

جامعة سعد دحلب بالبليدة

كلية الحقوق

قسم القانون الخاص

مذكرة ماجستير

التخصص : القانون العقاري

النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي

في الجزائر

من طرف

بليل سمير

أمام اللجنة المشكلة من :

| | | |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------|
| د/ بن رقية بن يوسف | أستاذ محاضر(أ) جامعة سعد دحلب البليدة | رئيساً. |
| د/ بوسهوية نورالدين | أستاذ محاضر(أ) جامعة سعد دحلب البليدة | مشرفاً ومقرراً. |
| د/ رامول خالد | أستاذ محاضر(أ) جامعة سعد دحلب البليدة | عضواً مناقشاً. |
| د/ محمودي عبد العزيز | أستاذ محاضر(ب) جامعة سعد دحلب البليدة | عضواً مناقشاً. |

البليدة، جوان 2012

شكر

أتوجه بعبارات الشكر و التقدير و العرفان إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا البحث المتواضع و بالأخص مؤطري الدكتور نور الدين بوسهوة على صبره معي ، كما لا أنسى الأساتذة الذين ساهموا في تكويننا خلال السنة النظرية و الذين بعثوا في أنفسنا حب لهذا التخصص فجزاهم الله خيرا ، و لا أنسى زملاء الدفعة الذين كانوا أعز الأصدقاء .

وفقنا الله لمزيد من البحوث و الدراسات .

إهداء

إلى أبي و أمي التي رافقتني بدعواتها و إلى كل أفراد عائلتي و إلى كل الذين ساعدوني و شجعوني على إنجاز هذا العمل المتواضع .

الفهرس

مقدمة

1. تنظيم العقار الصناعي

1.1. تحديد العقار الصناعي

1.1.1. العقار الصناعي في إطار المناطق المهيأة

1.1.1.1. المناطق الصناعية

1.1.1.1.1. تنظيم المناطق الصناعية

2.1.1.1.1. وضعية المناطق الصناعية

2.1.1.1.2. مناطق النشاطات

1.2.1.1.1. تنظيم مناطق النشاطات

2.2.1.1.1. وضعية مناطق النشاطات

3.1.1.1.1. المناطق الحرة الصناعية

1.3.1.1.1. الإطار القانوني للمناطق الحرة الصناعية

2.3.1.1.1. مفهوم المناطق الحرة الصناعية

2.1.1.2. العقار الصناعي خارج المناطق المهيأة

1.2.1.1. العقار الصناعي التابع للأماكن الخاصة للدولة

1.1.2.1.1. الإطار القانوني للعقار الصناعي التابع للأماكن الخاصة للدولة

2.1.2.1.1. تحديد الأماكن الخاصة للدولة التي تعتبر عقارا صناعيا

2.2.1.1.2. العقار الصناعي في المناطق الخاصة

1.2.2.1.1. المناطق المطلوب ترقيتها

2.2.2.1.1. مناطق التوسع الاقتصادي

2.1. تنظيم سوق العقار الصناعي

1.2.1. تحديد العرض المتعلق بالعقار الصناعي

1.1.2.1. الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة

2.1.2.1. الحافطة العقارية الموجهة للاستثمار

1.2.1.2.1. الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة

2.2.1.2.1. الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

في حالة النشاط

- 3.2.1.2.1. الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية
- 2.2.1. تسيير العرض المتعلق بالعقار الصناعي
 - 1.2.2.1. اللجنة المحلية
 - 1.1.2.2.1. اللجنة التقنية الولائية
 - 2.1.2.2.1. لجنة دعم و تمركز و ترقية الاستثمار
 - 3.1.2.2.1. لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار
 - 2.2.2.1. الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
 - 1.2.2.2.1. تنظيم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
 - 2.2.2.2.1. مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
- 2. استغلال العقار الصناعي
 - 1.2. كفاءات استغلال العقار الصناعي
 - 1.1.2. التنازل عن العقار الصناعي
 - 1.1.1.2. التنازل عن العقار الصناعي داخل المناطق المهيأة
 - 1.1.1.1.2. التنازل في إطار المناطق الصناعية
 - 2.1.1.1.2. التنازل في إطار مناطق النشاطات
 - 2.1.1.2. التنازل عن العقار الصناعي خارج المناطق المهيأة
 - 3.1.1.2. التنازل عن جزء من الأصول العقارية المكونة للحافظة العقارية
 - 1.3.1.1.2. التنازل عن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية
 - 2.3.1.1.2. التنازل عن الأصول العقارية المتوفرة المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة
 - 2.1.2. منح الامتياز عن العقار الصناعي
 - 1.2.1.2. الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الصناعي
 - 2.2.1.2. مفهوم منح الامتياز على العقار الصناعي
 - 1.2.2.1.2. تعريف منح الامتياز على العقار الصناعي و خصائصه
 - 2.2.2.1.2. مقارنة عقد منح الامتياز ببعض العقود المشابهة
 - 3.2.2.1.2. أحكام منح الامتياز على العقار الصناعي

- 2.2. شروط استغلال العقار الصناعي و المنازعات الناجمة عنه
 - 1.2.2. شروط استغلال العقار الصناعي
 - 1.1.2.2. الشروط العامة لاستغلال العقار الصناعي
 - 1.1.1.2.2. الشروط المتعلقة بالتهيئة و التعمير
 - 2.1.1.2.2. الشروط المتعلقة بالبيئة
 - 2.1.2.2. الشروط الخاصة لاستغلال العقار الصناعي
 - 1.2.1.2.2. شروط استغلال المناطق الصناعية
 - 2.2.1.2.2. الشروط الواردة في القوانين الخاصة
 - 1.2.2.1.2.2. بالنسبة لقانون المياه
 - 2.2.2.1.2.2. بالنسبة لقانون الغابات
 - 2.2.2. منازعات استغلال العقار الصناعي
 - 1.2.2.2. طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي
 - 1.1.2.2.2. المنازعات المتعلقة بالتنازل عن العقار الصناعي
 - 2.1.2.2.2. المنازعات المتعلقة بمنح الامتياز على العقار الصناعي
 - 2.2.2.2. الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي
 - 1.2.2.2.2. اختصاص القضاء العادي
 - 2.2.2.2.2. اختصاص القضاء الإداري

خاتمة.

مقدمة

يلعب الإستثمار المباشر سواء الوطني منه أو الأجنبي دورا بالغ الأهمية في تنمية إقتصاديات البلدان و تخفيض معدلات الفقر و البطالة و تعزيز الإنتاجية و القدرة التنافسية لهذه الدول ، فهو يشكل دعامة لتنمية الدول المضيفة له و خاصة الدول النامية و عامل من عوامل تكريس الإنفتاح الحقيقي و من ثم الإندماج في الإقتصاد العالمي.

لذا تتسابق الدول النامية خاصة و منها الجزائر إلى إستقطاب رؤوس الأموال الوطنية و الأجنبية و ذلك من خلال تحسين البيئة الإستثمارية و سن و إستحداث القوانين الجاذبة للإستثمار، هذا الإستثمار الذي يتصف بالتقلب و بسرعة تحركاته بحثا عن الربح و الفائدة ، فهو ينتقل نحو الأماكن التي توفر له التسهيلات و الإعفاءات و اليد العاملة الرخيصة .

إن تحفيز الإستثمار في بلد ما يستدعي كسب ثقة المستثمر من خلال التصدي للعراقيل التي تحول دون إقدامه على الإستقرار، سواء تعلق الأمر بتحسين الأوضاع السياسية الإقتصادية و الإجتماعية و القانونية و من خلال التعريف بالفرص الإستثمارية المتاحة و الإمتيازات الممنوحة لها .

و في هذا الشأن فإن قانون الإستثمار في الجزائر يعمل على تعميق الإصلاحات الإقتصادية و خلق مناخ ملائم لتنشيط الاستثمارات المحلية و الأجنبية ، حيث أن الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار [1] يمنح للمستثمر عدة حوافز مالية و جبائية و جمركية و يتبنى المبادئ التالي [2] ص 23 :

مبدأ حرية الإستثمار، رفع القيود الإدارية ، عدم الإلتجاء إلى التأميم و إعتداد التحكيم الدولي.

و بالموازاة مع ذلك فإن تنظيم العقار الموجه لإستقبال الإستثمارات بشكل واضح و حل المشاكل المرتبطة به يعتبر عاملا مساعدا و مدعما لتشجيع و إستقطاب و إستقرار المستثمرين لكونه الأساس الذي تقوم عليه هذه الإستثمارات ، غير أن العقار الموجه للإستثمار في بلادنا سواء في المجال الخدماتي السياحي أو الصناعي على وجه الخصوص بإعتباره موضوع دراستنا بقي رهين العديد من المؤسسات و الهيئات و بقي جانبا معقدا أعاق تحقيق بعض الإستثمارات أحيانا و جذبها أحيانا أخرى ، حيث يجد المستثمر نفسه أمام العديد من التعقيدات للحصول على قطعة الأرض لإنجاز مشروعه سواء التعقيدات الإدارية أو التعقيدات المرتبطة بالعقار بحد ذاته ، فأشكالية العقار الصناعي في بلادنا ليست قضية توفر الفضاء العقاري بقدر ما هي مسألة تنظيم ، هذه الوضعية التي بقيت عالقة لعدة سنوات.

إن سياسة الدولة الجزائرية و الرامية إلى تحقيق إستثمارات خارج المحروقات و الإنقاص من حجم الواردات و الرفع من حجم الصادرات بالعمل على تدعيم التجارة الخارجية يتطلب الرفع من نسبة الإستثمارات خاصة في المجالات الصناعية ، و عليه فإن الإهتمام بهذا العقار يعتبر أولوية إستراتيجية فلا أحد ينكر دور العقار في التنمية الإقتصادية و الإجتماعية غير أن سوء تنظيمه و تسييره قد يصبح عائقا أمام هذه التنمية فالعقار الصناعي يرتبط إرتباطا وثيقا بترقية الإستثمارات ، و تشير الدراسات أن بيئة الإستثمارات و الأعمال في الجزائر تعرف عائقا كبيرا لكون العرض محدود بالنسبة للطلب مما أدى إلى إرتفاع جد مفرط في الأسعار و التي تكون أسعار تعجيزية بالنسبة لبعض المستثمرين ، كما يجد صاحب المشروع نفسه أمام هيئات متعددة غالبيتها لا تملك سلطة القرار الحقيقية فيما يخص توزيع الأراضي و تسيير المساحات الصناعي [3] ص 8 و 9 .

إن العقار الصناعي عرف وضعاً معقداً يترجم ميدانياً بتنوع النصوص القانونية التي تحكمه و تعاقبها و في تنوع الجهات المكلفة بتسييره ، لذا بات من الضروري وضع تنظيم قانوني منسجم يحكمه و تكيف هذا التنظيم مع التحولات الإقتصادية التي تشهدها البلاد ، هذا ما سعت الدولة الجزائرية لتكريسه في السنوات الأخيرة من خلال الإهتمام بوضع قانون إطار يحكم إستغلال هذا العقار و محاولة إقامة سوق عقارية منظمة توازن بين العرض و الطلب بما يضمن الحفاظ على الثروة العقارية الوطنية ، بالإضافة إلى معالجة نقائص الإدارة المشرفة على هذا العقار، و كان ذلك من خلال النصوص القانونية المتعلقة بإستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية بما فيها الصناعية ، هذه النصوص التي عرفت تعاقبا متتالياً بداية ببعض المواد الواردة في قوانين المالية ثم في إطار قوانين مستقلة أكثر تفصيلاً ، غير أنها لم تحقق الأهداف المرجوة ليتم إلغاؤها و يصدر الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية [4] و نصوصه التنفيذية ، حيث سعت الدولة من خلال هذه النصوص و بعض النصوص المتفرقة الأخرى إلى وضع نظام قانوني لإستغلال العقار الموجه للإستثمار بما فيه العقار الصناعي سواء من حيث تنظيمه ، تسييره ، كيفية منحه و إستغلاله .

يمكن القول أن إستقطاب و تشجيع الإستثمارات يتطلب إلى جانب تحقيق إستقرار سياسي و إجتماعي و توفير المناخ المناسب للإستثمار عنصرين أساسيين :

أولاً : إعتداد سياسة مشجعة فيما يتعلق بالإمتيازات الممنوحة لهؤلاء المستثمرين و هذا ما أكده فعلاً الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار، فالإمتيازات التي تضمنها تضاهاي أو تفوق العديد من الدول .

ثانياً : إعتداد سياسة واضحة في مجال توفير و منح الأراضي الأساس لهذه الإستثمارات.

فهل رافقت الإمتيازات الممنوحة للمستثمرين سياسة و إستراتيجية واضحة و مشجعة في مجال تنظيم و منح العقار الصناعي ؟ و هل من شأن هذه الإستراتيجية تحقيق تنمية إقتصادية موازاة مع حماية الثروة العقارية الوطنية ؟

و تجدر الإشارة إلى أن العقار الصناعي و الذي يعد جزء من العقار الموجه للإستثمار لا يتميز بنصوص قانونية خاصة متعلقة به ما عدا النصوص المتعلقة بالمناطق الصناعية أما باقي النصوص فهي متعلقة بالعقار الموجه للإستثمار بشكل عام مع بعض الخصوصيات لكل صنف ، لذا سنحاول في هذه الدراسة إستنباط الأحكام المتعلقة منها بالعقار الصناعي و عرضها بشكل واضح من أجل إزالة أي لبس. و قد إستعنت في هذه الدراسة بالمنهج التحليلي الوصفي، من خلال إستنباط مختلف الأحكام من النصوص القانونية المرتبطة بالموضوع و تحليلها و مقارنتها و إبراز أي غموض أو عدم إنسجام بينها عند الإقتضاء .

و قد تناولت هذا الموضوع في فصلين و ذلك أولا من أجل التعرف على العقار الصناعي و تنظيمه ثم بعد ذلك التطرق إلى مرحلة إستغلاله ، فكان الفصل الأول بعنوان تنظيم العقار الصناعي الذي يحتوي على مبحثين : تحديد العقار الصناعي و تنظيم سوق العقار الصناعي ، أما الفصل الثاني فكان بعنوان إستغلال العقار الصناعي و يتضمن مبحثين أيضا : كفيات إستغلال العقار الصناعي و كذا شروط إستغلال العقار الصناعي و المنازعات الناجمة عنه .

الفصل الأول 1

تنظيم العقار الصناعي

إن مسألة تنظيم العقار الصناعي تكتسي أهمية بالغة ، الهدف منها هو التعرف على هذا العقار وتحديد معرفته وكيفية عرضه ، لتليها المرحلة التالية و هي عملية إستغلال وإن التطرق إلى هذا التنظيم يكون أولا بتحديد العقار الصناعي بشكل عام ، أي تحديد الوعاء العقاري الموجه أو الذي يمكن توجيهه لإستقبال المشاريع ذات الطابع الصناعي وتحديد طبيعته القانونية و خصوصيات كل جزء من أجزائه ثم ثانيا بتحديد العرض الحالي المتعلق بالعقار الصناعي و طريقة تسييره و الهيئات المكلفة بذلك و كيفية عرضه في السوق العقارية الموجهة للإستثمار في إطار محاولة خلق سوق حرة و منظمة للعقار الصناعي، و من خلال هذه المعطيات يمكن التعرف جليا على وضعية العقار الصناعي في الجزائر.

