



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد خيضر - بمكورة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

منح العقار الصناعي في إطار الاستثمار في الجزائر

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة

الماستر في الحقوق

تخصص: قانون أعمال

تحت إشراف الأستاذ

من إعداد الطالبة:

قرفي ياسين

بوشليق إيمان

السنة الجامعية

2017/2016م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي جَعَلَ الْمَوْتَ
وَالْحَيَاةَ وَالَّذِي
يُعِيدُ النَّاسَ
وَالَّذِي يُعَلِّمُ
بِالْقُرْآنِ وَالَّذِي
يُعَلِّمُ بِالْقُرْآنِ
وَالَّذِي يُعَلِّمُ
بِالْقُرْآنِ

كلمة شكر

الشكر و الحمد كثيرا أولا و أخيرا لله و حده العلي القدير الذي أنعم علينا
نعمة العقل التي أمدتنا بالقوة و العزيمة.

مصداقا لقوله تعالى: { لنن شكرتم لأزيدنكم } أحمد الله عزّ وجلّ على أن
وفقتي لإتمام هذا العمل المتواضع، وألهمني الصبر لتخطي المصاعب
والعقبات التي واجهتني أمام أداء مذكرتي .وعملا بقول رسولنا محمد
(صلى الله عليه وسلم) "من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

وبكل إحساس أقف وقفة احترام وتقدير وشكر وعفو أمام الذي كان سببا
في توجيهنا لإنجاح هذه المذكرة.

أتقدم بالشكر إلى أستاذي الفاضل "قرفي ياسين" الذي لم يبخل علي
بالنصائح والتوجيهات في سبيل إنجاز هذه المذكرة خلال فترة البحث
وإلى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر -
بسكرة.

إلى جميع أساتذتي الأفاضل في أطواري الدراسية
وإلى كل من قدم لي يد العون من قريب أو بعيد....

الإهداء

بعد الحمد لله و الصلاة و السلام على رسول الله و آله و صحبه أجمعين

أهدي ثمرة نجاحي إلى:

الوالدين الكريمين الذي كان لهما الفضل في وصولي إلى هذه الدرجة،
و تلقيا نجاحاتي دوما بالأحضان، و سندي في كل خطوة خطوتها،
فادعوا الله أن يحفظهما و يطيل في عمرهما.

إلى والدي زوجي الكريمين أدام الله عليهما الصحة والعافية، وأطال في
عمرهما.

إلى زوجي قرة عيني الذي شجعني خلال مساري الدراسي، وكل عائلته
كبيرا وصغيرا

إلى شموع البيت: أسماء، أميرة، هالة حفظهم الله

إلى أخي الصغير: أيمن حفظه الله

إلى جدي العزيز أطال الله في عمره.

إلى خالتي العزيزتين: سعاد و نورة أدام الله عليهما بالصحة والعافية.

إلى جميع صديقاتي، وإلى كل من عرفني من قريب أو بعيد.

إلى كل معلم و أستاذ تربيته و تعلمت على يديه

إلى كل من مد لي يد العون من قريب أو بعيد

إلى كل من قرأ هذا العمل

إليكم جميعا كل الحب و التقدير....



مقدمة

يعد الاستثمار عاملا مهما لاقتصاديات الدول متقدمة كانت أم سائرة في طريق النمو، كونه يعبر عن درجة التقدم والتخلف لتلك الدول، كما يعتبر الدعامة الأساسية لبناء اقتصاد وطني سليم قادر على مواجهة المشكلات والتحديات التي تعترضه، ومن أجل توفير مناخ مناسب للاستثمار الذي بدوره يحتوي على مجموعة من العوامل التي تسمح بجذب المستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء، يجب توفير جملة من العوامل سياسية، واجتماعية، قانونية... الخ، واتخاذ الإجراءات التحفيزية التي من بينها منح ضمانات وامتيازات في إطار العوامل القانونية، والتي من بينها مزايا مالية، وجبائية، وأخرى تتمثل في منح العقار الصناعي كضمانة للمستثمر.

ولأنّ العقار يعتبر محددًا أساسيًا لإنجاح العملية الاستثمارية وعاملاً مساعداً على جلب ومن ثم استقرار المستثمر الأجنبي، على اعتبار أن العقار وبكل أنواعه، كان ولا يزال أحد المقومات الأساسية للثروة، فهو أفضل مجالات الاستثمار الموجودة، كونه ثابتاً وجامداً مما يضيف عليه صفة الدوام واللازوال، وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري في نص المادة 683 من القانون المدني بقوله "كل شيء مستقر بحيازته وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار...".

ويصدر قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الذي وضع أسس الملكية العقارية في الجزائر ونظّمها، صنف الأملاك العقارية في الجزائر إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك خاصة، إضافة إلى الملكية الوقفية، بحيث صنف العقار وحدد أنواعه بالاعتماد على طبيعته، غير أن هذا القانون لم يتطرق إلى العقار الموجه للصناعة. غير أن المشرع لم يهمل هذا النوع من العقار نظراً لأهميته الاقتصادية، حيث نظّمه بمجموعة من النصوص الخاصة في إطار العقار الموجه للاستثمار، إلا ما صدر منها بشأن المناطق الصناعية.



لقد ظهرت أول مرة فكرة تنظيم المناطق الصناعية في السبعينيات، وبالتحديد سنة 1973، وعليه سعت الدولة إلى تنظيم استغلال العقار الصناعي من خلال وضع نصوص تتضمنه، بداية بالقانون رقم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لما يسمى بالمناطق الصناعية، غير أنه و مع مرور الزمن تم اقتراح صيغة جديدة لتنظيم الأراضي التي تدخل في إطار الأملاك الوطنية لنتناسب مع الاتجاه الجديد لتطوير و ترقية الاستثمار، فظهرت نوعين من المناطق " المناطق الخاصة " و " المناطق الحرة " و التي كان يعول عليها في استقطاب مشاريع الاستثمار و تحقيق تنمية اقتصادية شاملة، حيث أسندت مهمة تسيير هذه المناطق إلى أجهزة ومؤسسات اقتصادية، لكن سرعان ما تم حلها حيث تم استبدالها عن طريق إنشاء وكالات ولانية تتولى مهمة تسيير هذه الأخيرة تعرف بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والتي لها دور كبير في التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري التي أنشأت سنة 2007.

أما من ناحية الحصول عن العقار الصناعي الذي سيكون موضوع دراسنا، فقد نظم المشرع هذه العملية حيث كان في بداية الأمر، يتم التنازل المباشر عن قطع الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة الأمر الذي أدى إلى حدوث ضغط كبير على الدولة، كما تسبب في عدم المساواة في الحصول على الوعاء العقاري، والتراجع الشبه الكلي للعروض العقارية من قبل الخواص الأمر الذي أدى إلى عدم تحقيق سوق عقارية حرة وشفافة التي كان يهدف لها قانون التوجيه العقاري، ونتيجة ذلك، قامت الدولة بإلغاء عقد التنازل المباشر وتم استبداله بعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وهذا بموجب الأمر 11_06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الملغى بموجب الأمر 04_08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الذي عمم الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل كإجراء وحيد للحصول على حافظة العقار الصناعي سواء تعلق الأمر بالعقار الصناعي على مستوى المناطق الصناعية، ومناطق النشاط، وكذلك الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والفائضة والمتوفرة.



إلا أن مشكلة العقار الصناعي وآليات الوصول إليه وتسوية ملكيته يعد من أهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار، حيث يعرف هذا الأخير تدهورا كبيرا سواء من حيث التنظيم و الذي يتم إما بنصوص تجاوزها الزمن، و إما بنصوص يغلب عليها طابع الغموض، الأمر الذي دفع بنا إلى البحث في هذا الموضوع.

أهمية الموضوع:

تتجلى أهمية اختيار الموضوع من خلال: التعريف بالعقار الصناعي من جهة، ومن جهة أخرى تحديد القيمة الاقتصادية للأصول العقارية التي تحويها هذه الحافظة، ومدى مساهمتها في رفع مستوى العرض العقاري وتدعيم الاستثمار، وكذا معرفة إجراءات التعامل في هذه الأصول وكيفية استغلاله، باعتباره أحد أهم الرهانات الكبرى المرتبطة بتحقيق مختلف المشاريع الاقتصادية الوطنية والدولية.

أسباب إختيار الموضوع:

إن الدافع إلى اختيار هذا الموضوع هو أن هذا النوع من العقارات لم يحض بالاهتمام الكبير، و الدراسة الكافية و العناية الوافية من طرف المختصين . كذلك اللبس والغموض الذي يشوب مجال العقار الصناعي وتخوف المستثمرين منه، وعدم وجود قانون واحد منظم للعقار الصناعي باعتباره احد الرهانات الكبرى المرتبطة بتحقيق مختلف المشاريع الوطنية والأجنبية وانشغال مطروح على عدة مستويات خاصة بعد فتح المجال للاستثمار الخاص، كثرة التحيينات المتعلقة به، حيث أن معظم نصوصه مبعثرة وغير مجمولة في قانون واحد، كما أن إجراءات التعامل في الأصول العقارية واكتسابها وكيفية استغلالها هي عراقيل تواجه المستثمر سواء الوطني أو الأجنبي. بالإضافة قلة المراجع والبحوث العلمية التي تكاد تكون منعدمة، والتي تناولت بالبحث والدراسة موضوع العقار الصناعي.

ومن هذا المنطلق و بناءا على سبق يمكن طرح الإشكال التالي:



هل وفق المشرع الجزائري في عملية تنظيم العقار الصناعي حتى يؤدي الدور المنوط به كعامل محفز ومشجع لاستقطاب الاستثمار؟

والتي تنطبق عنه مجموعة من التساؤلات الفرعية والمتمثلة في :

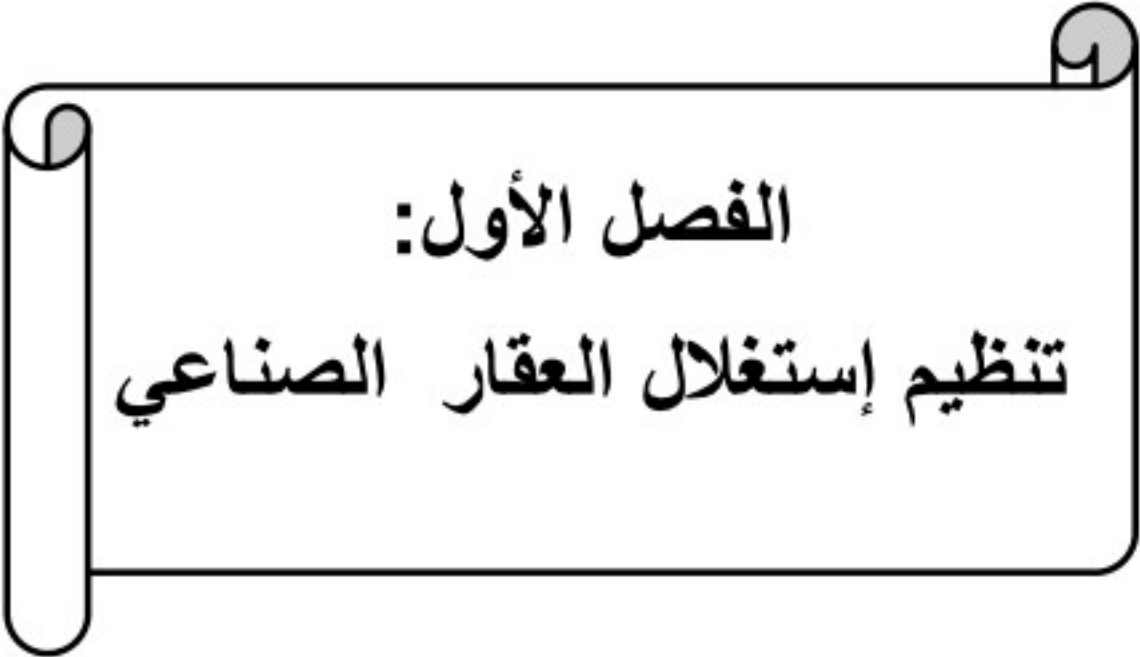
- ماهو العقار الصناعي؟، وفيما تتمثل حدوده العقارية ؟
- ماهي شروط استغلال العقار الصناعي؟
- كيف نظم المشرع الجزائري آليات وطرق منح العقار الصناعي في إطار الاستثمار؟.

وعليه ارتأيت دراسة الموضوع بالتركيز على تحليل النصوص التشريعية والتنظيمية من خلال إتباع المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل النصوص الخاصة بتنظيم العقار الصناعي الذي يشكل آلية قانونية خاصة بتنفيذ المشروع الاستثماري الأجنبي في المجال الاقتصادي.

حيث تم دراسة الموضوع من جانبين، تطرقنا في الفصل الأول إلى تنظيم استغلال العقار الصناعي من خلال التطرق إلى تعريف العقار الصناعي وبيان حدوده في المبحث الأول، ثم تحديد شروط استغلال العقار الصناعي والمتمثلة في الشروط العامة والخاصة في المبحث الثاني.

أما الفصل الثاني فخصصناه في آليات الحصول على العقار الصناعي من خلال دراسة أساليب الحصول على العقار قبل صدور الأمر 04_08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وإجراءات منح الامتياز في مبحث أول، أما المبحث الثاني فخصصناه لبيان أسلوب الحصول على العقار الصناعي بعد صدور الأمر 04_08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وإجراءات منح الامتياز.





الفصل الأول:
تنظيم إستغلال العقار الصناعي

تمهيد

يحتل العقار الصناعي مكانة هامة بإعتباره البنية الأساسية التي يقوم عليها النشاط الاقتصادي، ومن أجل تحقيق تنمية شاملة وكاملة سعت الدولة في مختلف سياساتها إلى توفير مواقع عقارية مهيأة لإستقبال نشاطات صناعية بهدف تلبية حاجات المستثمرين الاقتصادية، وتجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

ويهدف ترقية الاستثمار على الرغم من وجود أزمة في العقار عامة والعقار الصناعي خاصة، وصعوبات الحصول عليه، إلا أن ذلك لم يمنع الدولة من إنشاء العديد من المناطق الصناعية عبر مختلف ربوع الوطن، فقد تم تحديد المناطق الصناعية منذ السبعينات، وبالتحديد خلال سنة 1973، غير أنه ومع مرور الوقت أصبحت هذه المناطق غير كافية لتحقيق تطلعات الدولة الأمر الذي دفع بها لإنشاء مناطق جديدة لتمرکز الاستثمارات، والتي من بينها المناطق الخاصة والمناطق الحرة، دون إهمال الأراضي الواقعة خارج المناطق المهيأة بتفعيل الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية.

ومن أجل تسيير هذه الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار وجعلها أكثر جاذبية للمستثمر سواء كان وطني أو أجنبي، لجأت الدولة إلى إستحداث وكالات ترافق المستثمر، والتي من بينها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، التي تلعب دور الوسيط بين كل من الدولة من جهة، والمستثمر من جهة أخرى.

ولقد تم تنظيم هذه المواقع وإستغلالها وفق شروط قانونية تختلف باختلاف المنطقة والنشاط الاستثماري المراد إنجازها، والتي ترتبط مباشرة بالعقار الصناعي من جهة، والمستثمر من جهة أخرى. ويمكن تصنيف هذه الشروط إلى شروط قانونية خاصة منصوص عليها في قوانين الاستثمار والتنظيمات المتعلقة بالمنطقة ذاتها، أخرى عامة نجدها في قوانين متفرقة.

ومن أجل ذلك، إرتأينا دراسة هذا الفصل من خلال التطرق إلى تعريف العقار الصناعي وحدوده العقارية، مع توضيح دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في مجال تسيير

العقار الصناعي في المبحث الأول، ثم التطرق إلى الشروط القانونية والإدارية الواجب توافرها لاستغلال العقار الصناعي في المبحث الثاني منه.

المبحث الأول: تعريف العقار الصناعي و حدوده العقارية

سنتطرق من خلال دراستنا لهذا المبحث إلى تحديد تعريف العقار الصناعي في المطلب الأول، ثم إلى حدود العقار الصناعي في المطلب الثاني

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي

لقد كان العقار الصناعي موضوع إهتمام الباحثين في حقول معرفية متعددة، وإن كان تناوله يختلف باختلاف التخصصات وعليه كان ولا بد من الوقوف على المعنى العام للعقار الصناعي في الفرع الأول، ثم بيان المعنى القانوني للعقار والمعنى القانوني للصناعة في فرع ثان⁽¹⁾.

الفرع الأول: المعنى العام للعقار الصناعي

يأتي في مقدمة الباحثين الذين وضعوا تعريفا عاما للعقار الصناعي، خبراء الجغرافيا وخبراء الاقتصاد على النحو الآتي:

أولا: تعريف الخبراء الجغرافيين للعقار الصناعي

حسب رأي الخبراء الجغرافيين يعرف العقار الصناعي على أنه: "المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية". ويتطلب إختيار الموقع الجغرافي المحدد مرحلتين أساسيتين، مرحلة التوطين العام، والذي يتمثل في تحديد أو إختيار المساحة الجغرافية (الجهة أو البلدية) التي سينجز فيها المشروع الصناعي، ومرحلة التوطين الخاص

⁽¹⁾ د. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، بجامعة قسنطينة 2014-2015، ص 15.

الذي يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي ستجز فيه المنشأة الصناعية. ذلك أن إختيار موقع أو رقعة جغرافية لتوطين الصناعات يتطلب عدة عوامل تسعى الدول لتحقيقها منها العامل الاقتصادي والذي يأتي في المقام الأول، ويؤكد عليه صاحب المشروع بصرف النظر عن أي اعتبار آخر، والدولة في حرصها لتحقيق أهداف تنموية تسعى إلى توجيه توطين النشاطات الاقتصادية أخذاً بعين الاعتبار هذا العامل.

أما بخصوص العامل الثاني، فهو عامل تنموي محض من خلال توجيه إنجاز الإستثمارات الصناعية نحو المناطق الصناعية الجغرافية الراكدة اقتصادية، وأخيراً العامل الثالث اجتماعي يسعى إلى تحقيق إستقرار السكان، ورفع مستوى معيشتهم، وتحقيق التوازن السكاني والعمراني بين مناطق البلاد، وتخفيض الضغط عن بعض المراكز الحضرية التي تعاني من إختناق⁽¹⁾.

ثانياً: تعريف الاقتصاديين للعقار الصناعي

كما عرّف خبراء الاقتصاد العقار الصناعي بأنه: «أصل إنتاجي ثابت يستثمر فيه وتوظف فيه الأموال قصد التنمية وزيادة رأس المال».

وبحسب رأيهم ، فإن مفهوم العقار الصناعي مرتبط بالمال المخصص للإستثمار، بحيث يتم الإتفاق على الأصول (الأراضي و المباني) خلال فترة زمنية محددة قصد زيادة إنتاجيتها بإضافة جديدة في ثروة المجتمع⁽²⁾.

الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار الصناعي

يمكن تعريف العقار الصناعي على أنه: «مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها إتصال قرار وثبات، وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات

(1) د.خوارجية سميحة حنان، مرجع نفسه، صص 16، 15.

(2) محمد أحمد سويلم، الإستثمارات الأجنبية في مجال العقارات-دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، منشأة المعارف، ط1، الإسكندرية مصر، 2009، صص 24.

العمومية المحلّة، والأصول العقارية الفائضة، التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجه لإنتاج سلع عن طريق تحويل مواد أولية، أو استخدام مواد شبه مصنعة»⁽¹⁾.

كما وتطرقت وزارة المساهمات وترقية الاستثمار، في تقرير لها رقم 533 المؤرخ في ماي 2006 إلى تعريف العقار الصناعي بقولها: «العقار الصناعي أو كما يسمى بالعقار الاقتصادي هو مجموع الأراضي الموجهة لإنشاء وحدات إنتاج سلع وخدمات»⁽²⁾.

لقد لفت إنتباهنا هذا التعريف من ناحية نعت العقار الصناعي بالعقار الاقتصادي، وقد تأكد لنا ذلك في عدة مناسبات، بما فيها المادة 03 من المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويضبط سيرها المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، والتي أشارت إلى مصطلح العقار الاقتصادي العمومي⁽³⁾.

المطلب الثاني: حدود استغلال العقار الصناعي

يعد العقار الصناعي المادة الخام الأكثر لفتا للإنتباه في الجزائر، حيث أنه ومنذ الاستقلال ظل تنظيمه وإستغلاله يحضى بالإهتمام على الصعيد الاقتصادي من خلال برامج كل الحكومات المتعاقبة.

ومن أجل توفير هذه المناطق الاستثمارية لتحقيق تنمية كاملة وشاملة، تم تحديد العقارات الصناعية والمناطق الخاصة بها مند السبعينات، وبالتحديد سنة 1973 بواسطة لجنة

(1) بن ددوش قماري نضرة وشتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لانعاش الاقتصاد المحلي، ودعم الاقتصاد، دفاثر السياسة والقانون، العدد 15، جوان 2016، ص ص 684.683.

(2) دخوانجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 20.

(3) المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ 23-04-2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ويضبط سيرها المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-126 المؤرخ في 19-03-2012، ج.ر.ع. 17 المؤرخة في 25-03-2012.

استشارية مكلفة بإنشاء المناطق الصناعية، ومع مرور الوقت أضحت هذه المناطق غير كافية لتحقيق تطلعات الدولة، فعملت السلطات المختصة على البحث عن المناطق الجديدة لتركز الإستثمارات ومن بينها: المناطق الصناعية، المناطق الخاصة، المناطق الحرة،...⁽¹⁾.

وعلى هذا الأساس، سوف نتطرق إلى المناطق الصناعية والمناطق الخاصة في الطلب الأول، ثم المناطق الحرة والمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة في مطلب ثان، كل نوعين على حدا، ومن ثم نبين الجوانب المتعلقة بخصوصية المؤسسة العمومية الاقتصادية وأثرها على العقار الصناعي.

الفرع الأول: المناطق الصناعية و المناطق الخاصة

إن محاولة تحديد المناطق الصناعية والمناطق الخاصة، وبيان أول ظهور لها يكون من خلال دراسة كيفية إدارتها وتسييرها، والقوانين المنظمة لها في ظل تطور الاستثمار، وتشجيع استغلال الثروات الوطنية، وذلك بتوفير المواقع العقارية المهيأة لإستقبال المنطقة الصناعية، وذلك تلبية الحاجات العقارية لكل المتعاملين قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

وعليه سنتطرق أولا إلى المناطق الصناعية مع بيان أحكامها، ثم إلى المناطق الخاصة ثانيا.

أولا: المناطق الصناعية

يقصد بالمناطق الصناعية الحيز المكاني الذي يجب أن يوفر للمؤسسة الإطار الملائم للعمل والإزدهار، وموجها أساسيا في ترقية الاستثمارات، وتحسين نجاعة المؤسسة، كما تعتبر نمط من أنماط التوطن الصناعي⁽²⁾.

(1) بن ددوش قماري نضرة، شتوان حنان، مرجع سابق، ص 684.

(2) نعيمة طواش، عابدة مصطفى، مقال بعنوان دور الملكية العقارية والصناعية في تفعيل الاستثمار في الجزائر، مداخلة في الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 22 و23 نوفمبر 2015، ص 04.

فبحسب خبراء الأمم المتحدة للتنمية الصناعية ONUDI، فالمنطقة الصناعية، عبارة على: >> مساحة أرضية غير مهياة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموماً بقرار من رئيس البلدية، يشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية<<⁽¹⁾.

كذلك، هي >> فضاءات ذات مساحة كبيرة نسبياً مجهزة وصالحة، مجهزة إلى إنشاء و تأسيس نشاطات وأنشطة اقتصادية.<<⁽²⁾.

كما تعرف على أنها: >> تلك الفضاءات العقارية الاقتصادية المنشئة والمحددة النطاق من قبل الدولة، لإحتواء المشاريع، والتي ينبغي إنشاؤها خارج المحيط العمراني. وهذا تفادياً للمخاطر التي يمكن أن تنجم عن الإستغلال الصناعي<<⁽³⁾.

وفي إطار سعي الدولة إلى تنمية القطاع الصناعي بإعتباره الطريق الأمثل لتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية، بادرت السلطات العمومية بمحاولة إيجاد سبعة وسبعون (77) منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات⁽⁴⁾، وذلك بصدر المرسوم التشريعي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، تتكفل بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني، بتقديم أي رأي، وعرض أي إقتراح بصفة عامة، وتقديم كل مساعدة للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، وذلك لترقية المناطق المذكورة على أحسن وجه وتنمية من

(1) د.خوانجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 51.

(2) أنظر الموقع WWW.ANIREF.DZ.

(3) تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير،

فرع قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية بن عكنون، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص 18.

(4) بن ددوش قماري نضرة، شتوان حنان، مرجع سابق، ص 684.

العمران المعنية⁽¹⁾، ويتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بدفتر شروط إدارة المناطق الصناعية⁽²⁾.

حيث يقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، تهيئتها كمرحلة أولى ثم القيام بإدارتها في مرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعني التهيئة والتسيير معا. حيث تتم تهيئتها عن طريق أجهزة و مؤسسات مختلفة نذكرها حسب الترتيب الآتي:

أ- هيئات عمومية ذات طابع اقتصادي منشأة بموجب المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983، وذلك عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على:

* أعمال ذات مصلحة محلية ؛

* أعمال متعددة الصلاحيات ذات طابع، وهذا بحسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم عندما تكون المنطقة أو إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية نشاطات ذات مصلحة وطنية نوعية تابعة لوصاية واحدة .

ب- مؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم ،عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لسلطة رئاسة واحدة⁽³⁾.

(1) انظر المادة 02 المرسوم 73-45 المؤرخ في 28-02-1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج.ر.ع 20، المؤرخة في 09-03-1973.

(2) المرسوم التنفيذي 84-55 المؤرخ في 03-03-1984 المتعلق بدفتر شروط إدارة المناطق الصناعية، الصادر بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05-03-1984، ج.ر.ع 10 المؤرخة في 06-03-1984.

(3) بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2009 ص 12.

ج- عن طريق وحدة متخصصة تنشأ بموجب قانون، وفي إطار قوانين و التنظيمات المعمول بها عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة⁽¹⁾.

د- عن طريق دفتر شروط خاص بإدارة المناطق الصناعية والصادر بناء على التعليمات الوزارية المؤرخة في 05 مارس 1984.

فمن خلال هذه الشروط، يتبين لنا أن إدارة الفضاءات العقارية داخل هذه المناطق يقع على عاتق هيئات عمومية ذات طابع اقتصادي وهيئات أخرى لها نفس المهام، بتنفيذها، وذلك بتهيئة هذه المنشآت بصفة تعاقدية، من خلال إحترام الشروط الواجب إحترامها من طرف المتعاملين، والأجهزة المسيرة، وهذا عند استغلال العقار خاصة فيما يتعلق بالمنشآت المشتركة، كالطرق، شبكات الربط المختلفة⁽²⁾.

وبهدف المحافظة على دوامها، يجب مراقبة مدى إحترام مبادئ التهيئة العمرانية في المنطقة الصناعية، حيث جاء نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84-55 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، والتي من خلالها يقع على عاتق الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية ضرورة المحافظة على مبدئين هاميين المتمثلين في:

-الحصول على العقارات والتنازل عليها، إذا كان ضروريا لإنجاز مشاريع داخل المنطقة الصناعية ؛

-التعديل في حالة حدوث إشكالات في برنامج المنطقة، مما يتناسب مع حجم الصناعات المقامة في المنطقة، وهذا في إطار تهيئات إضافية⁽³⁾.

(1) تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 20.

(2) بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 13.

