفي من دفعها في اطار المزايا التي تمنحها الوكاله اياه
- عدم ممارسه اي طعن ضد الدوله ولاي سبب كان في ما يخص القطعه الارضيه الممنوحه لصاحب حق الامتياز اذا ظهرت في ما بعد انها مثقله باعباء معينه اذ انه يفترض في المتعامل انه يعرف العقار موضوع الامتياز معرفه جيدة.¹
- **مصاريف منح الامتياز :** يمنح الامتياز مقابل دفع اتاوة سنوية تمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد , تدفع هذه اإتاوة سنويا و مسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا , و في حالة التأخير في الدفع يتم تعيين مبلغ اإتاوة الايجارية السنوية و عند الاقتضاء كل فترة إحدى عشر (11) سنة , يتم تعيين مبلغ اإتاوة الايجارية السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة و استنادا إلى السوق العقاري , و في حالة عدم التجديد الامتياز يتعين علة مالك البنايات دفع اإتاوة ايجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحدها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري, و يدفع الراسي عليه المزاد زيادة على مبلغ اإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز , على قدر نسبة الثمن الأدنى المعروض لكل جزء/أو على قدر نسبة السعر الافتتاحي لكل أصل عقاري :

*مصاريف الإعلانات و الملصقات و النشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة.

*رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع و الملحقات المشتركة, كدفتر الشروط و المخطط الإجمالي.

* رسم تسجيل الملحقات المشتركة.

كما يتحمل كل فائز بصفته منفردة ما يلي :

- اجر مصلحة الأملاك الوطنية.
- حقوق التسجيل.
- رسم الشهر العقاري

¹ بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، ص 81

*ثمن النسخة التنفيذية عند الاقتضاء, و يجب أن تدفع هذه المصاريف و ثمن المزايدة في اجل أقصاه 15 يوما, و بعد انقضاء هذا الأجل, يتم اعذرا الراسي عليه المزداد من اجل تسديد مبلغ الإتاوة السنوية في اجل لا يتعدى أسبوعا مضافا إليه غرامة تمثل 2 % من المبلغ المستحق و في غير ذلك يعتبر الراسي عليه المزداد قد تراجع عن الاستفادة من القطعة الأرضية المعنية .

الضرائب و الأعباء العمومية و الصحية : و إلى جانب انه تبقى القطعة الأرضية محل منح الامتياز منقولة بامتياز خاص يضمن حقوق الدولة إلى اليوم الذي يستوفي فيه الراسي عليه المزداد الشروط المفروضة عليه في دفتر الشروط فانه يتحمل , ابتداء من يوم المزداد كل أنواع الضرائب و الرسوم و المصاريف الأخرى التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز, أو التي ستلحق بالأصل العقاري الممنوح عليه حق الامتياز, و يجب أن يستوفي ابتداء من يوم انتفاعه , كل الأعباء المتعلقة بالمدينة و مصلحة الطرق و الشرطة و غيرها و أن يخضع لكل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تتقرر بدون أي طعن ضد الدولة , أو التي ستوضع بدون أي استثناء و أي تحفظ.

- **الارتفاقات :** ينتفع الراسي عليه المزداد بالارتفاقات الايجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية , الظاهرة منها و الخفية , الدائمة و المنقطعة التي يمكن أن تنقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز, إلا اذا تذرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة المانحة للامتياز , و دون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر عن الحقوق الناتجة من القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة , سواء للراسي عليه المزداد أو للغير.

- **الممتلكات الثقافية :** تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية خصوصا البنايات الفسيفساء و النقوش الخفية , و التماثيل و الميداليات و المزهريات, و النقوش و الكنوز و النقود القديمة و الأسلحة و كذلك المناجم و المعادن الموجودة و التي تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز , أو على الأصل العقاري محل الامتياز أو في باطنه, يجب على صاحب الامتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية و الأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.¹

¹ شايب باشا كريمة : مرجع سابق ، ص 315

خامسا- تحرير عقد الامتياز:

الامتياز عقد اداري يتم بواسطه قيام مدير املاك الدولة باصدار عقد يحدد فيه الامتياز و يكون حسب الشروط والكيفيات المحدده في دفتر الشروط النموذجي حيث يقوم هذا المدير بتسجيل المقرر المنح بالامتياز صادر عن الوالي و نفس المصلحه التابعه للاملاك الوطنيه تتم اجراءات شهره غير ان هذه الميزه الاخيره تصطمم بفكرة الطبيعه القانونيه لعقد الامتياز من حيث انه حق الانتفاع يرتب حقا عينيا عقاريا بعد شهره الامر الذي يجعله اقرب الى العقد المدني منه على العقد الاداري و خاصه وانه لا ينقل الملكيه بعد.¹

سادسا- حالات فسخ الامتياز و أسباب إسقاطه

إن القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز و كذا الأصل العقاري موضوع الامتياز, موجهان لاستيعاب مشاريع استثمارية و كل تغيير في وجهتهما أو في استعمال كلي أو جزئي لإغراض غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ الامتياز.

و لا يمكن للمستفيد من الامتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن منح الامتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله, و يمنح المستفيد صراحة أيضا تحت طائلة الإسقاط من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت من اجلها, و عندما يمنح الامتياز على أصل عقاري مبني يجب أن يتضمن عقد الامتياز, تحت طائلة البطلان كذلك بنود منح التنازل على حق الامتياز لمجمل العقار لمدة خمس (05) سنوات ابتداء من تاريخ الامتياز , و يفسخ الامتياز في الحالات الآتية :

- في أي وقت و باتفاق الطرفين.
- بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط, و في هذه الحالة يوجه له اعتذارين برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام , و إذا كان بدون جدوى , تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 أو طبقا لأحكام المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 إذا تعلق الأمر بالأصول العقارية.