إن تنظيم العقار الصناعي ينعكس على عملية الإستغلال و بالتالي على نسبة الإستثمارات الصناعية المحققة ، فكلما إتسم هذا التنظيم بالوضوح و عدم التعقيد كلما ساهم في جلب و حث المستثمرين سواء الوطنيين أو الأجانب على الإستثمار في المجال الصناعي، و هذا من شأنه المساهمة في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية في البلاد .

و سنتناول تنظيم العقار الصناعي في مبحثين :

1.1. تحديد العقار الصناعي .

2.1. تنظيم سوق العقار الصناعي .

1.1. تحديد العقار الصناعي

إن تحديد فرص الإستثمار في المجال الصناعي يقتضي تحديد الوعاء العقاري الذي يكون محل للأنشطة الصناعية ، و إن هذا التحديد من شأنه التعريف بالوفرة العقارية الموجهة لإستقبال المشاريع الصناعية بمختلف خصوصياتها و مقارنتها مع الطلب عليها و يسمح كذلك بالتركيز و التوجيه الأفضل و الأحسن لمختلف الإستثمارات و الأنشطة الصناعية حسب طبيعتها على هذه الأوعية العقارية بهدف الإستعمال العقلاني للعقار الصناعي .

و في هذا الإطار يمكن دراسة و تحديد العقار الصناعي وفقا لخصوصياته بالإعتماد على معيار التهيئة المسبقة ، و على هذا الأساس نتناول العقار الصناعي الخاضع لتهيئة مسبقة و العقار الصناعي غير الخاضع لهذه التهيئة في مطلبين :

1.1.1. العقار الصناعي في إطار المناطق المهيأة .

2.1.1. العقار الصناعي خارج المناطق المهيأة .

1.1.1.1. العقار الصناعي في إطار المناطق المهيأة

يهدف ترقية الإستثمار و الإستغلال الأفضل للعقار الصناعي و تركيز بعض الأنشطة الصناعية في مساحات معينة ، قامت السلطات العامة على غرار مختلف الدول بإنشاء مساحات و مواقع تخضع لتهيئة مسبقة و موجهة لإستقبال النشاطات الصناعية و تركيزها بالنظر إلى طبيعتها بحيث تكون منعزلة نوعا ما عن المناطق العمرانية ، و تعتبر الطريقة المحبذة لإنجاز الإستثمارات الصناعية ويمكن تصنيف هذه المناطق التي تخضع إلى تهيئة نوعية مسبقة إلى ثلاثة مناطق :

المناطق الصناعية – مناطق النشاطات – المناطق الحرة الصناعية .

1.1.1.1. المناطق الصناعية Les Zones Industrielles

ظهرت المناطق الصناعية في الجزائر في بداية السبعينيات ، و كان الهدف من إنشائها هو تركيز الإستثمارات الصناعية سواء الوطنية أو الأجنبية في مواقع معينة على أساس ضوابط محددة من أجل تحقيق تنمية صناعية ، فتعتبر المناطق الصناعية ذلك المكان الذي يجب أن يوفر للمؤسسة الإطار الملائم للعمل و الإزدهار و إنها تمثل موجهها أساسيا في ترقية الإستثمارات و تحسين نجاعة المؤسسة [5] ص6 ، فالمناطق الصناعية تتكون من مساحات محددة تخضع لتهيئة مسبقة موجهة لإستقبال مشاريع ذات طبيعة صناعية وهي تشكل دفعا و محفزا لإستقطاب الإستثمارات .

غير أن الوضعية التي تشهدها معظم المناطق الصناعية على المستوى الوطني جعلها تحيد عن هذه الأهداف و جعلها تتخبط في عدة مشاكل ، الأمر الذي دفع بالسلطات العامة إلى تخصيص ملف لهذا المشكل و دراسته مع مختلف القطاعات المعنية لإستخلاص بعض الحلول المناسبة .

و سنتاول تنظيم المناطق الصناعية ثم وضعيتها و الحلول المتخذة لتسويتها .

1.1.1.1.1. تنظيم المناطق الصناعية

تم تنظيم المناطق الصناعية في الجزائر إبتداء من سنة 1973 عن طريق المرسوم رقم 73- 45 المؤرخ في 28 فبراير 1973 المتضمن إحداث لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية [6] ، و كذا النصوص التنظيمية الصادرة سنة 1984 و هي على التوالي :

- المرسوم رقم 84 – 55 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية [7] .

- المرسوم رقم 84- 56 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية [8] .

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984 الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية [9] .

1.1.1.1.1.1 إنشاء المناطق الصناعية :

إستنادا إلى النصوص السابقة تم إنشاء 70 منطقة صناعية بمساحة إجمالية تقدر بـ 10830 هكتار عبر كامل التراب الوطني [10] ص6 ، و تم إنشاء هذه المناطق عن طريق قرار وزاري أو قرار وزاري مشترك [11] ص38 ، و لقد توقف عدد هذه المناطق عند هذا الحد و لم يتم إنشاء مناطق صناعية جديدة نظرا للوضعية التي تشهدها المناطق الموجودة بل تم التفرغ لتسوية وضعية المناطق الموجودة .

2.1.1.1.1.1 تهيئة و تسيير المناطق الصناعية :

إن الوعاء العقاري المكون للمناطق الصناعية و قبل إستغلاله في مشاريع صناعية يحتاج إلى عملية تهيئة تناسب نوع النشاطات التي ستقام عليه ، هذه التهيئة التي تقوم بها مؤسسات متخصصة ثم يسند تسيير هذه المناطق إلى مؤسسات أخرى تختلف عن المؤسسات التي قامت بالتهيئة كما سنرى .

أولا : تهيئة المناطق الصناعية :

يقصد بالتهيئة كل الأعمال المادية التي تنجز على المساحات العقارية المكونة للمنطقة الصناعية و التي تجعل منها قابلة للإستغلال في شكل مشاريع و أنشطة صناعية، و تشمل هذه الأعمال تهيئة الأرضية ، مد الطرقات ، تجزئة القطع الأرضية ، توصيل الكهرباء و الغاز و المياه ، قنوات صرف المياه...إلخ ، وتخضع هذه العمليات لقواعد التهيئة و التعمير، و في هذا الإطار تقوم المؤسسة المكلفة بالتهيئة بتلقي ملكية العقارات من طرف إدارة أملاك الدولة و بعد القيام بأشغال التهيئة و التجزئة تقوم بإعادة التنازل عنها لصالح المستثمرين عن طريق عقود موثقة ومشهرة .

و لقد أسندت هذه المهمة في البداية إلى الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم CADT حيث كان المهني الوحيد عن طريق أجهزته المحلية ، وإن تمويل هذه العمليات لم يكن يطرح إشكالا في الوقت الذي كانت الخزينة العمومية تتكفل بذلك .

غير أنه وفي سنة 1982 تم إعادة هيكلة هذا الصندوق الذي أنشئ سنة 1959 و نتج عنه المركز الوطني للدراسات و الإنجازات و التعمير CNERU على مستوى ولاية الجزائر و على المستوى المحلي ثماني أجهزة محلية تعرف بمركز الدراسات والإنجاز و التعمير URBA [12] ص138 و هي مؤسسات عمومية اقتصادية EPE تخضع للقواعد التجارية و تخضع هذه التهيئة للمرسوم رقم 55-84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية .

ثانيا : تسيير المناطق الصناعية :

بعد تهيئة القطعة الأرضية المكونة للمنطقة الصناعية من طرف المؤسسات المتخصصة و بعد إعادة التنازل عن القطع المنشأة إلى المستثمرين تنتهي مهمة هذه الأخيرة و تسند مهمة تسيير المنطقة إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية EGZI وهي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري .

يتم إنشاء مؤسسات تسيير المناطق الصناعية عن طريق مرسوم طبقا للمادة 2 من المرسوم رقم 56-84 المتعلق بتنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها و التي تنص :

" تنشأ مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بمرسوم يحدد الوصاية عليها و مقرها "

إن المهام الأساسية المسندة إلى هذه المؤسسات بعنوان التسيير هي كالتالي [7] م 4 و 5 :

- صيانة الهياكل الأساسية المشاعة .
 - تسيير و إحترام مخطط تهيئة المنطقة .
 - المحافظة على التجهيزات المقامة في المنطقة .
 - إحترام متطلبات الأمن و مستلزماته .
- إضافة إلى ذلك تتولى مهمة الضبط الإداري داخل المنطقة تحت سلطة الوالي في مجال المحافظة على النظام العام (الأمن العام ، الصحة العامة و السكنية) .

غير أنه في سنة 2003 حلت محل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية هيئات أخرى كما سنرى .

2.1.1.1.1. وضعية المناطق الصناعية و الحلول المتخذة لتسويتها

إن معظم المناطق الصناعية على المستوى الوطني تعاني من إشكالات تمثلت في إختلالات على كل المستويات و من بينها :

- عدم إحترام قواعد النظافة و الأمن و البيئة .
- عدم وجود مؤسسات التهيئة في بعض المناطق الصناعية أدى إلى عدم إستغلالها و التأخر في إتمام عمليات التهيئة في مناطق أخرى و ضعف هذه التهيئة .
- إنعدام مؤسسات التسيير في بعض المناطق الصناعية حيث يتم تسييرها من طرف جهات مختلفة (البلديات ، الوكالات العقارية، URBA، CNERU) .
- تداخل الصلاحيات في بعض الأحيان بين المؤسسة المسيرة و المؤسسة المهيئة نظرا لعدم إتمام عمليات التهيئة و دخول بعض المشاريع حيز النشاط مما حتم وجود المؤسستين في آن واحد المؤسسة المسيرة وكذا المؤسسة المهيئة لإتمام أشغالها .

- عدم رسم حدود القطع الأرضية داخل المناطق الصناعية بصفة واضحة مما نتج عنه توسعات غير قانونية أدت إلى خلق الكثير من النزاعات .

- النزاع القائم بشأن أسعار إعادة التنازل عن القطع الأرضية بين مؤسسات التهيئة و المستثمرين ، حيث أن هذه المؤسسة إقتنت الأراضي بأسعار مشجعة و بعد ذلك تحدد سعرها على أساس سعر السوق ، في حين يريد المستثمرين تطبيق أسعار التحويل الأصلية .

- إنعدام التسيير العقلاني بحيث تم تخصيص بعض الأمكنة لنشاطات غير مواتية إضافة إلى ذلك فهناك قطع ممنوحة منذ عدة سنوات لكن غير مستغلة و قطع غير ممنوحة إطلاقا .

- عدم التسوية القانونية لبعض الأراضي داخل المناطق الصناعية بحيث لم يتم إتمام عمليات إعادة التنازل لصالح المستثمرين عن طريق عقود موثقة و مشهورة ، بل كان المنح عن طريق قرارات إدارية مما أدى إلى خلق العديد من النزاعات و عرقلة إمكانية تمويل المشاريع عن طريق القروض البنكية .

- ضعف الإمكانيات المالية الموضوعة تحت تصرف مسير المنطقة الصناعية ضف إلى ذلك رفض العديد من المستثمرين المقيمين بالمنطقة دفع إشتراكاتهم المالية .

هذا بصفة عامة الوضعية التي عرفتها المناطق الصناعية في الجزائر بحيث أصبحت سببا لخلق المشاكل بدلا من المساهمة في تحسين الوضع الإقتصادي .

و محاولة لإحتواء الوضع تم تأسيس لجنة وزارية مشتركة تحت رئاسة وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة سابقا تضم ممثلي مختلف القطاعات المعنية بالمناطق الصناعية لتشخيص الوضعية وإعداد ملف حول هذه المناطق ، و تمت دراسة هذا الملف من طرف مجلس الحكومة المنعقد يومي 22 أبريل و 02 سبتمبر 1998 [11] ص 7 ، و من بين ما نتج عنه إعتقاد برنامج واسع لإعادة تأهيل المناطق الصناعية و كان ذلك بتدخل مباشر للخرينة العمومية ، كما تم إتخاذ قرار بتجميد إنشاء مناطق صناعية جديدة [13] ص 61 .

و في هذا الإطار تم تحضير مشروع مرسوم تنفيذي يحدد الحقوق و الواجبات المرتبطة بتسيير وتنمية المناطق الصناعية و صادق عليه مجلس الحكومة غير أنه لم يتم إصداره ، كما تم إقتراح إنشاء وكالة وطنية للمناطق الصناعية تكون مكلفة بتنفيذ سياسة الحكومة بشأن المناطق الصناعية على المستوى المحلي و الجهوي [5] ص 23 ، و من بين توصيات مجلس الحكومة أيضا هو تطهير العقار الصناعي أي تسوية الوضعية القانونية للأراضي الممنوحة للمستثمرين عن طريق حث مؤسسات التهيئة على الإسراع في منح عقود الملكية الموثقة لهؤلاء المستثمرين ما قد يساهم في تجاوز العديد من الإشكالات ، و في هذا الإطار و إلى غاية 31 ديسمبر 2004 من بين 70 منطقة صناعية بمساحة تقدر ب 10800 هكتار فإن ملكية الأراضي إنتقلت بصفة كلية إلى مؤسسة التهيئة و التي بدورها

حصلت على 65 رخصة تجزئة وتم إيجاد 6500 وحدة عقارية ، أقل من 50% من هذه القطع تم إعادة التنازل عنها بعقود موثقة بما يعادل 2885 وحدة ، و 2880 وحدة عقارية تم منحها بدون عقود موثقة و هذا راجع أساسا للمنازعة في سعر إعادة التنازل و 12% لم يتم منحها إطلاقا بما يعادل 750 قطعة أرضية [14] ص 4 .

إن التغيير الذي يجب الإشارة إليه في إطار مشروع تأهيل المناطق الصناعية هو التحويل الذي مس الطبيعة القانونية لمؤسسات التسيير من مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري إلى شركات تجارية [14] ص 5 .

حيث إتخذت السلطات العمومية عدة إجراءات في إطار برنامج إعادة تأهيل المناطق الصناعية من بينها تحويل طبيعة التسيير و إسناده إلى شركات تقوم على أساس القواعد التجارية .
ففي سنة 2003 و بعد إستفحال المشاكل على مستوى المناطق الصناعية وعجز مؤسسات التسيير EGZI في إستيعاب هذه المشاكل و بتاريخ 21 جويلية صدر عن مجلس مساهمات الدولة CPE في دورته 16 اللائحة رقم 05 المتضمنة إنشاء أربع شركات تسيير مساهمات الدولة SGP تتولى تسيير المناطق الصناعية وهي على التوالي:

- شركة تسيير المساهمات للمناطق الصناعية بالوسط SGP/Centre

- شركة تسيير المساهمات للمناطق الصناعية بالغرب SGP/ Ouest

- شركة تسيير المساهمات للمناطق الصناعية بالشرق SGP/Est

- شركة تسيير المساهمات للمناطق الصناعية بالجنوب SGP/Sud

هذه الشركات تأخذ شكل شركات ذات أسهم SPA برأس مال اجتماعي يقدر بـ 100 مليون دينار و إن المهام الأساسية المسندة لشركة تسيير المساهمات للمناطق الصناعية تتمثل في القيام بإجراءات تحويل الإطار للقانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية EGZI إلى شركات ذات أسهم SPA تسمى بشركات التسيير العقارية SGI برأس مال اجتماعي يقدر بـ 30 مليون دينار، و عليه تم إنشاء 48 شركة تسيير عقارية SGI على مستوى كل ولاية حلت محل مؤسسات تسيير مناطق صناعية EGZI.