(3) المرسوم التنفيذي 55/84 المؤرخ في 03/03/1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية، مرجع سابق.

يستنتج مما سبق، أن المناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية أو النشاطات المتعددة الاختصاصات وذات منفعة وطنية شرط أن تكون تابعة لوزارات متعددة، تدار عن طريق "مؤسسة عمومية اقتصادية" تنشأ إما بموجب قرار، تطبيقاً لأحكام المرسوم 83-200 المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها، أو بموجب مرسوم عملاً بأحكام المرسوم 84-56 المؤرخ 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، في حين أن المناطق الصناعية التي تتضمن نشاطات تابعة لمؤسسة واحدة لكنها ذات أهمية وطنية، يتم إدارتها بموجب هيئة مختصة، كما هو الحال بالنسبة للمحروقات⁽¹⁾.

بعد التطرق إلى إدارة المناطق الصناعية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، سيتم التطرق إلى تسيير هذه المناطق حسب المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المتعلق بدفتر شروط إدارة المناطق الصناعية، أين أسندت مهمة التسيير الفعلي إلى المؤسسات العمومية الاقتصادية عن طريق أجهزة عديدة ومختصة، نذكر منها:

*المركز الوطني للدراسات والأبحاث الوطنية (CNERU)

*مؤسسة تسيير المناطق الصناعية (EGZI) (2)

حيث نجد المادة 04 من المرسوم التنفيذي 84-56 المتعلق بدفتر شروط إدارة المناطق الصناعية، والتي نصت على بعض مهام هيئات التسيير للأجزاء المشاعة في المنطقة الصناعية، والتي نذكر منها⁽³⁾:

(1) حمزة فسح، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، سنة 2004-2005، ص 23.

(2) تانولت فاطمة، مرجع سابق، ص 20.

(3) المرسوم التنفيذي 84-56 المؤرخ في 03-03-1984 المتعلق بدفتر شروط المناطق الصناعية، ج.ر.ع 10 المؤرخة في 06-03-1984 .

- المحافظة على المنشآت الكبرى والتجهيزات والهيئات الجماعية التي تختص بها المنطقة الصناعية وصيانتها وفق التعليمات المحددة في دفتر الشروط؛
- مراقبة وحماية المنطقة وتنظيم المساعدة المتبادلة وتنفيذها؛
- تسيير المنطقة واحترام مخطط تهيئتها؛
- تنظيم المصالح المشتركة بين جميع المتعاملين في المنطقة وإنجاز التجهيزات المناسبة⁽¹⁾.

كما تتمثل المهمة الرئيسية لهذه الهيئات في: تلقي العقارات، واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية، والتي قد تكون إما أملاكاً عامة أو خاصة، ثم إعادة التنازل عنها بالطرق القانونية لصالح المستثمرين، إذا كان ذلك ضرورياً لإنجاز المشاريع داخل المنطقة بعد القيام بأشغال و أعمال التهيئة⁽²⁾.

- كذلك الحال بالنسبة لصاحب المشروع، في علاقته مع الهيئات، حيث نجد المادة 06 من المرسوم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بدفتر شروط إدارة المناطق الصناعية، حيث يستمر المستثمر في القيام بجميع المهام المنوط له في إطار مخطط تهيئة المنطقة بغض النظر عن ممارسة الهيئة المسيرة لها، فيستمر بممارسة صلاحياته المتعلقة ب:
- تسيير الاستثمار وشراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع في المنطقة،
 - كما يقوم كذلك عند الإقتضاء بتعديل برنامج المنطقة بما يتناسب وحجم الصناعات المقامة في المنطقة في إطار تهيئات إضافية،

⁽¹⁾ بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 13.

⁽²⁾ حمزة فسيح، مرجع سابق، ص 24.

- كما يتولى القائم بالتهيئة والتسيير، ووضع شبكات المنطقة الصناعية، ومنشأتها الكبرى تحت تصرف الهيئات المختصة، والتي تتولى استغلالها في إطار القوانين والتنظيمات التي على نشاطها⁽¹⁾.

ومنه، وما يمكن ملاحظته أنّ العلاقة بين كل من الهيئات المسيرة للمناطق الصناعية والمستثمر أو صاحب المشروع هي علاقة تكاملية، حيث كل منهما يكمل الآخر من خلال تنفيذ التزام كل منهم.

أما بخصوص الموارد المالية لهذه الهيئات، فقد نصت المادة 08 من المرسوم 84-55 على أنها تتكون من عائدات الخدمات التي تقدمها هذه المؤسسات لصالح المستثمرين، وكذا المساهمات المالية المقدمة من الوحدات المقامة في المنطقة تبعا لنسب المساحة المشغولة، ورقم الأعمال، ودرجة أهمية الشبكات، كذلك يمكن لها أن تدخل ضمن العائدات المذكورة معاملات موازنة تُحدّد وفقا للمميزات الخاصة المحلية⁽²⁾.

كذلك يمكن اللجوء إلى الإقتراع الجبري في حالة عدم تسديد المتعاملين لأقساطهم بمقتضى المصاريف المرتبطة بالتسيير العادي للمنطقة، أو بمقتضى الأشغال أو الإلتزامات الأخرى ذات الطابع الظرفي⁽³⁾.

ورغم التجهيزات والوسائل الحديثة من حيث الإدارة والتسيير، فإنّ هذا المرسوم لم يحقق النتائج المرجوة، بحيث يمتاز العقار الصناعي في هذه المناطق بصعوبات ونقائص. الأمر الذي أدى إلى ظهور مشاكل في الميدان لاسيما في عمليتي المتابعة والمراقبة، التي نذكر منها:

- تعدد وتعاقب أجهزة التسيير للمناطق الصناعية، مما أدى إلى ظهور مشاكل في الميدان لاسيما في عمليتي المتابعة والمراقبة.

⁽¹⁾ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 84-56 المؤرخ في 03-03-1984 المتعلق بدفتر شروط المناطق الصناعية، المرجع السابق.

⁽²⁾ المرسوم التنفيذي 84-56 المؤرخ في 03-03-1984 المتعلق بدفتر شروط إدارة المناطق الصناعية، المرجع نفسه.

⁽³⁾ حمزة فسيح، مرجع سابق، ص 24.

- إن إختيار المواقع لإنشاء مناطق صناعية يغلب عليها الطابع الإرتجالي، مما تسبب في كثير من حالات استهلاك الأراضي الفلاحية الخصبة.

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة وشغلها.

- عدم إحترام المعايير الاقتصادية وقوانين التعمير، عند إنشاء هذه المناطق.

- عدم تحديد الجزيئات بصفة واضحة، الأمر الذي أدى إلى ظهور توسعات غير قانونية.

- عدم تحديد الطبيعة القانونية لأجهزة إدارة المناطق الصناعية، حيث كان اكتساب العقار وتسييره يعود إلى المؤسسات العمومية الاقتصادية، فهل هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أم تجاري أم أنها مؤسسات عمومية اقتصادية لا تهدف إلى تحقيق الربح؟⁽¹⁾

وفي هذا السياق، وقصد إعادة ملائمة الإطار القانوني وإزالة عوائق الاستثمار، اتُخذت عدّة إجراءات من طرف كل الوزارات المعنية بالعقار الصناعي، حيث تم إصدار الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم، والذي أنشأ جهاز يسمى المجلس الوطني للاستثمار (CNI)، ومن أبرز مهامه اقتراح القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه، والعمل على إنشاء مناطق صناعية جديدة⁽²⁾.

ثانيا: المناطق الخاصة ZONNES SPECIFIQUES

تعتبر المناطق الخاصة، ثاني تنظيم للعقار الصناعي في الجزائر، جاء في إطار المرسوم التشريعي 39-12 المؤرخ في 17 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الاستثمار، في الفصل الأول من الباب الثاني تحت عنوان الاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة، في المواد من 20 إلى

(1) بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 17.

(2) بن ددوش قماري نصره وشتوان حنان، مرجع سابق، ص 684.

غاية المادة 24 منه، حيث منح هذا المرسوم امتيازات اقتصادية وقانونية وجمركية، وأحيانا تحفيز الاستثمار في مثل هذه المناطق⁽¹⁾.

فبالرجوع لنص المادة 20 ممن المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار المعدل بموجب الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم في نص المادة 10 منه، نجد أنّ المشرع الجزائري قد حدد نوعين من المناطق

-المناطق المطلوب ترقيتها ZAP (Les zones à promouvoir) .

-مناطق التوسع الاقتصادي (Les zones d expansion economique) ZEE .

1- المناطق المطلوب ترقيتها ZAP

لقد أهمل قانون ترقية الاستثمار تعريف المناطق المطلوب ترقيتها، وربما ترك المسألة إلى قانون التهيئة العمرانية، والمراسيم التطبيقية له. حيث تبرز هذه الإضافة ضمنا، وذلك بالنظر إلى المرجعيات المعتمدة من طرف قانون ترقية الاستثمار الذي ربط هذا النص بالقانون رقم 87-03 المؤرخ في 27-01-1973 المتعلق بالتهيئة العمرانية⁽²⁾.

وبالرجوع إلى أحكام هذا القانون، الذي تطرق إلى هذه المناطق في نص المادة 51 منه بقوله: "سعيًا وراء ضمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية، سيتم في إطار قوانين المالية، وعند الإقتضاء عن طريق التنظيم باتخاذ إجراءات تشجيعية وتحفيزية ذات الطابع الاقتصادي والاجتماعي والجبائي تختلف وتتكيف حسب كل منطقة"⁽³⁾.

(1) حمزة فسيح، مرجع سابق، ص 27.

(2) عجة الجبالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار قطاع المحروقات، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006، ص 604.

(3) انظر المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27-01-1973 المتضمن قانون التهيئة العمرانية، ج.ر.ع 05 المؤرخة في 1987.

فحسب المرسومين التشريعي والتنفيدي 93-12 و 91-321 فإن المناطق المطلوب ترقيتها، لم تنشأ لأول مرة في 1993، بل كانت موجودة قبل ذلك فنجد المرسوم التشريعي 93-12 أكد وجودها، ودعم الاستثمار بها، وألحقها بالمناطق الخاصة، وهذا لتسهيل وضبط عملية الاستثمار وتحديد الإمتيازات فيها⁽¹⁾.

فبالرجوع إلى القانون 87-03 المؤرخ في 27-01-1973 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يتبين لنا أن المناطق المطلوب ترقيتها، تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها، وتراجع عند الإقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، وبعد استشارة السلطات المحلية، وعلى أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية، المادية، الإجتماعية، الاقتصادية، والمالية للبلديات المذكورة حسب المعايير التالية⁽²⁾:

-المميزات الديمغرافية : وتأخذ بعين الإعتبار في الدراسة إجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية، السكان الريفيون، وتحديد نسبة البطالة وحجمها .

-المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي: وتتحصر أساسا في الجنوب، السهوب ، الهضاب العليا، والناطق الجبلية، بالإضافة إلى المناطق الحدودية.

-المميزات الإجتماعية ، الاقتصادية ، أو درجة التجهيز: وتتمثل في تبيان معدلات معينة كنسبة التمدن، نسبة الكهرباء الريفية، نسبة التجهيز لجلب مياه الشرب، نسبة الإستجابة للتغطية الصحية، نسبة شغل كل مسكن....

-المميزات المالية: وتتمثل أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية نسبة الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية⁽³⁾.

(1) حمزة فسيح، مرجع سابق، ص 28

(2) بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 20.

(3) لظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14-09-1991، المتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها، ج.ر.ع 44، المؤرخة في 13-03-1993.

فمن خلال هذا المرسوم، نجد أن المشرع الجزائري قد استغنى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من قوانين المالية السابقة لصدوره⁽¹⁾، فأدمج مفهوم المناطق المحرومة، مناطق الجنوب، مناطق أقصى الجنوب، المناطق المعزولة، المناطق الواجب ترميمها في مفهوم واحد هو المناطق المطلوب ترميمها.

وعليه تقوم الدولة بتقديم مساعدات للبلديات المطلوب ترميمها عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب شغل وهذا من خلال:

- تدعيم إقتناء الأراضي، لتتخذ كمواقع لإستقبال الاستثمارات ؛

- مساعدة البلديات في إنجاز منشآت أساسية للإنتاج، كمشاريع استثمارية صناعية؛

- مساهمة الدولة في التكفل بالأشغال القاعدية المرتبطة بشبكات جلب مياه الشرب، والتطهير، ومد الطرقات...⁽²⁾

ولإعتبارات اقتصادية خاصة بالتهيئة العمرانية، كان لابد من تحسين هذه المناطق فقد تم إلغاء القانون رقم 87-03 بموجب القانون رقم 01-20 المؤرخ 12-12-2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، وقد حصرت المادة 80 فقرة 02 منه المناطق المطلوب ترميمها في :

- الأقاليم المتميزة بضعف مستوى ترميمها الاقتصادية، وبعدم كفاية نسيجها الصناعي، والخدماتي؛

- الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى ترميمها الاقتصادية، وتواجه صعوبات خاصة؛

(1) انظر قوانين المالية على التوالي 83-19 المؤرخ في المتضمن قانون المالية لسنة 1983/ و 85-10 المتضمن قانون المالية لسنة 1985/ و 87-20 المتضمن قانون المالية لسنة 1987/ و 88-33 المتضمن قانون المالية لسنة 1988.

(2) انظر المواد 02 و 03 و 04 من المرسوم التنفيذي 91-321 المتضمن كليات تحديد المناطق الواجب ترميمها في إطار المادة 51 من القانون 87-03 المتضمن التهيئة العمرانية، مرجع سابق.

- المناطق الحضرية الحساسة المتميز بوجود مجموعات سكنية كبرى وإحياء سكنية متدهورة وبإختلال توازن حاد بين السكن والشغل⁽¹⁾.

2- مناطق التوسع الاقتصادي ZEE

وهي الفضاء الثاني للمناطق الخاصة للاستثمار⁽²⁾، حيث عرفت المادة 04 من المرسوم 321-94 المتعلق بشروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، على أنها فضاءات جيواقتصادية تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية، المطلوب حشدها، ورفع من شأنها، أو الكفيلة لتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها⁽³⁾.

لقد جاء هذا المرسوم بمفهوم واسع ومرن لمناطق التوسع الاقتصادي إلى حد قد يصعب عليه في بعض الأحيان صياغته لإنشاء منطقة معينة كمنطقة التوسع الاقتصادي، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على أرض الميدان إلى غاية الوقت الحاضر⁽⁴⁾.

تحدد مناطق التوسع الاقتصادي انطلاقا من نتائج التحليل التي تأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية :

(1) القانون رقم 01-20 المؤرخ 12-12-2001 المتضمن تهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، ج.ر.ع 77، المؤرخة في

2001-12-15

(2) عجة الجبالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، قطاع المحروقات، مرجع سابق، ص 605.

(3) المرسوم التنفيذي 321-94 المؤرخ في 17-10-1994 المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، مرجع سابق.

(4) بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 22.

- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات من خلال مؤشرات كالموارد المائية والتطهير، وسائل الإتصال السلكية واللاسلكية، بما فيها الطرق والسكك الحديدية⁽¹⁾.

- بالإضافة لأي مؤشر آخر أو أداة قد توجه اختيار موقع الاستثمارات في المجال الصناعي، وتسهيل الإسراع في انجازها واستغلالها، وفي هذا الإطار يجب الاعتماد على إنشاء هذه المناطق بناء على المقترحات التابعة من الأشغال التحضيرية، أو من العناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية و الجهوية في إطار التهيئة العمرانية⁽²⁾.

كذلك ومن خلال نص المادة 06 من المرسوم 94-321 والتي استثنت من مناطق التوسع الاقتصادي في مجال التهيئة العمرانية مايلي:

-المناطق المطلوب ترقيتها حسب المفهوم الوارد في المادة 51 من القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

-الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى، والمحددة وفق القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

-مواقع المركبات السياحية والإستجمامية الكبرى.

- مساحات الإرتفاق أو الخدمة العمومية، وخاصة المساحات التي تشمل الموانئ والمطارات⁽³⁾.

هذا ويتم تعيين وتحديد هذه المناطق بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن كل من وزارة المالية ووزارة الداخلية والتهيئة العمرانية والتخطيط، وبناء على اقتراح من الجماعات

(1) عجة الجبالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، قطاع المحروقات، مرجع سابق ص 606.

(2) بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 23.

(3) لنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 94-321 المرخ في 17-10-1994، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، المرجع السابق.

المحلية المختصة إقليمياً، وبعد استشارة الإتحادات والجمعيات التي يهتمها الأمر إن وجدت. إلا أن هذا النوع من المناطق لم يُعرف لحد الآن، ولم يكن له وجود واقعي، وهذا لعدم صدور قرار وزاري مشترك لتعيين حدودها، كما أن الجماعات المحلية لم تقدم بدورها أي اقتراح لإنشاء مثل هذا النوع من المناطق.

الفرع الثاني: المناطق الحرة والمناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

لم يظهر لهذا النوع من المناطق_ المناطق الحرة والمناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة_ وجود على أرض الواقع الأمر الذي أدى إلى دمجها، وعلى الرغم من إختلافهما، فالمناطق الحرة جاءت في إطار قانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، أما المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، فقد جاء في إطار القانون رقم 01-16 المؤرخ في أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار الذي عدل قانون ترقية الاستثمار⁽¹⁾.

1- المناطق الحرة FREE ZONNE

لقد تطور مفهوم المناطق الحرة عبر السنين وأصبح المفهوم الجديد للمناطق الحرة ذا قوة كبيرة بحيث ونقاد بالحوافز، وأشبه ما تكون بقعة معزولة يتم فيها عمليات الإستغلال، غير أن المفهوم الجديد يحمل معاني ديناميكية وكثافة الإستثمار، حيث نقاد تلك المناطق بأساليب إدارية متطورة، وبهذا المعنى تعتبر أداة متكاملة للنماء والتطور الاقتصادي⁽²⁾.

توجد تعريفات مختلفة، وفيما يلي استعراض لبعض منها:

عرفتها المحكمة الدائمة للعدل الدولي على أنها: إقليم لا يحتوي على أية حماية جمركية، ويكون مفتوحاً أمام المنافسة الدولية⁽³⁾.

(1) بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 24.

(2) د. محمد قاسم خصاونة، الإستثمار في المناطق الحرة، دار الفكر عمان طبعة أولى، الأردن 2010، ص 19.

(3) نعيمة علوش وعابدة مصطفى، مرجع سابق، ص 05.

كذلك تعرف على أنها: منطقة محدودة ومسورة بحاجز فاصل توضع فيها البضائع لغايات التخزين، أو التصنيع مع تعليق كافة أنواع الرخص والرسوم والضرائب المترتبة عليها وكأنها خارج البلاد⁽¹⁾.

كذلك عرفها البنك العالمي على أنها: المنطقة الحرة الصناعية تستعمل خاصة المباني وخدمات من أجل تحقيق عمليات إنتاجية مثل تحويل مواد أولية و مواد وسطية مستوردة إلى منتوجات نهائية موجهة عامة إلى التصدير، ولكن في بعض الأحيان كذلك للسوق الداخلي وذلك بعد دفع الحقوق الجمركية⁽²⁾.

فالمنطقة الحرة إذن هي منطقة معزولة مكانياً، سواء بأسوار، أو حواجز تمارس بداخلها الأنشطة الاقتصادية، سواء كانت صناعية أم تجارية أو خدمائية، وتعامل هذه المناطق و كأنها خارج الحدود الجمركية وذلك طبقاً للشروط المقررة قانوناً والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المتضمن المناطق الحرة.

ومن خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المتضمن المناطق الصناعية يتم استحداث هذه المناطق بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة، وبناء على إقتراح من وزير المالية بإعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة، كذلك تحديد معالمها عند الإقتضاء تحديد الأنشطة التي تسمح أن تمارس، ويمكن أن يشمل العقار الذي يقع عليه أساس المنطقة على مطار أو ملك مينائي، أو أن يقع بقرب من مطار أو منطقة صناعية إذا كان النشاط صناعي، حيث تعتبر جميع الأملاك العقارية من أراضي ومباني التي تشمل عليها المنطقة أملاكاً وطنية عمومية⁽³⁾.

(1) د. محمد قاسم خصاونة، مرجع سابق، ص 20.

(2) حمزة فسيح، المرجع السابق، ص 36.

(3) انظر المواد 02 و 03 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي 94-321 المؤرخ في 17-10-1994، المناطق الحرة والمناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، المرجع السابق.

- وحسب الشروط المنصوص عليها في القانون 90-30 المؤرخ في 01-09-1990 المتضمن الأملاك الوطنية⁽¹⁾، تتميز هذه المناطق بجملة من الخصائص نذكر منها:
- جزء لا يتجزأ من التراب الوطني، فهي تخضع لنظام الملكية العمومية كونها تمثل جزء من الأملاك الوطنية العمومية للدولة، غير أن تسييرها يجب أن يكون وفق قواعد القانون الخاص الذي يكرس حرية التجارة والمبادلات.
 - مخصصة لعمليات التصدير للاستثمارات الأجنبية، وهذا من خلال نص المادة 25- المرسوم التنفيذي 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها.
 - لاجباية في هذه المنطقة، سواء من حيث النظام الجبائي المطبق على المتعاملين، أو من حيث العمليات التي تتم فيها .
 - المساواة والعالمية داخل هذه المنطقة حيث أنها مفتوحة أمام جميع المتعاملين سواء وطنيين أم أجانب⁽²⁾.

وحتى تكون المنطقة الحرة مهيأة لإستقبال النشاطات الاقتصادية المختلفة، لابد من:

- إقامة سلطات المنطقة الحرة و عمارات واسعة ذات الإستعمال الصناعي، وهذا حتى يتمكن المستثمرون من إقامة مشاريعهم وممارسة نشاطات بسرعة.
- ضرورة توفير الهياكل الضرورية لممارسة النشاط الصناعي مثل: المياه، شبكات الكهرباء، التطهير، الإتصالات...

⁽¹⁾ القانون 90-30 المؤرخ في 01-09-1990 المتضمن الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20-07-2008، ج.ر.ع 44، المؤرخ في 03-08-2008.

⁽²⁾ لنظر المادة 34 من الدستور رقم 16-01 من دستور الجزائر المؤرخ في 06 مارس 2016 المعدل والمتمم لدستور 1996، ج.ر.ع. 14، المؤرخ في 07-03-2016 .

- تزويد المنطقة بنشاطات تعد ضرورية مثل البنوك، وكالات التأمين، حاجات إجتماعية.

وعليه، تظهر هذه المناطق الحرة كأنها مدينة صناعية أين يجد فيها المستثمرون والمتعاملين كل ضروريات الحياة لممارسة النشاط من جهة ومن العيش من جهة أخرى.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد المناطق الحرة، يتم تحديد المنطقة الحرة من طرف شخص يدعى في صلب المرسوم "المستغل"، والذي قد يكون شخص معنوي عام أي من القطاع العام، وقد يكون شخص معنوي خاص في إطار شركة، وهذا بناء على إتفاقية بها دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات صاحب الإمتياز "المستغل" في مقابل إدارة الأملاك الوطنية⁽¹⁾.

فباعتبار أن الأملاك الوطنية غير قابلة للاكتساب أو التنازل أو الحجز عليها حيث جاء نص المادة 14 لا يجوز البتة التنازل أو التخلي عن أي جزء من الثراب الوطني⁽²⁾، مما شكل صعوبة قانونية في تكييف طبيعة التصرف العقاري الواقع في هذه المنطقة، وأن الاستثمار الصناعي يتطلب تملك العقار إما عن طريق ترخيص أو عن طريق عقد إداري.

وتجدر الإشارة، أن ضبط حدود المنطقة الحرة يخضع إلى لجنة تسمى اللجنة الوطنية للمناطق الحرة، برئاسة وزير المالية، تتألف من وزير الداخلية، وجميع الوزارات المعنية بإنشاء المنطقة، بالإضافة إلى الهيئات الإدارية أخرى، كقيادة الدرك الوطني⁽³⁾.

وأخيرا، على الرغم من وجود المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المؤرخ في المتضمن المنطقة الحرة بلارة، إلا أنه لم يدخل حيز التنفيذ إلى غاية اليوم⁽⁴⁾.

(1) حمزة فسيح، مرجع سابق، ص ص 39، 40.

(2) الدستور رقم 16-01 من دستور الجزائر، مرجع سابق.

(3) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 25.

(4) المرسوم التنفيذي 97-106 المؤرخ في 03-04-1997 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة، ج.ر.ع 20، المؤرخة في 06-04-1997.

2- المناطق التي تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

وبعد عجز المرسوم التنفيذي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، النهوض بعجلة التنمية، قررت السلطة العمومية إصدار قانون جديد يتمثل في الأمر 01-03 المؤرخ في 20-08-2001 المعدل والمتمم، والذي كان محل أخذ ورد بين الحكومة وشركائها الاقتصاديين والإجتماعيين إلى أن تمّ الحسم فيه بموجب أمر رئاسي مما جعل المشرع مساهمة الدولة في التهيئة والتحضير القاعدي للاستثمار، المعيار الأساسي في تحديد المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة التي تستفيد من النظام الإستثنائي للاستثمار، حيث تعرف هذه المناطق تخلفاً، مما يتطلب دعم الدولة لإعادة الهيكلة وتنشيط قواعدها للإنتاج والخدمات واستدراك تخلفها في التنمية⁽¹⁾.

حيث يتولى تنظيم وتحديد هذه المناطق المجلس الوطني للاستثمار CNI، الذي جاء به نص المادة 18 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20-08-2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، حيث جاء في نص المادة 03 فقرة 07 من المرسوم التنفيذي 06-355 المؤرخ في 09-10-2006 على أنه "يسعى المجلس على ترقية تطوير الاستثمار طبقاً لأحكام الأمر 01-03 المعدل والمتمم، وبهذه الصفة يقوم المجلس بالفصل فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الإستثنائي المنصوص عليه في الأمر 01-03 والمذكور أعلاه، وهذا على ضوء أهداف تهيئة الإقليم، كما يقوم المجلس بتحديد هذه المناطق من الناحية الجغرافية على ضوء المخطط الوطني بتهيئة الإقليم ومخططات تهيئة الإقليم الولائية، الأدوات التي SRAT وتشكيل المخططات الجهوية للتهيئة الإقليمية يستند عليها المجلس، عادة مانع المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة في جبال النثل، الهضاب العليا خاصة في جزئها الأوسط، و في بعض المناطق الجنوبية⁽²⁾". وتوفر الدولة حالياً عدة مزايا طابع مالي وجبائي موجهة لترقية

(1) دخوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص75.

(2) أنظر المادة 03 فقرة 07 من المرسوم التنفيذي 06-355 المؤرخ في 09-10-2006، المحدد لصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار، ج.ر.ع 46 لسنة 2006.

الاستثمارات المباشرة المنتجة للوظائف في هذه المناطق، فهي بذلك تختلف باختلاف مراحل انجاز الاستثمارات⁽¹⁾.

وطبقا لنص المادة 10 من الأمر 03-01 على أنه تستفيد الاستثمارات المنجزة في المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة من مزايا خاصة :

- الاستثمارات التي تنجز في المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.

- وكذا الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالإقتصاد الوطني، لاسيما عندما تستعمل تكنولوجيا خاصة من شأنها أن تحافظ على البيئة وتحمي الموارد الطبيعية، وتدخر الطاقة، وتفضي إلى تنمية مستدامة كما ويكلف المجلس بالمسائل المتصلة بإستراتيجية الاستثمارات وبسياسة دعم الاستثمارات، وبالموافقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 12 من نفس الأمر⁽²⁾.