أما عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع و البرنامج المحدد في دفتر الشروط و رخصة البناء , يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاثة (03) سنوات حسب طبيعة و أهمية المشروع.

¹ بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، ص 81

و في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع إتاوة للدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، على أن تتكفل مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا بتحديد فائض القيمة.

أما في حالة انجاز البناءات في الآجال المحددة و بدون مطابقتها للبرنامج المحدد و /أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض، و عند عدم انجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد و /أو رخصة البناء فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض. و عند النطق بالهدم للبناءات من طرف القضاء المختص، فإنه يتعين على صاحب الامتياز و بمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية، و تحول الامتيازات و الرهون التي يحتمل أنها أتلفت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق، هذا و لا ينتج عن الإيصالات المسلمة من طرف مفتش الأملاك الوطنية، الإعفاء النهائي للمستفيد من الامتياز، إلا بعد أن تعتبر التسديدات صحيحة و كافية بمقتضى كشف بيان الحسابات الذي يحرره مدير أملاك الدولة المعني، طبقا للتنظيم المعمول به.

غير انه إذا تعلق الأمر بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، فعند إتمام البناءات المقررة في المشروع الاستثماري المعايينة قانونا بناء على الشهادة المطابقة، تكرر إجباريا ملكية البناءات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق.

و يمكن التنازل عن ملكية البناءات و الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية بشرط :

*انجاز البناءات المقررة في المشروع الاستثماري المعايينة قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير.

*بدء النشاط المعايين قانونا، حسب الحالة من اللجنة.

*يجب أن يكون بدء النشاط معايين كذلك قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار.

و أخيرا يجب إعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز.¹

¹ شايب باشا كريمة، الطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية، جامعة الجزائر كلية الحقوق، عدد 03، سبتمبر 2012 ص 319

المبحث الثاني: عقد التنازل

إنصبت دراستنا في المبحث الثاني على عقد التنازل اذ قمنا بدراسة مفهوم هذا العقد في المطلب الاول و امكانية تحول عقد الامتياز الى تنازل في المطلب الثاني .

المطلب الاول : مفهوم عقد التنازل

ان عقد التنازل او اعاده تنازل او البيع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجته واحده وهي نقل الملكية للمشتري بصفه كلييه وشامله و بمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام كما ان هذا العقد ينصب اساسا على الاملاك الوطنييه الخاصه للدوله او الجماعات المحليه والتي تكون غير مخصصه اي متوفره غير انه قد تميز هذه العقود احتوائها لبعض الشروط استثنائيه وغير مالوفه في القانون العام على شرط فاسخ وبواسطه دفتر الشروط مثلا و لعل اول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعيه ثم تطور نوعا ما في الاطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص كما يلي :

الفرع الاول: عقد التنازل بالنسبة للمناطق الصناعية

لقد انشئت هذه المناطق بموجب قانون 73 / 45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 حيث تقوم ادارة املاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائده مؤسسات التهيئه وذلك بموجب عقود التنازل الاداريه ومشهرة.

وبعد ان تقوم هذه الاخيرة المهينه باكتساب هذه العقارات يقوم باعاده التنازل او للبيع لفائده المستثمرين او بواسطه عقود توثيقه ومشهره لدى المحافظ العقاري وقد تكون العقارات المراد اكتسابها ملك للخواص واقعه ضمن مخطط المنطقه الصناعيه فان هذه الاجهزه او المؤسسات تقوم بشراء هذه العقارات من مالكيها بواسطه عقود توثيقه عاديه ومشهره ثم تقوم باعاده بيعها بطريقه التي سبق شرحها اعلاه فاذا ما اكتسبتها هذه الاجهزه المكلفه باداره المناطق الصناعيه فانها تقوم بتجزئتها و الحصول على رخصه التجزئه ثم تقوم بتهيئتها من ناحيه التعمير قبل ان تقوم بعملية التنازل لصالح المستثمرين او المستفيدين بواسطه عقود توثيقه رسميه مدنيه.

الفرع الثاني :عقد التنازل في اطار قانون الاستثمار الوطني الخاص

لقد عرف عقد التنازل في اطار قانون 82 / 11 المؤرخ في 21 ابريل 1982 و المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص حيث ان المستثمر الخاص و المعتمد من طرف الاداره يمكنه ان يستفيد من عقد تنازل على العقار الصناعي في حدود مناطق النشاط المنشاه والمهينه خصيصا لذلك الاستثمار خارج حدود مناطق الصناعيه .

عندما يتعلق الامر بهذا النوع من الاستثمار الصناعي بموجب هذا القانون والذي يكون في مناطق مهياة فان الاحكام التشريعيه المنظم تطبيقها بموجب الماده 151 من قانون المالىه لسنة 1985 تعتبر كافيه لتوضيح جميع الخطوات او الاجراءات الواجب اتخاذها لاعداد عقد التنازل باعتباره عقد اداري حتى وان كان ذلك العقد على عقارات واقعة داخل النسيج العمراني.