حيث تمثلت المهام الأساسية المسندة إلى هذه الشركات SGI هي التسيير المادي للأصول العقارية على مستوى المناطق الصناعية المعهود بها إليها بوكالة من شركة تسيير المساهمات التابعة لها المحافظة على هذه الأصول و عرضها من خلال تمثيل هذه الشركة على مستوى الشباك الوحيد

اللامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار و تكوين بنك معطيات فيما يخص الوفرة العقارية على مستوى الولاية ، تسيير الشبكات و المساحات المشتركة داخل المناطق الصناعية .

و عليه فإن شركات التسيير العقارية هي شركات ذات أسهم تعمل تحت إشراف شركة تسيير المساهمات التابعة لها و هي موجودة على مستوى كل ولاية ، منها 20 شركة نتجت عن تغير الطبيعة القانونية لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية أي حلت محلها و منها 28 شركة تم إنشاؤها بصفة أصلية بمجموع SGI 48 [15] ، و تضم كل شركة تسيير المساهمات مجموعة من شركات التسيير العقارية حسب الولايات كما يلي :

SGP وسط تضم 13 ولاية ، SGP غرب تضم 11 ولاية ، SGP شرق تضم 14 ولاية و SGP جنوب تضم 10 ولايات .

و تجدر الإشارة إلى أن مؤسسات تسيير المناطق الصناعية EGZI تم إنشاؤها بموجب المادة الثانية من المرسوم رقم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية ، و نصت المادة 16 منه أنه يعلن عن حل المؤسسة و تصفيتها أو أي تعديل في قانونها الأساسي إن إقتضى بمرسوم ، لكن الأمر لم يتم على هذا الشكل بل تم تغيير الطبيعة القانونية لـ EGZI من EPIC إلى SPA عن طريق لائحة مجلس مساهمات الدولة ، و قد ترتب على ذلك عدة آثار سلبية على المستوى العملي مازالت إلى حد اليوم حيث أن SGI الناتجة عن هذا التحويل و جدت نفسها في وضعية صعبة لأنها ورثت ديون مؤسسات التسيير السابقة [13] ص75 ، وما زاد الأمر حدة هو إمتناع المستثمرين عن دفع أقساط تسيير الأجزاء المشتركة للمناطق الصناعية .

و في الأخير نشير إلى أن تدخل الدولة لإعادة تأهيل المناطق الصناعية و تغيير النظام القانوني للمؤسسات المكلفة بالتسيير لم يحقق الأهداف المتوخاة .

ومؤخرا تم إدماج الأراضي المتوفرة داخل المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة وهذا لإستغلالها وفق نفس نمط إستغلال العقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة وهو منح الإمتياز [16] م 7 .

2.1.1.1. مناطق النشاطات Les zones d'activités

مناطق النشاطات هي مساحات مهيأة مسبقا مخصصة لترقية وتنمية النشاطات الإقتصادية الصغيرة و المتوسطة بما فيها الصناعية إلى جانب نشاطات تابعة لقطاع الخدمات وغالبا ما تكون ضمن النسيج العمراني ، عكس المناطق الصناعية التي تحتوي على وحدات و مركبات صناعية الأصل فيها أن تكون خارج المحيط العمراني .

لا تتمتع مناطق النشاطات بتنظيم قانوني خاص وبهذا فهي تختلف عن المناطق الصناعية و هذا راجع لإختلاف الدور المسند لكل منهما ، فإذا كانت المناطق الصناعية من صميم السياسة الوطنية للتنمية القطاعية فإن مناطق النشاطات تدرج ضمن مخطط التنمية المحلية ، لذا نجد تنظيمها ينحصر في بعض النصوص لاسيما المتعلقة منها بالوكالات العقارية المحلية .

إن مناطق النشاطات بإعتبارها وعاء عقاري لبعض الأنشطة الصناعية الصغيرة و المتوسطة بما فيها الصناعات الغذائية ، النسيجية ، مواد البناء و الصناعة التحويلية تعاني من عدة مشاكل سواء من حيث التهيئة أو التسيير و من حيث تسوية الوضعية القانونية للأراضي محل الأنشطة ، مما إنعكس سلبا على تطوير و تنمية هذه المناطق .

و عليه سنتناول تنظيم هذه المناطق من حيث إنشائها ، تهيئتها و تسييرها ثم وضعيتها.

1.2.1.1.1. تنظيم مناطق النشاطات

كما أشرنا فإن مناطق النشاطات لا تحظى بتنظيم قانوني خاص ، لذا سنتناول تنظيمها في إطار مختلف النصوص القانونية ذات الصلة .

1.1.2.1.1.1. إنشاء مناطق النشاطات :

أنشئت مناطق النشاطات في إطار الأمر رقم 74 – 26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات [17] ، حيث كان الهدف من هذه الإحتياجات ضمان إستعمال عقلائي للمساحات العقارية عن طريق إنشاء إحتكار عقاري لصالح البلدية بغرض تقدير إمكانيات التوسع العمراني في الأمد القصير، المتوسط و البعيد ، حيث نصت المادة 10 من هذا الأمر على ما يلي :

" تخصص الإحتياجات العقارية البلدية لأساس إستثمارات الدولة و الجماعات العمومية و الجماعات المحلية من كل نوع..."

و حسب دراسة للمجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي فحوالي 60 ألف هكتار من الأراضي تم إدماجها ضمن هذه الإحتياجات ، منها حوالي 40 ألف هكتار تعود للأملاك الوطنية ، و قد كانت الإستراتيجية المتبعة من طرف البلديات لإستعمال هذه الأراضي كما يلي [13] ص 22 :

40 % من هذه الأراضي موجهة للسكن الخاص .

35 % موجهة للسكن الجماعي .

15 % منها موجهة للتجهيزات العمومية .

10 % من هذه الأراضي موجهة لإنشاء مناطق النشاطات .

و في هذا الإطار تم إنشاء مناطق النشاطات عن طريق قرارات و بمبادرة من البلديات[12] ص131، لكن بموجب القانون رقم 90 -25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري [18] في مادته 73 تم إسناد تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية (يقصد بها الأملاك العقارية التابعة للدومين الخاص) إلى هيئات التسيير و التنظيم العقاريين المحليين ، و كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة لفائدة أشخاص القانون الخاص يعد باطلا و عديم الأثر و تطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 90 – 405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين و تنظيم ذلك [19] ، حيث أُلزم المجالس الشعبية البلدية و المجالس الشعبية الولائية بإنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية تسمى الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين ، و هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري [20] ص183 .

و في 2003 تم إعادة تنظيم هذه الوكالات عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 03 – 408 المؤرخ في 5 نوفمبر 2003 [21] المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 ، حيث تم حل هذه الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين و عوضت بالوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين، و أصبح يتعين على المجالس الشعبية الولائية فقط دون البلدية إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية ، كما يمكن إنشاء فروع لهذه الوكالة على مستوى البلديات أو الدوائر بداخل الولاية نفسها .

و قد تم إنشاء 482 منطقة نشاطات بمساحة إجمالية تفوق 7800 هكتار و حوالي 30600 وحدة عقارية [14] ص5 .

2.1.2.1.1.1. تهيئة و تسيير مناطق النشاطات :

أسندت مهمة تهيئة مناطق النشاطات و تسييرها إلى البلديات قبل 1990 ، لكن بصور قانون التوجيه العقاري أسند تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية إلى الوكالات العقارية المحلية و المهمة الأساسية لهذه الوكالة تتمثل في حيازة جميع العقارات و الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية و تقوم بنقل ملكيتها كما يمكن أن تقوم بأعمال ترقية مناطق النشاطات أو تكلف من يقوم بترقيتها ، هذه الوكالة التي تتمتع بصفة المرقي العقاري فهي تقوم بتلقي ملكية الأراضي المخصصة لإقامة مناطق النشاطات من البلدية و تقوم بترقيتها و تهيئتها على ضوء مخططات التعمير المحلية أو تسند مهمة التهيئة إلى شخص معنوي آخر حسب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90 – 405 المعدل و المتمم و تقوم بعد ذلك بإعادة التنازل عن القطع الأرضية الناتجة عن التجزئة لصالح المستثمرين داخل منطقة النشاطات بعقود موثقة .

أما فيما يخص تسيير هذه المناطق فهو كذلك من إختصاص الوكالة لأن هذه المناطق لا تتوفر على مؤسسات خاصة لتسييرها باعتبار حجمها و النشاطات المقامة بها ، فهذه المهمة تقوم بها الجماعات المحلية مباشرة أو من خلال الوكالة العقارية المحلية ، كما أنه في بعض الحالات نجد مؤسسات تسيير المناطق الصناعية تقوم بتسيير مناطق النشاطات في نفس الوقت [5] ص 38 .

إن تهيئة و تسيير هذه المناطق عرف عدة إختلالات و تدهورات لغياب إستراتيجية واضحة في هذا المجال .

2.2.1.1.1. وضعية مناطق النشاطات

إن وضعية مناطق النشاطات لا تختلف كثيرا عن وضعية المناطق الصناعية ، حيث أن إنشاء جزء كبير منها لم يتم وفق دراسات جدية و موضوعية ، إضافة إلى أنها لم تستفد من إجراءات المتابعة سواء من حيث الإمكانات المالية والتهيئة و التسيير [5] ص 40 ، أضف إلى ذلك المشاكل المتعلقة بالوضعية القانونية للقطع الأرضية داخل هذه المناطق ، وفي هذا الإطار و حسب المديرية العامة للأملاك الوطنية فإنه من بين أكثر من 30600 وحدة عقارية منشأة تمت تسوية 10600 وحدة أي منحت للمستثمرين بعقود موثقة و هو ما يعادل 1/3 المساحة الإجمالية ، 13000 وحدة عقارية تم منحها دون تسوية أي عن طريق سندات حيازة مختلفة كالتقرارات الإدارية ، 8000 وحدة عقارية لم يتم منحها [14] ص 5 .

إن مناطق النشاطات المقامة على الأراضي التابعة للخواص و المدمجة ضمن الإحتياطات العقارية و التي تمثل 15% المساحة الإجمالية لهذه المناطق [12] ص 134 ، تعرف إشكالية قانونية فالإحتياطات العقارية تتكون من أراضي الأملاك الوطنية وكذا الخواص ، و إذا كانت مناطق النشاطات المقامة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية و المدمجة ضمن الإحتياطات العقارية البلدية يمكن تسوية وضعيتها من الناحية القانونية ومنح عقود الملكية عنها فإن المقامة منها على الأراضي التابعة للخواص يصعب ذلك لأن البلديات في إطار سياسة الإحتياطات العقارية حازت بعض هذه الأراضي بدون تسوية مع أصحابها أي غياب السند الذي يجسد نقل الملكية إلى البلدية [13] ص 23 ، مما يستحيل معه إعادة التنازل للمستثمرين لذا فأغلبيتهم يحوزون على قرارات إدارية فقط و هو ما يؤثر على نشاطهم و يصعب إمكانية حصولهم على القروض لتمويل مشاريعهم .

أما من حيث التهيئة فإن تهيئة هذه المناطق لم يكن في المستوى المطلوب وعدد من هذه المناطق لم تحترم فيها قواعد التهيئة ، كما أن عدد كبير من الوحدات العقارية التي تم منحها تم تغيير وجهتها مما أدى إلى شغلها من طرف السكان [13] ص 68 .

أما تسييرها فيعرف عدة إشكالات لأن الوكالة العقارية المحلية هي المكلفة بذلك والتي غالبا لا تتوفر على القدرة و الكفاءة و الإمكانيات الضرورية [13] ص 65 .

إن هذه الوضعية أدت بالسلطات العامة إلى إتخاذ عدة تدابير من بينها وضع برنامج لإعادة تأهيل و تطوير هذه المناطق بجانب المناطق الصناعية و إسناد تسييرها إلى شركات التسيير العقارية التي تسيير المناطق الصناعية في نفس الوقت بموجب اللائحة رقم 05 المؤرخة في 21 جويلية 2003 المشار إليها و هذا بغرض توحيد نمط التسيير غير أنه لم يطبق واقعا على مناطق النشاطات .

ومؤخرا تم إخضاع الأراضي المتوفرة على مستوى مناطق النشاطات إلى نفس نمط إستغلال العقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة وهو منح الإمتياز [16] م 7 .

3.1.1.1. المناطق الحرة الصناعية Les zones franches industrielles

تعتبر المناطق الحرة تجربة دولية قديمة ظهرت إستجابة لمتطلبات التنمية الإقتصادية خاصة الصناعية منها و تطوير العلاقات الدولية في هذا المجال ، فهي آلية لجذب الإستثمار الأجنبي المباشر و تنمية الصادرات و كذا الإندماج في الإقتصاد الدولي [22] ص 157 ، و الجزائر كغيرها من الدول و سعيها منها لترقية الإستثمار إتمدت هذه المناطق في منظومتها القانونية منذ 1993 ، لكن واقعا لم تظهر المناطق الحرة في الجزائر، و تم إستبعادها صراحة سنة 2006 كما سيأتي بيانه .

رغم هذا سنتناول هذه المناطق بالدراسة بإعتبارها جزء من العقار الصناعي في الجزائر و لو في فترة سابقة ، و عليه سنتطرق إلى الإطار القانوني للمناطق الحرة ثم نتعرض إلى مفهومها و كيفية إستغلالها .

1.3.1.1.1. الإطار القانوني للمناطق الحرة

ظهرت المناطق الحرة في الجزائر لأول مرة في إطار قانون المالية لسنة 1993 [23] بموجب المادة 93 منه و التي نصت :

"... يمكن إنشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كليا أو جزئيا للتشريع و التنظيم الجاري بهما العمل وفق الشروط التي يحددها قانون خاص ."

و في هذا الإطار صدر المرسوم التشريعي رقم 93 - 12 المتعلق بترقية الاستثمار [24] و الذي خصص الفصل الثاني من الباب الثالث المتعلق بالأنظمة الخاصة ، للإستثمارات المنجزة في المناطق الحرة في المواد 25 إلى 34 منه ، و أحال تحديد شروط و كفاءات تعيينها و ضبط حدودها و إمتيازاتها و تسييرها إلى التنظيم .

وصدر المرسوم التنفيذي رقم 94 - 320 المتعلق بالمناطق الحرة [25] ، و حسب هذا المرسوم فإن المنطقة الحرة تحدث بموجب مرسوم تنفيذي ، و في هذا الشأن تم إستحداث منطقة حرة في بلارة بولاية جيجل عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 97 - 106 [26] .

و في سنة 2001 تم إلغاء المرسوم التشريعي رقم 93 - 12 المتعلق بترقية الإستثمار عن طريق الأمر رقم 01 - 03 المتعلق بتطوير الإستثمار في مادته 35 ، هذا الأمر الذي لم يذكر المناطق الحرة إطلاقا .

إلى غاية 2003 حيث أعاد المشرع إعتداد المناطق الحرة عن طريق الأمر رقم 03 - 02 المتضمن المناطق الحرة [27] ، و ما يلاحظ على هذا الأمر أنه جاء مقتضب و أحال الكثير من المسائل إلى التنظيم الذي لم يصدر، و لم يلبث حتى تم إلغاء هذا الأمر عن طريق القانون رقم 06-10 المتضمن إلغاء الأمر 03 - 02 المتعلق بالمناطق الحرة [28] ، و بهذا تم إستبعاد المناطق الحرة من النظام القانوني الجزائري .

2.3.1.1.1. مفهوم المناطق الحرة

إن المناطق الحرة هي مساحات مضبوطة تخضع إلى تهيئة مسبقة تمارس فيها أنشطة صناعية إلى جانب بعض الأنشطة التجارية و الخدماتية و تكون موجهة أصلا للتصدير، و لقد إعتدتها الكثير من الدول في سياساتها الإقتصادية .