الفرع الثالث: خصوصية المؤسسة العمومية الاقتصادية وأثرها على انقضاء العقار الصناعي

في سبيل النهوض بالاقتصاد الوطني وتسيير عجلة التنمية تم الاعتماد على عدة مؤسسات تعمل من أجل هدف واحد. ومن أهم هذه المؤسسات ما يسمى بالمؤسسة العمومية الاقتصادية، حيث كانت الدولة في بداية ظهورها، تتحمل المديونية الناتجة عنها، مما أثر سلبا على الاقتصاد الوطني، ومن أجل إيجاد حلول لمثل هذه المشاكل، ظهر ما يسمى بالخصوصية.

(1) د.خوانجية سميرة حنان، المرجع السابق، ص77.

(2) المادة 10 و 12 من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم، ج.ر.ع 47 المؤرخة في 21-08-2001.

ولقد تم تعريف المؤسسة العمومية الاقتصادية في كل من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية⁽¹⁾، والقانون التجاري الجزائري الأحكام الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية.⁽²⁾

حيث عرفت على أنها أشخاص معنوية تخضع لقواعد القانون التجاري إلا إذا نص صراحة على أحكام قانونية خاصة، وتؤسس هذه المؤسسات في شكل شركة مساهمة أو في شكل شركة مسؤولة محدودة.

كما تشكل في إطار التنمية الوسيلة المفضلة لإنتاج المواد والخدمات وتراكم رأس المال، حيث تعمل في خدمة الأمة والتنمية وفق الدور المهام المنوط بها، وبهذا تتميز من خلال هذا المفهوم عن الهيئات العمومية بصفتها أشخاص معنوية خاضعة للقانون العام، ومكلفة بتسيير الخدمات العمومية، كذلك الحال بالنسبة إلى الجمعيات والتعاونيات والتجمعات الأخرى.⁽³⁾

وعليه سوف نتطرق إلى خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية ثم تصفية هذه الأخيرة وأثر انقضاءها

أولاً: خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية

بسبب فشل إعادة الهيكلة الصناعية في تحقيق الأهداف المسطرة لها على مختلف المستويات، وجدت الدولة نفسها أمام ضرورة تبني إصلاحات جديدة، بحيث ارتبطت قرارات الإصلاح في هذه المرحلة بظروف سياسية معينة التي كانت الدافع الأساسي إلى إعادة النظر في النظام

(1) القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12-01-1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسة العمومية

الاقتصادية. ج. ر. ع. 02 لسنة 1988.

(2) القانون 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري ج. ر. ع. رقم 78 المعدل والمتمم بموجب

القانون 05-02 المؤرخ في 06-02-2005، ج. ر. ع. 11 لسنة 2005..

(3) انظر كل من المواد 02 و 03 و 04 من القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12-01-1988 القانون التوجيهي للمؤسسة

العمومية الاقتصادية، المرجع السابق.

القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية، فظهر مصطلح الخوصصة على الساحة الوطنية أين اعتبرت نقطة تحول في علاقة الدولة بمؤسساتها العمومية، حيث تحولت الدولة المالكة لرأس المال المؤسسات العمومية الاقتصادية عن طريق صناديق المساهمة، وليست مسيرة للمؤسسة⁽¹⁾.

1- مفهوم الخوصصة:

سننتقل إلى مفهوم الخوصصة من خلال التعريف الفقهي، ثم إلى التعريف القانوني:

أ- التعريف الفقهي:

عرفها الاقتصادي هناك على أنها: 'تحويل الملكية العامة من القطاع الخاص، إدارة أو إيجاد أو مشاركة أو بيعا و شراء فيما يتبع الدولة أو تنهض به أو تهيمن عليه في قطاعات النشاط الاقتصادي المختلفة، أوفي مجال الخدمات العامة'⁽²⁾.

كذلك عرفها الدكتور مهند ابراهيم الفندي الجبوري بأنها: 'تحويل مشروعات عامة إلى القطاع الخاص كلا أو جزء، عن طريق بيع أسهمها، أو أصولها، أو دمجها بشركات خاصة أو مختلطة، أو زيادة رأس مالها بأموال مقدمة من القطاع الخاص'⁽³⁾.

ب- التعريف التشريعي

لقد نصت المادة 14 من القانون 01-88 المؤرخ في 12-01-1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي أخضعت هذه الأخيرة إلى ضرورة إصدار قرار إداري من السلطة الإدارية المختصة. حيث تأخذ شكل شركة مساهمة SPA، وشركة ذات

(1) بهلول سمية، النظام القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ببسكرة، 2012-2013 ص34.

(2) عجة الجبالي، النظام القانوني للمؤسسات العمومية الاقتصادية-من الاشتراكية التسيير إلى الخوصصة، دار الخلدونية الجزائر طبعة أولى، 2006، ص357.

(3) مهند ابراهيم فندي الجبوري، النظام القانوني للتحول إلى القطاع الخاص-الخصخصة، دراسة مقارنة، دار حامد للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الاردن، 2008، ص23.

مسؤولية محدودة SARL، تخضع للقانون التجاري، وتكون ملكية رأسمالها لصندوق المساهمة، وبعد ذلك صدر الأمر 22-95 المؤرخ في 26-08-1995 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية والتي عرفت الخصوصية على أنها ⁽¹⁾: "تعني القيام بمعاملة أو معاملات تجارية تتجسد في :

- إما تحويل كل الأصول المادية أو المعنوية في مؤسسة عمومية أو جزء منها، أو كل رأس مالها أو جزء منها، لصالح أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص؛
- وإما تحويل تسيير مؤسسات عمومية إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص، وذلك بواسطة صيغ تعاقدية يجب أن تحدد كيفية تحويل التسيير وممارسة شروطه.

كذلك عرفها الأمر 04-01 المؤرخ في 21 أوت 2008 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها على أنه يقصد بالخصوصية كل صفقة تتجسد في نقل الملكية إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية، وتشتمل هذه الملكية على:

- كل رأس مال المؤسسة أو جزء منها، تحوزه الدولة مباشرة أو غير مباشرة، و/أو الأشخاص المعنويون الخاضعون للقطاع العام، وذلك عن طريق التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية، أو اكتساب لزيادة رأس المال.
- الأصول التي تشكل وحدة استغلال مستقلة في المؤسسات التابعة للدولة².

(1) الأمر 22-95 المؤرخ في 26-08-1995 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية، ج.ر.ع. 48. المؤرخة في 03-09-1995.

(2) انظر المادة 03 من الأمر 04-01 المؤرخ في 21 أوت 2008 المتضمن تنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر.ع. 47. المؤرخة في 23-08-2001.

لقد تطرق هذا القانون بصفة سطحية لمسألة الملكية العقارية، واعتبرها من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو جزء من رأسمالها⁽¹⁾.

2- طرق خصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية

من خلال القوانين المنظمة للخصصة، نجد أن المشرع الجزائري قد أعطى أهمية بالغة لها، وأورد عدة طرق للخصصة نذكر منها :

فحسب الأمر 95-22 فإن للخصصة طريقتين أساسين :

- إما طريق معاملات قانونية تجارية تؤدي إلى تحويل ملكية كل الأصول المادية أو المعنوية في المؤسسة جزء أو كلا لصالح أشخاص طبيعيين خاضعين للقانون الخاص.
- أو عن طريق معاملات تؤدي إلى تحويل تسيير المؤسسة العمومية الى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص⁽²⁾.

أما في ظل الأمر 01-04 المؤرخ في 21 أوت 2001 المتضمن تنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، فلم تتم الإشارة إلى خصصة التسيير عن طريق صيغ تعاقدية محددة، وإنما اقتصر على نقل الملكية لأشخاص تابعين للقانون الخاص، ويتم خصصة رؤوس أموال المؤسسات العمومية من خلال التنازل عن أسهم و حصص اجتماعية أو الاكتتاب لزيادة رأس المال، وعموما يمكن تحديد طرق الخصصة في :

(1) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 30.

(2) محمد زرقون، انعكاسات استيرتاجية الخصصة على الوضعية المالية للمؤسسة الاقتصادية-دراسة حالة بعض المؤسسات الاقتصادية الجزائرية، مجلة الباحث، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد السابع 2010، ص 155.

1- طرق خصصة لا تنهي ملكية الدولة حيث تتمثل في:

- خصصة التسيير تهدف إلى رفع كفاءة المؤسسات العمومية من خلال تحسين إدارتها، وتأخذ أشكالاً عديدة، تمثل مرحلة انتقالية لأنها عملية الدولة ومن بينها عقد الإدارة، عقد التأجير، عقد الامتياز.

- خصصة تقسيم المؤسسة إلى وحدات صغيرة، حيث يقصد بها إعادة هيكلة المؤسسة تمهيداً لخصصتها وتعتبر عملية التقسيم في حد ذاتها أسلوب من أساليب الخصصة، كونها تنطوي على بيع الأصول التي لا بد من التخلص منها والذي يعني الخصصة الجزئية من المؤسسة.

2- طرق تنهي الملكية للدولة، وتتمثل في :

- خصصة من خلال بيع الأصول : أين يقوم هذا الأسلوب على بيع أصول المؤسسة بشكل مباشر للتخلص من الخسائر، ويعد نوعاً من التصفية التي تستهدف التخلص من خطوط الإنتاج التي لا تتلاءم مع باقي الأنشطة، كما يأخذ البيع صورة أخرى تسعى فيه الحكومة إلى إنشاء شراكة مع القطاع الخاص⁽¹⁾.

- خصصة عن طريق البيع: ويمكن تنفيذ الخصصة بالمناقصات أو التراضي أو عن طريق أي نمط آخر يهدف إلى ترقية طريق التنظيم ويكون:

- التنازل عن الأسهم والأصول بموجب مناقصة: بناءاً على المرسوم التنفيذي 98-195 المؤرخ في 07-06-1998 المتضمن قائمة المجموعة الأولى من المؤسسات العمومية القابلة للخصصة وعمليات التنازل عن طريق المناقصة والمزايدة العلنية، ويقصد بالأصول هنا كل موجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية ، الأمر الذي أدى إلى ظهور إشكالية الملكية العقارية

(1) بهلول سمية، المرجع السابق، ص 39.

بعد تمام إجراءات المناقصة والمزايدة العلنية، والبحث من طرف المستثمرين عن أصل الملكية. وتعتبر الطريقة الأكثر شيوعاً والمفضلة لدى المستثمرين⁽¹⁾.

-**التراضي:** يتم اللجوء إليه في حالة فشل المناقصة على مدى مرتين متتاليتين إلا أن هذا النوع من التنازل عن الأصول طرح إشكالا حول تحويل ملكية مؤسسات عمومية هامة، وتصديا لأي نوع من الأخطار أنشأ المشرع السهم النوعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-352 المحدد لشروط ممارسة السهم النوعي وكيفيات ذلك⁽²⁾.

-**الخصوصية الكلية أو الجزئية لصالح الأجزاء:** ويقصد بها إعادة شراء المؤسسة كليا أو جزئيا من طرف العمال المعنيين، وهذا بالنسبة للمؤسسات التي تكون غير مؤهلة للبيع بالطرق السابق ذكرها، يتم هذا التنازل بموجب قرار من مجلس مساهمة الدولة باستعادة أجزاء مؤسستهم العمومية لبناء على تقرير مفصل من طرف الوزير المكلف بالمساهمات، وذلك طبقا للخطوات وذلك طبقا للخطوات والإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 01-353 المحدد لشروط استعادة أجزاء مؤسستهم العمومية الاقتصادية وكيفيات ذلك⁽³⁾.

- **طرح الأسهم للاكتتاب العام** وذلك ببيع كل أسهم الدولة أو جزء منها للجمهور من خلال سوق الأوراق المالية ويكون إما:

- **عرض بيع الأسهم والقيم المنقولة الأخرى:** تتجسد هذه الصورة في اللجوء إلى الإعلان الرسمي للمستثمرين لبيع أسهم المؤسسة من الأسهم المنقولة فقط عن طريق إجراء مزايدة وفق شروط وإجراءات.

(1) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 32.

(2) انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 01-352 المؤرخ في 10-11-2001، المحدد لشروط ممارسة حق السهم النوعي، ج.ع 52، المؤرخة في 10-11-2001.

(3) المادة 01 من المرسوم التنفيذي 01-353 المؤرخ في 10-09-2001، المحدد لشروط استعادة أجزاء مؤسستهم العمومية الاقتصادية وكيفيات ذلك، ج رع 51 ل 12-09-2001.

- العرض العلني لبيع الأسهم بسعر ثابت: وتتم هذه العملية كذلك في البورصة، الأمر الذي يسمح بتزويد السوق بكمية من السندات بسعر بيع محدد، وهذا بإتباع إجراءات معينة ومحددة بموجب القانون كما حدث لمؤسسة رياض سطيف عند خوصصتها.

ثانيا: تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية

التصفية وهي العملية التي تنهي بها المؤسسة العمومية الاقتصادية، فيتم بمقتضاها أنها الآثار التي خلفتها المؤسسة العمومية، إما باعتبارها شركة تجارية تخضع لإحكام القانون التجاري من المادة 765 الى غاية المادة 778، وإما تلك التي تخضع القانون العام وهذا باستيفاء حدودها وحصر ومجوداتها وسداد ديونها عن طريق تحويل مفردات أصولها إلى نقود، وهذا حتى تكون كتلة ايجابية ضامنة لحقوق المتعاملين أين تبقى المؤسسة العمومية محتفظة بشخصيتها المعنوية إلى غاية إتمام عملية التصفية بإقفالها⁽¹⁾.

وعليه سنتطرق إلى تبيان أسباب هذه التصفية، ثم أنواع هذه الأخيرة.

1- الأسباب القانونية والفعلية لتصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية

وتتمثل هذه الأسباب في:

أ- الأسباب القانونية لتصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية: والتي تعمل على انقضاء الشخصية المعنوية للمؤسسة وهي:

-انقضاء المدة المحددة في العقد التأسيسي للمؤسسة، والذي غالبا ما يكون تسعة وتسعون سنة، فالانحلال هنا يكون بقوة القانون⁽²⁾.

-انتهاء الغرض الذي أنشأت من أجله المؤسسة، كانتهاء مدة انجاز المشروع.

(1) بوجردة مخلوف، المرجع سابق، ص 31.

(2) لنظر المادة 546 من الامر 75- 59 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري المعدل والمتمم، المرجع السابق.

- هلاك جميع أموال المؤسسة أو جزء منها، في حالة عدم التأمين عليها ضد المخاطر .
- عدم تحويل شركة ذات المسؤولية المحدودة إلى شركة مساهمة خلال سنة، كذلك الأمر بالنسبة لعدد الشركاء عندما يكون عدد الشركاء يفوق عدد شركائها عشرين شريك «تصفي بقوة القانون»⁽¹⁾.
- إجماع الشركاء على حل المؤسسة العمومية الاقتصادية .
- انسحاب أحد الشركاء بإرادته الحرة ، مع وجوب إعلان الانسحاب إلى جميع الشركاء بناء على طلب أحد الشركاء في حالة توفر الأسباب المنصوص عليها في القانون.
- فصل الشريك بناء على طلب أحد الشركاء في حالة توفر أحد الأسباب المنصوص عليها في القانون⁽²⁾.

ب- الأسباب الفعلية لانقضاء المؤسسة العمومية الاقتصادية

- وهي أسباب ناتجة عن عوامل اقتصادية حاصلة في البلاد، زيادة على الظروف الاجتماعية والسياسة التي قد تطرأ على السياسة العامة لهذه الأخير .
- ومن أهم هذه الأسباب نذكر منها⁽³⁾:

- خسارة المؤسسة العمومية الاقتصادية، وهنا لابد من التمييز بين خسارة المؤسسة العمومية الاقتصادية التي هي على شكل شركة ذات مسؤولية محدودة أو في شكل مساهمة⁽⁴⁾،

(1) انظر المادة 440 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب

القانون 07-05 المؤرخ في 13-05-2007، المرجع السابق.

(2) انظر كل من المواد 442 و 592 من الأمر 75-59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(3) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 36.

(4) انظر كل من المواد 589 و 715 والمادة 715 مكرر 20 من الأمر 75-59 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون

التجاري، المرجع السابق.

-أو خسارة ناتجة عن تغيير في التوجهات الاقتصادية للبلاد بالانتقال من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الرأسمالي. حيث كانت أول بنية له بصور القانون 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والتي تنص على مفاهيم جديدة كإعادة إدماج المؤسسة العمومية في مؤسسة أخرى أو إعادة الهيكلة، وكذلك بصور 95-25 المتضمن تسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة، استتدت مهمة تسييرها إلى الشركات القابضة حيث تخضع المؤسسات العمومية الاقتصادية لأحكام القانون التجاري، وخاصة المادة 715 منه كون أن معظمها يحمل صفة شركة المساهمة.

2-أنواع التصفية :

لقد نص القانون التجاري على أحكام التصفية، وكذلك بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وجعلها على نوعين: تصفية ودية وهي الأصل، واستثناء التصفية القضائية.

حيث تكون التصفية الودية للمؤسسات العمومية الاقتصادية من خلال الحل الصادر من الجمعية العامة غير العادية للمؤسسة، وتكون إما بالطريقة التقليدية عن طريق بيع أصول المؤسسة العمومية الاقتصادية لتسديد ديونها وتحصيلها وهو ما تطرقنا إليه سابقا في موضوع الخصخصة خارج السوق المالية عن الأصول بالتراضي بعد فشل المناقصة⁽¹⁾.

أما الطريقة الثانية فتتم بالتراضي، وهي طريقة خاصة بالمؤسسة العمومية الاقتصادية وذلك بالتنازل عن جزء من حصصها المتبقية فتباع بالتراضي وذلك بعد إثبات فشل المناقصة.

في حين تكون التصفية القضائية أساسا في حالة عدم انعقاد الجمعية العامة غير العادية لحل الشركة، فيقوم دور القاضي في تقدير مدى إمكانية مواصلة الشركة لنشاطها أو حلها، حيث يلجأ القاضي في بعض الأحيان إلى إجراء خبرة محاسبية لتقدير أصول وموجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية حيث غالبا ما يتم تقديم نشاطها خلال الثلاث سنوات الأخيرة لها، وبناءا

(1) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 37.

على هذه الخبرة المحاسبية حيث من خلالها يقرر القاضي ما يجب لحل الشركة أو استمرارها⁽¹⁾.

في حالة تقرير حل المؤسسة نتيجة لعجزها، فإنه يجب أن تخضع كل إجراءات وعمليات التصفية لإشراف ورقابة قاضي متخصص يتابع عمليات التصفية ومراحلها، ومن ثم يتدخل في عملية خصصة هذه المؤسسة طبقاً لقانون المنافسة، بناء على ما جاء به الأمر 01-04 الذي ينص على إنشاء لجنة مراقبة عمليات الخصصة يرأسها قاضي يقترحه وزير العدل من بين قضاة مختصين في قانون الأعمال⁽²⁾.

ثالثاً: أثر انقضاء المؤسسة العمومية الاقتصادية على العقار الصناعي.

لقد كانت بداية الخصصة بمناسبة العمليات الأولى والتي قام بها مجلس الخصصة مشاكل لم تكن متوقعة وبالأخص تلك التي تتعلق بالعقارات المراد التنازل عنها سواء عن طريق الخصصة أو عن طريق التصفية وكيفية التصرف فيها.

وعليه سنتطرق إلى تحديد مشكل العقار الصناعي في المؤسسات العمومية الاقتصادية ثم محاولة واقتراح حلول له بشيء من التحليل⁽³⁾:

1- تحديد إشكالية العقار الصناعي في المؤسسة العمومية الاقتصادية.

وباعتبار العقار المحدد الأساسي لإنجاح عملية الاستثمار وعاملاً مساعداً على جانب المستثمرين وطنيين كان أم أجنبي، ومن ثم استقرارهم، فهو لازال رهين الكثير من العراقيل

(1) بوجردة مخلوف، مرجع نفسه، ص 37.

(2) انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 01-354 المؤرخ 10-11-2001 المحدد لتشكيل لجنة مراقبة عمليات

الخصصة صلاحياتها وكيفية تنظيمها وسيرها، ج.ر.ع 52 المؤرخة في 12-12-2001 .

(3) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 39.

والممارسات التي تحول دون مروره بسلام، فغالبية المستثمرين سواء وطنيين أم أجنبى يشكون من تداعيات هذه المسألة⁽¹⁾.

ونظرا لبساطة إجراءات تداول الأصول المنقولة في عملية فإنها لا تطرح إشكالا، إلا أن الأصول العقارية المتبقية قد طرحت عدة مشاكل في تداولها، وهذا راجع لتعدد إجراءات التصرف فيها وخضوعها لمبدأ عقد الملكية كسند لشرعية التصرف فيها غير أن أصل الملكية لهذه العقارات والمتمثلة في الأصول المتبقية ظل دائما غير واضح لاختلاف نظام الملكية التي نشأت فيه المؤسسة العمومية في ظل النظام الاشتراكي⁽²⁾. كقانون الاحتياطات العقارية رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 الذي ألغى بموجب قانون الأملاك العمومية رقم 91-30 المؤرخ في 01-12-1991 دون تسوية هذه المؤسسات في حينها. أين أصبحت تخضع للقانون المدني والتجاري⁽³⁾.

غير أنه هناك مؤسسات عمومية لا أثر لأصل ملكيتها إطلاقا، فهي لم تدخل ضمن الاحتياطات العقارية ولا ضمن أملاك الدولة، ولا تملك هذه المؤسسات أي عقد ملكية سواء كان مدني أو إداري وبقيت مجرد حائز مادي للصحن العقاري المقام عليها منشأتها مما دفع ظهور نزاعات مدنية عقارية حول المطالبة باسترداد الملكية العقارية يرفعها الملاك الخواص ضد المؤسسات العمومية الاقتصادية⁽⁴⁾.

ورغم ما جاء به الأمر 01-04 المؤرخ في 21 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار حول الحلول القانونية، والتي تضمنت أن الدولة تكون حافظة عقارية من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية المتكونة من العقارات المبنية والموجودات العقارية للمؤسسات العمومية

(1) بن حمودة محبوب، بن قانة اسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد

2007، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص 61.

(2) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 40.

(3) لقد تم إلغاء القانون رقم 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية بموجب القانون رقم 91-30 المؤرخ في 01-12-

1991 المتضمن الأملاك الوطنية، ج.ر.ع 52 المؤرخة في 02-12-1990.

(4) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 41.

المحلية والمؤسسات العمومية الاقتصادية، بالإضافة إلى موجودات وسندات المؤسسات العمومية القائمة التي تسييرها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

2-الحلول المقترحة لإشكاليات العقار الصناعي :

يمكن تقسيم هذه الحلول إلى حلول خاصة بالمؤسسات العمومية غير المستقلة والمنحلة، والمؤسسات العمومية المستقلة، وأخرى خاصة بالأصول الفائضة

أ- بالنسبة إلى المؤسسات العمومية غير المستقلة والمنحلة:

لقد سمحت المادة 180 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 والمادة 92 من قانون المالية لسنة 1998 والتي سمحت بإنجاز عدد كبير من الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، حيث تصير مجملها في اقتراحات ثلاث جديدة:

***الاقتراح الأول:** والذي يهدف إلى جعل الرصيد العقاري الصناعي أكثر إنتاجا، وإعطاؤها الوجهة الحقيقية له وذلك من خلال نص المادة 26 من الأمر 01-03 المتضمن قانون تطوير الاستثمار حيث أسندت مهمة تسيير الأملاك العقارية إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار⁽¹⁾.

***الاقتراح الثاني:** ومن أجل جعل هذه العقارات منتجة تم اقتراح وتحت مضمون المادة 80 من قانون المالية لسنة 2003 على إمكانية التنازل على هذه العقارات أو إيجارها بالتراضي بناء على اقتراح من وزارة المالية⁽²⁾.

وبمقتضى المنشور رقم 05 الذي أنشأ شركات تسيير المساهمات وشركات التسيير العقاري التي أوكلت لها مهمة جرد الأصول المتبقية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية⁽³⁾.

(1) انظر المادة 26 من الأمر 01-03 المؤرخ في 21 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار. المرجع السابق.

(2) انظر المادة 80 من قانون رقم 02-11 المؤرخ في 24-09-2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 المؤرخ في 25-09-2002.

(3) نعيمة علوش وعايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 06.

***الاقتراح الثالث:** وحسب نص المادة 108 من المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 19-01-1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 تم دمج الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية غير المستقلة والمنحلة⁽¹⁾.

ب- بالنسبة الى المؤسسات العمومية المستقلة :

حيث يتم التصرف في عقارات هذا النوع من المؤسسات كالاتي:

-عندما تكون الأصول العقارية ملكا عقاريا وطنيا أو الدولة مستغل من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة عن طريق الانتفاع أو الحيازة، فإن الأصول ترجع وتدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وذلك طبقا للمادة 201 من قانون المالية لسنة 2002⁽²⁾.

-عندما تكون الأصول المتبقية العقارية مملوكة قانونيا للمؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة وقد تم التنازل عنها كلها أو جزء منها لصالح الأجزاء، وأن ديونها قد تم تحملها من طرف الخزينة العمومية، فإن هذه الأصول تدخل وتدمج أيضا ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة⁽³⁾.

-عندما تكون الأصول العقارية المتبقية المملوكة قانونا للمؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة وقد تم التنازل عليها كليا أو جزئيا لفائدة الأجزاء بينما لم يتم التكفل بها عن طرف الخزينة العمومية، فإن الحل لا يخلو من أمرين⁽⁴⁾:

(1) انظر المادة 108 من قانون رقم 93-01 المؤرخ في 19-01-1993 المتضمن قانون المالية 1993 ج.ر.ع 04 المؤرخة في 20-01-1993.

(2) انظر المادة 201 من قانون رقم 01-21 المؤرخ في 22-12-2001 المتضمن قانون المالية لسنة، ج.ر.ع 79 لسنة 2002

(3) لعيمة علوش، عابدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 07.

(4) انظر المواد 233 و 69 من قانون رقم 06-2000 المؤرخ في 23-12-2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج.ر.ع 80 المؤرخة في 24-12-2000.

*إما عن طريق تملك هذه الأصول من طرف الدولة، لدى المصفي في حالة ما إذا كانت المؤسسة العمومية الاقتصادية المعنية بالتصفية ليست مدينة اتجاه الخزينة العمومية.

*إما عن طريق تحويل هذه الأصول العقارية لفائدة الدولة عندما تكون هذه المؤسسة العمومية الاقتصادية المعنية بالتصفية مدينة اتجاه الخزينة العمومية، وذلك بتخفيض ديونها بما يتناسب والقيمة الحقيقية للأصل المتبقي وذلك بعد تخليصه من كافة الديون الأخرى.

-عندما تكون الأصول المتبقية التي ترجع ملكيتها إلى الخواص أصلا، فإنه على المصفي وبالتنسيق مع مدير الأملاك الوطنية للولاية المختصة إقليميا أن يتخذ الخطوات اللازمة بهدف تسوية الوضعية، وذلك عن طريق شراء العقارات أو تعويض ملاكها طبقا لأحكام القانون المدني ثم إذا تطلب الأمر تحويلها وإدماجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة⁽¹⁾.

وتطبيقا للقوانين السابقة، صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-122 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية

وطبقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 07-122 والتي تنص على أنه لا يمكن لمصفي المؤسسات العمومية المحلة التصرف بالتنازل عن الأصول العقارية المتبقية أو بإيجارها، والتي اعتبرت كأصول متبقية للأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والمتوفرة على مستوى المناطق. حيث يتعين عليه القيام بجرد للأصول المتبقية وإرساله في أجل لا يتعدى 03 أشهر إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا⁽²⁾. وبعد ذلك تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل أصول الأملاك العقارية الخاصة للدولة غير المخصصة، وبمقتضى المرسوم التنفيذي

(1) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص44.