وفي هذا الاطار فانه تم اعداد مشروع المرسوم التطبيقي لاحكام الماده 151 المذكوره اعلاه والذي نظم الاجراءات كما يلي :

1- طلب الاعتماد للعقار المختار لانجاز المشروع الاستثماري يقدم من طرف المتعامل ويرفق بمحضر لجنة الاختيار العقار طبقا للماده 44 من المرسوم التنفيذي رقم 304 /82 المؤرخ في 9 ابريل 1982 و المتعلق بكيفيات و شروط تطبيق القانون 01/82 المتضمن رخص البناء ورخص التجزئه .

2- بعد قبول ملف الاعتماد من طرف المدير الفرعي الولائي لاملاك الدوله يقوم هذا الاخير بتحديد السعر التنازل حسب قيمة الحقيقيه للعقاراي بسعر السوق.

3- يحول المدير المذكور اعلاه الملف بكامله الى الوالي المختص اقليميا للفصل في التنازل بواسطه قرار اداري بالتنازل وذلك بعد اخذ راي الوزير المختص حسب النشاط .

4- بعد صدور قرار الترخيص بالتنازل من طرف الوالي يحول الملف بكامله الى المدير الفرعي الولائي لاملاك الدوله لاعداد عقد التنازل حسب شروط التسجيل والشهر اي الرسميه .

و يكون عقد التنازل مصحوبا بشرط فاسخ المتعلق بمدى انجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد وفي المواعيد المقرره له وحسب ما هي محدده في طلب الاعتماد وتتم معاينة عدم انجاز المشروع من طرف الديوان الوطني للتوجيه ومتابعه الاستثمارات الوطنيه الخاصه حيث يرسل النسخه من الملف و محضر معاينه عدم الانجاز الى المدير الفرعي الولائي لاملاك الدوله ليتابع اجراءات دعوى الفسخ امام القضاء .

وقد تدعم هذا النوع من العقود بتنظيم اكثر صرامه ودقه عبر صدور المرسوم التنفيذي رقم 05 /86 المؤرخ في 17 جانفي 1986 حدد بدقه شروط و كفييه التنازل عن الاراضي المتوفره غير المخصصه وغير المبنيه والتابعه لاملاك الدوله والتي قد تكون واقعه خارج النسيج العمراني و تعتبر ضروريه لانجاز المشاريع استثماريه خاصه بالاضافه الى التعليمه الوزاريه المطبقه لهذا المرسوم رقم 329 والمؤرخه في 20 فيفري 1986

ثم بقي الحال على تدعيم فكره الاستثمار بصدور قانون 88 / 25 المؤرخ في 12 جويلية 1988 و المتضمن توجيه الاستثمارات الوطنية الخاصة.

الفرع الثالث عقد التنازل في اطار المناطق المطلوبه ترقيتها

لقد سبق الاشاره الى ان المناطق المطلوب ترقيتها انشئت بموجب المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 و المتعلقة بالتهيئ العمرانيه حيث عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل او البيع طبقا لقانون 90 / 30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 و المتعلق بالاملاك الوطنيه اذ نص عليه ضمن احكام ماده 89 منه .

و تنفيذًا لاحكام هذه ماده صدر المرسوم التنفيذي رقم 91 / 454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 لكي يحدد شروط اداره الاملاك الوطنيه الخاصه و العمومية التابعه للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك حيث اقر هذا المرسوم عمليه التنازل عن الاملاك الوطنيه الخاصه للدولة يكون كقاعده عامه واصليا عن طريق :

-المزاد العلني:

لقد نصت ماده 10 من المرسوم اعلاه على ما يلي (يكون البيع الممتلكات العقاريه التابعه للاملاك الخاصه للدولة و التي الغي تخصيصها وفيما اذا لم تعد صالحه للمصالح والمؤسسات العموميه عن طريق المزاد العلني الا اذا كانت هناك قوانين خاصه تمنع ذلك حيث يأذن الوالي بالبيع بالمزاد العلني بناء على راي المدير الولائي للاملاك الوطنيه وتكون المزايدات العلنيه على اساس دفتر الشروط تعدده مصالح الاملاك الوطنيه مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية يعلن عليها بواسطه ملصقات و اعلانات في الصحافه قبل 20 يوما من تاريخ اجراء البيع بالمزاد وتحدد مصلحه الاملاك الوطنيه السعر الادنى لهذه العقارات و حسب قيمه التجاريه لها)

وعليه نستنتج ان البيع بالمزاد العلني للعقارات التابعه للاملاك الوطنيه الخاصه يكون عن طريق قرار اداري صادر عن الوالي وان ملف طلب التنازل يودع لدى المدير الاملاك الوطنيه الولائي الذي يبدي رايه حول التنازل ثم يحول الملف الى الوالي لاصدار قراره في ذلك كما يقوم نفس المدير الولائي تحديد السعر الافتتاحي للمزايدة و الذي يكون على اساس قيمه التجاريه او سعر السوق ما عاد بعض المجالات الخاصه كالمحروقات مثلا التي تخرج عن هذه القاعده

واستثناء على هذه القاعده العامه السابق بيانها فان نفس احكام هذا المرسوم قد اقرت من جهه ثانيه استثناء في عمليه التنازل على الاملاك العقاريه الخاصه للدوله والذي يكون عن طريق :

-التراضي

وعلى هذا النحو وبهدف ترقيه الاستثمار في هذه المناطق صدر قانون الماليه لسنة 1992 الذي اكد على امكانية تنازل على الاملاك الوطنيه الخاصه للدوله لفائده الجماعات الاقليميه الجمعيات ، الهيئات، المؤسسات العموميه والمتعاملين العموميين الخواص او التعاونيه العقاريه وذلك عن طريق التراضي بموجب ماده 161 منه.