و سنتناول تعريف هذه المناطق ثم خصائصها.

1.2.3.1.1.1. تعريف المناطق الحرة :

لكون المناطق الحرة الصناعية ذات طبيعة دولية فإن تعريفها لا يختلف عموما من دولة إلى أخرى فقد عرفتها إتفاقية كيوتو وهي الإتفاقية الدولية لتبسيط و تنسيق الأنظمة الجمركية كما يلي [29] ص25: " المنطقة الحرة هي جزء من إقليم الدولة أين تعتبر البضائع بصفة عامة و كأنها ليست في الإقليم الجمركي وهذا إزاء الحقوق و الرسوم عند الإستيراد ، كما أنها لا تخضع للرقابة الجمركية العادية " .

أما بالنسبة للبنك العالمي فقد عرفها كما يلي [29] ص28 :

" المنطقة الحرة الصناعية تستعمل خاصة مباني و خدمات 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 " .

وقد عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94 - 320 المتعلق بالمناطق الحرة على أنها :

" مساحات مضبوطة حدودها تمارس فيها أنشطة صناعية و خدماتية أو تجارية... "

أما بالنسبة للأمر رقم 03 - 02 المتعلق بالمناطق الحرة فقد عرفها كما يلي :

" المناطق الحرة هي فضاءات محددة ضمن الإقليم الجمركي بمفهوم المادة 02 من قانون الجمارك حيث تمارس فيها نشاطات صناعية و تجارية أو خدمات..."

2.2.3.1.1.1. خصائص المناطق الحرة :

تنشأ المنطقة الحرة بمرسوم تنفيذي كما أشرنا وتتميز بعدة خصائص سواء من حيث النظام القانوني المطبق عليها ، طبيعة الأملاك العقارية الواقعة فيها أو من حيث الهدف من الأنشطة المقامة عليها .

- فمن حيث النظام القانوني المطبق عليها ، تتم بها عمليات الإستيراد و التصدير أو التخزين أو التحويل وفق إجراءات جمركية مبسطة ، كما تكون المعاملات فيها بعمولات قابلة للتحويل و مسعرة من البنك المركزي الجزائري ، كما تعتبر المعاملات التجارية بين المؤسسات الواقعة بها والمؤسسات الموجودة عبر التراب الوطني من قبيل عمليات التجارة الخارجية ، كما تعفى الإستثمارات المقامة بها من جميع الضرائب و الرسوم و الإقتطاعات ذات الطابع الجبائي و شبه الجبائي و الجمركي مع بعض الإستثناءات.

- أما طبيعة الأملاك العقارية الواقعة داخل المنطقة الحرة ، حيث تصنف جميع هذه الأملاك سواء الأراضي أو المباني ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة [25] ، غير أن الأمر رقم 03 - 02 المتعلق بالمناطق الحرة نص على إمكانية إقامة المنطقة الحرة على وعاء عقاري خاضع لملكية شخص طبيعي أو معنوي خاص و الذي يعرف بالمستغل [27] هذا و يمكن أن تشمل المنطقة الحرة على مطار أو ملك وطني مينائي أو تقع بالقرب منه.

- أما الهدف من الأنشطة المقامة في المنطقة الحرة فهي موجهة أساسا للتصدير خارج الإقليم الوطني غير أنه يمكن الترخيص ببيع حصة من الإنتاج في الجزائر على أن لا يتجاوز نسبة محددة و وفق شروط معينة .

3.2.3.1.1.1. إستغلال المنطقة الحرة :

تجدر الإشارة إلى أن إستغلال المنطقة الحرة يخضع لتهيئة مسبقة حيث تتكفل الدولة بإنجاز المنشآت الأساسية التي تسمح بربط المنطقة بخطوط الطرق الرئيسية ، وكذا إيصال المنطقة بمختلف شبكات التزويد بالكهرباء ، الغاز، الماء و الهاتف... إلخ و إيصال المنطقة بشبكات صرف مياه الأمطار و المياه المستعملة و كل أعمال التهيئة القاعدية .

أما باقي أشغال التهيئة المرتبطة بالإستغلال فيتكفل بها المستغل بما فيها تهيئة شبكة طرق المواصلات و مواقف السيارات ، بناء العمارات و المباني ذات الإستعمال الصناعي و كذا المباني

الخاصة بحاجات المتعاملين مثل البنوك ، شركات التأمين المحلات ، الفنادق ، إضافة إلى تحديد النظام الداخلي للمنطقة .

و سنشير إلى إستغلال المنطقة الحرة إستثناء في هذا الفصل لأننا سنتناول إستغلال العقار الصناعي في الفصل الثاني ، و هذا لأن النصوص التنظيمية لم تصدر في هذا الشأن و لأن المناطق الحرة تم إستبعادها .

فقد نصت المادة 8 من الأمر 03 – 02 المتعلق بالمناطق الحرة أنه يمنح إمتياز إستغلال المنطقة الحرة لشخص معنوي يدعى المستغل مقابل إتاوة يجب دفعها لدى إدارة الأملاك الوطنية حسب الشروط و الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم ، هذا الأخير الذي لم يصدر إلى غاية إلغاء الأمر رقم 02-03 و بما أن المناطق الحرة تمثل جزء من الأملاك الوطنية العمومية فإن إستغلالها يخضع للأحكام المتعلقة بإستغلال هذه الأملاك [30] .

وفي إطار التنظيم السابق للمناطق الحرة فقد نص المرسوم التنفيذي رقم 94-320 في فصله الثاني تحت عنوان – إمتياز المنطقة الحرة وتسييرها – على أنه يمنح إمتياز إستغلال المنطقة الحرة و تسييرها شخصا معنوياً عمومياً أو خاصاً يدعى المستغل ، على أساس إتفاقية بين المستغل و وزير المالية و يوافق عليها بمرسوم تنفيذي ، يلحق بها دفتر شروط يحدد حقوق صاحب الإمتياز و واجباته كما يحدد الإتاوة السنوية التي يجب عليه دفعها لإدارة الأملاك الوطنية ، ويمنح هذا الإمتياز عن طريق مزايمة وطنية أو دولية أو عن طريق التراضي تقوم بها وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها APSI سابقاً كما تبرم إتفاقية تحدد الأنظمة الداخلية التي تحكم العلاقات بين المستغل و المستثمرين المتعاملين داخل المنطقة ، و يقبض المستغل مبلغ إيجار على المنقولات والعقارات مقابل الخدمات المقدمة للمتعاملين .

و عليه يتم إستغلال المنطقة الحرة و تسييرها عن طريق منح الإمتياز الذي هو عقد إداري بين إدارة الأملاك الوطنية ممثلة في وزير المالية و صاحب الإمتياز الذي يعرف بالمستغل ، هذا العقد الذي يمثل إحدى صور تسيير و إستغلال الاملاك الوطنية العامة .

إن للمناطق الحرة دور في جلب و تشجيع الإستثمارات الوطنية و الأجنبية و التفتح و الإندماج في الإقتصاد الدولي ، إضافة إلى تحقيق مداخيل من العملة الصعبة و خلق مناصب الشغل ، و كانت شكل من أشكال العقار الصناعي في الجزائر سابقاً ولو نظرياً .

هذا بالنسبة للعقار الصناعي الواقع في المناطق التي تخضع لتهيئة مسبقة .

2.1.1. العقار الصناعي خارج المناطق المهيأة

بالإضافة إلى المناطق المهيأة المذكورة و التي تشكل جزء من العقار الصناعي خاصة المناطق الصناعية منها و التي تعتبر الطريقة و الوسيلة المحبذة بالنسبة للمستثمرين لإنجاز مشاريعهم الصناعية إلا أن كثرة الطلب على العقار الصناعي من جهة و الوضعية المزرية التي تشهدها معظم هذه المناطق من جهة أخرى ، دفع بالمستثمرين للبحث عن أراضي منفردة خارج هذه المناطق لإنجاز مشاريعهم الصناعية [31] ص 157 .

و نظرا لذلك قامت الدولة بتحديد مساحات عقارية لإستقبال هذه المشاريع في إطار سياسة ترقية الإستثمار و ذلك خارج المناطق المهيأة ، و تتشكل هذه المساحات من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية صناعية هذه الأملاك التي قد تقع في مناطق ذات خصوصية معينة تعرف بالمناطق الخاصة و التي تخضع الإستثمارات المقامة فيها لنظام إستثنائي .

و على هذا سنتطرق إلى العقار الصناعي بإعتباره جزء من الأملاك الخاصة للدولة ثم نحاول إبراز الميزة التي تتميز بها المناطق الخاصة .

1.2.1.1. العقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة

يقصد بهذا الجزء من العقار الصناعي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية صناعية ، هذه الأراضي قد تقع في إطار المناطق الخاصة التي سيأتي بيانها فتخضع الإستثمارات بها إلى نظام إستثنائي ، وقد تقع خارج هذه المناطق فتخضع الإستثمارات بها إلى النظام العام للإستثمار كما يحدده الأمر رقم 01 – 03 المتعلق بتطوير الإستثمار، حيث أن هذه الأراضي لا تخضع لتهيئة مسبقة تميزها لها عن العقار الصناعي الخاضع للتهيئة السابق دراسته .

تمثل هذه الأراضي جزء معتبر من العقار الصناعي في الجزائر بما تملكه الدولة من مساحات و أراضي تابعة لأملاكها الخاصة ، و لقد تم وضع منذ التسعينيات نسبة مهمة من هذه الأملاك العقارية لإستقبال الإستثمارات الصناعية في إطار التخصيص الأفضل لهذه الأملاك بالنظر إلى مردودية الإستثمار .

و عليه سنتناول الإطار القانوني لهذا الجزء من العقار الصناعي ثم نقوم بتحديد و حصره.

1.1.2.1.1. الإطار القانوني للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة

كما أشرنا فقد تم تخصيص نسبة معتبرة من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإستقبال و لإحتواء المشاريع الإستثمارية و بالخصوص الصناعية منها بمختلف الصيغ في إطار السياسة العامة

لتشجيع و تطوير الإستثمار، و نظرا لزيادة الطلب على العقار الصناعي و تجنب بعض المستثمرين المناطق الصناعية لتدني وضعيتها ، فكان هذا الجزء من العقار الصناعي متنفسا لكثير من المستثمرين.

و قد تجسد ذلك عن طريق قوانين المالية المتعاقبة منذ 1990 في إطار إزدواجية الأملاك الوطنية حيث جاءت المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 [32] و نصت :

"... يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع إستثمارية يقوم بها المقيمون أو غير المقيمين..."

و تطبيقا لذلك صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فبراير 1992 الذي يتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات [33].

ثم بعدها جاءت المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 [34] المعدلة و المتممة و التي نصت :

" يمكن أن تمنح هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية و جمعيات ليس لها طابع سياسي و مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي و أشخاص طبيعيين أو معنويون خاضعون للقانون الخاص أراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل سد حاجات تكتسي على الخصوص طابع المنفعة العمومية و لاسيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الإستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية..."

كما تم تعديل هذه المادة بموجب المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 [35] و التي أحالت تطبيقها إلى التنظيم ، لكن لم تصدر النصوص التنظيمية لهذه المادة [36] ص 13 .

و إستمر الحال على ما هو عليه إلى أن تم تنظيم هذا الجزء من العقار الصناعي بطريقة أكثر وضوحا في إطار قانون خاص به متجنبنا بذلك تنظيمه عن طريق قوانين المالية بمواد مختصرة و محيلة إلى التنظيم و الذي في بعض الحالات لا يصدر، و كان ذلك عن طريق الأمر رقم 06 – 11 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية [37] ويقصد بها المشاريع ذات الطابع الصناعي إضافة إلى المشاريع ذات الطابع السياحي أو الخدماتي .

و يعتبر هذا النص الإطار القانوني العام الذي يحدد هذه الأملاك العقارية و يبين كيفية إستغلالها في المجال الصناعي إلى جانب المرسوم التنفيذي رقم 07 – 121 المتضمن تطبيق أحكام هذا الأمر [38] .

لكن سرعان ما ألغي هذا الأمر بموجب الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية [4] م 15 .

2.1.2.1.1. تحديد الأملاك العقارية الخاصة للدولة التي تعتبر عقارا صناعيا

إن الأملاك العقارية الخاصة للدولة متعددة و مختلفة الأصناف و متباينة الجهات لذا كان ينبغي تحديد هذه الأملاك العقارية و التي يمكن توجيهها لإستقبال المشاريع الصناعية من أجل إخضاعها للتنظيم القانوني الخاص بها و لا تختلط مع أصناف الأملاك العقارية الأخرى التابعة للدولة ، و تم تحديد هذه الأملاك العقارية عن طريق الأمر رقم 08- 04 و مراسيمه التنفيذية ، حيث يقصد بها الأراضي التي تصنف ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة حسب القانون رقم 90 – 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم ، و هي الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية و التي تكون قابلة للتصرف و غير قابلة للتقادم و لا للحجز [30] م 3 و 4 .

و عليه يمثل هذا الجزء من العقار الصناعي مجموع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و التي وجهت أو يمكن توجيهها لإستقبال المشاريع الصناعية مع إستثناء بعض الأصناف من الأراضي بحكم طبيعتها أو وجهتها و التي تخضع لتنظيم قانوني خاص بها و هي [4] م 2 :

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة ، الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية و الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات الأراضي الموجهة للترقية العقارية و كذا الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية و الضرورية لإنجاز برامج إستثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة السياحية .

بالإضافة إلى هذا يمكن إعتبارها كعقار صناعي مجموع الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة و كذا الأملاك العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و الأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية والغير مستغلة ، و التي تم أو سيتم إسترجاعها تدريجيا و إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة و التي وجهت أو ستوجه لإستقبال مشاريع ذات طابع صناعي .

كما يشترط في هذه الأراضي بإعتبارها جزء من العقار الصناعي أن تكون غير مخصصة و ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها لأنها في هذه الحالة تعتبر غير متوفرة إلا إذا تم مسبقا إلغاء تخصيصها و أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير بإستثناء المشاريع التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات نظرا لطبيعتها [16] م 6 .

هذا و قد تقع هذه الأراضي في مناطق ذات خصوصية فتخضع الإستثمارات بها لشروط إمتيازية وهي الأراضي الواقعة في المناطق الخاصة .

2.2.1.1. Zones spécifiques العقار الصناعي في المناطق الخاصة

ظهرت المناطق الخاصة بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار، حيث جاء الفصل الأول من الباب الثالث منه بعنوان "الإستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة"، و كان الهدف من إنشاء مثل هذه المناطق هو تحقيق التنمية الجهوية و تشجيع الإستثمارات بهذه المناطق لاسيما الصناعية منها ، عن طريق الإمتيازات الممنوحة للمستثمرين و التي تصل إلى الدينار الرمزي [39] ص 138 ، و هذا نظرا للعزلة التي تعرفها هذه المناطق و ضعف الحالة الإقتصادية و الإجتماعية بها و لتوفرها على إمكانيات معتبرة و مختلفة تسمح بإنشاء قاعدة إقتصادية بها ، و تندرج ضمن المناطق الخاصة نوعين من المناطق حسب المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 التي تنص :

" تستفيد الإستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة و المصنفة حسب مناطق للترقية و مناطق التوسع الإقتصادي التي تساهم في التنمية الجهوية من الإمتيازات المنصوص عليها ...".