(2) انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج.ر.ع. 27 المؤرخة في 2007 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-126 المؤرخ في 19-03-2012، ج.ر. 17 المؤرخة في 25-03-2012.

رقم 153-09 تعتبر أصولاً متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة والمتوفرة ويتم إعداد جرد هذه الأصول المتبقية الناتجة عن التصفية في أجل 60 يوم من تاريخ نشر المرسوم، وتتجسد عملية الجرد بإعداد بطاقة لكل مالك ثم تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل هذه الأصول في سجل الأملاك العقارية ويتولى تسجيل هذه العقارات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁽¹⁾.

ج-الأصول الفائضة :

بهدف إحصاء الإمكانات العقارية المتوفرة وغير المستغلة، قامت وزارة المساهمات وترقية الاستثمار بإحصاء 14889 هكتار من الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط، وتم استرجاعها بموجب المادة 85 من قانون المالية لسنة 1985⁽²⁾. ويمقتضى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 122-07 والتي حددت المقصود بالأراضي غير اللازمة موضوعاً لنشاط المؤسسة العمومية على الخصوص:

-الأراضي التي لا تطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة؛

-الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تملكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير لازمة لنشاطها؛

-الأراضي المعروفة في السوق، بمبادرة من المؤسسة العمومية⁽³⁾.

لقد تم إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 122-07 بموجب المرسوم التنفيذي 153-09 الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية

(1) انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 153-09 المتعلق بحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتنظيم سيرها، ج.ر.ع. 27 المؤرخة في 06-05-2009.

(2) نعيمة علوش، عابدة مصطفى، المرجع السابق، ص 08.

(3) انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 122-07 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، المرجع السابق.

الاقتصادية وتنظيم سيرها، أصول فائضة للأمالك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند نشر هذا المرسوم⁽¹⁾.

ويتعين على شركات المساهمة طبقا للأمر 01-04 المؤرخ في 21 أوت 2001 إعداد جرد لكل الأراضي المعنية بعملية استرجاع المناطق وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمار، مع إرسال نسخة إلى مدير الأملاك الوطنية، ويكون هذا الجرد مرفقا عند الاقتضاء بالملفات الخاصة بكل ملك، ويقدم إلى مجلس مساهمات الدولة، كما تقوم شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة، أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة بإرسال لكل من مدير أملاك الدولة والمديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ملف تقني يخص كل ملك عقاري، ليقوم بعدها مدير أملاك الدولة بإعداد عقد إدماج المالك المعني ضمن الأملاك العقارية الخاصة للدولة⁽²⁾.

المطلب الثالث : دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في مجال تسيير العقار الصناعي.

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري آلية من آليات تسيير العقار الصناعي حيث شكلت مسألة الحصول على وعاء عقاري في الجزائر عائقا يحول دون تمكين المتعاملين الاقتصاديين من تحقيق رغبتهم في الاستثمار. وأمام هذه العوائق، أخذت السلطات العمومية على عاتقها مسؤولية معالجة هذا الملف والتكفل الجدي به، فنقرر تقليل المتعاملين في العقار واستبدالهم حصريا بالمؤسسات وهيكل واضحة المعالم والمهام لتسيير العقار الاقتصادي، من

(1) نص المادة 03 فقرة 07 من المرسوم التنفيذي 09-153 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتنظيم سيرها، المرجع السابق.

(2) انظر المادة 26 من الأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية، المرجع السابق.

شأنهم توضيح وتسهيل للمستثمرين الحصول على وعاء عقاري يتناسب ومشاريعهم الاستثمارية المزمع إنجازها⁽¹⁾.

وفي إطار التسهيل ودحض الصعوبات للحصول على العقار الصناعي، تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لتنظيم سوق العقار الاقتصادي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

وعليه سيتم من خلال هذا المطلب تحديد مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في فرع أول ثم نبين مهام الوكالة مع إبراز دورها في تسيير العقار الصناعي.

الفرع الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

طبقاً لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، "هي هيئة حكومية أنشأت في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وضعت تحت وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار. تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة"⁽²⁾.

حيث تقوم هذه الوكالة بخدمة المستثمرين الذين توفر لهم الدعم الضروري الذي يحتاجونه في البحث عن الأوعية العقارية لانجاز مشاريعهم الاستثمارية⁽³⁾.

تتمتع الوكالة بذمة مالية خاصة تتشكل من أملاك محولة أو مخصصة من الدولة، وأملاك مكتسبة أو منجزة بأموالها الخاصة. وتكون موضوع جرد ينجز بالاشتراك بين مصالح معينة في وزارة المالية والوزارة المكلفة بترقية الاستثمار.

(1) جميلة خليفة، النظام القانوني لاستغلال الحافظة العقارية في مجال العقار الصناعي، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري بجامعة يحيى فارس بالمدينة، الجزائر 2012-2013 ص 21.

(2) لنظر المادة 01 و 23 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(3) جميلة خليفة، المرجع السابق، ص 22.

الفرع الثاني: هيكله الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لقد أدرج المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في الفصل الثالث من المرسوم 07-119 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي بعنوان التنظيم والتسيير. حيث يسير الوكالة مجلس الإدارة يدعى في صلب النص المجلس⁽¹⁾.

أولاً: مجلس الإدارة

لقد نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23-04-2007 على أنه يرأس المجلس الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله. ويتشكل المجلس من:

- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية؛
- ممثلين عن الوزير المكلف بالعمران؛
- ممثل عن الوزير المكلف بالصناعة؛
- ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة؛
- ممثل عن الوزير المكلف بالنقل؛
- ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة؛
- ممثل عن الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة؛
- ممثل عن الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة؛
- ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار؛
- ممثل عن الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم.

حيث يحضر المدير العام للوكالة اجتماعات المجلس ويكون له صوت استشاري، ويمكن لمجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص مختص في المسائل المدرجة في جدول أعماله.

⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المرجع السابق.

*بالنسبة للتعيين أعضاء المجلس، فيتم وفق الإجراءات التالية: يتم تعيين أعضاء المجلس بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وبناءا على اقتراح من السلطات التابعة لها لمدة ثلاث سنوات (03) قابلة للتجديد، وفي حالة شغور مقعد أحد أعضاء المجلس، يتم استخلافه وفقا للأشكال نفسها بالنسبة للمدة المتبقية من العهدة⁽¹⁾.

*بالنسبة لمداولات المجلس: حيث يداول المجلس طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها حول ما يأتي:

- مشاريع ومخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل؛
- البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والميزانية المرتبطة بها؛
- تنظيم الوكالة وسيرها، لاسيما حصيلة النشاط؛
- الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات؛
- الحصول على المساهمات وإنشاء الملاحق؛
- حصائل وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصيص النتائج؛
- التقرير السنوي للتسيير؛
- تقارير محافظي الحسابات؛
- قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفق القوانين والتنظيمات المعمول بها؛
- الاتفاقيات والشروط العامة لمنح الأجر الخاصة لمستخدمي الوكالة؛
- اقتناء وإيجار البنايات؛
- كل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها، وتشجيع انجاز أهدافها.

⁽¹⁾ لنظر المواد من 12 إلى غاية المادة 19 من المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن إنشاء

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري. المعدل والمتمم، المرجع السابق.

يتم إرسال الاستدعاء إلى أعضاء المجلس مرفقةً بجدول الأعمال خمسة عشر يوم (15) على الأقل قبل التاريخ المحدد للاجتماع، ويصادق بالأغلبية البسيطة على مداوات مجلس الإدارة حيث لا تصح المداوات إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضاءه، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يتم ترجيح صوت الرئيس، أما في حالة عدم اكتمال النصاب، يجتمع المجلس بعد 08 أيام الموالية للتاريخ المحدد سابقاً للاجتماعه، وتصح عندها مداواته مهما كان عدد أعضاءه الحاضرين، ويمكن تقليص هذه المدة بالنسبة للدورة الاستثنائية دون أن تقل عن 08 أيام.

وتحرر مداوات المجلس النهائية في محاضر يوقها رئيس المجلس وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه، ويوافق الوزير الوصي المكلف بترقية الاستثمارات على المحاضر خلال شهر يلي تاريخ الاجتماع⁽¹⁾.

ثانياً: المدير العام

يمثل المدير العام الجهاز الثاني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حيث يتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي، ويتمتع بأوسع سلطات، وذلك من أجل ضمان السير الحسن للإدارة والتسيير الإداري والتقني والمالي للوكالة.

وتتمثل مهام المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في:

- تنفيذ توجيهات المجلس ومداواته؛
- إعداد التنظيم العام للوكالة واقتراحه على المجلس؛
- التمتع بسلطات كسلطة التعيين والعزل حيث يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة،
- كذلك إبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات والاتفاقات في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما وإجراءات الرقابة الداخلية؛

(1) انظر المواد 20 و21 و22 من المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري. المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

- اقتراح مشاريع برامج نشاطات الوكالة، وإعداد البيانات التقديرية؛
- إبرام القروض وفقاً للتشريع المعمول به؛
- تمثيل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية، وكذلك يمكنه التقاضي؛
- السهر على احترام التنظيم والنظام الداخلي وتطبيقهما؛
- يعد في كل نهاية سنة مالية، تقريراً سنوياً عن النشاطات مرفقاً بحصائل وجداول وحسابات النتائج ويرسلها إلى السلطة الوصية بعد مداوات المجلس ويضمن إرسالها لوزارة المالية.

يتم إنهاء المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بنفس إجراءات تعيينه وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول به⁽¹⁾.

الفرع الثالث: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لقد تم التطرق إلى مهام الوكالة للوساطة والضبط العقاري في المواد من 03 إلى 10 منه، حيث العقاري ومن خلال نص المادة 03 منه والتي تنص على أنه يمكن للوكالة تولي مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل حافضة العقار الاقتصادي العمومي⁽²⁾.

كما أدرج مهام أخرى نستشفها من نص المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي 07-119. وعليه سيتم التطرق إلى هذه المهام من خلال تقسيمها إلى مهام رئيسية وأخرى ثانوية:

(1) المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري. المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

(2) يقصد بحافضة العقارية الأصول المتبقية والأصول الفائضة والمتوفرة والعقارات المكتسبة - انظر نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي الملغى 07-122 وكذلك المادة 14 من المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02-05-2009 لمتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتنظيم سيرها، المرجع السابق.

أولاً: المهام الرئيسية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

لقد حدّد المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المعدل والمتمم المهام الرئيسية للوساطة والضبط العقاري وذلك من خلال نص المادة 03 منه حيث تتولى مهمة التسيير والترقية العقارية والضبط العقاري على حافطة العقار الاقتصادي العمومي وعليه تتمثل هذه المهام في:

1- مهمة التسيير:

تطبيقاً لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 07-119 المعدل والمتمم بموجب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 حيث تتولى الوكالة أيضاً تسيير وفقاً لاتفاقية ولحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها⁽¹⁾، وعليه فالوكالة تبرم عقود مع المالكين الغير متكفلين بالعقارات، وذلك قصد البيع أو الحفاظ عليها⁽²⁾. ويكون هذا التسيير بمقابل حيث يمنح لها مبلغ يمثل كحد أقصى مبلغ الإتاوتين السنويتين الأوليتين عند منح الامتياز.

ويقصد بهذا التسيير حيازة هذه العقارات لحساب الدولة أو المالك، والمحافظة عليها وصيانتها وترقية وتثمينها، وعرضها في السوق العقارية واختيار المتعاقد المستثمر والقيام بجميع الإجراءات اللازمة لتسيير عمليات منح الامتياز على الأصل العقاري.

ومن خلال نص المادة 10 مكرر التي أضافها المرسوم التنفيذي 12-126 في إطار اتفاقية تسيير الحافطة العقارية هو تهيئة العقار بغية إبرازه في ميدان الاستثمار⁽³⁾.

(1) انظر المادة 03 و 05 من المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري. المعدل والمتمم، مرجع سابق.

(2) تناولت فاطمة، المرجع السابق، ص 63.

(3) انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02-05-2009 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتنظيم سيرها.

كذلك تقوم الوكالة بتسيير حافظاتها العقارية في إطار نشاطها كمرقي عقار، وهذا بإنشاء فضاءات جديدة مهيأة ومجزأة مما يساهم في زيادة عرض العقار الصناعي وضبط أفضل للسوق.

2- الوساطة العقارية

لقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 119-07 على أنه يمكن للوكالة أن تتولى أيضا مهمة الوساطة العقارية وعلى هذا الأساس، فهي تسيير وفقا للاتفاقية ولحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها".

وبهذا تلعب الوكالة دور الوسيط بين المالكين للأصول المبنية وغير المبنية الموجهة للاستثمار والمتعاملين الاقتصاديين الباحثين على وعاء عقاري. الذي يريد الاستثمار فيه. وفي حالة توافق العقار مع طلب المستثمر تقوم الوكالة بجميع الإجراءات اللازمة لمنح الامتياز على الأصل العقاري. وبذلك يبقى على المالك إعداد العقد وتوقيعه⁽¹⁾.

كذلك تتولى الوكالة نشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي، وترقيتها لدى المستثمرين حيث تضع بنك معلومات يجمع عرض وطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية.

3- الضبط العقاري

يتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة المساهمة في إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار حيث تتولى مهمة الملاحظة، فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي، وتقدم المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجيهات السوق العقارية وآفاقه.

(1) جميلة خليفة، المرجع السابق، ص 30.

كذلك، وفي إطار صلاحيات، تقوم الوكالة بإعداد جدول الأسعار العقار الاقتصادي الذي تعمل على تحيينه كل ستة أشهر. حيث يمكن أن تشكل الأسعار المتضمنة في جدول الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز والتنازل.

4- الترقية العقارية

تتمتع الوكالة بصفة المرقي العقاري، وذلك طبقا للتشريع المسير للنشاط العقاري وتهيئة الإقليم. وبهذه الصفة هي مؤهلة للقيام بما يأتي :

- تهيئة الأوعية العقارية لانجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات، وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي؛
- انجاز البنايات ذات الطابع الصناعي والتجاري والحرفي والمكتبي؛
- القيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط⁽¹⁾.

وعليه فقد حصر المشرع الجزائري الترقية العقارية في الأعمال التي تساهم إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجيات خاصة، بحيث يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعينة مجال ذات طابع سكني أو مخصصة لإحتواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري⁽²⁾.

وعليه ما يمكن ملاحظة من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري قد حصر أعمال الترقية العقارية على العقارات المبنية فقط، كما تشمل العقارات ذات طابع سكني، في حين أن ما تقوم به الوكالة يشمل العقارات المبنية وغير المبنية وعليه فهي لا تقوم بالترميم والتجديد على

(1) انظر المادة 06، 07، 08 و 09 من المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضيطة العقاري، المعدل والمتمم، مرجع سابق..

(2) انظر المادة 02 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01-03-2003 المتعلق بالنشاط الترقوي ج.ر.ع 14 المؤرخة في 03-03-2003.

الأصول المتبقية والفائضة على المؤسسات العمومية الاقتصادية ذلك انها ليست المالكة لتلك العقارات⁽¹⁾.

ثانيا: المهام الفرعية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

فبالإضافة إلى المهام الرئيسية التي تقوم بها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، تتولى مهام أخرى حددتها المادة 10 من المرسوم التنفيذي 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي من شأنها أن تحفز تطور وتتمثل في:

- القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها ؛
- إبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها؛
- تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها ؛
- أخذ المساهمات. وإبرام كل شكل من الشركة المشتركة بمجال نشاطها⁽²⁾.

تتولى الوكالة مهمة الخدمة العمومية طبقا للتنظيم المعمول به كما هو مبين في الملحق بالمرسوم التنفيذي 12-126 في نص المادة منه 02 منه على أنه تتضمن تبعات الخدمة العمومية الموكلة للمهام المسند إليها بطلب من السلطات العمومية بعنوان نشاط الدولة حيث تتعلق ب:

- وضع بنك معطيات يتضمن العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي؛
- ترقية العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي لدى المستثمرين؛
- ملاحظة سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي؛
- إعداد ونشر مذكرات دورية ووظيفية حول توجيهات سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي؛

⁽¹⁾ جميلة خليفة، المرجع السابق، ص32.

⁽²⁾ انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري. المعدل والمتمم. المرجع السابق

- تقدير طلب العقار على المستوى الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي،
- ضبط سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي؛
- إعداد ونشر دراسة متعلقة بالعقار المخصص للنشاط الاقتصادي ؛
- وضع تحسين أنظمة معلوماتية تتعلق بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي؛
- تنفيذ كل برنامج انجاز مناطق صناعية ومناطق النشاط لحساب الدولة⁽¹⁾.

وعليه عملت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على تفكيك المنظومة القانونية التي اتسمت بالتعقيد وهذا من أجل إبراز واستنباط جوهرها واستخلاص المعلومات الضرورية للمستثمرين وإعادة تنظيمها في شكل دليل بوجه للمستثمر نحو الوعاء العقاري الذي يسعى للحصول عليه⁽²⁾.

المبحث الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي

يقصد بالشروط القانونية والإدارية، الالتزامات الواجب احترامها بالنسبة إلى كل من له علاقة مباشرة بالعقار الصناعي، سواء تعلق الأمر بالعقارات الموجودة بالمناطق الصناعية أو المناطق الخاصة، أو أي عقار صناعي خارج هذه المناطق ويدخل في إطار الاستثمار والذي يسمى المستثمر أو المتعامل من جهة، وتتعلق بمانح حق الاستغلال والمتمثل في الدولة أو احد هيئاتها المحلية المنشأة لهذا الغرض من جهة أخرى وإدارتها من جهة ثانية

إما المقصود بالشروط الإدارية، فهي شروط تتعلق بتحديد كيفية استغلال العقار الصناعي في إطار احترام التشريعات والتنظيمات العامة المعمول بها⁽³⁾.

(1) انظر المادة 02 من الملحق بالمرسوم التنفيذي 12-126 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري. المعدل والمتمم .

(2) كلمة السيدة مقراني حسيبة المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مأخوذة من الموقع

WWW.ANIREF.DZ

(3) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص، ص، 44، 45.

وعليه سنتناول في المطلب الأول الشروط القانونية اللازمة لاستغلال العقار الصناعي، في المطلب الثاني نتناول الشروط الإدارية العامة والخاصة.

المطلب الأول: الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي

يتطلب تحديد التزامات كل من الجهة المانحة لاستغلال العقار الصناعي ومستغل العقار الصناعي وذلك وفق التطور التاريخي الذي وردت فيه القوانين والمراسيم الخاصة باستغلال العقار الصناعي.

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالجهة المانحة لاستغلال العقار الصناعي

حيث يقصد بالجهة المانحة لاستغلال العقار الصناعي الدولة أو أحد فروعها المحلية (البلدية أو الولاية) وكذلك الهيئات الإدارية المنشأة لهذا الغرض، وعليه سنعرض الشروط الخاصة به وفق القوانين التالية:

- أولا : في قانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار:

حيث تضمن مايلي:

- التزام الدولة بعدم تطبيق الالغاءات والمراجعات التي تتم في المستقبل على قانون الاستثمارات إلا بناءا على طلب المستثمر نفسه؛
- لا يمكن أن تكون العقارات موضوع الاستثمارات المنجزة محل تسخير من طرف الإدارة إلا في الحالات التي ينص عليها التشريع المعمول به⁽¹⁾؛
- قيام وكالة ترقية ودعم الاستثمارات APSI بالدور المنوط بها والمتمثل في المتابعة

(1) انظر المادة 40 من المرسوم التشريعي 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار الملغى بموجب الأمر 01-03 المؤرخ في 20-08-2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، المرجع السابق.

أو المراقبة المستمرة للاستثمارات التي ستنتج، وعليه يتعين على المشرع أن يمنحها صلاحيات السلطة العامة⁽¹⁾؛

- انجاز منشآت الأساسية التي تسمح بربط منطقة الاستثمارات بخطوط الطرق الرئيسية التي تربط الناحية بالتراب الوطني، وكذا إيصالها بمختلف منشآت التزويد بالكهرباء والغاز والماء.

ثانياً: في قانون 06-01 المصادق للأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار

لقد تضمن هذا القانون نفس الالتزامات الواجب إتباعها من طرف الجهة التي تمنح حق الامتياز، ما عدا ما تعلق بإعادة اكتساب الدولة للعقارات الممنوحة بالطرق الاستثنائية أين ألزمت الدولة بعدم مصادرة أي استثمار أنجز على العقارات إدارياً إلا في الحالات المنصوص عليها حيث رتب على المصادرة تعويض عادل ومنصف من خلال نص المادة 16 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار⁽²⁾.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بمستغل العقار الصناعي

سيتم التطرق إلى هذه الشروط من خلال:

أولاً: المرسوم التنفيذي 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية

والذي من خلاله:

- عدم القيام بأي تغييرات وإشغال معينة على شبكة المنشآت المشتركة، إلا أن بعد الحصول على الترخيص من طرف المؤسسة المسيرة لكن يمكن للمتعامل القيام بنفسه بالتجهيزات والتهيئة العقارية الخاصة به كإدخال توصيلات الماء، الكهرباء، الغاز، لكن شرط الحصول على الموافقة المسبقة من الذي يسمح له بذلك؛

(1) لقد تم إلغاء هذه الوكالة بموجب القانون 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، وإنشأ محلها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي 06-356 المؤرخ في 09-10-2006 الذي يحدد صلاحياتها وتنظيمها.

(2) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 47، 46.

- عندئذ تهيئة المنطقة أو تجزئة العقار المملوك له حيث يجب على المتعامل احترام مبادئ حماية البيئة حتى ولو لم تكن تجزئته غير مبنية أو استعمالها كمستودع فقط⁽¹⁾؛
- تحمل مسؤولية عبء القيام بجميع الإجراءات اللازمة والتجهيزات الضرورية للتخلص أو المعالجة كل الأضرار المحتملة، والتي تمس مباشرة بالصحة العمومية، الزراعة، المياه، المستهلكة، كذلك الحال بالنسبة للدخان المتصاعد من مصانعه، والنفايات الغازية والصلبة⁽²⁾.

ثانيا : في قانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار

- الشخص المرشح للاستثمار في الميدان الصناعي، هو أي شخص طبيعي أو معنوي جزائري مقيم أو غير مقيم، كما يمكن أن يكون المستغل أجنبي؛
- أن يكون حائزا بصفته مالكا في المنطقة المقصودة لقطعة الأرضية، يمكن أن تستغل أساسا في إقامة مشاريع استثمارية؛
- يلتزم المستغل بانجاز مشروعه حسب الشروط والأجال المنصوص عليها في دفتر الشروط أو الاتفاقية، وفي حالة عدم الانجاز في المدة المحددة، يمكن للإدارة إضافة آجال جديدة للمستغل؛
- وجوب مراعاة التشريع أو التنظيم المعمول به؛
- خضوع المتعامل أو المستثمر الأجنبي شخص طبيعي كان أو معنوي لأحكام الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية ودولة الشخص الأجنبي؛
- تقديم كشف يبرز من خلاله مدى تنفيذ الالتزامات المتعهد بها وفق النموذج المنفق عليه، مرة كل سنة.

(1) بوجردة مخلوف، المرجع نفسه، ص 46، 47.

(2) انظر المواد 09 و 10 و 12 من القرار الوزاري المشترك المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق

ثالثا: في إطار المراسيم التنفيذية 319-94 و 320-94 المتعلقة بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار

- على المتعامل في المنطقة الخاصة المحافظة على البيئة وحمايتها ونقل المواد الخطيرة ومعالجتها داخل المنطقة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به؛
- التأمين على أخطار الاستغلال والتي تسبب أضرار للأمالك العقارية سواء حدثت بفعل او بفعل الغير العامل بإذنه.
- على المستثمر في المنطقة الحرة أو الخاصة تقديم للهيئة المكلفة بالمراقبة والمتابعة، مخطط للتهيئة للمنطقة الصناعية أو الخاصة أو الحرة ومخططات تجزئة الأراضي للبناء الموضوعة طبقا للتنظيم المعمول به، كما عليه تقديم المشاريع النهائية والأشغال المزمع انجازها في المنطقة.
- الشروع في انجاز الأشغال في الآجال المحددة من قبل الإدارة، وفي دفتر الشروط، وفي حالة عدم انجاز كل المشروع أو جزء منه في الآجال المقررة له، توجه له الإدارة أذارا بإتمام الأشغال وعند الاقتضاء تتولى الدولة إتمام الأشغال المتبقية على نفقة المستغل.
- تحمل نفقات ومصاريف الصيانة والمحافظة على المنشآت، ويسهر على مطابقت هذه الأخيرة لقواعد الأمن وحماية البيئة؛
- يقع عبء بقاء أي ملك عقاري يهم المنطقة مهما كان نوعها أو أي بيع عقاري أو إيجار له بداخل المنطقة الحرة، وكذلك توفير جميع الخدمات الضرورية لصيانة هذه العقارات وحسن تسييرها.
- يلتزم المتعامل القيام بانجاز خلال شهر من تاريخ الموافقة على الامتياز، نظاما خاصا بالميناء أو المطار إذا كانت المنطقة المعنية منطقة حرة⁽¹⁾؛

(1) انظر المادة 80 و12 و11 و13 من دفتر الشروط العام الملحق بالاتفاقية المتضمنة امتياز المنطقة الحرة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 320-94 المؤرخ في 17-10-1994 المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، ج ر.ع 67 المؤرخة في 19-10-1994.

- يجب أن يتضمن النظام الداخلي للمنطقة، والعقود الوارد عليها، القيود التي تسمح بالتأكد من الارتفاقات وأنظمة التعمير، وكذا التدابير الخاصة بالنظافة والأمن قد احترمت⁽¹⁾.

رابعاً: في إطار الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار

لم يوضح هذا الأمر المصادق عليه بموجب القانون رقم 01-16 الالتزامات التي تقع على عاتق المتعامل أو المستثمر صناعياً، إلا فيما يتعلق بالتزامه بالحصول على تصريح بالاستثمار من طرف الهيئات المكلفة بذلك، مع مراعاة التشريع والتنظيم المعمول به، وخاصة تلك المتعلقة بالأنشطة المقننة⁽²⁾.

المطلب الثاني : الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي

حيث ترتبط هذه الشروط أساساً بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، المتضمنين تنظيم العقار الصناعي من حيث الاستغلال ومواقعها وذلك على أساس احترام تطبيق المنفعة العامة⁽³⁾.

وعليه سنتناول في الفرع الأول الشروط الإدارية العامة، ثم الشروط الإدارية الخاصة في فرع ثان.

الفرع الأول: الشروط الإدارية العامة لاستغلال العقار الصناعي

حيث نجد هذه الشروط في قوانين أخرى متفرقة نذكر منها :

(1) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 47.

(2) انظر المادة 04 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(3) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 54.

أولا : بالنسبة لقانون المياه :

فمن خلال المادتين 12 و 73 من القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16-07-1983 المتضمن قانون المياه على أنه:

- يشترط على كل مؤسسة عمومية أو خاصة، وكل وحدة صناعية، تعتبر ملحوظاتها عوامل ملوثة للبيئة، أن تزود بمنشآتها لتصفية.