حيث نصت على هذا الاستثناء لفائده المستثمرين في كل المناطق التي تتعلق بالاستثمار احترام الشروط المنصوص عليها بواسطه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 وصادر عن وزاره التجهيز وهذه الشروط هي كالاتي :

- ان يتم التنازل عن طريق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك

- يتم التنازل بصفه رضائيه لفائده كل مستثمر جزائري بغض النظر عن صفته سواء كان مقيما او غير مقيما سواء كان شخصا معنوي او طبيعي

- يحدد ثمن التنازل على اساس سعر السوق الا ان هذا السعر يخفض بالنسبه للاستثمارات ذات الاولويه بالنسبه للمخطط الوطني السنوي بالنسبه 80% عندما يتعلق الامر باستثمار يقع بالمناطق المطلوب ترقيتها و بنسبه 25% عندما يتعلق الامر باستثمار يقع خارج هذه المناطق.

هذا و نشير في دراستنا لعقد التنازل ان هذا العقد الوارد على الاملاك الوطنيه الخاصه للدوله والمتضمن لبند الشرط الفاسخ قد نتج عنه عده مشاكل قانونيه في الميدان نتيجته سوء التطبيق سواء من جانب الاداره او من جهه المستثمر نفسه الامر الذي دفع بالاداره الى الاستغناء عن الشرط الفاسخ في اعداد عقود التنازل بالنسبه للاستثمار الوطني الخاص.¹

¹ بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، من ص 62

مطلب الثاني : امكانية تحول عقد الامتياز الى تنازل

يمكن لصاحب عقد الامتياز ان يطلب تحويل هذا العقد الى عقد تنازل "بيع" وذلك في الحالتين التاليتين :

01- خلال مده عقد الامتياز

02- عند انقضاء مده الامتياز

وذلك حسب الشروط المحدده في التنظيم المعمول به كاجاز المشروع الاستثماري في الاجال المحدده له في عقد الامتياز مثلا وعليه يمكن ان ندرس امكانيه تحول عقد الامتياز و شروطها و اجراءاتها بالنسبه لقانون 12 /93 المتعلق بترقيه الاستثمار و المراسيم التنفيذيه المطبقة له وفي المرحله الثانيه بالنسبه للقانون 16 /01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

الفرع الاول : التحول في اطار قانون 12 /93 المتعلق بترقيه الاستثمار.

لقد نص المشرع على امكانيه تحويل عقد الامتياز الى عقد بيع في اطار القانون 12 /93 السابق ذكره على ان تحدد كيفيات هذا التحويل الى تنازل عن طريق تنظيم لاحق ثم تدعمت هذه الامكانيه بصدور المرسوم التنفيذي رقم 322 /94 المتضمن منح حق الامتياز في المناطق الخاصه حيث ينص في الماده 06 فقرة 02 على امكانيه التنازل لصالح صاحب عقد الامتياز عن العقارات بمقابل مالي وذلك بمجرد انتهاء المشروع الذي تعينه قانونا السلطه المؤهله لذلك .

وتطبيقا لمبدأ المذكور اعلاه في قانون ترقيه الاستثمار والمراسيم التنفيذيه له صدر قانون 18 /93 المؤرخ في 29 /12 /1993 و المتضمن قانون الماليه لسنة 1994 و الذي استبدل اجراءات التنازل بالتراضي على اراضي الاملاك الوطنيه الخاصه بعقد الامتياز بالتراضي مع امكانيه تحوله الى تنازل "بيع".

ولقد جاء هذا التحول الى عقد امتياز بالنظر الى النتائج السلبيه التي لوحظت من جراء تملك الاراضي التابعه للاملاك الوطنيه الخاصه لصالح المستثمرين قبل انجازهم المشاريع المقرره ومن اجل تفادي هذه النقائص تم تبني فكره منح امتياز مع امكانيه تحول الى تنازل في ما بعد بشرط انجاز المشروع المقرر اي عوضت فكره ادراج الشرط الفاسخ في عقد الملكيه كما سبق بيانها عند دراستنا عقد التنازل بفكرة منح حق امتياز قد يتحول الى تنازل بعد انجاز المشروع

وعلى هذا الاساس فان القرار الاداري المتعلق بمنح حق الامتياز على اراضي الاملاك الوطنيه الخاصه و الخاضع للاشهار بالمحافظه العقاريه لا يمنح للمستفيد الا حق انتفاع فقط ويمنعه من ابرام كل التصرف ناقل للملكيه كما هو مبين في المنشور الوزاري رقم 1395 المؤرخ 1 ابريل 1995 وفي هذا السياق صدر قانون 27/95 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995 المتضمن قانون الماليه لسنة 1996 و الذي نص على عقد المنح قاصدا الامتياز والذي يعتبر من الحقوق الامتيازية الممنوحه في اطار الاستثمار حيث يمكن وتدعيما للاستثمار المقرر للتنميه الوطنيه بانجاز مشاريع التجهيز التي تكتسي طابع الصالح العام ، ان تمنح اراضي تابعه للاملاك الوطنيه الخاصه لصالح المتعاملين.

ويترتب على عقد المنح هذا عده اثار نذكر منها ما يلي :

- يخول للمستفيد منه حق الحصول على رخصه البناء طبقا للتشريع المعمول به .
- يجوز للمستفيد من هذا المنح ان يؤسس رهنا لصالح هيئات القرض على القطعه الارضيه الممنوحه له .
- يمكن للمستفيد ان يقدم الحق العيني العقاري، المتمثل في عقد المنح و كذا البنائات المشيده على هذه الاراضي كضمان للقروض الممنوحه له.