كما نصت المادة 24 منه أنه تعين المناطق الخاصة و تضبط حدودها عن طريق التنظيم ، و في هذا الشأن صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-321 الذي يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها [40].

لذا سنتطرق إلى المناطق المطلوب ترقيتها ثم مناطق التوسع الاقتصادي .

1.2.2.1.1. المناطق المطلوب ترقيتها

المناطق المطلوب ترقيتها أو المناطق الواجب ترقيتها لم تنشأ لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 بل كان لها وجود قانوني من قبل و تم تأكيدها و تدعيم الإستثمار بها بموجب هذا المرسوم و سنتناول الإطار القانوني للمناطق الواجب ترقيتها ثم تعريفها و تحديدها .

1.1.2.2.1.1. الإطار القانوني للمناطق الواجب ترقيتها :

ظهرت المناطق الواجب ترقيتها بموجب المادة 51 من القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية [41] و التي تنص :

" سعيا وراء ضمان المناطق الواجب ترقيتها طبقا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية سيتم في إطار قوانين المالية و عند الإقتضاء عن طريق التنظيم إتخاذ إجراءات تشجيعية و تحفيزية ذات طابع إقتصادي و إجتماعي و جبائي تختلف و تكيف حسب كل منطقة " .

و تطبيقاً لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها [42] المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 91-321 [43] ، كما صدر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 09 أكتوبر 1991 يحدد قائمة البلديات الواجب ترقيتها [44] .

و عند صدور المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار أكد وجود هذه المناطق و أحوال تعيينها و ضبط حدودها إلى التنظيم ، و صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-321 الذي يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها [40] ، هذا الأخير الذي أحوال تعيين المناطق الواجب ترقيتها و ضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المشار إليه سابقاً .

و عند صدور الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار الذي ألغى المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار، نص في مادته 10 على المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة و التي يتم تحديدها من طرف المجلس الوطني للإستثمار .

و أخيراً بصور القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و الذي ألغى القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، ذكر في مادته 18 المناطق الواجب ترقيتها و التي نصت :
" يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحكاماً و ترتيبات خاصة بالتنمية للمناطق الواجب ترقيتها ...".

و أحوال تحديدها و تصنيفها إلى التنظيم ، هذا الأخير الذي لم يصدر بعد .

2.1.2.2.1.1. تعريف المناطق الواجب ترقيتها و تحديدها :

عرفت هذه المناطق تسميات مختلفة عبر النصوص التشريعية و التنظيمية في هذا المجال ، فعرفت بالمناطق المحرومة ، مناطق الجنوب ، مناطق أقصى الجنوب، المناطق المعزولة، المناطق الواجب تنميتها ، غير أنه تم الإستغناء عن هذه المفاهيم و إدماجها في مفهوم واحد و هو المناطق الواجب ترقيتها [45] ص 21 ، و كان ذلك بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المشار إليه و هو المصطلح الوارد في القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة .

يمكن تعريف المناطق الواجب ترقيتها بأنها أقاليم أو بلديات تعاني من وضعية صعبة و تدني من الناحية الإقتصادية و الإجتماعية و المالية ، مما يستوجب على الدولة تقديم المساعدة لهذه البلديات عن طريق الرفع من مستوى التجهيز بها و إحداث أنشطة مختلفة بما فيها الصناعية تتولد عنها مناصب شغل من خلال ما يأتي :

- دعم إقتناء أراضي تتخذ مواقع لإستقبال هذه الأنشطة .
- مساهمة ميزانية الدولة في التكفل بالأشغال المرتبطة بشبكات مياه الشرب و التطهير، مد الطرقات و إيصال الطاقة .

- المساعدة في إنجاز منشآت أساسية للإنتاج .

- تطوير المنشآت المرافقة و التجهيزية اللازمة لتوسيع تلك الأنشطة .

أما بالنسبة للبلديات التي تعاني من تخلف إقتصادي كبير فيخصص لها مخططات نوعية .

و يعتمد في تحديد المناطق الواجب ترقيتها عدة معايير و ضوابط إقتصادية و إجتماعية و مادية و في هذا الخصوص ذكرت المادة 18 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة على أن المناطق الواجب ترقيتها تشمل :

- الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الإقتصادية و بعدم كفاية نسيجها الصناعي و الخدماتي .

- الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الإقتصادية و تواجه صعوبات خاصة.

- المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة و بإختلال توازن حاد بين السكن و الشغل .

- كل إقليم آخر يتطلب أعمالا ترقيوية خاصة من طرف الدولة .

و يلاحظ أن هذه المعايير واسعة و غير محددة .

أما فيما يخص تحديد هذه المناطق و تصنيفها و الإجراءات النوعية الخاصة بها أحالت هذه المادة إلى التنظيم ، و بما أن النصوص التنظيمية لهذه المادة لم تصدر بعد و تطبيقا للمادة 61 من نفس القانون التي نصت على إستمرار تطبيق النصوص التنظيمية للقانون 87-03 الملغى و المتعلقة بهذه المناطق إلى غاية صدور النصوص التطبيقية المنتظرة و يقصد به المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 91-321 المشار لهما سابقا .

و حسب هذه النصوص تتكون المناطق الواجب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها و تراجع عند الإقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية و السلطة المكلفة بالجماعات المحلية و السلطة المكلفة بالمالية بعد إستشارة السلطات المحلية ، و في هذا الإطار صدر قرار وزاري مشترك يحدد قائمة البلديات الواجب ترقيتها والتي تراجع بصورة دورية في إطار المخططات الوطنية للتنمية و المخطط الوطني للتهيئة العمرانية و يقصد به حاليا المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .

لكن ما المقصود بالمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة التي جاء بها الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار في المادة 10 منه ، هل هو إختلاف فقط في التسمية و يقصد بها المناطق الواجب ترقيتها ؟ أم أنها مناطق أخرى لها خصوصيتها؟ خاصة أن القانون رقم 01-20 صدر بعد الأمر رقم 01-03 و إستعمل في القانونين مصطلحين مختلفين ، إضافة إلى هذا فإن المناطق

الواجب ترقيتها تحدد عن طريق التنظيم حسب المادة 18 من القانون رقم 20-01 ، في حين أن المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة يتم تحديدها من طرف المجلس الوطني للإستثمار حسب المادة 3/10 من الأمر 03-01 .

في الواقع هو إختلاف في المصطلحات و عدم تجانس القوانين فالمقصود نفس المناطق .

2.2.2.1.1. مناطق التوسع الإقتصادي

نصت على مناطق التوسع المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار و عرفتها المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 الذي يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة ويضبط حدودها ، بأنها الفضاءات الجيوإقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الإقتصادي و الإجتماعي أو متكاملة و تزخر بطاقات من الموارد الطبيعية و البشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها و رفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الإقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات و تطويرها.

و بهذا فهي تختلف عن المناطق الواجب ترقيتها التي تنعدم فيها مثل هذه المؤهلات من الموارد الطبيعية و البشرية أو الهياكل القاعدية ، هذه الأخيرة التي تتوفر في مناطق التوسع الإقتصادي و التي يجب تمييزها و إستغلالها في مختلف الأنشطة الإقتصادية بما فيها الصناعية ، و يعتمد في تحديد مناطق التوسع الإقتصادي على عدة معايير منها على الخصوص :

- مجال المرافق الجماعية و المنشآت الأساسية القاعدية اللازمة لإقامة الإستثمارات و يعتمد ذلك على المؤشرات التالية : الموارد المائية، التطهير، وسائل الإتصال و التزويد بالطاقة .
- أي مؤشر آخر أو أداة تساعد على تموقع الإستثمارات و تسهل الإسراع في إنجازها و إستغلالها .

و يتم تحديد هذه المناطق بقرار مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية ، الجماعات المحلية ، التهيئة العمرانية و التخطيط بناء على إقتراح الجماعات المحلية بعد مشاوره الوزارة القطاعية المعنية .

يلاحظ أن المفاهيم و المعايير المذكورة جاءت واسعة و غامضة في بعض الحالات الأمر الذي حال دون ظهورها واقعا ، كما أن الجماعات المحلية نفسها لم تقم بدورها في هذا المجال [45] ص 21 وهذا ما يفسر إستبعاد هذه المناطق كليا بعد إلغاء المرسوم التشريعي رقم 93-12 الذي أنشأها ، و أن القانون رقم 20-01 المتعلق بتهيئة الإقليم لم يذكرها إطلاقا و إنما ذكر فقط المناطق الواجب ترقيتها .

هذا بالنسبة لمختلف أشكال العقار الصناعي في الجزائر و التي حددت عبر مختلف النصوص القانونية المتعاقبة ، و سنلقي نظرة على سوق العقار الصناعي و تنظيمه الحالي بعدما شهد فوضى كبيرة نتيجة للمرحلة الإقتصادية التي عاشتها الجزائر و لأسباب أخرى .

2.1. تنظيم سوق العقار الصناعي

إتسمت وضعية العقار الصناعي في الجزائر بالتعقيد و الغموض ما نتج عنه سوق عقارية غير معروفة و غير واضحة ، و إن تئمين الوفرة العقارية يتوقف على إنشاء سوق عقارية مقننة و منظمة و أكثر تكيفا مع طبيعة الطلب بهدف توفير السيولة في هذه السوق ، و هذا ما أكده رئيس الجمهورية في خطابه الذي جاء فيه :

" ... و في المجال الإقتصادي تواجه بلادنا مرحلة حاسمة في إعادة تنظيمها ، و سنتم مواصلة التحسينات الملموسة... سيما من خلال تطهير و تطوير وإضفاء طابع السيولة على السوق العقارية الصناعية "[3] ص35 .

إن تنظيم سوق العقار الصناعي وفق القواعد التجارية من شأنه أن يضمن شفافية أكبر و تخصيص أفضل للأراضي في ظل محدودية الثروة العقارية المخصصة لهذا المجال فرغم المساحة الشاسعة و التي تتوفر عليها الجزائر إلا أنها تتشكل من 80% من أراضي صحراوية ضف إلى ذلك الغطاء الغابي و الأراضي الفلاحية ، فالأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لا تشكل سوى 0.5 % من مجموع الإقليم الوطني [13] ص39 ، و هذا يعني أن إمكانية إستعمال مساحات عقارية جديدة محدود ، لذا فلا بد من الإستغلال العقلاني لهذه الثروة الغير متجددة .

إضافة إلى ذلك فقد تم إحصاء العديد من العقارات المبنية منها و غير المبنية الشاغرة و الغير مستغلة سواء داخل المناطق الصناعية أو العقارات المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة أو العقارات الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية في حالة نشاط ، هذه العقارات التي تعرف بالأصول العقارية المكونة للحافظة العقارية الموجهة للإستثمار .

و لتئمين هذا العرض العقاري الموجه للإستثمار الصناعي على وجه الخصوص قامت السلطات العامة بمحاولة تنظيم هذه السوق العقارية و إعطائها الوجهة المخصصة لها ، من خلال تحديد و تقدير هذا العرض العقاري و كذا الحد من كثرة المتدخلين في تسييره و تحديد الصلاحيات في هذا الشأن وهذا ما سنتناوله من خلال :

1.2.1. تحديد العرض المتعلق بالعقار الصناعي.

2.2.1. تسيير العرض المتعلق بالعقار الصناعي.

1.2.1. تحديد العرض المتعلق بال عقار الصناعي

إن معرفة و تقدير إمكانات الدولة في مجال العقار الصناعي أصبح من الأولويات سواء بالنسبة للسلطات المعنية و هذا بغرض وضع إستراتيجية صناعية متكاملة أو بالنسبة للمستثمرين الوطنيين منهم و الأجانب وهذا بغرض الإستعلام والإطلاع على الأوعية العقارية المتوفرة لتحديد طبيعة الإستثمارات المناسبة ، الشيء الذي من شأنه التخصيص الأفضل لهذه الثروة في إطار سوق حرة و شفافة .

و قد عملت الدولة على تحديد هذا العرض العقاري و تقديره بإختلاف أصنافه سواء بالنسبة للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأصول العقارية المكونة للحافظة العقارية الموجهة للإستثمار من أجل تثمينها .

1.1.2.1. الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة

نظرا للطلب المتزايد على العقار الصناعي و إعراض بعض المستثمرين عن المناطق الصناعية للوضعية التي تشهدها ، خصصت الدولة جزء معتبر من الأراضي التابعة لأمالكها الخاصة لإستقبال المشاريع لاسيما الصناعية منها عن طريق قوانين المالية المتعاقبة ، و قد بلغت المساحة الإجمالية لهذه الأراضي و التي منحت للمستثمرين في إطار لجنة دعم و تمركز و ترقية الإستثمار CALPI حوالي 10 آلاف هكتار [13] ص 39 ، و قد تم تحديد و تمييز هذه الأراضي و المعتبرة كجزء من العقار الصناعي في المبحث الأول من هذا الفصل ، غير أننا سنتناول تحديد و تقدير العرض العقاري المتكون من هذه الأملاك في إطار الإصلاحات المتعلقة بتنظيم العقار الصناعي بغرض ضمان أقصى شفافية في تثمين الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، و إن هذه العملية تقتضي إحصاء الأوعية العقارية القابلة للإستغلال الصناعي عبر كل الولايات بالتنسيق مع مختلف المصالح المعنية لاسيما مصالح الأملاك الوطنية و كذا الجماعات المحلية ، و هذا بهدف تكوين بنك للمعلومات حول هذا النوع من العقار الصناعي على المستوى المحلي مع وجوب إحتواء هذا البنك للمعلوماتي على كل المعلومات الخاصة بكل قطعة أرضية سواء من حيث الموقع ، المساحة ، الوضعية بالنسبة لأدوات التهيئة و التعمير و غيرها من الخصائص الضرورية لمعرفة طبيعتها تسهيلا للمستثمر في إختيار القطعة المناسبة لمشروعه ، كما يجب القيام بالنشر الواسع لهذا البنك و تعميمه عن طريق مختلف وسائل الإتصال بما فيها النشر على مستوى مختلف المصالح الولائية ، الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار البلديات ، الغرف التجارية و الصناعية ، مختلف الجمعيات المعنية و كذا الانترنت .

و في هذا الإطار فقد تناول سابقا المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المتعلق بتطبيق الأمر رقم 06-11 الملغى كيفية تقدير هذا العرض العقاري ، حيث تم تكليف الوالي سنويا بتحديد قائمة الأراضي لكل بلدية

و التي يمكن أن تشكل عقارا صناعيا حسب التحديد السابق في إطار برنامج تنمية الولاية و تقدير السوق العقارية المحلية و على أساس جرد العقارات غير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، حيث تتضمن هذه القائمة خصائص كل قطعة أرضية و مواصفاتها [38] م 3 ، و بهدف التوفيق بين العرض و الطلب على هذا العقار تنشر قائمة العقارات المتوفرة على مستوى أمانة اللجنة المحلية المكلفة بتسيير هذا الجزء من العقار الصناعي كما سيأتي بيانه ، و على مستوى كل بلدية تابعة للولاية المعنية و الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار [38] م 3 ، و بهذه العملية التي تقام على مستوى كل ولاية يمكن التعرف على هذه الأوعية العقارية و تقديرها ثم إسنادها إلى الجهة المكلفة بتسييرها .