يجب أن تراعى عند وضع كل مشروع يتعلق بإقامة وحدات صناعية مستهلكة للمياه، أو توسيعها، مقاييس حماية البيئة⁽¹⁾.

ثانيا : بالنسبة لقانون الغابات :

من خلال القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن قانون الغابات⁽²⁾ يشترط لاستغلال المحاجر والمقالع في الوديان حصول المتعامل على رخصة تسمى رخصة الاستغلال يتم منحها من طرف إدارة الغابات ، وذلك بعد دراسة مدى تأثير هذا الاستغلال على البيئة، ذلك أنها تعتبر من الأملاك الوطنية العمومية للدولة التي لايجوز استغلالها وإنما يجوز استعمالها بشكل لا يؤثر على طبيعتها أو غيرها كون أنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة.

الفرع الثاني: الشروط الإدارية الخاصة لاستغلال العقار الصناعي

حيث ترتبط هذه الشروط بالمخطط التوجيهي للتنهية والتعمير ومخطط شغل الأراضي اللذان يتوليان مسؤولية تنظيم استغلال العقار وموقعه⁽³⁾.

(1) القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16-07-1983 المتضمن قانون المياه، ج.ر.ع، 30 المؤرخة في 19-07-1983.

(2) القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات، ج.ر.ع 26 المؤرخة في 26-06-

1984

(3) بوجردة مخلوف ، المرجع السابق، ص ص55،56.

من أجل تحقيق المنفعة العامة والاستغلال الدائم والحسن للعقار الصناعي، اشترط المشرع الشروط الخاصة بالتهيئة والتعمير، فأوجب ضرورة وجود رخصة بناء في إنجاز البناءات مهما كان نوعها أو استعمالها صناعيا أو تجاريا تقدم من المصالح المعنية.

غير أنه ما يمكن ملاحظته، أن المشرع الجزائري خرج عن المألوف في عملية منح الرخص وسمح للإدارة منح الرخصة رغم حيازة المستثمر لعقود الملكية بل ويملك عقد الامتياز فقط أو لرخصة شغل الأراضي والتي لا تعتبر عقود ملكية ثابتة، وإنما حق انتفاع فقط، كما يمكن رفض منح رخصة البناء إذا كانت المنشآت الصناعية من شأنها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة⁽¹⁾؛

- يقع على عاتق الإدارة إجراء تحقيق إداري، الذي تراه مناسبا للمشروع ويسمى تحقيق الملائمة بالنسبة لكل المؤسسات الصناعية خاصة منها التي تنتج مواد ضارة بالبيئة أو بالزراعة أو بالإنسان نفسه؛
- ضرورة إرفاق طلب رخصة البناء لإنجاز مؤسسة صناعية، تحت طائلة عدم القبول بمذكرة مرفقة بالبيانات التي تسمح بتبيان أن مستوى الضجيج المنبعث من هذه المؤسسات؛
- أما فيما يخص رخصة التجزئة، فإنها تحتوي على شروط توفرها تحت طائلة عدم القبول⁽²⁾.

(1) انظر المادة 18 من القانون 90-29 المؤرخ في 02 ديسمبر 1990، المتضمن التهيئة والتعمير، ج.ر.ع. 52 المؤرخة في 02-12-1990..

(2) انظر المادة 04 و 05 و 18 من المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر.ع. 26 المؤرخة في 19-05-1991.

خاتمة الفصل الأول: تقييم النظام القانوني لتنظيم استغلال العقار الصناعي

لقد توصلنا من خلال دراسة هذا الفصل إلى أن كثرة القوانين المتعلقة بالعقار الصناعي وعدم استقرارها خلال العشرية الأخيرة وقبلها، فرضته مقتضيات الإصلاح الاقتصادي لتحقيق التنمية الوطنية الشاملة، الأمر الذي يدفعنا إلى ضرورة مراجعة النصوص القانونية القديمة، وتقويم التجارب في سبيل السعي نحو الأفضل.

كما أن مسألة تنظيم العقار تعتبر من المشاكل القانونية المتصلة بتبيان حدود العقار وطريقة استغلاله، من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية والقانونية، المسائل الشائكة، التي تعاني منها الدولة منذ 1990 إلى غاية اليوم، خاصة فيما يتعلق بطبيعة حق الملكية في هذا النوع من العقار وطرق اكتسابه. الأمر الذي أدى إلى التحول من فكرة الملكية التامة التقليدية إلى المفهوم الحديث القائم على حق الامتياز، وهذا ما سنتناوله في الفصل الثاني.



تمهيد

لقد عرف العقار الصناعي تطورا من حيث كفاءات وأشكال منح استغلاله، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري لوضع وسائل قانونية يتم من خلالها منح استغلال العقار الصناعي باعتباره مسألة حيوية وقضية جوهرية للاقتصاد، حيث وتتمثل هذه الآليات في إبرامه للعقود من خلال كل من عقد التنازل سابقا، وعقد الامتياز حاليا.

حيث أنه بداية الأمر، كان يتم المنح عن طريق عقد التنازل المباشر لفائدة المستثمرين على القطع الأرضية التابعة لأملكها الخاصة، وهذا بصور الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الملغى بموجب الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد كفاءات منح الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، قامت السلطات العمومية بالتدخل بوضع نظام قانوني جديد للحصول على العقار الصناعي والمتمثل في الاعتماد على نظام منح الامتياز وفق أسلوبين وهما المزاد العلني والتراضي، غير أنه عدل عن رأيه وذلك من خلال اعتماده على أسلوب وحيد وهو أسلوب التراضي وذلك من خلال قوانين المالية التكميلية.

وهذه العقود شأنها شأن باقي العقود، حيث يترتب على إبرام عقد الامتياز بين إدارة أملك الدولة و المتعاقد تنفيذ أي تطبيق بنود العقد ودفتر الشروط النموذجي، وينجم عنه التزامات حقوق لصاحب الامتياز، والتزامات وحقوق السلطة المانحة للامتياز.

كما وينتهي عقد الامتياز نهاية طبيعية، وذلك بانتهاء المدة المتفق عليها مثلا، أو نهاية غير طبيعية إذا ما أخل أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية يمكن الفسخ في أي وقت، أي إسقاط حق الامتياز. ويمكن الاتفاق على إنهاء التعاقد و ذلك تراضي الطرفين.

وعليه سنتطرق إلى آليات منح استغلال العقار الصناعي من خلال كل من عقد التنازل في المبحث الأول، ثم إلى عقد الامتياز عن العقار الصناعي في المبحث الثاني منه.

المبحث الأول: أحكام عقد التنازل عن العقار الصناعي

لقد وردت عدة تسميات لعقد التنازل كلها تصب في معنى واحد، كعقد البيع، أو إعادة التنازل، وهي عملية نقل أو تحويل الملكية من الممتلكات العقارية التابعة للأمالك العقارية الخاصة التابعة للدولة بصفة كاملة وشاملة بمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام⁽¹⁾.

كما أن هذا العقد ينصب أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو لإحدى هيئاتها المحلية، باعتبارها يمكن أن تكون محل بيع أو تنازل، والتي تكون غير مخصصة أو متوفرة، وهذا مانصت عليه المادة 89 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية بقولها يمكن بيع هذه الأملاك العقارية التابعة للأمالك العقارية الخاصة⁽²⁾.

غير أنه، تتميز هذه العقود باحتوائها لشروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص. حيث يتميز باحتوائه مراعاة للمصلحة العامة، وضرورة الحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة على بعض الشروط غير المألوفة والاستثنائية، كالتنازل على الشرط الفاسخ، أو التنازل عن طريق دفتر شروط معد مسبقا من طرف الإدارة⁽³⁾.

⁽¹⁾ لوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 62.

⁽²⁾ انظر المادة 89 من القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن الأملاك الوطنية، ج.ر.ع 52 الصادر بتاريخ 02-12-1990.

⁽³⁾ لوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 62.

المطلب الأول: عقد التنازل في إطار قانون الاحتياطات العقارية البلدية، المناطق الصناعية، الاستثمار الوطني الخاص

وعليه، سنتناول في الفرع الأول عقد التنازل في إطار قانون الاحتياطات العقارية البلدية، أما الفرع الثاني فسنخصصه لدراسة عقد التنازل في إطار المناطق الصناعي، أما بخصوص الفرع الثالث في إطار الاستثمار الوطني الخاص من خلال:

الفرع الأول: عقد التنازل عن العقار الصناعي في إطار قانون الاحتياطات العقارية البلدية

لقد نصت المادة 10 من الأمر 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية على أنه: "تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية لكل نوع، وفيما يخص جميع الاستثمارات غير التي تقوم بها البلدية المعنية، فإن البلدية تتنازل عن الأرض لقاء عوض على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة مع الأخذ بعين الاعتبار للنفقات من كل نوع التي تتحملها البلدية".

كذلك نصت المادة 11 منه، على أنه "يكون التنازل بالنسبة للاستثمارات التي تقوم بها الخواص على خلاف الاستثمارات العمومية التي تخصص لها قطعة أرضية، حيث التنازل عنها يكون علنيا ويتم البيع عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي على أساس قائمة تتضمن المرشحين للشراء وتفتح للجمهور قصد الإطلاع عليها"⁽¹⁾.

فالملاحظ من خلال نص كل من المادة 10 والمادة 11 منه، أن أراضي الاحتياطات العقارية التابعة للبلدية والمخصصة لإنجاز الاستثمارات، تخصص بصفة مباشرة لصالح الدولة أو الجماعات المحلية إذا كانت البلدية هي صاحبة الاستثمار، وذلك طبقا لإجراءات إدارية

(1) المادة 10 من الأمر 74-26 المؤرخ في 01-12-1974 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية، ج. ر. ع 52 الصادرة في 02-12-1974.

الداخلية. أما إذا تعلق الأمر بمشاريع خاصة محتكرة من طرف الدولة أو أحد هيئاتها المحلية ، فيتم الحصول على أراضي الأساس عن طريق التنازل بمقابل تحدده أملاك الدولة، وعليه فقد تم التأكيد على الرسمية كشرط لوجود العقود الإدارية من خلال المنشور الوزاري المشترك المتضمن تحديد كفاءات وشروط تطهير العقار الصناعي⁽¹⁾.

الفرع الثاني: عقد التنازل عن العقار الصناعي في المناطق الصناعية

من خلال المادتين 06 و 07 من المرسوم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية نجد المادة 06 فقرة 02 منه تنص على أنه ".... يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته في مجال ما يأتي:

- تسيير الاستثمار

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

كما وتنص المادة 07 منه على أنه : "تسخر المؤسسة زيادة على ذلك في حدود اختصاصاتها وطبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها بجميع الوسائل المنقولة والعقارية لتحقيق الأهداف المسطرة لها"⁽²⁾.

وعليه من خلال نص المادتين، نجد أن عملية تحويل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية لفائدة مؤسسات التهيئة المختصة لتهيئة هذه المناطق عن طريق التخصيص أو بموجب إجراءات إدارية تخضع للقانون العام، فإذا ما اكتسبتها هذه الأجهزة المكلفة بإدارة

(1) تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 79.

(2) المادة 06 و 07 من المرسوم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، المرجع السابق.

المناطق الصناعية، فإنها تقوم بتجزئتها والحصول على رخصة التجزئة، ثم تتنازل عليها لصالح المستثمرين أو المستفيدين بواسطة عقود توثيقية رسمية ومدنية⁽¹⁾.

كما يمكن أن تكون الأملاك العقارية الخاصة المراد اكتسابها، واقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية. وعليه فإن هذه الأجهزة أو المؤسسات تعمل على شراء هذه الأملاك من أصحابها عن طريق عقود توثيقية عادية ومشهرة لدى المحافظة العقارية، ثم تقوم بإعادة بيعها بموجب عقود إدارية ومشهرة⁽²⁾.

الفرع الثالث: عقد التنازل عن العقار الصناعي في إطار الاستثمار الوطني الخاص

بصدور القانون 82-11 المؤرخ في 21 أبريل 1982 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، والذي مكن المستثمر الخاص -وطني كان أم أجنبي شخص طبيعي أو معنوي - والمعتمد من طرف الإدارة للاستفادة من عقد تنازل على العقار الصناعي⁽³⁾.

حيث نصت المادة 02 منه على أنه: "يخضع كل مشروع استثماري يقل مبلغه عن ثلاثين (30) دينار جزائري، يبادر به شخص أو عدة أشخاص طبيعيين ذو الجنسية الجزائرية، ومقيمون بالجزائر لأحكام هذا القانون وينجز وفقها".

(1) بوجردة مخلوف، مرجع سابق، صص 63، 62.

(2) حمزة فسيح، المرجع السابق، ص 97.

(3) بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 63.

كما أضيفت المادة 03 منه على أنه: 'يقصد بمشاريع الاستثمارات في نظر هذا القانون الاستثمارات المزمع إنجازها على يد القطاع الخاص الوطني في مجالات النشاط ذات النفع الاقتصادي والاجتماعي'⁽¹⁾.

كما ونجد هذا القانون كذلك قد حدد :

- توسيع القدرات الإنتاجية ،خلق مناصب شغل ،تحقيق التكامل مع القطاع الإشتراكي والمشاركة في تحقيق التنمية المتوازنة.
- ضرورة حصول المستثمر على الإعتماد المسبق من طرف الجهات المختصة وفق الأشكال المحددة في نص المادة 14 و15 من نفس القانون.
- حصول المستثمر المعتمد على الضمانات والإمتيازات المرتبطة بالإعتماد .
- حدود الاستثمارات المعتمدة والنشاطات المرتبطة بانجازها على التوجيه ومتابعة العقوبات المقررة في هذا الإطار⁽²⁾.

كذلك نجد نص المادة 151 من القانون 84-21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، والتي تنص على: 'يجوز لإدارة الأملاك الوطنية والعقارات ،أن تتنازل وبمقابل ولفائدة المبادرين المعنيين عن الأراضي العارية (غير المبنية) التابعة للدولة الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترفت بضرورتها لانجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا.

لا يمكن أن يتم التنازل إلا بعد أخذ الرأي المطابق لوزير الفلاحة أو ممثليه المؤهلين قانونا.تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طري التنظيم'⁽³⁾.

(1) المادة 02 و 03 من القانون 82-11 المؤرخ في 21-07-1982 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، ج.ر.ع. 34 الصادرة بتاريخ 24-07-1982 .

(2) تاتولت فاطمة ،المرجع السابق ،ص 83.

(3) المادة 151 من القانون 84-21 المؤرخ في 24-12-1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985. ج.ر.ع.72 الصادرة بتاريخ 31-12-1984.

وتطبيقاً لهذه المادة صدر المرسوم 86-05 المؤرخ في 07-جانفي-1986 الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانوناً، كما يحدد كليات هذا البيع. وفي هذا الأساس تنص المادة 02 منه على أنه: "إذا تطلب مشروع استثمار وطني خاص بالنظر إلى نوعه أو لأهدافه أو لخصائصه، وأبدت اللجان رأياً فيه (لجان اختيار القطعة الأرضية) إنشاء خارج مساحة التعمير، أو المناطق المهيأة أمكن القيام ببناء على طلب المترشح بتخصيص قطعة أرض له في حدود المساحة اللازمة له. تباع قطعة الأرض المخصصة على هذا النحو بيعاً نهائياً بعد تقديم وثيقة الإعداد النظامية"⁽¹⁾.

الفرع الرابع: عقد التنازل عن العقار الصناعي في المناطق المطلوب ترقيتها

لقد تم إنشاء هذه المناطق بموجب القانون 87-03 المؤرخ في 27-01-1987 المتضمن إنشاء هذه المناطق المعدل والمتمم. بموجب المادة 51 منه حيث عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل أو البيع طبقاً للقانون 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية نجد من خلال نص المادة 89 منه والتي تكلمت على إمكانية بيع هذه الأملاك شرط إلغاء تخصيصها، وذلك في حالة عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية وفق الشروط والكليات المحددة في القانون⁽²⁾.

وتنفيذاً لأحكام هذه المادة، وبغية ترقية الاستثمار في هذه المناطق صدر قانون المالية رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 والذي أكد من خلال نص المادة 161 منه على

(1) المادة 02 من المرسوم 86-05 المؤرخ في 07-01-1986 الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانوناً، كما يحدد كليات هذا البيع، ج. ر. ع. 01 الصادرة بتاريخ 08-01-1986.

(2) بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 65.

إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التراضي لأول مرة والتي نصت على أنه: "مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير يمكن التنازل عن العارية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لانجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المستثمرون المقيمون أو غير المقيمون بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين وذلك على أساس دفتر شروط يحدد شروط إنجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزامه.

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

- 80 % عندما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب ترقيتها؛
- 25% عندما تكون خارج المناطق المشار إليها أعلاه وتحدد شروط وكيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم⁽¹⁾.

كذلك ويصدر المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، والذي أقر كقاعدة عامة وأصلية أن التنازل يكون إما عن طريق البيع بالمزاد العلني أو عن طريق التراضي.

أولاً: عن طريق البيع بالمزاد العلني

لقد نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، على أنه: "يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتي ألغى تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة

(1) القانون 91-25 المؤرخ في 18-12-1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية عدد 95، الصادرة بتاريخ 18-12-1991.

للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تمنع ذلك⁽¹⁾.

حيث يقوم الوالي بإعطاء الإذن بالبيع بالمزاد العلني بناء على رأي المدير الولائي للأموال الوطنية وتكون المزايدات علنية على أساس دفتر شروط تعدده مصالح الأملاك الوطنية مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية، يعلن عنها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة وذلك قبل عشرون (20) يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد العلني، وتحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات وحسب القيمة التجارية لها⁽²⁾.

وعليه نستخلص أن البيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يكون عن طريق قرار إداري صادر من الوالي، كما أن الملف يودع لدى مدير أملاك الوطنية الولائي الذي يبدي رأيه حول التنازل ثم يحول الملف إلى الوالي لإصدار قراره في ذلك .

كما يقوم نفس المدير الولائي، بتحديد السعر الإفتتاحي للمزايدة، والذي يكون على أساس القيمة التجارية أي سعر السوق، ماعدا بعض الحالات الخاصة كالمحروقات مثلا التي تخرج عن هذه القاعدة.

ثانيا: التراضي

بصدور قانون المالية لسنة 1992، ومن خلال المادة 161 منه، والتي أكدت على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة الجماعات الإقليمية والهيئات والمؤسسات العمومية والمتعاملين العموميين الخواص أو تعاونية عقارية⁽³⁾ . ولا يتم التنازل إلا بشروط و هي:

- أن يتم التنازل بواسطة دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك.

(1) المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23-11-1991، المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة العمومية التابعة للدولة ويسيرها ويضبط كفاءات ذلك المعدل والمتمم، مرجع نفسه.

(2) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 66.

(3) انظر المادة 161 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-12-1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1991، المرجع

- يتم التنازل بصفة رضائية لفائدة كل مستثمر جزائري، بغض النظر عن صفته أكان مقيما أو غير مقيم، سواءا كان شخص طبيعى أو معنوي.
- يحدد ثمن التنازل على أساس سعر السوق، إلا أن هذا السعر يخفض بالنسبة للاستثمارات ذات الأولوية بالنسبة للمخطط الوطني السنوي بنسبة 80% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع في المناطق المطلوب ترقيتها، وبنسبة 25% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع خارج هذه المناطق⁽¹⁾.

المطلب الثاني: إجراءات عقد التنازل عن العقار الصناعي

بعد التطرق إلى كل من عقد التنازل في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، عقد التنازل في المناطق الصناعية، كذلك عقد التنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص، والمناطق المطلوب ترقيتها، سيتم التطرق إلى إجراءات كل نوع على حدا وعليه:

الفرع الأول: إجراءات عقد التنازل في المناطق الصناعية

حيث يتم الاستفادة أو التنازل عن الأراضي الخاصة بالمناطق الصناعية بموجب إجراءات إدارية طويلة ومعقدة، بحيث:

- تقديم طلب التنازل من طرف المستثمر إلى الصناعة والمناجم المختصة باستلام ملفات التنازل وهذا في 05 نسخ حيث تحتفظ مديرية الصناعة بنسخة وتعرض الباقي على هيئات إدارية أخرى قصد دراستها ثم إصدار القرار النهائي في، وتتمثل هذه الجهات في
 - المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا؛
 - المجلس الولائي المختص إقليميا؛

(1) انظر المادة 82 من القانون 90-30 المؤرخ في 01-03-1990 المتضمن الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، مرجع

- مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية ؛
- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية.

أين يجتمع الأعضاء المذكور بحضور ممثل عن مكتب الدراسات التعمير والتهيئة العمرانية، وتكون لمديرية الصناعة والمناجم أكبر حق في التمثيل كونها تتكفل بالملف، وبعد الدراسة الطلب يتم اتخاذ قرار بالقبول أو الرفض منح الأراضي محل الطلب⁽¹⁾.

الفرع الثاني: إجراءات عقد التنازل عن العقار الصناعي في إطار الاستثمار الوطني الخاص

تم تنظيم إجراءات التنازل من خلال المرسوم 86-05 الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، كما يحدد كيفيات هذا البيع، من خلال المواد 03 و 04 و 05 و 06 و 07 منه كمايلي⁽²⁾:

- تقديم المتعامل الخاص، أو صاحب تخصيص العقار المختار لإنجاز المشروع الاستثماري إلى لجان اختيار القطعة الأرضية مع وجوب توضيح بدقة برنامج الاستثمار، الموقع العقاري لإنجاز الأراضي المحتملة.....الخ⁽³⁾؛
- وصل إيداع ملف الاعتماد لدى المصالح الولائية المختصة قصد الحصول على وثيقة الاعتماد النظامية؛

⁽¹⁾ فوزي نعي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 37 رقم 04 ل199، ص154، 155.

⁽²⁾ تم إنشاء هذه اللجان بموجب المادة 44 من المرسوم التنفيذي 82-304 المؤرخ في 09-10-1982 المتضمن تحديد كيفيات تطبيق القانون 82-02 المؤرخ في 06-02-1982 المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر. 42 الصادرة بتاريخ 12-10-1982.

⁽³⁾ المرسوم 86-05 المؤرخ في 07-01-1986 الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا ج.ر.ع 01، المؤرخة 08/01/1986.

- فحص الاقتراحات من المصالح الولائية المكلفة بالتعمير من قبل اللجنة ،وكذلك رأي ممثل المشروع والمعماريين والمهندسين ،ثم إصدار قرار حول قابلية القطعة الأرضية لاستقبال المشروع بالنظر إلى عوامل مختلفة⁽¹⁾؛
- تثبيت موافقة اللجنة بموجب محضر يوقع عليه رئيس اللجنة؛
- إرسال محضر اختيار الرقعة الأرضية إلى المدير الفرعي الولائي المكلف بأمالك الدولة حيث يقوم فور تسلمه لهذا المحضر مرفوق بكل الوثائق اللازمة بتحديد ثمن القطعة الأرضية المعينة حسب سعر السوق؛
- بعد تحديد الثمن ،يرسل المدير الفرعي لأمالك الدولة الملف كاملا إلى الوالي المختص اقليميا قصد الفصل في التنازل بموجب قرار إداري ،وهذا بعد الأخذ بالرأي المطابق لوزير الفلاحة أو المصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة أو الممثل القانوني على المستوى المحلي، مع إخطار صاحب المشروع بذلك؛
- بعد صدور القرار الإداري بالترخيص بالتنازل من الوالي المختص اقليميا ،يحول الملف مرة أخرى إلى المدير الفرعي المكلف بأمالك الدولة، وهذا من أجل إعداد عقد التنازل طبقا لشروط الشهر ،التسجيل ،الرسمية؛
- وجوب تقديم وثيقة الاعتماد النظامية وإلا لا تحرر المصلحة الولائية لإدارة أملاك الدولة عقد تنازل.

ويكون التنازل حسب أحكام المرسوم 86-05 مصحوب بشرط فاسخ متعلق بمدى انجاز المشروع وفقا لبرنامج الاستثمار المعتمد في المواعيد المقررة له وحسب ما هو محدد في برنامج طلب الاعتماد حيث يكون برنامج الاستثمار المعتمد في المواعيد المقررة له، وحسب ما هو محدد في برنامج طلب الاعتماد حيث تنص المادة 06 من ذات المرسوم على أنه: 'يقيد

⁽¹⁾ المرسوم 86-05 الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات

الخاصة المعتمدة قانونا، المرجع السابق.

- البيع المذكور في هذا المرسوم بشرط فسخي يتمثل في اشتراط التنفيذ المطابق لبرنامج الاستثمار المعتمد في المدة اللازمة لانجازه حسب ما هو مقرر في ملف الاعتماد نفسه⁽¹⁾.
- يتم رفع الشرط الفاسخ بمجرد تقديم رخصة البناء، ورخصة تجزئة الأراضي للبناء المنصوص عليها في القانون 82-02 المؤرخ في 06-02-1982 المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.
 - يقوم المستثمر بإيداع تصريحاً لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، والذي بعد المراقبة والمطابقة يقوم بمنحه شهادة تعد بمثابة رخصة البدء في استغلال المشروع، واستقبال المستخدمين، فيتم من خلاله رفع الشرط الفاسخ، وبذلك يتمتع بحق التصرف في المشروع بصفة كاملة.
 - في حالة عدم إنجاز المشروع في الأجل المحددة وعدم تقديم الشهادة المذكورة، يحق للمصلحة الولائية المكلفة بأملك الدولة اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لطلب فسخ البيع بسبب عدم تنفيذ المشتري لالتزاماته⁽²⁾.
 - يتم معاينة عدم الإنجاز من طرف الديوان الوطني للتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة⁽³⁾.
 - يتم إرسال نسخة من الملف ومحضر معاينة عدم الإنجاز إلى المدير الفرعي المكلف بأملك الدولة ليباشر إجراءات الفسخ أمام القضاء حيث تنص المادة 06 فقرة 03 '.... إذا

(1) المادة 06 من المرسوم 86-05 المؤرخ في 07-01-1986 الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمار الخاصة المعتمدة قانوناً، كما يحدد كليات هذا البيع، المرجع السابق.

(2) تنص المادة 06/فقرة 02 على أنه يرفع الشرط الفاسخ بناء على تقديم الشاري الشهادة المنصوص عليها في المادة 46 أعلاه. من القانون 82-02 المؤرخ في 06-02-1982 المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، المرجع السابق.

(3) تم إلغاء هذا الديوان بموجب المرسوم التنفيذي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، وحل محله الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار، والتي بدورها ألغيت بموجب الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار و حل محلها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 01-282 ج.ر.ع 55 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 06-356 صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها.

لم يتم فسخ البيع بالطرق القضائية، وبرعاية المصلحة الولائية المكلفة بأملك الدولة...⁽¹⁾.

الفرع الثالث: إجراءات التنازل عن العقار الصناعي في المناطق المطلوب ترقيته

حيث تتمثل الإجراءات بالنسبة لهذه المناطق فيما يلي :

- إيداع طلب الحصول على القطعة الأرضية في 08 نسخ لدى المدير الولائي المكلف بالتعمير، الذي يقوم بإرسال الطلب مع ملف الاستثمار كاملا إلى اللجنة التقنية الولائية باعتبارها الوحدة المكلفة بالبحث في طلبات اكتساب القطع الأرضية المخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية، والتي بدورها تقوم بدراسة الترشيحات والطلبات آخذة بعين الاعتبار أهمية المشروع.
- تضم هذه اللجنة ممثل عن وزير المالية، وزير الفلاحة، وزير الصناعة، وكذا ممثل عن الغرفة التجارية المختصة إقليميا، والتي تقوم بتحرير محضر يوضح القطعة محل التنازل.
- إرسال الملف إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي من أجل تحديد السعر.
- عند قبول المستثمر لثمن التنازل عن القطعة الأرضية بموجب عقد تحرره إدارة أملاك الدولة، ويكون مرفقا بدفتر شروط انجاز البيع وكيفيات الفسخ عند عدم تنفيذ الالتزامات ، وهذا من نصت عليه المادة 08 من القرار الوزاري المشترك⁽²⁾.