غير ان هذا النص كذلك اكد على انه يمكن تحويل عقد المنح الى تنازل عن طريق التنظيم ولعل المتبع في هذا المجال هي الاجراءات السابق ذكرها في ما يخص عقد الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 322 /94 و خاصه الاجراءات تقديم طلب التحويل و دراسه الطلب طبقا للبندين 1 و 2 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصه

و بشيئ اكثر تفصيل لعقد الامتياز صدر قانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 و المتضمن لقانون الماليه لسنة 1998 حيث نص على طريقتين لابرام عقد الامتياز هما :

أ- بالمزاد العلني:

كقاعده عامه و بصفه اصلية يمكن التنازل او المنح بالامتياز الاراضي التابعه للاملاك الوطنيه الخاصه للدوله و الموجهه لانجاز مشاريع استثماريه بالمزاد العلني وذلك لفائده هيئات عموميه المعترف بمنفعتها العموميه والمؤسسات العموميه ذات الطابع الاقتصادي و اشخاص طبيعيين او اعتباريين الخاضعين للقانون .

كما نص على امكانيه التحويل "المنح بامتياز" قانونا الى تنازل وذلك بناء على طلب من صاحب حق الامتياز فور الانتهاء من المشروع الاستثماري وذلك مع مراعاة الاحكام القانونيه في مجال التنازل عن الاملاك الوطنيه الخاصه .

وفي صورته اخرى نص على امكانيه تحويل حق الامتياز الى تنازل في اجل اقصاه سنتين بعد الاجال المنصوص عليها في عقد الامتياز للانتهاء من المشروع الاستثماري

وكنتيجه لما سبق ذكره عبر قوانين الماليه المتعاقبه فان اجراءات ابرام عقد الامتياز وكذا امكانيه تحوله الى تنازل من الناحيه العمليه البحتة تكون كما يلي :

- 01- يعرض حق الامتياز للبيع بالمزاد العلني تطبيقا للقاعده العامه
- 02- عند رسو المزاد على احد المتعاملين الذي يصبح مستفيد بحق امتياز عن طريق المزاد العلني
- 03- ان يقدم صاحب حق الامتياز الى وكالة الترقيه الاستثمار ليطلب تحويل حق الامتياز الى تنازل بصفه رضائية هذا الطلب على مصلحه الاملاك الوطنيه لتصدر قرارها بناء على راي الوكالة ويقدم هذا الطلب في الحالات الاتيه:

- بعد انجاز المشروع المنصوص عليه في دفتر الشروط وحسب الكيفيات المحدده له
- بعد الانجاز الجزئي للمشروع اي بعد مضي سنتين من مده عقد الامتياز والتي تدخل في مدة انجاز المشروع وغالبا ما تكون ثلاث سنوات للانجاز اي تبقى له سنه لاتمام عمليه الانجاز .

ب- بالتراضي

ارتأت الحكومة عن طريق التنظيمات وضعتها من اجل الحد من التلاعبات التي قد تحدثها الاداره نتيجته اصدار الولاية لقرار التنازل او المنح بامتياز بالطريقه الاستثنائية اي بالتراضي دون وجود نص قانون ينظمها.

ومن اجل تسيير حسن للعقار العمومي والصناعي على الاخص و طبقا لبرنامج الحكومه في الاستثمار فانه قد صدرت تعليمه من وزاره الماليه تلزم جميع مديريه الاملاك الوطنيه بعدم تنفيذ قرارات الامتياز او التنازل التي تمت بالتراضي¹.

¹ بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، من ص 82

الفرع الثاني : التحول في اطار القانون 01 / 16 المتعلق بتطوير الاستثمار

بتاريخ 21 اكتوبر 2001 صدر قانون رقم 16/01 المصادق على الامر 03/ 01 المتعلق بتطوير الاستثمار و الذي ألغى جميع المفاهيم والشكليات السابق ذكرها في المادة 23 من قانون 93 / 12 ونص على مفاهيم جديدة في المادة الاولى على الامتياز فقط دون امكانيه تحول الى تنازل و اضاف طريقه لاستغلال اراضي الاملاك الوطنية هي الرخصة .

اما بالنسبة للامكانيات نقل الملكية او التنازل المنصوص عليها في المادة 30 من الامر فانه يقصد بها التنازل لفائدة المستثمر اخر دون امكانيه تحول نفس حق الامتياز الى تنازل لنفس المستفيد منه

وعليه نفهم من دراسته وتحليل مواد هذا الامر انه استغني عن امكانيه تحول عقد الامتياز الى تنازل وحسب وجهه نظر الاستاذ بوجردة مخلوف واعتمادا على احكام المرسوم التنفيذي رقم 91 / 454 المذكور سابقا فان ابرام المعاملات على اراضي الاملاك الوطنية الخاصة يتم بناء على القواعد المذكوره فيه حتى بالنسبة لعقد الامتياز.¹

و بالنتيجة فان الامر 11/06 و المرسوم التنفيذي 121/07 كانا ينصان على تحويل الامتياز الى تنازل اذا انجز المستفيد منه مشروعه الاستثماري و كذا فان المرسوم التنفيذي رقم 122/07 ينص كذلك على التنازل بالمزاد العلني على الاصول العقارية المبنية و الغير مبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة و هذا التنازل يكون اما عن طريق المزاد العلني او عن طريق التراضي و اذا حول الامتياز الى تنازل فانه يتم اقتطاع مبالغ الاتاوات الايجارية من مبلغ التنازل و القيمة التجارية للارض تختلف على حسب ما اذا كان المستثمر قد انهى مشروعه في مدة سنتين من منح الامتياز و في حالة عدم التزام المستفيد بالالتزامات المقررة بدفتر الاعباء يفسخ عقد التنازل امام البجته القضائية المختصة بمبادرة من مدير املاك الدولة المختص و هذا طبقا للامر 11/06 الذي تم الغاؤه بموجب الامر 04/08.²