إلى جانب هذا الجزء من العرض العقاري الصناعي وهي الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة فهناك جزء آخر مطروح في السوق العقارية حاليا و هي العقارات المبنية و غير المبنية و الغير مستغلة و التي تشكل الحافظة العقارية الموجهة للإستثمار .

2.1.2.1. الحافظة العقارية الموجهة للإستثمار

بغرض رفع العرض العقاري الموجه للإستثمار الصناعي و تهيئة المساحات العقارية المتوفرة و التي لم يتم إستغلالها منذ عدة سنوات ، قامت الدولة بتأسيس حافظة عقارية مبنية و غير مبنية موجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية بما فيها الصناعية بموجب المادة 26 من الأمر رقم 01 - 03 المتعلق بتطوير الإستثمار و التي تنص :

" تنشئ الدولة إنطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة قصد ضمان تمثيلها لتطوير الإستثمار حافظة عقارية و غير منقولة يسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية المكلفة بتطوير الإستثمار".
و تم إحالة تطبيق هذه المادة إلى التنظيم .

غير أنه تم توسيع مكونات هذه الحافظة العقارية لتشمل أصول عقارية أخرى والتي بقيت غير مستغلة لعدة سنوات بالإضافة إلى الأصول المذكورة ، و تم إسناد تسييرها إلى هيئة أخرى كما سيتم توضيحه و ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-153 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها [46] ، حيث تنص المادة 13/1 منه على ما يلي :

" يسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية و الأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا و الأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و ذلك لحساب الدولة".

و عليه فإن هذه الحافظة العقارية و التي تشمل جزء من العقار الصناعي تتكون من ثلاث أنواع من الأصول العقارية المبنية و غير المبنية كما سيأتي بيانه :

1.2.1.2.1. الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة

Les actifs résiduels

تعتبر كأصول متبقية الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة ، وهي تلك الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية المحلة EPE و كذا المؤسسات العمومية المحلية المحلة EPL [47] م 2 و 3 .

سننتظر إلى مسألة حل المؤسسات العمومية ثم أثر هذا الحل على الأصول العقارية التابعة لها .

1.1.2.1.2.1. حل المؤسسات العمومية الإقتصادية :

يمكن التمييز بين المؤسسات العمومية الإقتصادية EPE والمؤسسات العمومية المحلية EPL بما فيها المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري EPIC ومعظم المؤسسات العمومية الإقتصادية تتمتع بالإستقلالية ، و أغلب المؤسسات العمومية غير المستقلة هي من نوع المؤسسات العمومية المحلية [48] ص 296 .

و رغم تبني الإستقلالية التي فرضتها توجهات إقتصاد السوق عجز هذا الأسلوب عن وضع حد لتدهور الحالة الإقتصادية و المالية لهذه المؤسسات ، خاصة مع صدور قانون النقد و القرض رقم 90-10 الذي منع المصارف من التمويل الخالي من الضمان ، هذا ما ضيق على هذه المؤسسات من فرص الحصول على القروض بسبب ضعف الضمانات التي تحوزها علما أن أغلبها لا يتوفر على عقود الملكية [48] ص 298 ، هذا ما دفع بالسلطات العامة إلى إتخاذ جملة من التدابير لمجابهة هذه الوضعية تمحورت حول فكرة الخوصصة بالنسبة للمؤسسات التي تتوفر على مقومات البقاء و الحل بالنسبة لباقي المؤسسات الأخرى .

إن عملية تصفية المؤسسات العمومية الإقتصادية يجعل الأصول المنقولة و العقارية لها محل تنازل فإذا كانت الأصول المنقولة لا تطرح إشكالا فإن الأصول العقارية المتبقية قد طرحت مشاكل في تداولها و هذا راجع لعدم وضوح الطبيعة القانونية للأصول العقارية لبعض المؤسسات [45] ص 40 .

2.1.2.1.2.1. أثر حل المؤسسات العمومية على الأصول العقارية المتبقية :

إن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية و المؤسسات العمومية المحلية بما فيها المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري يرتب آثارا على الأصول العقارية التابعة لها ، فما مصير هذه الأصول العقارية الناتجة عن هذا الحل ؟

أولاً: بالنسبة للأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية غير المستقلة المحلة

تعود إلى الدولة بمقتضى أحكام المادة 108 من قانون المالية لسنة 1993 [23] والتي تنص :
" تعتبر المؤسسات العمومية المحلية ملكا للدولة و على إثر ذلك تطبق عليها جميع الأحكام القانونية و التنظيمية التي تحكم المؤسسات العمومية..." .

وحسب إحصائيات المديرية العامة للأموال الوطنية فإن مساحة هذه الأصول تقدر بـ 303 هكتار من الأراضي و 56 هكتار من العقارات المبنية [36] ص 28 .

ثانياً : بالنسبة للأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية EPE المحلة

فإما تكون في الأصل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة فتسترجع إدارة الأملاك الوطنية حيازتها أما إذا كانت ملك للمؤسسة و لم يتم التنازل على أصولها لفائدة الإجراء في إطار عملية التصفية فيتم إدراجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة مقابل تكفل الخزينة العمومية بخصوم هذه المؤسسات وفقا للمادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2006 [49] ، والتي تنص :

" تتكفل الدولة بخصوم المؤسسة العمومية الاقتصادية المحلة التي لم يتم التنازل عن أي أصل من أصولها لفائدة الإجراء .

يترتب على هذا التكفل تحويل أصول المؤسسة العمومية الاقتصادية المحلة المعنية إلى الدولة "...".
و حسب بعض الإحصائيات فإن مساحة هذه الأصول العقارية قدرت بـ 338 هكتار من الأراضي و 60 هكتار من العقارات المبنية [36] ص 28 .

أما بخصوص مصير هذه الأصول العقارية المتبقية سواء التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة أو الغير مستقلة فقد نصت قوانين المالية على ذلك ، فالأصل أن تعود هذه الأصول إلى العارض الأكثر إستعدادا أي البيع بالمزاد العلني حسب المادة 180 من قانون المالية لسنة 1994 ، وإستثناء يمكن أن تخصص لصالح المصالح و المؤسسات العمومية أو يتم التنازل عنها بالتراضي لصالح عمال المؤسسة المعنية طبقا للمادة 92 من قانون المالية لسنة 1998 و التي تنص :

"... إلا أنه و بصفة إستثنائية يمكن أن تخصص أصول المؤسسة العمومية المنحلة بعد ترخيص من الوزير المكلف بالمالية لصالح المصالح و المؤسسات العمومية أو يتم التنازل عنها بالتراضي لصالح

عمال المؤسسة العمومية المنحلة و الهيئات العمومية على أساس تقييم من طرف مصالح الأملاك الوطنية...".

و في إطار الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار و بموجب المادة 26 منه تم إنشاء من هذه الأصول المتبقية حافظة عقارية موجهة للإستثمار و التي تنص :

" تنشئ الدولة إنطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة... حافظة عقارية و غير منقولة يسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية المكلفة بتطوير الإستثمار".

و بغرض جرد هذه الأصول فقد نص المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المتعلق بشروط و كفيات منح الإمتياز على هذه الأصول على أنه يتم إعداد جرد للأصول المتبقية المنبثقة عن التصفية و إرساله إلى مديري أملاك الدولة المختصين إقليميا في أجل ستين يوما من تاريخ 2 مايو 2009 و هو تاريخ نشر هذا المرسوم التنفيذي في الجريدة الرسمية ، و تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل هذه الأملاك العقارية في سجل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة [46] م 6 .

2.2.1.2.1. الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة

النشاط Les actifs excédentaires

لقد ثبت وجود مساحات معتبرة من الأراضي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة النشاط غير مستغلة و غير لازمة لنشاطها ، والتي هي ملك لهذه المؤسسات أو تابعة للأملاك الخاصة للدولة تحوزها هذه المؤسسات على سبيل الانتفاع و تعرف بالأصول الفائضة أي الزائدة على حاجة هذه المؤسسات .

حيث عملت الدولة على إسترجاع هذه الأصول العقارية و إعطائها الوجهة الاقتصادية عن طريق طرحها في السوق العقارية الموجهة للإستثمار الصناعي على وجه الخصوص بمبادرة من مجلس مساهمات الدولة بإعتباره الهيئة المكلفة بتسيير مساهمات الدولة في هذه المؤسسات ، حيث كلفت شركات تسيير مساهمات الدولة التي تنتمي إليها المؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا المؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنتسبة بتحديد الأصول العقارية الفائضة و غير الضرورية لنشاطها.

و جاءت المادة 85 من قانون المالية لسنة 2005 [50] و نصت على ما يلي :

" تحول أراضي المؤسسات العمومية غير اللازمة موضوعيا لنشاطها إلى الدولة .

تحدد كفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

و في هذا الإطار قرر مجلس مساهمات الدولة في 15 فيفري 2005 إنشاء لجنة تضم جميع الهيئات المعنية تكلف بتحديد المعايير التي على أساسها يتم تكييف الأراضي التي تشغلها المؤسسات العمومية

الاقتصادية و التي لا تعد ضرورية لنشاطها وكذا إعداد كفاءات تطبيق المادة 85 من قانون المالية لسنة 2005 [51].

غير أنه لم يتم إنشاء هذه اللجنة و بقيت هذه الأصول على حالها غير مستغلة إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المتعلق بشروط و كفاءات تسيير هذه الأصول و بعده المرسوم التنفيذي رقم 09-153 الذي حدد هذه الأصول و نظم طريقة إسترجاعها كما تم إدماجها في الحافظة العقارية المنشأة و الموجهة للإستثمار، و قد تم إحصاء هذه الأصول في 2005 من طرف وزارة المساهمات و ترقية الإستثمار سابقا و قدرت بحوالي 14889 هكتار من الأراضي غير أن هذه المساحة ليست نهائية لأنها سوف ترتفع في إطار إنجاز عمليات الخوصصة [36] ص 28 .

و تعتبر كأصول فائضة الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الإقتصادية و تشمل كذلك الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية و التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة حيث تم تحديد هذه الأصول و طريقة إسترجاعها كما يلي [46] م 3 :

1.2.2.1.2.1. تحديد الأراضي غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية :

فهي على الخصوص :

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ 2 مايو 2009 و هو تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 09-153 في الجريدة الرسمية .
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق إستعمالها مع الغرض الإجتماعي للمؤسسة .
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع تمتلكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة و غير اللازمة لنشاطها .
- الأملاك العقارية التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير و التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية .
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية .

1.2.2.1.2.1. طريقة إسترجاع الأصول العقارية الفائضة [46] م 7، 8، 9، 11، 12 :

نص المرسوم التنفيذي رقم 09-153 على كيفية إسترجاع الأصول العقارية الفائضة حيث تم تكليف شركات تسيير المساهمات المعنية والمؤسسات العمومية الإقتصادية غير المنخرطة بإعداد جرد لكل الأملاك العقارية المعنية بعملية الإسترجاع و المحازة على سبيل الإنتفاع أو التملك من طرف المؤسسات العمومية الإقتصادية ، و إرسال هذا الجرد إلى الوزير المكلف بترقية الإستثمارات هذا الأخير الذي

يعرضه على مجلس مساهمات الدولة و الذي يصرح إن كان الملك العقاري غير لازم موضوعيا لنشاط المؤسسة و من ثم تقوم شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة أو المؤسسة العمومية غير المنخرطة بإرسال ملف تقني خاص بكل ملك عقاري معني بالإسترجاع مرفق بلائحة مجلس مساهمات الدولة إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا و إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بصفتها المسيرة لهذه الأصول العقارية ، وتتجسد عملية الإسترجاع من طرف الدولة إما :

- بمحضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة العمومية الإقتصادية المعنية و مدير أملاك الدولة المختص بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة و المحازة على سبيل الانتفاع من طرف هذه المؤسسة .

- بإعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة و محضر التسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تكون ملك للمؤسسة العمومية الاقتصادية ويتم إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة مجانا .
حيث يتم تسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة .

3.2.1.2.1. الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية

بعد دراسة المناطق الصناعية تبين لنا أن هناك بعض القطع الأرضية داخلها شاغرة و التي بقيت ملك الهيئة المالكة للمنطقة الصناعية أي بقيت ملك لمؤسسات التهيئة ، سواء تم منحها للمستثمرين و لكن لم تشغل أو لم يتم منحها إطلاقا .

و حسب بعض الإحصائيات فقد قدرت مساحة هذه الأراضي بحوالي 45589 هكتار منها 1689 هكتار لم تمنح و 2900 هكتار منحت و لكن لم تستغل [36] ص 29 .

و قد تم تعريف هذه الأصول على أنها قطع الأراضي التي بقيت ملك الهيئة المالكة للمنطقة الصناعية (أي المؤسسة المهيئة) و التي لم يتم منحها أو التي منحت و لكن لم تستعمل [47] م 17 .

و بغرض تامين هذا الجزء من العقار الصناعي تم تكليف شركات تسيير المساهمات بإعداد جرد للأراضي المتوفرة داخل المناطق الصناعية و إرساله إلى الوزير المكلف بترقية الإستثمارات مع إرسال نسخة إلى مدير أملاك الدولة المختص الذي يقوم بإعداد عقد إدماج للقطعة الأرضية المعنية ضمن الأملاك الخاصة للدولة ، و يكون ذلك مجانا و تتجسد عملية الإسترجاع إما :

- بمحضر تسليم يتم إعداده بين الهيئة المتعده بالترقية العقارية للمنطقة الصناعية و مدير أملاك الدولة المختص بالنسبة للأراضي التابعة للدولة و المحازة على سبيل الانتفاع من قبل هذه الهيئة .

- بإعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة و محضر تسليم بالنسبة للأراضي التي تكون ملك للهيئة المتعده بالترقية العقارية للمنطقة الصناعية .

حيث يتم تسجيل هذه الأراضي ضمن الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة و يسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري لحساب الدولة [46] م 7، 9، 11، 12، 13 .

هذا بالنسبة لتحديد العرض المتعلق بالعقار الصناعي الذي يشمل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأصول العقارية المبنية و غير المبنية المكونة للحافظة العقارية الموجهة للإستثمار التي إسترجعت أو سيتم إسترجاعها من طرف الدولة ، و سنتناول تسيير هذا العرض المتعلق بالعقار الصناعي .

2.2.1. تسيير العرض المتعلق بالعقار الصناعي

بعدما تم تحديد العقار الصناعي المتوفر و المعروض حاليا في سوق الإستثمار و تقديره في خطوة أولى لتنظيم سوق العقار الصناعي ، فإنه في خطوة ثانية و من أجل ضمان أنجع تسيير و أفضل تخصيص لهذا العرض وضعت السلطات العمومية أجهزة محددة تكلف بعملية التسيير في إطار سوق حرة و شفافة بغرض تحديد الصلاحيات و المسؤوليات في هذا الشأن ، بعدما عرف هذا المجال كثرة المتدخلين و سوء التسيير و عدم التحديد الواضح للصلاحيات .

و بعدما عرفنا أن العرض الحالي للعقار الصناعي يشمل صنفين وهما الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المكونة للحافظة العقارية الموجهة للإستثمار ، فإنه لكل قسم جهاز خاص مكلف بتسييره ، فبالنسبة للقسم الأول نجد لجنة محلية على مستوى كل ولاية أما بالنسبة للقسم الثاني فتسييره وكالة وطنية كما سيلي .