(2) المرسوم 86-05 المؤرخ في 07-01-1986 الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورة لإنجاز برامج الاستثمار الخاصة المعتمدة قانونا، كما يحدد كيفية هذا البيع ، المرجع السابق.

(2) المادة 08 من القرار الوزاري المشترك والتي تنص على أنه: "...في حالة عدم قبول السعر تعد مصالح الأملاك الوطنية عقد البيع الذي يضم إليه دفتر الشروط المطابق لدفتر الشروط النموذجي".

المبحث الثاني : عقد الامتياز للعقار الصناعي

يعد عقد الامتياز الأداة الأمثل التي تعتمد عليها الدولة من أجل خلق مشاريع من قبل المستثمرين الصناعيين، كونه يتعايش مع نظام اقتصاد السوق، والذي بمقتضاه تحتفظ الدولة بامتيازات السلطة العامة. حيث انتهجت في مجال الاستثمار الصناعي جملة من الآليات التي أقرها ضمن القوانين المتعاقبة ذات الصلة بالاستثمار .

فقد صدرت مجموعة من الأوامر والمراسيم التنفيذية المنظمة لكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، بداية من الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الملغى بموجب الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية⁽¹⁾.

حيث تضمن هذا الأخير، مجموعة من الضوابط التي تحدد طرق منح الامتياز على العقار الصناعي الموجه لاستغلال المشاريع الاستثمارية، وكذلك تحديد الالتزامات التي تقع على المستفيد من الامتياز-المستثمر-، فضلا عن الضمانات الممنوحة له في إطار القوانين المتصلة بالاستثمار الأجنبي ، كضمان المساواة بين المستثمرين الوطني والأجنبي، وثبات النظام التشريعي، بالإضافة إلى مبدأ المعاملة بالمثل، وهذا بتطبيق نفس النظام القانوني على كل من المستثمر الوطني والأجنبي على حد سواء، إلى غير ذلك من الضمانات.

وعليه سننتقل إلى هذا الأسلوب من خلال:

(1) الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الملغى بموجب الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية. ج.ر. 27 المؤرخ في

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز العقار الصناعي وشروطه

لقد اختلف مفهوم الامتياز بين القانون الإداري والقانون المدني، فمفهوم الامتياز في القانون الإداري يعد وسيلة من وسائل تسيير المرافق العامة وبعبارة أخرى امتياز المرفق العام. في حين أن حق الامتياز في القانون المدني هو مفهوم آخر، فهو أولوية يقرها القانون لذين معين مراعاة منه لصفته. ولا يكون للذين امتياز إلى بنص قانوني⁽¹⁾.

لكن مفهوم الامتياز في إطار الاستثمار على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة، مفهوم آخر، وعليه سنوضح التعريف الفقهي لعقد الامتياز في الفرع الأول، ثم التعريف القانوني لعقد امتياز العقار الصناعي في الفرع الثاني منه.

الفرع الأول: التعريف عقد الامتياز العقار الصناعي

لقد تم تعريف عقد امتياز العقار الصناعي من جانبين، حيث نجد تعريفات فقهية وأخرى قانونية من خلال:

أولاً: التعريف الفقهي لعقد الامتياز

هناك مجموعة من الفقهاء الذين تطرقوا إلى تعريف الامتياز نذكر منهم:

عرفه الأستاذ محمد الصغير بعلي بقوله: "يمكن للإدارة العامة مركزية كانت أم لامركزية، أن تلجأ إلى منح أو إسناد عملية تسيير وإدارة مرافقها العامة إلى شخص من أشخاص القانون

(1) حمزة فسيح، المرجع السابق، ص 30.

الخاص حيث يتولى ذلك على نفقته وبأمواله وأعماله، نظير ما يتقاضاه ويأخذه من رسوم من المنتفعين مقابل ما يقدمه من خدمات"⁽¹⁾.

أما الأستاذ عمار بوضياف عرفه على أنه: "أحد ادارة المرافق العامة، بحيث تعهد الإدارة ممثلة في الدولة أو أحد هيئاتها إلى شخص من أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق اقتصادي واستغلاله لمدة محددة عن طريق إتاحة يقدمها الملتزم، وفي مقابل رسوم يدفعها المنتفع لقاء خدمات المرفق"⁽²⁾.

كما عرفه الأستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فرد كان أم شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنتها الإدارة عقد امتياز"⁽³⁾.

ثانيا: التعريف القانوني لعقد الامتياز العقار الصناعي

لقد عرفته مجموعة من القوانين نذكر منها:

نصت المادة 155 من القانون 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2010 المتضمن قانون البلدية على أنه: "يمكن المصالح العمومية البلدية المذكورة في المادة 149 أعلاه أن تكون محل امتياز طبقا للتنظيم الساري.

يخضع الامتياز لدفتر شروط نموذجي يحدد عن طريق التنظيم"⁽⁴⁾.

(1) د. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، طبعة الأولى، 2013، الجزائر، ص 277.

(2) د. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2007، ص 356.

(3) سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، مطبعة جامعة عين الشمس، الطبعة الخامسة مصر، 1991، ص 108.

(4) القانون 10-11 المؤرخ في 22-06-2011 المتضمن قانون البلدية، ج.ر.ع. 37 المؤرخة في 03-07-2011.

كذلك نصت المادة 149 من القانون 07-12 المؤرخ في 07 أبريل 1012 المتضمن قانون الولاية على أنه: "إذا تعذر استغلال المصالح العمومية الولائية المذكورة في المادة 146 أعلاه عن طريق الاستغلال المباشر أو مؤسسة، فإنه يمكن المجلس الشعبي الولائي الترخيص باستغلالها عن طريق الامتياز طبقاً للتنظيم المعمول به.

يخضع الامتياز لدفتر شروط نموذجي يحدد عن طريق التنظيم، ويصادق عليه حسب القواعد والإجراءات المعمول بها

ويصادق على العقود المبرمة في هذا الشأن طبقاً لأحكام المادة 54 من هذا القانون⁽¹⁾.

كما وعرفه المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، في المادة الخامسة منه على أنه: "الإمتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخص طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة اقتصادية تستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة"⁽²⁾.

كذلك عرفه المرسوم التنفيذي 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007 بموجب دفتر شروط المطبقة على منح الامتياز بأنه، فمن خلاله فحق الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من القطعة الأرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص، بقصد استخدامه مشروع استثماري⁽³⁾.

(1) القانون 07-12 المؤرخ في 07-02-2012 المتضمن قانون الولاية، ج.ر.ع. 12 الصادرة بتاريخ 21-02-2012

(2) المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر.ع. 67 الصادرة بتاريخ 17-10-1994.

(3) المرسوم التنفيذي 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007 بموجب دفتر شروط المطبقة على منح الامتياز، ج.ر.ع. 27 الصادرة بتاريخ 25-04-2007.

كذلك نجد المادة 19 من القانون 08-114 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الذي عرفته على أنه: 'يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية، المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة أو لتجهيز محل منح الامتياز الى السلطة صاحبة حق الامتياز'(1).

كما نجد نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أنه: 'يمنح الامتياز على الأراضي المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود'(2).

وعليه فإن الملاحظ من خلال هذه التعريفات، يمكن تعريف عقد الامتياز العقاري الصناعي هو حق عيني أصلي يخول بمقتضاه ممارسة سلطتي الاستعمال والاستغلال دون التصرف والذي يبقى دائما في يد مالك الرقبة في انتظار استرجاع الملكية الكاملة عند انتهاء حق الانتفاع، حيث يصدر منح الامتياز في شكل قرار صادر من الوالي، حيث يسمح هذا القرار لإدارة أملاك الدولة من أجل تحرير عقد الامتياز(3).

ومنه نستنتج أن عقد الامتياز يتميز بمجموعة من الخصائص التي ترتب:

- حق عيني عقاري؛
- هو عقد محدد المدة؛

(1) القانون رقم 08-114 المؤرخ 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج 1، ع 44 الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

(2) المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج 1، ع 27 الصادرة بتاريخ 06-05-2009

(3) حسونة عبد الغني، مقال بعنوان نظام عقد الامتياز استغلال العقار الصناعي كأرضية للاستثمار، مداخلة في الملتقى الدولي بعنوان الضمانات القانونية للاستثمار في المغرب العربي، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بيسكرة في 22 و 23 فيفري 2016، ص 03.

- يرتب حق الانتفاع ؛
- يقع على قطعة أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وغير المخصصة ؛
- يمنح لفائدة شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص؛
- يرتب لشخص مقيم أو غير مقيم، طبيعي أو حتى معنوي؛
- هدفه الاستثمار؛
- يكون لقاء دفع إتاوة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: شروط إبرام عقد الامتياز العقاري الصناعي

يمكن حصر شروط إبرام عقد الامتياز استغلال العقار الصناعي على اختلاف الأثر المترتب عنها كما يلي:

أولاً: شروط تتعلق بتقديم طلب الامتياز ودراسته:

يتم تقديم الطلب إلى وكالة ترقية ودعم الاستثمار، أو إلى أحد فروعها على مستوى مقر كل ولاية، وتسمى اللجنة المحلية لترقية ودعم ومتابعة الاستثمار، والتي تعتبر مؤهلة لتسليم

التصريح بالاستثمار للمتروشح المعني، ويتضمن الطلب مايلي⁽²⁾:

- مساحة العقار محل الاستثمار ؛
- ضرورة إرفاق الطلب بتصريح يقر فيه أنه: لا يحوز بصفته مالكا في المنطقة المقصودة لقطعة أرضية تسد حاجاته في الاستثمار،
- تقوم الوكالة أو المجلس بإرسال ملف طلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها ليقوم بدراسته؛

(1) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص ص، 70، 71.

(2) قرفي ياسين، ضمانات الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في قانون أعمال، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، بجامعة بسكرة، لسنة 2007-2009، ص 111.

- يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واحد الى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها، غير أن هذه المدة لم تحدد بدقة ميعاد بدايتها وميعاد نهايتها، و ماهو الأثر المترتب على عدم احترام الوالي لهذا الأجل⁽¹⁾؛
- يبلغ أو يحول مقرر المنح إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي، الذي يقوم بتحرير عقد منح ويشهر بالمحافظة العقارية؛
- يجب أن يحتوي "مقرر المنح" على الأجل الممنوح للمستثمر قصد إنجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني.

أما فيما يتعلق بشكليات وكيفيات تقديم الطلب، وكذا داسته، والسلطة المكلفة بإصدار قرار منح الامتياز في إطار قانون رقم 01-16 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 المصادق للأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار فهي تحدد عن طريق تنظيم لاحق، حيث تتكفل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة لدى رئاسة الحكومة، المحددة المهام بموجب نص المادة 07 من الأمر 01-03 المصادق عليه بموجب القانون 01-16 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار⁽²⁾.

ثانيا: الشروع في الامتياز ومدته

ترخص إدارة أملاك الدولة الشروع في الانتفاع بالقطعة الأرضية بمجرد ما تبلغ الوكالة المعنية، مقرر المنح إلى المتعامل الذي يبدأ في الانجاز ابتداءا من تاريخ تبليغه مقرر المنح. ويثبت تاريخ الشروع في الحيازة بمحضر يمثل تاريخ انطلاق عقد الامتياز⁽³⁾.

(1) انظر المادتين 02 و 03 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز والملحق بالمرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17-10-1994 والمتضمن منح حق الامتياز في المناطق الخاصة .

(2) المادتين 05 و 06 و 34 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20-08-2001 المصادق عليه بموجب القانون 01-16 المؤرخ في 21-10-2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، مرجع سابق.

(3) المادتين 04 و 05 دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز والمادة 05 من الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17-10-1994 والمتضمن منح حق الامتياز في المناطق الخاصة

أما بخصوص مدة الامتياز فقد تضمن كل من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز والملحق بالمرسوم التنفيذي 322-94 المؤرخ في 17-10-1994 والمتضمن منح حق الامتياز في المناطق الخاصة فتتراوح المدة ما بين 20 سنة إلى 40 سنة حسب الاتفاق أو دفتر الشروط. وتماشيا مع مدة امتلاك الاستثمار.

ويمكن إحداث تغيير في المدة المقررة الأدنى أو الأقصى بالزيادة في الحالات التالية:

- يمكن لصاحب حق الامتياز عند انقضاء المدة المقررة له أن يطلب تجديدها مرة أخرى، ولمدة تساوي المدة الأولى؛
- تقديم الطلب يكون قبل ستة أشهر من انقضاء المدة الأولى الى مدير الأملاك الوطنية الولائي.
- يبلغ المدير الولائي للأملاك الوطنية إلى وكالة ترقية ودعم الاستثمار للموافقة عليه، مع تضمينه شرط وفاء صاحب حق الامتياز بكل التزاماته، وخصوصا المتعلقة بإنجاز المشروع حسب الاتفاق في دفتر الشروط⁽¹⁾.

ثالثا: ثمن عقد الامتياز

يمنح حق الامتياز حسب المادة 15 من المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار بالكيفية التالية :

- بالدينار الرمزي طوال المدة المحددة لصاحب حق الامتياز لإنجاز مشروعه؛
- مقابل دفع إتاوة ايجارية طوال المدة المتبقية لإنجاز مشروعه، وهذا في حالة إذا لم يتم التعامل بإنجاز مشروعه في المدة المحددة في عقد الامتياز، وطلب مدة إضافية للإنجاز حسب الشروط السابقة الذكر⁽²⁾. ويكون دفع الإتاوة كمايلي:

(1) دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز والملحق بالمرسوم التنفيذي 322-94 المؤرخ في 17-10-1994 والمتضمن منح حق الامتياز في المناطق الخاصة

(2) لقد نصت المادة 13 من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق.

- تدفع الإتاوة الإجبارية عن كل المدة المتبقية سنويا ومقدما، ويمكن مراجعتها في إطار التشريع المعمول به فيما يخص الإتاوة؛
- أما بالنسبة لعقد المقرر بناءا على اتفاقية تربط المتعامل مع الدولة مباشرة وليس عن طريق دفتر شروط كما سبق ذكره، فإن تحديد ثمن الامتياز يكون بالدينار الرمزي طوال مدة الاتفاق⁽¹⁾.

رابعاً: أعباء عقد الامتياز

يترتب على منح حق الامتياز أعباء قانونية مسبقة نذكر منها مايلي:

- يتحمل صاحب الامتياز الضرائب والرسوم التي يتسبب فيها الامتياز، باستثناء تلك التي أعفي من دفعها في إطار المزايا التي تمنح عن طريق الوكالة؛
- عدم ممارسة أي طعن ضد الدولة، ولأي سبب كان فيما يخص القطعة الممنوحة لصاحب حق الامتياز، إذا ظهرت فيما بعد أنها منقولة بأعباء معينة، إذ يفترض في المتعامل أنه عرف العقار موضوع الامتياز معرفة جيدة.

يعتبر هذا الشرط تعسفياً ويخرج عن الإطار العام للعقود والآثار المترتبة عنها من ضمانات، الأمر الذي يجعله شبيه بعقد إذعان.

خامساً: تحرير عقد الامتياز

حيث يتم إعداد عقد الامتياز باعتباره عقد إداري يتم بواسطة قيام مدير الأملاك الوطنية بإصدار عقد يحدد فيه الامتياز، ويكون حسب الشروط والكميافات المحددة في دفتر الشروط النموذجي حيث يقوم هذا المدير بتسجيل مقرر المنح بالامتياز الصادر عن الوالي ونفس المصلحة التابعة للأملاك الوطنية تتم إجراءات شهره.

(1) المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، المعدل والمتمم

غير أن هذه الميزة الأخيرة تصطدم بفكرة الطبيعة القانونية لعقد الامتياز من حيث أنه حق انتفاع يترتب حقا عينيا عقاريا بعد شهره، الأمر الذي يجعله أقرب إلى العقد الإداري، خاصة وأنه لا ينقل الملكية بعد⁽¹⁾.

المطلب الثاني: أحكام عقد الامتياز قبل صدور الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

لقد تولى المشرع الجزائري عن عقد التنازل المباشر عن الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الواقعة في المناطق الحرة والمناطق الخاصة في ظل قوانين الاستثمار، وكذلك قوانين المالية، حيث كان أول تنظيم له في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار الذي تبنى آلية الامتياز القابل للتنازل بمجرد انجاز المشروع وبطلب من المستفيد نجد المادة 23 منه تنص على أنه يمكن أن تمنح شروط امتيازيه قد تصل إلى الدينار الرمزي في التنازلات عن الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة لصالح الاستثمارات التي تتجزأ في المناطق الخاصة⁽²⁾.

ومن أجل ذلك وفي سنة 1994، صدر مرسومين تنفيذيين الأول يتعلق بالمرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، أما الثاني المرسوم التنفيذي

(1) بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص ص 80، 81.

(2) المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، المرجع السابق

94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط منح الامتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة⁽¹⁾.

ثم جاء الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المعدل والمتمم للمرسوم التشريعي 93-12 السالف الذكر المتعلق بتطوير الاستثمار، والذي ينص على عقد الامتياز لكنه لم يفصل في إمكانية تحوله إلى عقد تنازل، والذي أضاف طريقة جديدة لاستغلال العقار الصناعي⁽²⁾.

وعليه سنتطرق إلى عقد الامتياز القابل للتحويل إلى عقد تنازل في إطار قانون الاستثمار وقوانين المالية في فرع أول، ثم في إطار الأمر 06-11 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في فرع ثان.

الفرع الأول: في إطار قانون الاستثمار وقوانين المالية

حيث سنقوم بدراسته أولا في إطار قانون الاستثمار ثم ثانيا في إطار قوانين المالية.

أولا : في إطار قانون الاستثمار

في إطار القانون المتعلق بالاستثمار 93-12 المعدل والمتمم⁽³⁾، نص على إمكانية تحول عقد الامتياز إلى عقد تنازل على أن تحدد كيفيات هذا التحويل عن طريق التنظيم، وطبقا لذلك، صدر مرسومين تنفيذيين له الأول يتعلق بالمرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، أما الثاني المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر

(1) المرسومين التنفيذيين الأول يتعلق بالمرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، أما الثاني المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط منح الامتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة، ج-ر ع 67 لسنة 1994.

(2) الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق.

(3) المرسوم التشريعي 93-12 المعدل والمتمم المتعلق بترقية الاستثمار، مرجع سابق.

1994 المتعلق بتحديد شروط منح الامتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة⁽¹⁾.

وفي سنة 2001، تم تعديل القانون 93-12 السالف الذكر بموجب الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار⁽²⁾ الذي تضمن عقد المنح ولم يفصل في إمكانية تحوله إلى عقد تنازل، كما وأضاف طريقة جديدة لاستغلال العقار الصناعي وهي الرخصة.

أولاً: في إطار قانون الاستثمار 93-12 المعدل والمتمم المتعلق بترقية الاستثمار

ستتم دراسته من خلال المرسومين التنفيذي الأول يتعلق بالمرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، أما الثاني المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط منح الامتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة.

1- في إطار المرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة⁽³⁾

لقد جاءت هذه المناطق تطبيقاً لنص المادة 34 من المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار المعدل والمتمم، وتطبيقاً لذلك تم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المعدل والمتمم بموجب الأمر 03-02 المؤرخ في

⁽¹⁾ مرسومين تنفيذيين له الأول يتعلق بالمرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، أما الثاني المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط منح الامتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة.

⁽²⁾ الأمر 01-03 المؤرخ في 20-08-2001 المصادق عليه بموجب القانون 01-16 المؤرخ في 21-10-2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق.

⁽³⁾ المرسومين التنفيذي الأول يتعلق بالمرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، ج.د.ع 67 لسنة 1994.

20 أكتوبر 2003 المتعلق بالمناطق الحرة المرفقين لنموذجين للاتفاقية ولدفتر الشروط العام الملحق بالاتفاقية المتضمن امتياز المنطقة الحرة⁽¹⁾.

لقد وردت الأحكام المتعلقة بعقد الامتياز في الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، تحت عنوان امتياز المنطقة الحرة وتسييرها، حيث ومن خلال المواد 04 و 05 و 06 و 07 و 08 منه تتمثل هذه الأحكام في:

- يمنح الامتياز لشخص معنوي فقط عام أو خاص خاضع للقانون العام أو الخاص يدعى المستغل؛
- يتم استغلال المنطقة بإجرائيين، إما عن طريق المزايدة الوطنية، أو دولية مفتوحة أو محدودة، أو عن طريق التراضي التي تقوم بهما الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار؛
- الامتياز يكون على أساس اتفاقية يلحق بها دفتر الشروط، الذي يحدد شروط وواجبات صاحب الامتياز؛
- الامتياز في المناطق الحرة يكون مؤقت حيث يمنح لمدة محددة تصل إلى أربعين سنة قابلة للتجديد مرة أخرى ولمدة معادلة، ويمكن تمديد هذا الامتياز بتجديد ضمني لفترات مدة كل منها 05 سنوات؛
- يترتب عن الامتياز دفع أتاوى ايجارية سنوية إتاوة بالدينار الرمزي خلال مدة انجاز المشروع، وإتاوة تجارية خلال المدة الباقية للاستغلال، بداية من كل سنة تحدد في الاتفاقية⁽²⁾

من خلال المواد السالفة الذكر، يعتبر الامتياز في إطار المناطق الحرة مجرد ترخيص للاستغلال، أو ما يسمى بعقود الشغل المؤقت للأملك الوطنية، فهو يقوم على فكرة الاستغلال فقط. وبذلك يقع على عاتق المستغل مسؤولية بقاء محل الامتياز من الأراضي

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المعدل والمتمم بموجب الأمر 03-02 المؤرخ في 20 أكتوبر 2003 المتعلق بالمناطق الحرة، مرجع سابق.

⁽²⁾ انظر المادة 04 من الاتفاقية المرفقة بالمرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المعدل والمتمم بموجب الأمر 03-02 المؤرخ في 20 أكتوبر 2003 المتعلق بالمناطق الحرة، مرجع سابق.

والمباني وكل المنشآت الأخرى في حالة جيدة طوال مدة الامتياز وحتى إعادة تسليمه في نهاية المدة. ورغم وجود الأتاوى في عقد الامتياز إلا أنه لا يمكن اعتباره عقد إيجار بل يبقى مجرد ترخيص بالاستغلال في إطار ترقية الاستثمار⁽¹⁾.

2- عقد الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط منح الامتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة

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

حيث نجد أن المشرع الجزائري نص على إمكانية تحول عقد الامتياز إلى عقد تنازل في إطار هذه المناطق، من خلال المادة 06 منه، والتي نصت على أنه: "يحق لصاحب الامتياز الحصول على ما يأتي طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما شريطة أن ينجز فعلاً مشروع الاستثمار حسب الشروط والأجال المقررة:

- إما تجديد الامتياز عند انقضائه؛

- أو التنازل بمقابل مالي بمجرد انتهاء المشروع التي تعينه قانون السلطة المؤهلة"⁽²⁾.

نستنتج أنه يمكن تجديد الامتياز من طرف الإدارة المعنية بمقابل مالي عند الانقضاء لمدة أخرى، وذلك في حالة التزام المستفيد من الامتياز بانجاز المشروع في الأجال المحددة والشروط المقررة بعد المعاينة لانتهاج المشروع من الجهات أو السلطات المؤهلة قانوناً.

(1) تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 95.

(2) المرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المعدل والمتمم بموجب الأمر 03-02 المؤرخ في 20 أكتوبر

2003 المتعلق بالمناطق الحرة، مرجع سابق.

3- في إطار الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بترقية الاستثمار المعدل والمتمم

لقد اعتمد المشرع الجزائري من خلال الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المعدل والمتمم للمرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 17 أكتوبر 1993 المتعلق بتطوير الاستثمار نوع جديد من المناطق، وذلك طبقا لنص المادة 10 فقرة 01 منه على أنه: "تستفيد من المزايا الخاصة بالاستثمارات التي تنجز في المناطق تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة...."

كما وتنص المادة 12 كذلك على أنه: "يتم الاتفاق على بنود هذه الاتفاقية، لاسيما عقد منح حق الامتياز أو الرخصة التي قد تتجسد في استثمار مرشح لنيل المزايا"⁽¹⁾.

من خلال نص المادتين نلاحظ أن المشرع قد نص على نوعين من التصرفات الممكن إبرامها في هذه المناطق، فالأولى تتعلق بعقد إداري، أما الثانية فتتعلق بالرخصة التي يتم الحصول عليها عن طريق قرار إداري.

وعليه فإن إبرام أمثل هذه المعاملات على أراضي الأملاك الوطنية الخاصة يتم من خلال المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك⁽²⁾.

ثانيا: قابلية التحول إلى عقد تنازل في إطار قوانين المالية

لقد اعتمد المشرع الجزائري عن التنازل المباشر لفائدة المستثمرين، على القطع الأرضية التابعة لأملكها الخاصة. وقد تأكد ذلك بموجب نص المادة 161 من القانون 91-25 المؤرخ في

(1) الأمر 03-01 المؤرخ في 20-08-2001 المصادق عليه بموجب القانون 01-16 المؤرخ في 21-10-2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق.

(2) المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك، ج ر لسنة 1991.

18 فيفري 1991 أنه: 'مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير، يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة، التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون أو غير المقيمون، بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين وذلك على أساس دفتر شروط انجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالالتزامات'.

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

- 80% عندما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب تنميتها؛
- 25% عندما تكون الاستثمارات خارج المناطق المشار إليها أعلاه.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم⁽¹⁾.

وحماية لمصالح الدولة ضد الممارسات الاحتكارية السائدة، ذلك أن التنازل عن الأراضي العمومية للمستثمر بشروط امتيازيه قد تدفع بعض المستثمرين المستفيدين إلى القيام بعمليات احتكارية على العقار، وتغيير الوجهة المخصصة له⁽²⁾.

فموجب نص المادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 المؤرخ في 21 ديسمبر 1993، والمتضمن قانون المالية لسنة 1994، تم إلغاء المادة 161 من القانون 91-25 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، والتي حددت إجراءات وكيفيات التنازل واستبداله بطريقة جديدة للاستغلال، وهي عقد الامتياز مع إمكانية تحوله إلى تنازل. والتي على أنه: 'يمكن أن تمنح هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية وجمعيات ليس لها طابع سياسي ومؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وأشخاص طبيعيين أو معنويون خاضعون للقانون

(1) القانون 91-25 المؤرخ في 18 فيفري 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج.ر.ع 65 الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1991.

(2) ناتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 99.

الخاص، أراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة من أجل سد حاجات تكتسي على الخصوص، طابع المنفعة العمومية ولاسيما انجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية.

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

وستحدد عن طريق التنظيم إجراءات المنح وكيفياته وأعباؤه وشروطه وكذلك احتمال تحويل المنح إلى تنازل⁽¹⁾.

كذلك تم تعديل هذه المادة بموجب نص المادة 148 من بالأمر رقم 95-27 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، أين تم التأكيد على المنح عن طريق الامتياز مع إمكانية تحويله إلى عقد تنازل⁽²⁾.