¹ بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، من ص 87

² بحة حنان ، العقار الصناعي المواجه للاستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص ادارة عامة، المركز الجامعي غليزان ، السنة الجامعية 2012 / 2013 ص 66

الخاتمة :

لتحفيز الاستثمار سواء كان وطنيا او اجنبيا و توسيع مختلف مجالاته فانه يتطلب توفر الاطر القانونية و المالية و العقارية ، هذه الاخيرة تعد جوهرية و اساسية لانجاز اي مشروع استثماري و على الخصوص الاستثمارات المباشرة عن طريق استغلال العقار اذ يعتبر الحصول على الوعاء العقاري الذي يستقبل المشروع الاقتصادي لذلك الاستثمار من الشروط الاولية لنجاحه او على الاقل انطلاقه .

لهذا الامر وجدت عدة نصوص قانونية و تنظيمية تؤطر هذه العملية الا انه بالرغم من ذلك يضل الحصول على قطعة ارض كموطن للمنشأة الصناعية من ابرز المشاكل التي تواجه تحفيز الاستثمار في الجزائر و من بين الحلول التي تبناها المشرع الجزائري بغية تطهير المشاكل العالقة بالعقار الصناعي هو جعل نظام الامتياز الاسلوب التعاقدى الوحيد الذي يتم بموجبه تمكين المستثمرين من الحصول على الوعاء العقاري لانجاز مشاريعهم الاستثمارية عليها ، و كان هذا التعديل محل الامر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المتعلق بمنح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية و المدرجة في استراتيجية التنمية المستدامة في البلاد الحريضة على مصالح الاجيال الصاعدة عن طريق تحقيق غايتين :

- الحفاظ على مكون هام من مكونات الاملاك الوطنية غير المتجددة .
- تطوير الاستثمار من خلال ضبط سوق الاعقار الصناعي .

مع الاشارة الى ان الدولة لها دور فعال في منح الامتياز ، اذ لا يمكن اغفال دورها لانها صاحبة الاراضي الموجهة للمشاريع الاستثمارية باعتبارها المانحة للامتياز اذ يسمح لها بالتمسك باراضيها حتى لا تكون ضحية المتاجرة بها او عدم استغلالها نتيجة التنازل عنها لصالح مستثمرين وهميين لا علاقة لهم بالاستثمار ، غير انه امام ممارسة الدولة لحق السيادة التامة على اراضيها بصفتها المالكة لها لا يعني ان عقد الامتياز كاسلوب قانوني وحيد لاستغلال العقار الصناعي يخدم المصالح العامة للدولة ، لان المشرع الجزائري لم يغفل في مراعاة المصالح الخاصة للمستثمر عن طريق منحه الحماية القانونية التامة اثناء انجازه لمشروعه الاستثماري فوق العقار موضوع الامتياز ، و لقد اثبتت المقاربات القانونية ان اشكالية العقار الصناعي في بلادنا ليست قضية توفر الفضاء بقدر ماهي مسألة نظام قانوني و تسيير و تنظيم فاذا كان نقص الانسجام المؤسساتي و عدم دقة الاجراءات العملية و كذا تعدد المتدخلين العموميين و كذا وجود جهاز قانوني جامد هي من العوامل التي رتبت وضعية بعيدة عن التحكم في مقتضيات التحولات العميقة التي يشهدها الاقتصاد الوطني فان

هذا الشطر من المشكل قد هيأت له الدولة جميع الظروف و الترتيبات و وجدت له الحلول الكفيلة من خلال استعمال كل الاليات و الاجهزة لازالة العراقيل في سبيل ضبط المعطيات الخاصة بمسألة العقار الصناعي و لا سيما تحديد المهام لضمان انسجام و تناسق الترتيب في الصلاحيات .

حل مشكلة العقار الموجه للاستثمار في مجاله الصناعي لا يتوقف عند هذا الحد اذ ينبغي تخليصه من كل العراقيل البيروقراطية كما يتعين مباشرة كل مسعى بحد اقصى من فرص النجاح و المتابعة المستمرة و المتجددة و ان اي تردد في هذا المجال سيزيد من تفاقم الوضع و سيعطل الحركية الضرورية ، اذ يتمثل الرهان من الان فصاعدا في ادراك اهمية الاختلالات المرتبطة بمسار استغلال العقار و ايضا الاخطار التي قد ترهن خلال السنوات القادمة اي تنمية مستديمة للوطن و باعتبار العقار الصناعي الوسيلة المثلى للاستثمار ، و في اطار العولمة فقد تخلى المستثمر عن السلوك التقليدي الذي يعرقل مفهوم التطور الاقتصادي و يقيد في حدود معينة ذلك المتمثل في الملكية الكلاسيكية التي تتكون من ثلاثة عناصر وهي: التصرف ، الاستعمال و الاستغلال ، اذ اصبح العنصر الاخير المتمثل في الاستغلال هو اهم عامل لدى المستثمر ، و في اطار ترقية الاستثمار و كذا تطويره تطلب الامر التحديد الدقيق لكيفية استغلال العقار الصناعي كمفهوم جديد للاستثمار مع البحث عن كفاءات و طرق ناجعة للاستغلال .