1.2.2.1. اللجنة المحلية

بههدف تنظيم سوق العقار الموجه للإستثمار بوجه عام و العقار الصناعي بوجه خاص على المستوى المحلي و الإستعمال العقلاني له ، تم إنشاء لجنة على مستوى كل ولاية تكلف بتسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار على المستوى المحلي ، هذه اللجنة التي عرفت عدة تغيرات بتغيير النصوص القانونية التي تنظمها .

و سنتناول هذا الجهاز عبر مختلف المراحل التي مر بها .

1.1.2.2.1. اللجنة التقنية الولائية

إبتداء من سنة 1992 و في إطار تطبيق المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 التي نصت على إمكانية التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع إستثمارية ، صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فبراير 1992 المنظم لذلك

المشار إليه ، و كُلفت لجنة محلية للبحث في طلبات إكتساب القطع الأرضية لإنجاز المشاريع الإستثمارية بما فيها الصناعية و سميت اللجنة التقنية الولائية الموسعة و المكونة من الأمين العام للولاية ممثل الوالي و رئيسا ، مدير الأملاك الوطنية في الولاية ، المدير المكلف بالتعمير و البناء ، المدير المكلف بالتهيئة العمرانية و التخطيط ، مدير الفلاحة ، المدير المكلف بالتنظيم ، المدير المكلف بالصناعة و ممثل الغرفة التجارية المحلية ، حيث ترسل هذه اللجنة محضر التداول و الملف إلى مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميا لتحديد سعر القطعة الأرضية وبعدها تعد مصالح الأملاك الوطنية عقد البيع مع دفتر الشروط .

لكن هذا الجهاز قد سمح لبعض الخواص بإحتجاز العقارات الممنوحة و عدم القيام بالمشاريع المبرمجة و المضاربة على أسعار هذه العقارات وهذا لعدم المتابعة و عدم إحترام و تطبيق أحكام دفتر الشروط مما أدى إلى خلق جهاز آخر.

2.1.2.2.1. لجنة دعم و تمركز و ترقية الإستثمار CALPI

إبتداء من 1994 بغرض تثمين أراضي الأملاك الخاصة للدولة و ضمان أكبر شفافية في المعاملات الواردة عليها و بموجب تعليمة وزارية مشتركة رقم 28 المؤرخة في 15 ماي 1994 المتعلقة بكيفيات مساعدة و تسهيل الحصول على الأراضي للمستثمرين الصادرة عن وزارة الصناعة و الطاقة و وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ، تم إنشاء على مستوى كل ولاية لجنة دعم و تمركز و ترقية الإستثمار تكلف بالرد على كل الطلبات فيما يتعلق بالعقار المقدمة من طرف المستثمرين أو من طرف الشباك الوحيد التابع لوكالة ترقية ودعم الإستثمار APSI سابقا حاليا الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ANDI تتكون هذه اللجنة من 12 عضو ممثلي جميع الجهات المعنية بالعقار تحت رئاسة الوالي .

إن المهام الأساسية لهذه اللجنة تتضمن على الخصوص تقدير العرض العقاري الموجه للإستثمار على مستوى الولاية و وضعه في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الإعلام ، مع تحديد مواصفات و نوعية الأراضي المتوفرة و طبيعة الأنشطة الملائمة و كذا الرد بكل جدية على كل الطلبات المقدمة من طرف المستثمرين و مساعدتهم في كل الإجراءات الإدارية بغرض الحصول على القطعة الأرضية المعنية أو رخصة البناء و تسوية و مباشرة الشكليات التي لا يشترط فيها حضورهم الشخصي ، كذلك دعم جميع المبادرات في مجال الترقية العقارية عمومية كانت أو خاصة لإنتاج أراضي مهياة و موجهة للإستثمار ، فكانت مهمتها الوسيط بين المستثمر و العقار الصناعي أي توجيه هذا المستثمر إلى العقار المناسب فحسب دون التدخل في منح و توزيع هذه الأراضي .

لكن الواقع كشف إنحراف كبير في المهام المنوطة بهذا الجهاز و الذي غالبا ما تحول إلى هيئة لمنح الأراضي على أساس إعتبارات مختلفة بدلا من هيئة إعلام و توجيه المستثمرين [12] ص 138

وبالتالي إنحرفها عن مهامها الأساسية الواردة في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 28 [31] ص148 و 149 ، مما ساهم في بروز ظاهرة المضاربة .

حيث أنه من بين 10000 هكتار من الأراضي الممنوحة من الدولة في إطار هذه اللجنة 5% فقط منها دخلت في مرحلة الإنتاج [52] ص22 .

3.1.2.2.1. لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار و ضبط العقار

CALPIREF

بغرض تنظيم سوق العقار الصناعي و العقار الموجه للإستثمار بشكل عام ، و ضبطه و تجاوز الإنحرافات السابقة و الفوضى في تسييره على المستوى المحلي ، و بموجب الأمر رقم 11-06 سابقا الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، تم إنشاء هذه اللجنة في المادة 5 منه وأحال تنظيمها و سيرها إلى التنظيم ، و صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المتعلق بتنظيم هذه اللجنة [53] ، حيث تتكون من 21 عضو برئاسة الوالي أو ممثله و المدراء المكلفين بأملاك الدولة ، الصناعة ، المصالح الفلاحية السياحة البيئة ، السكن و العمران ، التخطيط و التهيئة العمرانية ، مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية ، ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار على المستوى المحلي ممثل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، ممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية... إلخ أما فيما يخص المهام المسندة لهذه اللجنة فتتمثل في [53] م 2 :

- إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية .
- مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الإستثمارية .
- تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية و الخاصة لإنشاء أراضي مهيأة ومجهزة موجهة لإستقبال الإستثمارات .
- المساهمة في الضبط و الإستعمال العقلاني للعقار الموجه للإستثمار في إطار الإستراتيجية المحددة من الولاية .
- جعل المعلومات المتعلقة بالإمكانيات العقارية الموجهة للإستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الإتصال .
- إقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة .
- بالإضافة إلى متابعة إقامة و إنجاز المشاريع الإستثمارية و تقييمها .

أما فيما يخص عمل هذه اللجنة فباعتبارها المكلفة بالأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار على مستوى الولاية ، فهي تتلقى ملفات و طلبات تعيين الأراضي من طرف المستثمرين و تفصل في هذه الطلبات في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ إيداع الطلب [53] م 7 ، و تجتمع هذه اللجنة مرتين في الشهر و كلما دعت الضرورة إلى ذلك و ترسل كل 6 أشهر في إطار تقدير العرض العقاري المحلي تقريرا عن نشاطها يبين العرض العقاري المتاح و إمكانيات الولاية إلى الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية مع نسخة إلى الوزير المكلف بترقية الإستثمارات .

غير أنه و بعد إلغاء الأمر رقم 06-11 و صدور الأمر رقم 08-04 أشار إلى هذه اللجنة و أحال تنظيمها و تسييرها إلى التنظيم الذي لم يصدر بعد .

2.2.2.1. الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ANIREF

الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري جهاز مستحدث و الأول من نوعه بمهامه المتميزة ، فقد دعت إليه الحالة التي آلت إليها وضعية العقار الصناعي خصوصا و العقار الموجه للإستثمار عموما خاصة بالنسبة للأصول العقارية غير المستغلة طيلة فترة من الزمن ، فكان لزاما إيجاد جهاز مركزي يتولى تامين هذه الأصول العقارية و الأفراد بتسييرها لتجنب سوء التسيير و كثرة المتدخلين بالإضافة إلى مهام أخرى في هذا المجال و تم إنشاء هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 [54] و سنتناول تنظيم هذه الوكالة ثم مهامها .

1.2.2.2.1. تنظيم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري EPIC تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي ، فهي تتمتع بذمة مالية خاصة تتشكل من أملاك محولة أو مخصصة من الدولة و أملاك مكتسبة أو منجزة بأموالها الخاصة إضافة إلى تخصيص أولي ممول من ميزانية الدولة ، تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة و تعد تاجرة في علاقتها مع الغير و هي موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الإستثمار و مقرها في مدينة الجزائر ، كما يمكن إنشاء هياكل و فروع للوكالة على المستوى المحلي ، و في هذا الصدد تم إنشاء 10 فروع جهوية في كل من [55] ص 5 : الجزائر، البلدية ، سطيف ، عنابة قسنطينة ، وهران ، تلمسان تيارت ، أدرار، ورقلة و كل فرع يضم مجموعة من الولايات المجاورة ، يسيير الوكالة مجلس إدارة و يديرها مدير عام .

1.1.2.2.2.1. بالنسبة لمجلس الإدارة:

يرأسه الوزير المكلف بترقية الإستثمار أو ممثله و يضم الأعضاء التاليين : ممثلين للوزير المكلف بالمالية (الخزينة العمومية و أملاك الدولة) و ممثلي الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية ، العمران السياحة ، الصناعة ، النقل ، الطاقة ، التهيئة العمرانية و البيئة ، المؤسسات الصغيرة و المتوسطة إضافة إلى ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم و ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، يعين هؤلاء الأعضاء بقرار من الوزير المكلف بترقية الإستثمار بناء على إقتراح السلطات التابعين لها لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد .

يجتمع المجلس في دورة عادية 3 مرات في السنة بناء على إستدعاء من رئيسه أو بطلب من المدير العام للوكالة أو بناء على اقتراح 2/3 أعضائه ، و لا تصح مداوات المجلس إلا بحضور 2/3 أعضائه و في حالة عدم إكمال النصاب يجتمع المجلس بعد 8 أيام الموالية و تصح بعدها مداواته مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين ، يتداول المجلس خصوصا حول ما يأتي :

- مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير، المتوسط و الطويل .

- البرنامج السنوي لنشاط الوكالة و الميزانية المرتبطة بها .

- تنظيم الوكالة و سيرها لاسيما حصيلة النشاط .

- الشروط العامة لإبرام الصفقات و العقود و الإتفاقيات.

- مشروع النظام الداخلي للوكالة .

بالإضافة إلى كل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة و سيرها و تشجيع إنجاز أهدافها ، يصادق بالأغلبية البسيطة على مداوات المجلس و في حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس .

2.1.2.2.2.1. بالنسبة للمدير العام للوكالة :

يعين المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بمرسوم رئاسي و تنتهي مهامه وفقا لنفس الأشكال ، يحضر إجتماعات مجلس الإدارة و يكون له صوت إستشاري كما ينفذ توجيهات المجلس و مداواته و يتمتع بصلاحيات واسعة في مجال ضمان الإدارة و التسيير الإداري و التقني و المالي للوكالة و بهذه الصفة يقوم بما يلي :

- يعد التنظيم العام للوكالة و يقترحه على المجلس ويسهر على إحترامه .

- يبرم و يوقع الصفقات و العقود و الإتفاقيات و الإتفاقيات في إطار نشاط الوكالة .

- يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة و يبرم كل قرض في إطار التنظيم المعمول به.

- يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية .

- يعد في نهاية كل سنة مالية تقريرا عن النشاطات و يرسلها إلى السلطة الوصية و إلى وزارة المالية .

1.2.2.2.1. مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

إن المهام الأساسية التي أنشئت من أجلها الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري على الأقل في الوقت الحالي هي تسيير الحافطة العقارية الموجهة للإستثمار بما فيه الصناعي ، هذه الحافطة التي تتضمن أصول عقارية بقيت لفترة غير مستغلة لعدة أسباب أهمها عدم وجود تنظيم قانوني ينظم هذه الأصول و يبين كيفية إستغلالها ، إضافة إلى هذا فالوكالة عدة مهام أخرى في مجال تنظيم و ضبط سوق العقار الصناعي .

إن تحديد هذه المهام و إسنادها إلى هيئة مركزية تكون ممثلة على المستوى المحلي من شأنه توفير أنجع تسيير لهذا الجزء من العقار الصناعي و تقادي فوضى التسيير و تعدد المتدخلين الذي وقع من قبل.

و في هذا الصدد نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المنشئ لهذه الوكالة على

مهامها كما يلي :

" يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير و الترقية و الوساطة و الضبط العقاري على كل مكونات حافطة العقار الإقتصادي العمومي...".

بالرجوع إلى هذه المادة نجدها قد لخصت المهام المختلفة المسندة لهذه الوكالة والتي تتمثل في :

التسيير، الوساطة ، الضبط العقاري ، بالإضافة إلى إمكانية ممارسة نشاط الترقية العقارية .

1.2.2.2.1. التسيير:

من بين المهام الأساسية المسندة للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري هي تسيير الحافطة العقارية الموجهة للإستثمار المتكونة من الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية المسترجعة تدريجيا و كذا الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية [46] م 13 ، وهذا ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 و التي تنص :

" تتولى الوكالة مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الإستثمار".

و يقصد بهذا التسيير هو حيازة هذه الأملاك العقارية لحساب الدولة و المحافظة عليها و صيانتها و ترقيتها و تثمينها و عرضها في السوق العقارية الموجهة للإستثمار و إختيار المتعاقد المستثمر و القيام

بجميع الإجراءات اللازمة بدون تدخل الدولة هذه الأخيرة التي يكون لها دور فقط في إعداد عقد المنح و توقيعه .

يكون تسيير الأصول المتبقية و الفائضة لحساب الدولة عن طريق الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري على مستوى الولاية المعنية و يكون ذلك على أساس إتفاقية تبرم بين الهيئة المحلية للوكالة و بين مديرية أملاك الدولة للولاية المعنية [46] م 12 ، و يكون هذا التسيير بمقابل حيث يمنح للوكالة مبلغ يمثل كحد أقصى مبلغ الإتاوتين السنويتين الأوليتين المستحق عند منح الإمتياز [46] م 14 .

2.2.2.2.2.1. الوساطة و الضبط العقاري :

هذه المهام تظهر جليا من إسم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، إن هذه المهام تتطلب مدة لتجسيدها قد تطول و قد تقصر حسب وضعية السوق العقارية الموجهة للإستثمار.

أولا : بالنسبة للوساطة :

نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 على ما يلي :

" يمكن للوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية ، و على هذا الأساس فهي تسيير وفقا لإتفاقية و لحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها ".

تعتبر مهمة الوساطة جديدة في ميدان السوق العقارية الموجهة للإستثمار، غير أن هذه المادة لم توضح بدقة مضمون هذه المهمة و كان من الأجدر تفسيرها و توضيحها أكثر خاصة أن هذه المهام تتجسد في علاقة بين الوكالة و بين الغير أصحاب العقارات الذين يريدون طرح هذه العقارات في السوق العقارية الموجهة للإستثمار ، و في هذا الإطار يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص يملك عقارا و يريد طرحه في السوق العقارية الموجهة للإستثمار أن يتصل بهذه الوكالة عن طريق هيئاتها المحلية و في هذه الحالة يمكن للوكالة أن تمارس وساطة بين مالك العقار و المستثمرين طالبي العقار و يمكن أن تقتصر هذه الوساطة في مهمة النشر و الإشهار لهذا العقار عن طريق وسائلها الخاصة و عند العثور على المستثمر المناسب يوجه إلى مالك العقار لإتمام الإجراءات ويمكن أن تتعدى ذلك فتقوم الوكالة بإتمام كل الإجراءات اللازمة لمنح العقار و لا يتدخل المالك إلا في إعداد العقد و توقيعه ، و على هذا الأساس يتحدد المقابل الذي تحصل عليه الوكالة من هذه الوساطة غير أن هذه المهام تحتاج إلى تنظيم و نشر و إعلام أصحاب العقارات الذين يريدون طرحها في السوق العقارية الموجهة للإستثمار .