كما ونجد نص المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، والتي بدورها تم التأكيد على المنح بالامتياز، وتم انتهاء المزاد العلني لمنح الامتياز في إطار الاستثمار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وهذا من أجل إضفاء أكثر شفافية وصرامة في مجال منح العقار العمومي⁽³⁾.

وبذلك وطبقاً لنص المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998، يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني وهي الطريق الأصل، واستثناءاً عن طريق التراضي.

فبالنسبة لمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني، يتم على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، فيكون المنح لفائدة هيئات عمومية، أو جمعيات

¹ المرسوم التشريعي 93-18 المؤرخ في 21 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج.ر.ع 89 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1993.

⁽²⁾ الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج.ر.ع 82 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1995.

⁽³⁾ القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر.ل لسنة 1998.

التي لا تتسم بالطابع السياسي، والمؤسسات ذات الطابع الاقتصادي، أو أشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص، كما ويمكن تحول هذا المنح إلى تنازل بناء على طلب صاحب الامتياز فور الانتهاء من المشروع الاستثماري، مع وجوب مراعاة الأحكام القانونية في مجال التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة، حيث يتم المنح عن طريق:

- عرض المنح بامتياز القطعة الأرضية عن طريق المزاد العلني ؛
- عند رسو المزاد على أحد المستثمرين، والذي يصبح مستفيدا من حق الامتياز عن طريق المزاد العلني، يبدأ في عملية انجاز المشروع المعلن عنه؛
- يتقدم صاحب الامتياز بعد الانتهاء من انجاز المشروع إلى إدارة أملاك الدولة للمطالبة بتحويل عقد الامتياز إلى تنازل.

أما بالنسبة إلى منح الامتياز عن طريق التراضي، يكون لفائدة المستثمرين الذين استفادوا من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول به.

كما وحددت المادة 54 من قانون المالية لسنة 2006 المدة الدنيا للامتياز، والتي حددت بـ 20 سنة قابلة للتجديد، حيث يستفيد صاحب الامتياز من الحصول على رخصة البناء طبقا للتشريع المعمول به، وفي حالة التزام صاحب الامتياز بانجاز مشروعه الاستثماري يمكنه طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل⁽¹⁾.

الفرع الثاني: في ظل الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأملك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

(1) د. زغموش فوزية، مداخلة بعنوان عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر تحت شعار كيف يصبح الاستثمار الخاص الأجنبي في خدمة التنمية الوطنية، يومي 18 و 19 نوفمبر 2015 بجامعة قاصدي مرباح بكلية الحقوق والعلوم السياسية، ورقة، ص 13.

لقد نص المشرع الجزائري على إمكانية التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في إطار الأمر 16-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأمالك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في نص المادة 03 والتي جاء فيها أنه: 'يمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي، عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ويشترط احترام قواعد التعمير المعمول بها⁽¹⁾.

وبهذا ومن خلال نص المادة الثالثة يتبين أن هناك طريقتين يتم بهما التنازل عن الامتياز وهما: التنازل عن الامتياز عن طريق المزاد العلني، أو بالتراضي.

كما حدد صيغة المنح من خلال المرسوم التنفيذي 07-122 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية الملغى. الذي كرس المزاد العلني كأصل عام لمنح الامتياز، واستثناء التراضي لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص، وذلك لمدة أديها 20 سنة قابلة للتجديد، بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة ويكون مرفقا بدفتر أعباء يحدد برنامج الاستثمار، كما يخول للمستثمر الحق في الحصول على رخصة البناء، وإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض، كما يمكن التنازل بطلب من صاحب الامتياز إتمام المشروع وفقا لدفتر الشروط⁽²⁾.

(1) الأمر 16-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأمالك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ع. 53، الملغى بموجب الأمر 08-04 ل 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ع. 49 ل 03-09-2008.

(2) انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23-04-2007 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي

المطلب الثالث: أحكام عقد الامتياز العقار الصناعي بعد صدور الأمر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و قوانين المالية

بعد صدور الأمر 06-11 ومراسيمه التنفيذية 07-121 و 07-122 قامت السلطات العمومية بالتدخل بوضع نظام قانوني جديد للحصول على العقار الصناعي فصدر الأمر 08-04 المؤرخ 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي ألغى هذا الأمر 06-11¹.

وتطبيقا لذلك، تم إصدار المرسومين التنفيذيين المكملين للأمر 08-04، حيث يتعلق الأول بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي يوضح القواعد التي جاء بها الأمر 08-04، أما الثاني فيتعلق بالمرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية² والذي نص على تسخير الحافطة العقارية لاستيعاب مشاريع استثمارية.

وعليه سنتطرق إليه في إطار الأمر 08-04 المؤرخ 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع

يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر. ع. 27 ل 2009.

⁽¹⁾ الأمر 08-04 المؤرخ 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي ألغى هذا الأمر 06-11، ج. ر. ع. 27

⁽²⁾ الأمر 08-04 المؤرخ 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي ألغى هذا الأمر 06-11، مرجع نفسه.

استثمارية و في إطار قوانين المالية في الفرع الأول، ثم في الفرع الثاني إلى إجراءات منح امتياز العقار الصناعي.

الفرع الأول: في إطار الأمر 04-08 المؤرخ 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وقوانين المالية

بعد أن كان الامتياز يمنح عن طريق المزاد العلني أو التراضي بموجب نص المادة 03 من الأمر 04-08 المؤرخ 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تم إلغاء العمل بموجب نص المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 معدلة له بقولها **تعدل أحكام المادة 03 وتحرر كما يلي: يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها⁽¹⁾، وذلك لعدة خلفيات كان أهمها القضاء على المضاربة في العقار، وتم الإبقاء على الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأصول العقارية عن طريق التراضي، بعدما تم إلغاء أسلوب المزاد العلني بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁽²⁾.**

كما و تضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 تعديلا جوهريا على الإطار القانوني لإنجاز الاستثمارات المباشرة، حيث نصت المادة 58 من الأمر 01-09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 على أنه: **لا يمكن إنجاز الاستثمارات الأجنبية الا في إطار شراكة تمثل فيها المساهمة الوطنية**

(1) القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر.ع 40 الصادرة في 20 جويلية 2011.

(2) جميلة خليفة، مرجع سابق، ص 38.

المقيمة نسبة 51% على الأقل من رأس المال الاجتماعي ويقصد بالمساهمة الوطنية جمع عدة شركاء⁽¹⁾.

بمعنى أن للمستثمر الجزائري الحق في الحصول على 51% على الأقل في أي مشروع مع شريك الأجنبي، وهذا التعديل كان له مبرر اقتصادي على أساس انه جاء كرد فعل من الدولة الجزائرية بعد جملة من التسهيلات التي اتخذتها لصالح الاستثمارات الأجنبية نتيجة عدم وصولها إلى النتائج التي كانت تترقبها في نسبة تدفق الاستثمارات وبعد التراجع الكبير الذي عرفه قطاع الإنتاج الوطني وما انجر عنه من ارتفاع في نسبة البطالة، إلا أن ذلك يعتبر إخلال بمبدأ المساواة بين المستثمر الأجنبي والمستثمر الوطني الذي قبلت به الجزائر باعتبار إن الاستثمار الأجنبي يساهم في التنمية الاقتصادية⁽²⁾.

ومؤخرا، تم تعديل المادة 9 من الأمر رقم 04-08 التي كانت تنص على انه يُمنح حق الامتياز بالتراضي لمدة ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة لتجديد مرتين أقصاها تسع وتسعون (99) سنة مقابل إتاوة ايجارية سنوية تحددها مصالح أملاك الدولة تمثل 1/20 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز يتم تحيينها كل 11 سنة، عدل قانون المالية لسنة 2015، فأصبح محتواها الجديد كما يلي: تُعدل أحكام المادة 9 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدلة بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وتحرر كمايلي: تُحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، الإتاوة ايجارية التي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز.

كما يستفيد من هذه التدابير، بدون استرداد مبالغ الأتاوى ايجارية السنوية التي قامت مصالح أملاك الدولة بتحصيلها سابقا، حقوق الامتياز الممنوحة لصالح مشاريع الاستثمار

(1) الأمر 01-09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر لسنة 2009.

(2) زغموش فوزية، مرجع سابق، ص 14.

في إطار الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 وذلك قبل صدور هذا القانون⁽¹⁾.

فالمشرع بتعديله المادة 9 والرفع من الإتاوة الإيجارية السنوية التي كانت تمثل 20/1 فأصبحت تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية لم يحترم مدة 11 سنة المحددة في نفس المادة عند إجراء إي تغيير، إلا أنه حاول احترام ضمان حق المستثمر بعدم تطبيق القانون بأثر رجعي بالنسبة لمبالغ الأتاوى الإيجارية السنوية المحصلة قبل صدور قانون المالية لسنة 2015.

إن هذه التعديلات لقوانين المالية التي أجريت على نصوص قانونية المطبقة (الأمر 08-04، وقانون الاستثمار 01-03) أدخلت إجراءات جذرية لم تتضمنها النصوص التشريعية السالفة الذكر والموجهة خصيصا للاستثمار بل تضمنتها قوانين المالية، مما يخل بمبدأ الاستقرار التشريعي الذي يعتبر ركيزة جلب وتحفيز المستثمر الأجنبي⁽²⁾.

و يحاول المشرع الجزائري تقديم حوافز وتسهيلات إجرائية جديدة للاستثمارات الأجنبية - والوطنية- عند إبرام العقد تخفيفا لكل ذلك، إذ نصت المادة 60 من قانون المالية الصادر مؤخرا في سنة 2015 على ما يلي: 'تعفى العقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة والمتضمنة منح الامتياز على الأملاك العقارية المبنية غير مبنية في إطار الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية مع مراعاة التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار'⁽³⁾.

⁽¹⁾ القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر. 78، 31-12-2014.

⁽²⁾ زغموش فوزية، مرجع سابق، ص 15.

⁽³⁾ القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، مرجع سابق.

الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد الامتياز العقاري الصناعي

لقد نصت المادة الثالثة من الأمر 04-08 السلف الذكر، على طريقة المنح الامتياز بقولها: 'يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أم المقيد أو الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة...'(1).

من خلال نص المادة نص المادة 03 يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة، واستثناء عن طريق التراضي.

أولا: منح الامتياز عن طريق المزاد العلني

لقد جعل الأمر 04-08 والمرسوم التنفيذي له 152-09، منح الامتياز عن طريق المزاد العلني القاعدة الأساسية لمنح حق الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وقد حدد نموذج دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 152-09، البنود والشروط المطبوعة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وبحسبه فإن المزاد العلني نوعان:

-المزاد العلني المفتوح: هو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 152-09 والذي هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لانجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة.

-المزاد العلني المحدود: نصت عليه المادة 03 منه، وهو عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا والذي لا يشارك فيه الا المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل(1).

(1) لأمر 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك

الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، مرجع سابق.

يمكن أن يشارك في عملية المزاد العلني كل شخص طبيعي أو معنوي من جنسية جزائرية أو أجنبية، يكون حامل لمشروع استثماري، يثبت موطن أكيد، يثبت يسره على الوفاء ماليا، يتمتع بكافة حقوقه المدنية⁽²⁾.

حيث يرخص الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود طبقا لنص المادة 05 من الأمر 04-08 السالف الذكر بقرار من:

-وزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي، عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل منطقة التوسع السياحي؛

-الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وباقتراح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، عندما يتعلق الأمر بقطعة ارض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هذه الوكالة؛

-الوزير المكلف بتهيئة الإقليم وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط مدينة جديدة؛

-الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة خارج محيطات مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁽³⁾.

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

(1) انظر كل من المادتين 02 و03 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

(2) المادة 04 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق

(3) انظر المادة 05 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01-09-2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، المرجع السابق

أ- يعلن عن المزاد العلني قبل ثلاثين يوماً (30) على الأقل باستعمال ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل، وبأية وسيلة اشهارية ويتضمن:

- التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والثمن الأدنى المعروض وكذا مدة الامتياز؛

- مكان إجراء المزاد؛

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

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

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

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

- دفع كفالة مالية تمثل 33 من مبلغ السعر الافتتاحي على مستوى مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليمياً، ويخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسا عليه الم ا زد من ثمن المزايدات، أما المزايدتين الأخيرتين يرد لهم المحاسب الكفالة بناءا على تقديم قسيمة الدفع أو وصله.

- إيداع الملف المكتمل على مستوى المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المختصة إقليمياً⁽¹⁾.

(1) المادة 03 و 04 و 05 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

في هذا الصدد، ورد في تعليمة صادرة عن وزارة المالية مديرية أملاك الدولة انه فيما يخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني لقد نص الأمر 08-04 السالف الذكر على أن منح الامتياز الممنوح على القطع الأرضية التابعة للدولة يكون مبدئياً حسب طريقة المزاد العلني المفتوح أو المحدود في هذا الإطار، لوحظت مواقف مختلفة حيث بعض مديريات أملاك الدولة تختار طريق واحدة إما المزايدة الشفوية أو التعهدات المختومة بينما تقوم مديريات أخرى بضم المزايدة الشفوية والتعهدات المختومة وفي هذه الحالة الأخيرة، طرحت عدة تساؤلات فيما يخص الموقف الواجب اتخاذه المزايدتين عن طريق التعهدات المختومة وهؤلاء الذين يشاركون في المزايدة الشفوية كالإمكانيات المحتملة لإعطاء للمتعاملين الذين ترشحوا عبر الأظرفة المختومة فرصة المشاركة في المزايدة الشفوية⁽¹⁾.

وعليه يتعين اللجوء إلى وضع حيز التنفيذ حسب التعليمة الوزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة رقم 01258 المؤرخ في 08 مارس 2010 الإجراءات التالية:⁽²⁾

- إدراج ضمن الإعلانات العمومية التي ستنتشر ووفقاً لأحكام دفتر الشروط (إعلانات واسعة، احترام الأجال... الخ.)

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

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

(1) تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص ص 130، 131

(2) التعليمة الوزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة رقم 01258 المؤرخ في 08 مارس 2010، الملحق رقم 07 بمذكرة تاتولت فاطمة، مرجع سابق.

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

- عند الانتهاء من المزايدة الشفوية، تتطلق اللجنة في فتح الأظرفة المختومة (التعهدات المختومة).

- في حالة ما كان أحسن عرض ناتج عن المزايدة الشفوية، يتعين التمسك بها وإن أصحاب التعهدات المختومة لا يحق لهم الاحتجاج ما دام أنه كانت لهم الفرصة لاقتراح عروض شفوية في الإطار التنافسي الذي يعد المبدأ لطريقة" لصالح أحسن عارض".
- وفي حالة ما إذا تبين أن أحسن عرض ناجم عن التعهدات المختومة، فيستلزم إعطاء لصاحب التعهد الأحسن ولأحسن عارض شفوي المعنيين وبصفة محدودة ولكن دائماً ضمن الحصة العامة إمكانية اقتراح عروض جديدة.

ثانياً: منح الامتياز عن طريق التراضي

وهو الاستثناء عن القاعدة العامة، بعد أن كان منح الامتياز يكون إما عن طريق المزاد العلني أو التراضي من خلال الأوامر والمراسيم المنظمة لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجه للمشاريع الاستثمارية تم تعديل هذه الأخيرة بموجب قوانين المالية السالفة الذكر الذي أبقى على التراضي كأسلوب وحيد لمنح الامتياز.

إذ أن مجلس الوزراء هو الذي يرخّص بمنح الامتياز عن طريق التراضي على أراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة، يرخّص بمنح الامتياز في حالة التراضي بترخيص من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، حيث يعرض الوزير المعني أو الوالي المختص إقليمياً المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار⁽¹⁾.

(1) المادة 07 من الأمر 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، مرجع سابق.

ولكن يشترط أن تكون هذه المشاريع لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية ، وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن ، محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة ، تساهم في تنمية المناطق المحرومة عكس ما كان معمول به في الأمر 11-06 الذي كان للمجلس الوطني للاستثمار يمنح الامتياز بناء على قرار وفق لنظام الاتفاقية المنصوص عليها في الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى انه في ظل الأمر رقم 11-06 كان الامتياز يرخص بقرار من الوالي المختص إذا تم منحه عن طريق المزاد العلني أو بقرار من المجلس الوطني للاستثمار إذا تم منحه بالتراضي والمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 121-07 كانت تنص على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني يكون في بلديات ولايات الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران ، وبلديات مقر الولاية والدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد ، وبلديات مقر الولاية في الهضاب العليا، أما أسلوب التراضي على أساس إتاة إجارية سنوية تحدها مصالح أملاك الدولة فيكون خارج البلديات المبينة أعلاه وفي بلديات جنوب البلاد والمشاريع الاستثمارية الصناعية أو الإنتاجية سيكون لها مكان ضمن هذه الأولويات ويجرد حصول المستفيد من الترخيص بالتراضي يمنح له حق الامتياز مباشرة بواسطة عقد يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا⁽²⁾.

المطلب الرابع: آثار ونهاية عقد امتياز استغلال العقار الصناعي

عقد الامتياز كغيره من العقود الأخرى، حيث يترتب على إبرامه بين إدارة أملاك الدولة و المتعاقد، تنفيذه أي تطبيق بنود العقد و دفتر الشروط النموذجي، وبذلك ينجم عنه التزامات و حقوق بالنسبة لصاحب الامتياز الذي يلتزم بشروط وبنود العقد وما نص عليه دفتر الشروط ، ومن خلاله يتمتع بحقوق في حدود ما نص عليه العقد والقوانين واللوائح، والتزامات وحقوق

¹ ساسي سليم ، مرجع سابق، ص35.

² ساسي سليم ، المرجع نفسه، ص35.

السلطة المانحة للامتياز التي تقوم بدور السلطة العامة من خلال استخدامها وسائل القانون العام، وفي المقابل تلتزم اتجاه صاحب الامتياز بتنفيذ بنود و شروط العقد المرفق بدفتر الشروط.

إذن، فعقد الامتياز كسائر العقود ينتهي إما نهاية طبيعية و كانهاء المدة المتفق عليها، أو نهاية غير طبيعية إذا أخل أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية كارتكابه لأخطاء جسيمة فيفسخ العقد حينها في أي وقت. كما يمكن الإتفاق على إنهاء التعاقد و ذلك بتراضي الطرفين⁽¹⁾.

الفرع الأول: آثار عقد امتياز استغلال العقار الصناعي

يرتب منح عقد الامتياز حقوقا والتزامات تقع على عاتق المستفيد من جهة، ويرتب على الإدارة المانحة كطرف ثاني في العقد من جهة أخرى، وعليه نتناول الآثار المترتبة عن عقد الامتياز أولا بالنسبة لصاحب الامتياز، ثم الآثار المترتبة على عقد الامتياز بالنسبة للإدارة المانحة ثانيا.

أولا: آثار عقد الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز_المستفيد_

سنتطرق إلى حقوق المستفيد ثم إلى التزاماته من خلال:

1- حقوق صاحب الامتياز:

لقد أقر الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمراسيم التنفيذية له 152-09 و 09-153، الحقوق المقررة لصاحب الامتياز بالنسبة للعقار الصناعي وحصرها في ثلاثة حقوق رئيسية، تتمثل في الحق في الحصول على رخصة البناء، الحق في ترتيب رهن عقاري

(1) د. بلكمبيات مراد، مرجع سابق، ص 110.

بالإضافة إلى الحق في التنازل بعد الانتهاء من المشروع الاستثماري عن ملكية البناية وعن الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز، وعليه سيتم تفصيل في كل حق على حده⁽¹⁾.

أ- الحق في الحصول على رخصة البناء:

لقد خول المشرع الجزائري للمستفيد من منح الامتياز الحصول على رخصة البناء قبل بداية المشروع وذلك تطبيقاً للمواد من 50 الى غاية المادة 57 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽²⁾، والمرسوم التنفيذي له رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1990 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة من خلال نص المادة 34 منه، وذلك بتقديم طلب رخصة البناء من صاحب الامتياز لدعم طلبه إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيلاً خاصاً⁽³⁾، وعلى صاحب الامتياز الحصول على شهادة المطابقة التي تدل على إتمامه البنائيات وفقاً للرخصة الممنوحة⁽⁴⁾.

ب- الحق في ترتيب رهن رسمي

بالإضافة إلى حق صاحب الامتياز في الحصول على رخصة بناء، له الحق في ترتيب وإنشاء رهن رسم عقاري على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالإضافة إلى البنائيات المشيدة على الأرض الممنوح امتيازها وذلك من أجل ضمان القروض الممنوحة من قبل هيئات القرض لتمويل المشروع الذي تمت مباشرة فقط⁽⁵⁾.

(1) خليفة جميلة، مرجع سابق، ص 55.

(2) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر ع 55 لسنة 1990.

(3) المرسوم التنفيذي له رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1990 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة، ج ر ع 26 لسنة 1991.

(4) المادة 11 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01-12-2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة لدولة والموجهة لإتجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، مرجع سابق.

(5) خليفة جميلة، مرجع سابق، ص 56.

ج- الحق في التنازل عن ملكية البنايات المنجزة

لقد نصت كل من المادة 13 و 14 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم⁽¹⁾، على أنه عند إتمام مشروع الاستثمار، تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير ويعقد موثوق.

وتكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة، وذلك بشروط:

- إنجاز البنايات المقررة في المشروع الاستثماري.
 - المعاينة قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير.
 - كما يجب أن يكون بدء النشاط معاين كذلك قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار.
 - وفيما يخص الأصول المبنية فلا يمكن التنازل عنها إلا بمرور خمسة سنوات.
- وقد نوهت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09 / 153 على وجوب إعلام إدارة أملاك الدولة بأي معاملة يحتمل إجراؤها على عقد الامتياز، وذلك تحت طائلة البطلان⁽²⁾.

2- التزامات صاحب الامتياز

لا تختلف الالتزامات الواقعة على عاتق صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي كثيرا عن تلك المقررة في مجال القواعد العامة، وهذا ما يجعل الامتياز هنا يقترب من الامتياز في

(1) الأمر 08-04 المؤرخ في 01-09-2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(2) المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 06 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، المرجع السابق

القواعد العامة، إذ أنه من أهم الالتزامات الواقعة على صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي هو احترام ما جاءت به بنود دفتر الشروط بالإضافة إلى التزامه بدفع ما عليه من مصاريف وضرائب "الإتاوة الإيجازية السنوية"، وكذا الالتزام باحترام الارتفاقات والممتلكات الثقافية، وترد الالتزامات التي تقع على صاحب الامتياز في دفتر الشروط الذي ترفق بالعقد الإداري لمنح الامتياز، وعليه سيتم تفصيل كل التزام على النحو الآتي⁽¹⁾:

أ- الالتزام باحترام بنود دفتر الشروط:

يعد دفتر الشروط من أهم الخصائص التي يمتاز بها عقد الامتياز في القواعد العامة عن تلك العقود المعروفة ف القانون الخاص، إذ من خلاله تبرز امتيازات السلطة العامة التي تمتاز بها الإدارة مانحة الامتياز يقع على المتعاقد معها، أي المستفيد صاحب الامتياز احترام ما جاء به دفتر الشروط من خلال مدة العقد دون أن تكون له الحق ف مناقشة مضمون دفتر الشروط.

لقد اشترط المرسوم التنفيذي 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أن تتضمن كل دفاتر الشروط الخاصة بعقود الامتياز في مجال العقار الصناعي بند يتضمن منع تأجير عقد الامتياز من الباطن قبل إتمام الانجاز، وفي حالة إخلال صاحب الامتياز بأحد بنود دفتر الشروط، يمكن للإدارة صاحبة الامتياز ممثلة في إدارة أملاك الدولة من اللجوء إلى العدالة قصد إسقاط حق الامتياز، وعندما يتعلق منح الامتياز بأصل عقاري مبني يجب أن تضمن عقد الامتياز بنود منع التنازل على الامتياز لمجمل العقار لمدة خمس سنوات ابتداء من تاريخ منح الامتياز⁽²⁾.

(1) خليفة جميلة، مرجع سابق، ص 57.

(2) انظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 06-05-2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة وغير المستقلة المحلّة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، مرجع سابق.

ب- التزام المستفيد صاحب الامتياز بتحمل كل الضرائب والرسوم والمصاريف:

لقد تضمن كل من دفتري الشروط النموذجيين الملحقين بالمراسيم التنفيذية 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وكذا المرسوم التنفيذي 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها في نص المادتين 13 و 14 منه على جملة المصاريف التي يتحملها صاحب الامتياز جراء استفادته من منح الامتياز إضافة إلى التزامه بدفع ما عليه من إتاوة سنوية.

وتتمثل هذه المصاريف بالنظر إلى دفتر الشروط المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز عن طريق التراضي على الأصول العقارية والملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 في مايلي :

- مصاريف الإعلانات والملصقات والمنشورات أو أي مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة.

- رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والملحقات المشتركة.

- رسم تسجيل الملحقات المشتركة.

كما يتحمل كل فائز بصفة منفردة بعقد الامتياز مايلي :

- أجر مصلحة الأملاك الوطنية؛

- حقوق التسجيل؛

- رسم الشهر العقاري؛

- ثمن النسخة التنفيذية، عند الاقتضاء⁽¹⁾.

(1) المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 06 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، المرجع السابق .

ج- الالتزام باحترام الارتفاقات:

بحسب نص المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 وكذلك نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-153 السالف الذكر، فإنه يقع على عاتق هذا الأخير احترام الارتفاقات التي تنقل العقار، فينتفع المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الإيجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والحقيقية، الدائمة أو المنقطعة التي تنقل الأصل العقاري محل منح حق الامتياز إلا إذا تذرع ببعضها، واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن من الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة، هنا تقوم مسؤولية صاحب بأي حال من الأحوال الامتياز وتعفى الدولة من ذلك⁽¹⁾.

د- الالتزام بالإبلاغ عن الممتلكات الثقافية:

لقد نصت المادة 12 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أنه في حالة ما إذا تم اكتشاف من قبل المستفيد ممتلكات ثقافية أو أشياء أثرية، يكون ملزما بالإخبار والتبليغ عنها لدى مدير أملاك الدولة

(1) نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحطة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 06-05-2009 الذي يحدد منح الامتياز لأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحطة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، مرجع سابق.

المختص إقليمياً، الذي يعلم بدوره مدير الثقافة للولاية، قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁽¹⁾.

هـ- احترام قواعد التعمير ومعايير البيئة:

يجب على المستفيد من منح الامتياز، القيام بانجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد التعمير ومعايير، والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة، كما يلتزم صاحب الامتياز بالشروع والانطلاق في الأشغال خلال مدة معينة ابتداء من تاريخ تسلمه لرخصة البناء⁽²⁾.

ثانياً: الآثار المترتبة على عقد الامتياز بالنسبة للإدارة المانحة

سنتناول كلا من حقوق والتزامات الإدارة المانحة من خلال

1- حقوق الإدارة المانحة:

بالإضافة إلى وجوب احترام بنود دفتر الشروط الملحق بالعقد، هناك حقوق أخرى تتمتع بها في مواجهة الطرف الآخر، وتتمثل في:

- حق الإدارة في تقاضي الإتاوة السنوية الناتجة عن منح الامتياز، كمقابل لانقاع صاحب الامتياز بالعين محل العقد تمثل 20/1 أي 5% من القائمة التجارية المحددة طبقاً للتشريع المعمول به من قبل مصالح أملاك الدولة في حالة منح الامتياز بالتراضي، و يمكن للمشاريع

⁽¹⁾ نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

⁽²⁾ انظر المادة 02 نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع نفسه.