فبعد تحليل الاحكام القانونية المتعلقة بكيفية و شروط استغلال الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المخصصة لاغراض صناعية يمكن استنتاج ما يلي :

- يعتبر العقار الاقتصادي احد الركائز الاساسية لاستراتيجيات التنمية الصناعية بالنسبة للحكومات و الجبهات المانحة و القطاع الخاص على حد سواء .
- ان اغلب العقار الموجه للاستثمار المتوفر في الوقت الحالي لم يستغل و لعل السبب في ذلك هو افتقاره لادنى شروط التهيئة و وسائل الاتصال و المواصلات مما يحتم عزوف المستثمرين او نزوحهم نحو المناطق الساحلية و بالنتيجة لا يمكن تحقيق تنمية متوازنة بين المناطق التلية و الهضاب العليا و الجنوب الكبير ، فلا بد من ايجاد حلول ناجعة لتحسين الوضع الراهن

- ان عقد امتياز استغلال العقار الصناعي هو عقد اداري تعده ادارة املاك الدولة مرفوقا بدفتر الشروط لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية او الاشخاص الطبيعية او المعنوية الخاضعة للقانون الخاص عن طريق التراضي ، يرخص به بموجب قرار من الوالي بعد اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار ، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية ، او بناءا على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدن الجديدة .

- ضرورة وضع دفتر شروط يتضمن تحديد جدول زمني يلزم اي مستثمر بانجاز مشروعه في المدة الزمنية المتفق عليها بهدف القضاء على الشركات و المصانع الوهمية .

- التسوية النهائية للمنازعات العقارية على مستوى القضائي و الاداري .
- فرض غرامات و عقوبات مالية على المستفيدين من عقود استغلال العقار الموجه للاستثمار الذين تقاعسوا عن استغلالها و تنفيذ مشاريعهم الاستثمارية .

تحتاج الجزائر اليوم بعد عديد التدخلات التشريعية الهامة الى قطف ثمار هذه الجهود و هذا لا يمنع من تقديم بعض التوصيات في هذا الصدد و ان كانت من اختصاص اصحاب الخبرة في هذا المجال فيمكن اجمالها كما يلي :

- الاعتماد على موارد بشرية مكونة و مؤهلة لاستقبال رجال الاعمال حسب منهج متبع و تخطيط استشرافي يعزز ثقافة الاتصال مع الغير .

- وجوب الاستفادة من الخبرات الاجنبية لنقل تجاربها النموذجية الى الجزائر باستخدام التكنولوجيا المتطورة ، فالعقار الصناعي متوفر و في طريق التنظيم تضبطه الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري التي هيأت بدورها 42 منطقة صناعية مستدامة معروضة للاستثمار بمعايير دولية.

- لابد من تفعيل التعامل الالكتروني بين الادارة و المستثمر لتسهيل تقديم الخدمات في مدة زمنية وجيزة قصد حصوله على الوعاء العقاري بسرعة تمكنه من انجاز مشروعه و بدون اية عراقيل و في احسن الظروف ليعطي سورة حسنة عت الاستثمار في الجزائر في المحافل الدولية .

قائمة المصادر و المراجع

النصوص القانونية :

- 1- الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .
- 2- الامر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون التجاري معدل و متمم .
- 3- الامر 03/01 ، المؤرخ في 20 اوت 2001 ، المتضمن تطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية ، العدد 47 ، لسنة 2001 ، المعدل و المتمم بالامر 08/06 ، المؤرخ في 15 جويلية 2006 ، الجريدة الرسمية العدد 47 ، لسنة 2006
- 4- الامر 04/06 المؤرخ في 15 جويلية سنة 2006 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 الجريدة الرسمية ، العدد 47 ، لسنة 2006
- 5- الامر 08/06 المؤرخ في 2006/07/15 ، المتعلق بربط تطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 47 ، سنة 2006 .
- 6- الامر رقم 11/06 المؤرخ في 30 اوت 2006 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع استثمارية ، جريدة رسمية مؤرخة في 30 اوت 2006 ، العدد 53 ص 02 .
- 7- الامر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية مؤرخة في 2008/09/03 ، العدد 49 ص 03
- 8- القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، سنة 2008
- 9- القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2001/07/18 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية مؤرخة في 2011/07/20 ، العدد 40 ، ص 03 .
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية مؤرخة 2009/05/06 ، عدد 27 ، ص 04
- 11- المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المنحلة و الاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، جريدة رسمية مؤرخة في 2009/05/06 ، عدد 27 ص 16

المراجع العامة :

1- أ : عمر حمدي باشا و أ : ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، طبعة 2006.

2- أ : ناصر لباد ، الوجيز في القانون الاداري ، الطبعة الثانية ، سنة 2010

المراجع الخاصة :

1- أ : بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة ، الجزائر الطبعة الثانية 2009

2- أ : عمر حمدي باشا ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2005

الرسائل و المذكرات

01- مذكرة لنيل درجة الماجستير ، فرع الدولة و المؤسسات العمومية ، تحت عنوان التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار للطالب فسيح حمزة جامعة الجزائر كلية الحقوق سنة 2005

02- مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص ادارة عامة ، تحت عنوان العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر ، للطالبة بحة حنان المركز الجامعي غليزان معهد العلوم القانونية و الادارية سنة 2012 .

المفالات :

1- الدكتورة حميدي فاطمة ، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و دورها في تطوير الاستثمار ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، العدد 2016/06 ، ص 118.

2- الدكتورة حميدي فاطمة و الدكتور حيتالة معمر ، العقار الاقتصادي في الجزائر واقع و افاق ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، العدد 2015/05 ، ص 21.

3- الدكتور حيتالة معمر ، خصوصية عقد استغلال العقار الاقتصادي و دوره في ترقية الاستثمارات ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، العدد 2016/06 ، ص 11.

4- الاستاذة شايب باشا كريمة ، دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية ، جامعة الجزائر كلية الحقوق ، عدد خاص ، ص 127 .

5- الاستاذة شايب باشا كريمة ، الاطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية ، جامعة الجزائر كلية الحقوق ، عدد 03 ، سبتمبر 2012 ص 289 .

الفهرس

- 1.....مقدمة
- 5.....الفصل الاول : مفهوم العقار الصناعي
- 7.....المبحث الاول : الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي
- 7.....المطلب الاول: الاراضي المناطق الصناعية و المناطق الخاصة
- 10.....الفرع الاول : المناطق الصناعية
- 18.....الفرع الثاني : المناطق الخاصة
- 19.....اولا: المناطق المطلوب ترقيتها Z.A.P
- 20.....ثانيا : مناطق التوسع الاقتصادي Z.E.E zones d'expansion economique
- 22.....المطلب الثاني : المناطق الحرة و المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة
- 22.....فرع الاول: المناطق الحرة
- 23.....الفرع الثاني: المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمه خاصه من الدوله
- 24.....المطلب الثالث: المؤسسات العمومية الاقتصادية
- 30.....فرع الاول :خوصصه المؤسسات العمومية الاقتصادية
- 33.....الفرع الثاني: تصفيه المؤسسات العمومية الاقتصادية واثر انقضائها على العقار
- 40.....المبحث الثاني: الاجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي
- 40.....المطلب الاول :الهيئات الوطنية و المؤسسات العمومية الوطنية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي:
- 41.....الفرع الاول : الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ANIREF
- 46.....الفرع الثاني : الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الاستثمار
- 47.....الفرع الثالث : مجلس الوزراء و المجلس الوطني للاستثمار
- 49.....الفرع الرابع : الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
- 50.....المطلب الثاني : الهيئات المحليه على مستوى الولايه المسيره لاستغلال العقار الصناعي
- 50.....الفرع الاول: الوالي
- 52.....الفرع الثاني المدير الولائي لاملاك الدولة
- 54.....الفرع الثالث : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقيه الاستثمارات و ضبط العقار
- 56.....الفصل الثاني: العقود المنصبة على العقار الصناعي
- 58.....المبحث الاول: عقد الامتياز
- مطلب الاول : مفهوم عقد الامتياز و مقارنته بالحقوق المشابهة له في القواعد العامة للقانون و بعض القوانين الخاصة
- 58.....
- الفرع الاول : حق الانتفاع و حق الحكر و عقد الايجار
- 61.....

63.....	الفرع الثاني : عقد المنح في اطار قانون رقم 19/87 و المرسوم التنفيذي رقم 483/97
64.....	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.....
64.....	الفرع الاول :عقد الامتياز في اطار قوانين المالية و قوانين الاستثمار.....
69.....	الفرع الثاني : طرق ابرام عقد الامتياز.....
83.....	المبحث الثاني: عقد التنازل.....
83.....	المطلب الاول : مفهوم عقد التنازل.....
83.....	الفرع الاول : عقد التنازل بالنسبة للمناطق الصناعية.....
83.....	الفرع الثاني : عقد التنازل في اطار قانون الاستثمار الوطني الخاص.....
85.....	الفرع الثالث : عقد التنازل في اطار المناطق المطلوبه ترقيتها.....
87.....	مطلب الثاني : امكانية تحول عقد الامتياز الى تنازل.....
87.....	الفرع الاول : التحول في اطار قانون 12 /93 المتعلق بترقيه الاستثمار.....
90.....	الفرع الثاني : التحول في اطار القانون 16/ 01 المتعلق بتطوير الاستثمار.....
91.....	الخاتمة.....
	الملاحق
94.....	قائمة المراجع.....
96.....	الفهرس.....



ملخص المذكرة

أمام الانفتاح الاقتصادي الذي شهدته الجزائر خاصة مطلع الألفية الثانية و الذي تأكد من خلال الدعوة إلى الإستثمار سواء الخاص أو الأجنبي و تحقيقا لهذا الخيار الإقتصادي و جب على المشرع الجزائري سن حزمة من القوانين في شكل أوامر و مراسيم لتنظيم إستغلال العقار الصناعي الذي كان عقبة أمام ترقية الإستثمار و تطويره .

مما فرض على السلطة التنفيذية تسهيل عملية تنفيذ عقود الإمتياز بتوفير الأوعية العقارية ذات الطابع الصناعي الموجهة منها لإستقبال المشاريع الإستثمارية .

Devant l'ouverture économique qu'a connu l'Algérie surtout les débuts du deuxième millénaire qui s'est concrétisée avec l'appel à l'investissement que ça soit privée ou étranger , la réalisation de ce choix économique , le législateur algérien a été obligé de promulguer des lois sous forme d'ordonnances et décrets pour régler l'exploitation de l'immobilier industriel , qui était un obstacle devant la promotion de l'investissement et son développement .

Ce qui a imposé au pouvoir législatif de faciliter l'opération de l'application des contrats de concession et fournir les biens immobiliers à caractère industriel destiné à accueillir les projets d'investissement .

الكلمات المفتاحية:1/العقار الصناعي 2/الاستثمار

3/أملاك الدولة 4/الامتياز

5/الاستغلال 6/انجاز مشاريع