الاستثمارية التي تمنح عن طريق التراضي أن تستفيد من تخفيض بموجب قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطن للاستثمار، حيث أصبحت هذه هي المهمة الأساسية لمجلس الوزراء بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .

وبحسب المادة 20 من المرسوم التنفيذي 09-153 السالف الذكر، يطبق هذا التخفيض على النحو الآتي:

- يمكن التخفيض بنسبة 90% وذلك خلال مدة إنجاز المشروع الاستثماري المحددة بثلاثة سنوات.

- كما يمكن التخفيض بنسبة 50% خلال فترة الاستغلال المحددة بثلاث سنوات.

يتم تعيين قيمة الإتاوة السنوية كل إحدى عشر سنة (11) على أساس تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة وذلك بالاعتماد وبالرجوع إلى سعر السوق العقارية⁽¹⁾.

كما ونصت المادة 14 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 06-05-2009 الذي يحدد منح الامتياز للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، على أنه يتم دفع إتاوة سنوية ناتجة

عن الامتياز وذلك بعد التتويه عليه بتوجيه إذارين له برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام،

(1) بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، المرجع نفسه .

وفي حالة عدم استجابة صاحب الامتياز يكون أمام الإدارة المانحة متابعة إجراءات إسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة⁽¹⁾.

1- التزامات الإدارة المانحة الامتياز:

وتتمثل التزامات الإدارة المانحة لحق الامتياز فيما يلي:

- الالتزام بتوفير القطعة الأرضية التي منح عليها عقد الامتياز؛

- كما يكون على الإدارة الالتزام باحترام عقد الامتياز وتنفيذه؛

- الالتزام بتنفيذ بنود دفتر الشروط فيما يخص:

- تخفيض نسبة الإتاوة بغية تشجيع وتدعيم الاستثمار⁽²⁾؛

- تمديد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط في حالة وجود

سبب قاهر حال دون انطلاق الأشغال.

الفرع الثاني: نهاية عقد الامتياز العقار الصناعي

قبل التطرق إلى كيفية إنهاء الامتياز والطرق القانونية المعتمدة في ذلك لابد من معرفة كيفية

(1) انظر المادة 23 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 06-05-2009 الذي يحدد منح الامتياز للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، مرجع سابق.

(2) انظر المادة 19 والمادة 20 من المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 06-05-2009 الذي يحدد منح الامتياز للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المرجع نفسه.

تنفيذ الامتياز في مجال العقار الصناعي، بعدما عرفنا طرق منحه التي كانت تتمثل في المنح عن طريق المزاد العلني سابقا والذي بإلغائه أصبح التراضي هو النمط الوحيد لمنح الامتياز على العقار الصناعي. وعليه:

أولاً: تنفيذ الامتياز العقار الصناعي

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية من طرف مدير أملاك الدولة وبموجب قرار تفويض من وزير المالية، ويكون مصحوبا بدفتر الأعباء المتضمن بنود وشروط منح الامتياز الذي يوقعه المستفيد من الامتياز، وبذلك يبدأ سريان العقد.

كما وتجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة، وبدأ الانتفاع منها عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة.

ويجب على المستفيد من منح الامتياز الشروع في انطلاق وتنفيذ الأشغال ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء ، ويمكن تمديد هذه الأجل المنصوص عليها في دفتر الشروط في حالة القوة القاهرة، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر عليه الوفاء بالتزامه⁽¹⁾.

ثانياً: نهاية امتياز العقار الصناعي

لا تختلف كثيرا نهاية عقد امتياز العقار الصناعي عن عقود الامتياز المرافق العامة، فينتهي إما نهاية طبيعية كانتهاء المدة المحددة في العقد، وإما نهاية غير طبيعية عن طريق الفسخ أو الإسقاط.

(1) انظر المادة 27 و 28 و 29 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، مرجع سابق.

1- النهاية الطبيعية لعقد امتياز العقار الصناعي:

إن شرط المدة هو ما يميّز عقد الامتياز عن غيره من العقود، بحيث يعتبر الزمن عنصراً مهماً في عقد الامتياز، وبالتالي فإن النهاية الطبيعية لعقود الامتياز تحل بانقضاء المدة المحددة لتنفيذه.

وبما أنّ موضوع الامتياز هو استغلال العقار الصناعي، فإن القانون وبموجب الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، في نص المادة 04 منه، قد حدد مدة عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي كما سبق ذكره بثلاثة وثلاثون سنة (33) كأدنى حد له، تجدد مرة واحدة لتصبح سنة وستون (66) سنة، وقد سمح القانون بتجديد عقد الامتياز مرتين ليصل إلى تسعة وتسعون سنة كأقصى حد له، وبعد نهاية المدة تُرجع الدولة العقار محل الامتياز⁽¹⁾.

2- النهاية الغير طبيعية لعقد امتياز العقار الصناعي:

تتمثل هذه الأسباب في فسخ عقد الامتياز أو إسقاطه وعليه سيتم معالجة النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز من خلال:

أ- إسقاط حق الامتياز:

لقد أجاز المشرع الجزائري إسقاط حق الامتياز في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية، وهذا من خلال الأمر 04-08 والمراسيم اللاحقة به 09-152 و 09-153 السالف ذكرهم، حيث يترتب على كل إخلال يقوم به المستفيد من الامتياز في الالتزامات التعاقدية التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.

⁽¹⁾ الأمر 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن

الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، مرجع سابق.

كما وأكدت على ذلك كل من المادتين 10 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تحدد منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152، والمادة 10 من الملحق الثاني نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 06-05-2009 الذي يحدد منح الامتياز للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

تدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الامتياز، تعويضا مستحقا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على الملك العقاري من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد، وسعر اليد العاملة المستعملة في الاقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض⁽¹⁾.

ب- فسخ حق الامتياز العقار الصناعي:

يكون الفسخ لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي اتفاقي بين طرف العقد المستفيد صاحب الامتياز والإدارة المانحة الامتياز وهذا ما أكدته المادة 10 في كل من دفتر الشروط النموذج لمنح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز

(1) نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 06 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 06-05-2009 الذي يحدد منح الامتياز للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، مرجع سابق .

مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 ، وكذا دفتر الشروط النموذج لمنح الامتياز بالتراضي على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمتعلق بالمرسوم التنفيذي 09-153 السالف الذكر .

كما تضمنت دفاتر الشروط الملحقة بالمرسومين التنفيذيين 09-152 و 09-153 حالات فسخ عقد المنح بحيث يفسخ عقد الامتياز في حالة:

- إنجاز البناءات من قبل صاحب الامتياز دون مطابقتها للبرنامج المحدد أو لرخصة البناء .

- قيام صاحب الامتياز بتغيير وجهة الأصل العقاري الممنوح له كله أو جزء منه لأغراض غير التي منح لأجلها .

- كما يفسخ عقد الامتياز في حالة قيام صاحب الامتياز بتنازل أو تأجير من الباطن حق الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله عندما يكون موضوع منح الامتياز قطعة أرض شاغرة .

- كما يفسخ الامتياز في حالة تنازل المستفيد عن حق الامتياز على مجمل الأصل العقاري خلال مدة خمس سنوات عندما تكون موضوع الامتياز أصلا عقاريا .

- كما يفسخ عقد الامتياز وبمبادرة أحد الطرفين في حالة وجود خطأ ف تعين الحدود أو المساحة المعلنة للقطعة الأرضية محل الامتياز⁽¹⁾ .

⁽¹⁾ نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية

التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في

06 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز

مشاريع استثمارية ، و نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني

للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة

للمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 06-05-2009، مرجع سابق .

خلاصة الفصل الثاني:

لقد خلصنا في هذا الفصل إلى أنه كان يتم استغلال العقار الصناعي بموجب عقود التنازل أو منح الامتياز إما عن طريق المزاد العلني أو طريق التراضي.

حيث كان في بداية الأمر، يتم التنازل إما عن طريق التراضي، أو عن طريق المزاد العلني بالنسبة لنوعين فقط من الأصول العقارية والمتمثلة في الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، إضافة إلى الأصول المبنية المتبقية عن المؤسسات الاقتصادية المحلة، إلا أنه وبعد إلغاء الأمر 06 / 11 بموجب الأمر 08 / 04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، انتهجت الدولة سياسة تعميم منح الامتياز على كافة الأصول الموجهة للاستثمار عن طريق التراضي بعد إلغاء المزاد العلني، بهدف إعطاء وفتح المزيد من التساؤلات الإدارية أمام المستثمر.

ولقد تم اعتماد أسلوب منح الامتياز على الأراضي بصفة خاصة والعقار الموجه للاستثمار بصفة عامة، كونه يعد وسيلة توفيق بين مصلحة الدولة في حماية أراضيها من التلاعب، والمحافظة عليها باستغلالها، و بين مصلحة الأفراد والشركات في توظيف مؤهلاتهم ومصالحهم.

كما أن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي لا يكاد يختلف كثيرا عن عقود امتياز المرافق العمومية فيرتب آثار لكل من الطرفين الإدارة مانحة الامتياز والمستفيد من الامتياز تتمثل في حقوق والتزامات لكليهما.

كما وينتهي عقد امتياز العقار الصناعي بنفس طرق في العقود العادية، فتكون نهاية طبيعية وذلك بانتهاء المدة المحددة في العقد، ونهاية غير طبيعية من خلال الإسقاط، أو الفسخ.



خاتمة

لقد تعرضنا من خلال دراستنا هذه إلى موضوع آليات منح العقار الصناعي في إطار الاستثمار، وذلك بالتطرق إلى تعريف العقار الصناعي وحدوده العقارية المتمثلة فيكل من مناطق الصناعية، والمناطق الخاصة، المناطق الحرة، وكذلك المناطق المطلوب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، بالإضافة إلى الوفرة العقارية من الأصول المتبقية عن المؤسسات الاقتصادية المحلة والأصول الفائضة عن المؤسسات العمومية التي ظلت في حالة نشاط، حيث عملت الدولة الجزائرية على استرجاعها بالتدريج وضمها إلى جملة الأملاك الوطنية الخاصة، وذلك منذ سنة 2006 بصدور الأمر 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والمرسوم التنفيذي له 07-122 .

حيث أنه في الآونة الأخير كانت هنالك العديد من الأفكار والتدابير اتجهت نحو تنظيم السوق العقارية ورفع مستوى العرض العقاري وذلك من خلال تثمين المساحات العقارية الوفرة والتي بقيت مدة من الزمن غير مستغلة التي عملت الدولة على استرجاعها تدريج وضمها في حافظة عقارية وعرضها في السوق الموجهة للاستثمار.

وقد تم إسناد تسير حافظة العقار الصناع إلى هيئة عمومية استحدثها المشرع الجزائري سنة 2007 وهي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي كانت نتيجة جهود وتدابير بُذلت اتجهت الغاية من وراء إنشائها، إلى تقليل عدد المتدخلين من مؤسسات وهيئات مختلفة في تخصيص الوعاء العقاري وتنظيم السوق العقارية الموجهة للاستثمار، وذلك من خلال مجموعة المهام التي أوكلت لها مهمة القيام بها بحيث تؤدي دور الوسيط بين مالك العقار والمستثمر صاحب المشروع أين تقوم بجميع الإجراءات اللازمة لمنح الامتياز.

كما حدّد المشرع الجزائري كيفية استغلال الحافظة العقارية، حيث كان في بداية الأمر يتم التنازل إما عن طريق التراضي أو المزاد العلني بالنسبة لنوعين فقط من الأصول العقارية التي تحويها هاته الحافظة والمتمثلة في الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، إضافة إلى الأصول المبيّنة المتبقية عن المؤسسات الاقتصادية المحلة، إلا أنه بعد إلغاء الأمر 06-11 بموجب الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، انتهجت الدولة سياسة

تعميم منح الامتياز على كافة الأصول التي تحويها الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار عن طريق التراضي بعد إلغاء المزاد العلني.

ولقد تم اعتماد أسلوب منح الامتياز على الحافظة العقارية بصفة خاصة والعقار الموجه للاستثمار بصفة عامة، لأنه يرى فيها أنه وسيلة توفق بين مصلحة الدولة في حماية أراضيها من التلاعب والمحافظة عليها باستغلالها استغلالاً يتوافق والغرض المخصصة له، وبين مصلحة الأفراد والشركات في توظيف مؤهلاتهم ومصالحتهم.

فالمشرع الجزائري وبالنظر إلى الجهود المبذولة التي قام بها من أجل تنظيم عملية منح العقار الصناعي، فإنه لازال مشوب بالغموض، كذلك تخوف المستثمرين منه ناتج لعدم وجود قانون واحد منظم للعقار الصناعي، كذلك صعوبة الإجراءات التي تعترض المستثمر في الحصول على منح العقار الصناعي.

ولتدعيم سياسة الدولة في تنظيم سوق العقار وحماية الثروة العقارية والدفع بعجلة الاقتصاد الوطني من خلال رفع وتحسين مستوى الاستثمار، نقترح :

- ضرورة إصلاح الوضعيات العالقة بالمناطق الصناعية والقضاء على المشاكل التي تواجه المستثمرين الحقيقيين في هذه المناطق من حيث (التهيئة، البيئة، الطرقات) بالإضافة إلى إلزام المتعاملين الاقتصاديين بدفع مستحقاتهم في هذه المناطق ثم التفكير الجدي والحقيقي بمشروع انجاز المناطق الصناعية الجديدة.

- التخلي عن إلغاء وتعديل القوانين ذات الصلة بالموضوع بين الفترة والأخرى، الأمر الذي يجعل المستثمر في حالة تخوف دائم من الإقدام على انجاز مشروعه الاستثمار، من خلال ترسيخ سياسة ومبادئ واضحة ومستقرة في ميدان الاستثمار.

- كذلك فرض وتشديد الرقابة من جهة على الهيئات المسؤولة على تسير العقار الصناعي ومنح الامتياز عليه بشكل دائم ومستمر، ومن جهة أخرى على الشخص المستثمر لتفادي وقوع العقار ضحية المتاجرة والاستغلال بين أيدي مستثمرين وهميين.

- تكثيف الجهود للعمل على تسهيل إجراءات الحصول على العقار الصناعي في جو تسوده الحرية والحماية والعصرية في كنف الشفافية ودولة الحق والقانون.

- تقوية الهياكل الإدارية المعنية عن طريق الوسائل البشرية والمادية المناسبة.

قائمة المصادر

و

المراجع

أولاً: قائمة المصادر

01-الدستور

المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07-12-1996 بموجب استفتاء يوم 28-11-1996، الجريدة الرسمية رقم 76 بتاريخ 08-12-1996، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06-03-2016، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 07-03-2016.

02 -القوانين

القانون 82-11 المؤرخ في 21-08-1982، المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 24-08-1982.

القانون 83/17 المؤرخ في 16/07/1983، المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 19/07/1983.

القانون 87/03 المؤرخ في 23/06/1984، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 26/06/1984.

القانون 87/03 المؤرخ في 27/01/1987، المتضمن التهيئة العمراني، الجريدة الرسمية عدد 5، المؤرخة في 28/01/1987.

القانون 88/01 المؤرخ في 12/01/1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

القانون رقم 01-20 المؤرخ 12-12-2001 المتضمن تهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، ج.ر.ع 77، المؤرخة في 15-12-2001،

قائمة المصادر والمراجع

القانون 30-90 المؤرخ في 01-09-1990 المتضمن الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14-08 المؤرخ في 20-07-2008، ج.ر.ع 44، المؤرخ في 03-08-2008.

القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02/12/1990.

القانون 12/93 المؤرخ في 05/10/1993، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية 64، المؤرخة في 06/10/1993.

القانون 21/84 المؤرخ في 24/12/1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية 72، المؤرخة في 31/12/1984.

القانون 25/91 المؤرخ في 18/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية عدد 95، المؤرخة في 18/12/1991.

القانون 01/93 المؤرخ في 19/01/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 20/01/1993.

القانون 18/93 المؤرخ في 29/12/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 30/12/1993.

القانون 02/97 المؤرخ في 31/12/1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 89، المؤرخة في 31/12/1997.

قائمة المصادر والمراجع

- القانون 21/01 المؤرخ في 2001/12/22، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية عدد79، المؤرخة في 2001-12-22.
- قانون رقم 11-02 المؤرخ في 2002-09-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 المؤرخ في 25-09-2002.
- قانون رقم 01-93 المؤرخ في 19-01-1993 المتضمن قانون المالية 1993 ج.ر.ع 04 المؤرخة في 20-01-1993.
- قانون رقم 21-01 المؤرخ في 2001-12-22 المتضمن قانون المالية لسنة، ج.ر.ع 79 لسنة 2002
- قانون رقم 06-2000 المؤرخ في 2000-12-23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج.ر.ع 80 المؤرخة في 24-12-2000.
- القانون رقم 01-88 المؤرخ في 12-01-1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسة العمومية الاقتصادية. ج.ر.ع 02 لسنة 1988.
- القانون 59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري ج.ر. رقم 78 المعدل والمتمم بموجب القانون 02-05 المؤرخ في 06-02-2005، ج.ر.ع 11 لسنة 2005..

الأوامر

الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في 1974/02/21.

الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.

الأمر 59/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.

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

الأمر 04-01 المؤرخ في 21 أوت 2008 المتضمن تنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر.ع.47 المؤرخة في 2001-08-23.

الأمر 22-95 المؤرخ في 1995-08-26 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية، ج.ر.ع.48 المؤرخة في 1995-09-03.

الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01، المتضمن تحديد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 2008/09/03.

04-المراسيم

أ- المراسيم التشريعية:

المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01-03-2003 المتعلق بالنشاط الترقوي ج.ر.ع 14 المؤرخة في 03-03-2003.

المرسوم التشريعي 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار الملقى بموجب الأمر 01-03 المؤرخ في 20-08-2001 المتعلق بتطوير الاستثمار

ب- المراسيم التنفيذية:

المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر.ع. 26. المؤرخة في 19-05-1991.

المرسوم 73/45 المؤرخ في 18/02/1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 20، المؤرخة في 09/03/1973.

المرسوم التنفيذي 84/55 المؤرخ في 03/03/1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 06/03/1984.

المرسوم التنفيذي 84-56 المؤرخ في 03-03-1984 المتعلق بدفتر شروط المناطق الصناعية، ج.ر.ع. 10 المؤرخة في 06-03-1984.

المرسوم التنفيذي 86/05 المؤرخ في 07/01/1986، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما تحدد كفيات هذا البيع، الجريد الرسمية عدد 01، المؤرخة 08/01/1986.

قائمة المصادر والمراجع

المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28، المتضمن تحديد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 1991/06/01.

المرسوم التنفيذي 321/91 المؤرخ في 1991/09/14، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 09/89 المؤرخ في 1989/02/07 المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من

المرسوم التنفيذي 355-06 المؤرخ في 2006-10-09، المحدد لصلاحيات المجلس الوطني للإستثمار، ج.ر.ع 46 لسنة 2006.

المرسوم التنفيذي 106-97 المؤرخ في 1997-04-03 المتضمن انشاء المنطقة الحرة بلارة، ج.ر.ع 20، المؤرخة في 1997-04-06.

المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 1994/10/17، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد 67، المؤرخة في 1994/10/19.

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

المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 2006/08/30، الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 2007/04/25.

قائمة المصادر والمراجع

المرسوم التنفيذي 01-352 المؤرخ في 10-11-2001، المحدد لشروط ممارسة حق السهم النوعي، ج.ع52، المؤرخة في 10-11-2001.

المرسوم التنفيذي 01-353 المؤرخ في 10-09-2001، المحدد لشروط استعادة أجزاء مؤسستهم العمومية الاقتصادية وكيفيات ذلك، ج ر ع 51 ل 12-09-2001.

المرسوم التنفيذي 01-354 المؤرخ 10-11-2001 المحدد لتشكيل لجنة مراقبة عمليات الخوصصة صلاحياتها وكيفية تنظيمها وسيرها، ج.ر.ع52 المؤرخة في 12-12-2001 .

المرسوم التنفيذي رقم 07-122 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج.ر.ع27 المؤرخة في 2007 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-126 المؤرخ في 19-03-2012، ج.ر. 17 المؤرخة في 25-03-2012.

المرسوم التنفيذي 09-153 المتعلق بحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتنظيم سيرها، ج.ر.ع27 المؤرخة في 06-05-2009.

05- قائمة المراجع :

بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2009.

عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية ، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، بيروت لبنان،

سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الادارية-دراسة مقارنة- مطبعة جامعة عين الشمس، الطبعة الخامسة، مصر، 1991.

محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات -دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الاسلامي - منشأة المعارف، الطبعة الأولى، الاسكندرية مصر، 2009.

بلقاسم خصاونة، الاستثمار في المناطق الحرة، دار الفكر، الطبعة الأولى، عمان الأردن،
2010

عجة الجيلالي، النظام القانوني للمؤسسات العمومية الاقتصادية -من الاشتراكية للتسيير إلى الخصوصية- ، دار الخلدونية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006.

عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للإستثمار - ققطاع المحروقات-، دار الخلدونية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006.

محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر،
2013.

عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر،
2007

مهند ابراهيم فندي الجبوري، النظام القانوني للتحويل الى القطاع الخاص -
الخصخصة، دراسة مقارنة، دار حامد للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الاردن،

الأطروحات و الرسائل الجامعية:

خوارجية سميحة حنان، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة
الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، بجامعة قسنطينة 2014-
2015

تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد
القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم
السياسية بن عنون، جامعة الجزائر، 2014-2015

حمزة فسيح، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار،
مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، كلية
الحقوق جامعة الجزائر، سنة 2004-2005

بهلول سمية، النظام القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ببسكرة، 2012-

جميلة خليفة، النظام القانوني لاستغلال الحافظة العقارية في مجال العقار الصناعي، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري بجامعة يحيى فارس بالمدينة، الجزائر 2012-2013

الدوريات والملتقيات:

بن ددوش قماري نضرة وشتوان حنان، العقار الصناعي كألية لانعاش الاقتصاد المحلي، ودعم الاقتصاد، دقاتر السياسة والقانون، العدد 15، جوان 2016

نعيمة علوش، عابدة مصطفىاوي، مقال بعنوان دور الملكية العقارية والصناعية في تفعيل الاستثمار في الجزائر، مداخلة في الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومي 22 و23 نوفمبر 2015

محمد زرقون، انعكاسات استيرتاجية الخصوصية على الوضعية المالية للمؤسسة الاقتصادية-دراسة حالة بعض المؤسسات الاقتصادية الجزائرية، مجلة الباحث، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، العدد السابع 2010

بن حمودة محبوب، بن قالة اسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد 2007، جامعة قاصدي مرياح ورقلة

ملخص:

يعتبر العقار الصناعي أو كما يسميه أصحاب الاختصاص في قطاع العقار الاقتصادي اللبنة الأساسية والحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الأنشطة الاستثمارية، من أجل تحقيق تنمية وطنية لها كفاءة عالية وقدرة على تطوير الصادرات نحو الخارج لرفع مستوى إنتاجية الاقتصاد الوطني وجلب المستثمرين الأجانب وتحفيزهم، وبالمقابل توفير الحماية ومنحهم كل الضمانات القانونية التي تحميهم من المخاطر وتسهل نشاطاتهم في تنفيذ محتوى عقد الامتياز الصناعي، وتجسيد المشروع الاستثماري في ظل توفير مناخ استثماري مناسب يمتاز بالشفافية والاستقرار، وهذا من أجل تأهيل الاقتصاد الوطني والرفع من مردوبيته.

الكلمات المفتاحية: عقار صناعي، الاستثمار، المستثمر، عقد الامتياز، المشروع الاستثماري،



الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
	الشكر والتقدير.....
	الإهداء.....
	مقدمة.....
6	الفصل الأول:تنظيم استغلال العقار الصناعي.....
7	تمهيد.....
8	المبحث الأول:تعريف العقار الصناعي وحدود العقارية.....
8	المطلب الأول :تعريف العقار الصناعي.....
8	الفرع الأول:التعريف العام للعقار الصناعي.....
9	الفرع الثاني:التعريف القانوني للعقار الصناعي.....
10	المطلب الثاني:حدود استغلال العقار الصناعي.....
11	الفرع الأول:المناطق الصناعية والمناطق الخاصة.....
23	الفرع الثاني:المناطق الحرة والمناطق المطلوب تميمتها مساهمة خاصة من الدولة الفرع الثالث: خصوصية المؤسسة العمومية الاقتصادية وأثرها على العقار الصناعي.....
29	المطلب الثالث:دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تسيير العقار الصناعي.....
44	الفرع الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....
45	الفرع الثاني:هيكله الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....
46	الفرع الثالث:مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.....
49	المبحث الثاني:شروط استغلال العقار الصناعي.....
54	المطلب الأول:الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي.....
55	الفرع الأول:الشروط المتعلقة بالجهة المانحة لاستغلال العقار الصناعي.....

56	..... الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بمستغل العقار الصناعي
59	..... المطلب الثاني: الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي
59	..... الفرع الأول: الشروط الإدارية العامة لاستغلال العقار الصناعي
60	..... الفرع الثاني: الشروط الإدارية الخاصة لاستغلال العقار الصناعي
62	..... خاتمة الفصل الأول: تقييم النظام القانوني لتنظيم استغلال العقار الصناعي
63	..... الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي
64	..... تمهيد
65	..... المبحث الأول: أحكام عقد التنازل عن العقار الصناعي
	المطلب الأول: عقد التنازل في إطار قانون الاحتياطات العقارية البلدية، والمناطق
65	..... الصناعية، وفي إطار الاستثمار الوطني الخاص
66	..... الفرع الأول: عقد التنازل في إطار قانون الاحتياطات العقارية البلدية
67	..... الفرع الثاني: عقد التنازل في المناطق الصناعية
68	..... الفرع الثالث: عقد التنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص
69	..... الفرع الرابع : عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها
72	..... المطلب الثاني: إجراءات عقد التنازل عن العقار الصناعي
72	..... الفرع الأول: إجراءات عقد التنازل عن العقار الصناعي في المناطق الصناعية.
	الفرع الثاني: إجراءات التنازل عن العقار الصناعي في إطار الاستثمار الوطني
73	..... الخاص
76	..... الفرع الثالث: إجراءات التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها
77	..... المبحث الثاني: عقد الامتياز العقار الصناعي
77	..... المطلب الأول : تعريف عقد الامتياز العقار الصناعي وطه
78	..... الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز العقار الصناعي
82	..... الفرع الثاني :شروط إبرام عقد الامتياز العقار الصناعي
	المطلب الثاني: أحكام عقد الامتياز قبل صدور الأمر 04_08 المحدد لشروط
	وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة
85	..... لانجاز مشاريع استثمارية
86	..... الفرع الأول: في إطار قانون الاستثمار وقوانين المالية

	الفرع الثاني: في ظل الامر 11_06 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة بالدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.....
93	المطلب الثالث: أحكام عقد الامتياز بعد صدور الامر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وقوانين المالية.....
95	الفرع الأول: في إطار الامر 04_08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وقوانين المالية.....
96	الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد الامتياز العقار الصناعي.....
99	المطلب الرابع: آثار ونهاية عقد امتياز استغلال العقار الصناعي.....
104	الفرع الأول: آثار عقد امتياز استغلال العقار الصناعي.....
105	الفرع الثاني: نهاية عقد امتياز العقار الصناعي.....
113	خلاصة الفصل الثاني.....
118	الخاتمة.....
120	قائمة المراجع.....
123	الملاحق.....