ثانيا : بالنسبة للضبط العقاري :

إن مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في مجال الضبط العقاري تكون عن طريق ملاحظة سوق العقار الموجه للإستثمار و دراسته و الموازنة بين العرض و الطلب من أجل المساهمة في إبراز سوق عقارية حرة و شفافة موجهة للإستثمار [54] م 6 .

و في هذا الصدد تقوم الوكالة بإعداد جدول أسعار العقار الموجه للإستثمار و بتحيينه كل 6 أشهر و تعد دراسات و مذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية ، و يمكن أن تشكل الأسعار المتضمنة في هذا الجدول مرجعا بالنسبة للأسعار الإقتصادية عند منح الإمتياز [54] م 8 .

إن مهام الضبط العقاري ضرورية لتنظيم سوق العقار الصناعي و العقار الموجه للإستثمار بشكل عام خاصة في ظل الإرتفاع المذهل لأسعار هذه العقارات و هذا للحد من عمليات المضاربة في هذا المجال .

3.2.2.2.1. الترقية العقارية :

إن للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري صفة المتعهد بالترقية العقارية أي صفة المرقي العقاري و عليه فهي مؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها و تجزئتها لإستعمالها في إطار ممارسة إنتاج السلع و الخدمات [54] م 9 .

فيمكن للوكالة في إطار مهمة الضبط العقاري و المحافظة على أسعار العقارات و الملاحظة في ما يخص النقص العقاري أن تقوم بإقتناء أراضي و تقوم بتهيئتها و تجزئتها في إطار التشريع المسير للنشاط العقاري و تهيئة الإقليم ، و تقوم بطرحها في السوق العقارية في إطار نشاطات إنتاج السلع و الخدمات بغرض الرفع من نسبة عرض العقار الصناعي في السوق العقارية و المحافظة على الأسعار.

كما تقوم الوكالة بمهمة نشر المعلومات حول الأصول العقارية و الوفرة العقارية الموجهة للإستثمار، كما تضع لهذا الغرض بنك معطيات يجمع العرض الوطني للأصول العقارية [54] م 7 .

وما تجدر الإشارة إليه أن هذه الوكالة إن إستطاعت أن تكون في مستوى المهام المسندة إليها مع تخصيص الإعتمادات الضرورية لذلك سيكون لها دور كبير في تنظيم سوق العقار الصناعي على الخصوص و العقار الموجه للإستثمار عموما وضبطه و الحد من ظاهرة المضاربة عليه و هذا ما سينعكس إيجابا على حجم الإستثمارات المحققة .

وبعدما تعرفنا على العقار الصناعي و كيفية تنظيمه بالتطرق إلى :

- تحديد العقار الصناعي بشكل عام أي تحديد المناطق التي تضم العقار الصناعي سواء كانت مناطق خاضعة لتهيئة مسبقة و هي المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و المناطق الحرة هذه الأخيرة التي لم تظهر إلى الوجود إلى أن تم إستبعادها صراحة سنة 2006 ، أو كانت مناطق غير خاضعة لتهيئة مسبقة و هي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع ذات طابع صناعي .

- تنظيم سوق العقار الصناعي بتحديد العرض الحالي للعقار الصناعي و الذي يضم جزء من مكونات الحافظة العقارية الموجهة للإستثمار و باقي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع ذات طابع صناعي ، و كذا تسيير هذا العرض من خلال الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و اللجنة المحلية التي سيتم تنظيمها لاحقا .

سنتناول مسألة إستغلال العقار الصناعي في الفصل الثاني .

الفصل 2

إستغلال العقار الصناعي

إن مسألة إستغلال العقار الصناعي مسألة ذات أهمية بالغة و لقد أولت الدولة الجزائرية عناية لها من خلال النصوص القانونية في هذا المجال هذه النصوص التي تناولت طرق و كفيات الحصول على هذا العقار الصناعي الشيء الذي يعتبر من الأولويات بالنسبة للمستثمر بحيث أنّ مكن إهتمامه ينصب حول كيفية الحصول على هذا العقار، و تناولت النصوص القانونية كفيات وشروط هذا الإستغلال بالإضافة إلى مختلف المنازعات التي قد تتجم جراء ذلك .

و على ذلك سنتناول مسألة إستغلال العقار الصناعي في مبحثين :

1.2. كفيات إستغلال العقار الصناعي .

2.2. شروط إستغلال العقار الصناعي و المنازعات الناجمة عنه .

1.2. كيفية إستغلال العقار الصناعي

إن كيفية إستغلال العقار الصناعي على غرار باقي أصناف العقارات الأخرى يكتسي أهمية سواء بالنسبة لمالك هذا العقار وكذا بالنسبة لمستغله و هو المستثمر، فالدولة من جهتها تريد المحافظة على هذا العقار باعتباره ثروة غير متجددة كما تريد ضمان تنفيذ المشاريع المزمع القيام بها بالإضافة إلى محاربة المضاربة عليه ، و المستثمر أو المستغل من جهته يريد الحصول على ضمانات للإستثمار في هذا المجال و من أهم هذه الضمانات هي الحصول على ملكية العقار المعني حماية للإستثماره و تسهيل إنجازها ، فهناك مصلحتين مختلفتين نسبيا بين مالك العقار الصناعي و مستغله ، لكن المصلحة المشتركة هي ضمان تحقيق المشروع الإستثماري و دخوله دورة الإنتاج .

هذه التناقضات هي التي تحدد السياسة الوطنية في مجال إستغلال العقار الصناعي و التي تسعى إلى حمايته من مختلف أشكال التلاعبات و المضاربات من جهة و تشجيع المستثمرين عن طريق المنظومة القانونية للإستثمار من جهة أخرى .

و على هذا إختلفت و تنوعت طرق و كيفية إستغلال العقار الصناعي بتعاقب قوانين المالية و قوانين الإستثمار و تباينت بين عقد التنازل بمفهومه التقليدي و بين عقد منح الإمتياز كمفهوم جديد .

و سنتناول ذلك في مطلبين :

1.1.2. التنازل عن العقار الصناعي .

2.1.2. منح الإمتياز على العقار الصناعي .

1.1.2. التنازل عن العقار الصناعي

عقد التنازل أو عقد البيع بإعتباره أولى العقود الواردة على العقار الصناعي في الجزائر، حيث كان الإتجاه القانوني نحو بيع الأراضي للمستثمرين أي نقل الملكية بالمفهوم التقليدي و بعناصرها الثلاث : التصرف ، الإستعمال و الإستغلال .

و قد عُرف التنازل عن العقار الصناعي في المناطق المهيأة أي المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و كذا خارج المناطق المهيأة ، و هذا قبل إستبعاده و إعتماد منح الإمتياز سنة 2006 و إقتصار التنازل على جزء من الأصول المكونة للحافظة العقارية الموجهة للإستثمار ، إلى غاية سنة 2008 أين تم إستبعاد التنازل بصفة مطلقة .

و سنتطرق إلى أصناف العقارات الصناعية التي طُبِق عليها التنازل .

1.1.1.2. التنازل عن العقار الصناعي داخل المناطق المهيأة

عند تحديد العقار الصناعي في الفصل الأول عرفنا أن المناطق المهيأة تضم جزء من العقار الصناعي و نقصد بالمناطق المهيأة المناطق الصناعية بالدرجة الأولى إضافة إلى مناطق النشاطات ، و تسهيلات للمستثمر للحصول على قطع أرضية داخل هذه المناطق و في إطار تشجيع الإستثمار نص القانون رقم 82-11 المتعلق بالإستثمار الإقتصادي الخاص الوطني [56] م 24 ، على أن يستفيد المستثمر الخاص مقابل إلتزاماته و طبقاً للتشريع و الإجراءات السارية من تسهيلات للحصول على قطع أرضية في حدود المكان حيث توجد المناطق المهيأة .

1.1.1.1.2. التنازل عن العقار الصناعي في إطار المناطق الصناعية

عرفنا أن تهيئة المناطق الصناعية يتم بعد التنازل عن الأراضي المخصصة لإنجاز مثل هذه المناطق من طرف الدولة و ذلك إلى المؤسسات المكلفة بالتهيئة ، و يكون هذا التنازل عن طريق عقد بيع بالتراضي و هو عقد إداري مشهر و هذا ما أشارت إليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة و الخاصة التابعة للدولة ، بأنه يمكن أن تباع العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالتراضي و ذلك لفائدة المؤسسات العمومية الإقتصادية .

بعد إتمام عمليات التهيئة و التجزئة تقوم هذه المؤسسات بإعادة التنازل عن القطع الأرضية الناتجة لفائدة المستثمرين عن طريق عقود موثقة و مشهرة ، و هذا ما أشارت إليه المادة 6/2 من المرسوم رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية بنصها :

" يستمر صاحب المشروع – أي مؤسسة التهيئة- في القيام بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة... و بهذه الصفة يحتفظ على الخصوص بواجباته و صلاحياته في مجال شراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة و بيعها ".

إن نقل ملكية الأراضي التي تعتبر أساس للمنطقة الصناعية أو التنازل عنها من إدارة أملاك الدولة إلى مؤسسة التهيئة إجراء أساسي ، حيث أن عقد الملكية ضروري لإستخراج رخصة التجزئة من طرف مؤسسات التهيئة هذه الرخصة التي تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية ، و ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية (أو موكله) بطلب هذه الرخصة و التوقيع عليها مدعماً بنسخة من عقد الملكية [57] م 7 و 8 .

بعد تهيئة المنطقة الصناعية و تجزئتها تقوم مؤسسات التهيئة بإعادة التنازل عن القطع الأرضية الناتجة إلى المستثمرين الراغبين في ذلك و يكون عن طريق عقد بيع يخضع للشروط العامة لبيع العقار بحيث يكون موثق و مشهر.

كما يمكن للمستثمر داخل المنطقة الصناعية و المتحصل على عقد ملكية أن يتنازل بدوره عن القطعة الأرضية المتحصل عليها لكن بشرط الحصول على الرأي المسبق للمؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية و التي يجب عليها التأكد من عدة شروط من بينها أن القطعة الأرضية محل التنازل موجهة لإستقبال نشاط ملائم لطبيعة المنطقة الصناعية [58] .

2.1.1.1.2. التنازل عن العقار الصناعي في إطار مناطق النشاطات

لقد تم إنشاء مناطق النشاطات في إطار سياسة الإحتياطات العقارية لصالح البلديات بموجب الأمر رقم 26-74 ، حيث أن جزء من هذه الإحتياطات خصص لإنشاء مثل هذه المناطق التي يتم تهيئتها ثم التنازل عنها لصالح المستثمرين ، و يمكن أن نميز بين التنازل قبل سنة 1990 و التنازل بعد ذلك .

1.2.1.1.1.2. التنازل قبل سنة 1990 :

لقد تم تخصيص جزء من الإحتياطات العقارية لإنشاء مناطق نشاطات حيث كانت البلدية تتكفل بمهمة التهيئة و التجزئة ثم بعد ذلك تتولى التنازل عن القطع الأرضية الناتجة إلى المستثمرين عن طريق عقود إدارية مشهورة ، و هذا ما أشارت إليه المادة 10 من الأمر رقم 26-74 المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات بنصها :

" تخصص الإحتياطات العقارية البلدية لأساس إستثمارات الدولة و الجماعات العمومية و الجماعات المحلية من كل نوع .

و فيما يخص الإستثمارات غير التي تقوم بها البلدية المعنية فإن البلدية تتنازل عن الأراضي لقاء عوض على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة مع الأخذ بعين الإعتبار للنفقات من كل نوع التي تتحملها البلدية ."

2.2.1.1.1.2. التنازل بعد سنة 1990 :

بصدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي ألغى الأمر المتعلق بالإحتياطات العقارية ، أسند تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية إلى هيئات التسيير و التنظيم العقاريين و كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة و لا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا و عديم الأثر و هذا ما نصت عليه المادة 73 منه ، و تطبيقا لهذه المادة تم إنشاء الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 ، و قد نصت المادة 4 منه على أن هذه الوكالات من صلاحياتها القيام بترقية الأراضي من أجل إنشاء مناطق نشاطات ، و لقد تم تحويل هذه الوكالات المحلية إلى وكالات ولائية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 .

و عليه أصبح لا يجوز للبلديات التصرف في الأراضي التابعة لها مباشرة لفائدة الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص ، فبقى الجماعة المحلية مالكة و صاحبة القرار في التصرف غير أن تنفيذ القرار لا يتم إلا عن طريق الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين التابعة لها البلدية ، و التي هي الوكيل القانوني لإتمام عملية التصرف في ملكية الأراضي لأشخاص القانون الخاص [59] ، فالوكالة تحوز فقط العقارات لحساب الجماعة المحلية و هذا ما نصت عليه المادة 1/3 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 بنصها :

" تتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العينية العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية...".

كما يمكن لهذه الوكالة أن تبادر بعمليات حيازة العقارات لحسابها الخاص و التنازل عنها [19] م 4 .

أما بالنسبة للأراضي المخصصة لإقامة مناطق نشاطات فتقوم هذه الوكالات المحلية بتلقي ملكيتها من البلدية ثم تقوم بتهيئتها و تجزئتها و التنازل عنها أو بيعها لفائدة المستثمرين ، و إجراءات البيع نصت عليها المادة 27 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدل و المتمم ، حيث يجب أن تكون كل عملية بيع لأراض تابعة للوكالات المحلية موضوع إشهار مسبق كما تعلق قائمة المشتريين لمدة شهر في الأماكن العمومية و لاسيما مقر المجلس الشعبي البلدي و الدائرة و الولاية المعنيين ، و تكرر عملية البيع بعقد موثق و مشهر بحكم أن هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تخضع للقانون الخاص .

2.1.1.2. التنازل عن العقار الصناعي خارج المناطق المهيأة

يتمثل العقار الصناعي خارج المناطق المهيأة في الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإستقبال مشاريع صناعية ، و في إطار ترقية الإستثمار تم التنازل عن هذه الأراضي لفائدة المستثمرين و كان ذلك بموجب المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 ، والتي جاء فيها أنه يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع إستثمارية بالتراضي و بمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين و ذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط إنجاز التنازل و كيفية الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته و يكون سعر البيع مطابق للقيمة التجارية للأرض و عند الإقتضاء يطبق تخفيض بالنسبة للنشاطات المعترف بأولويتها أو نشاطات التصدير و ذلك حسب النسب التالية :

- تخفيض بنسبة 80% عندما تكون الإستثمارات في المناطق الواجب تنميتها.

- تخفيض بنسبة 25% عندما تكون الإستثمارات خارج تلك المناطق.

و تطبيقا لهذه المادة صدر القرار الوزاري المشترك المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات و كيفية و مضمون دفتر الشروط النموذجي المشار إليه ، حيث نصت المادة 3 منه على أن شروط إنجاز البيع و كيفية الفسخ تحدد في دفتر الشروط الملحق ، و كلفت اللجنة التقنية الموسعة على مستوى الولاية للبحث في طلبات إكتساب القطع الأرضية و في حالة الإتفاق على سعر التنازل تعد مصالح الأمالك الوطنية عقد البيع الإداري الذي يكون ملحق بدفتر شروط ، و يتمتع المشتري بالملكية التامة للعقار ابتداء من تاريخ شهر العقد كما لا يمكن له أن يقوم ببيع القطعة الأرضية المكتسبة أو يؤجرها أو يقوم بتقسيمها تحت طائلة الفسخ الذي يكون عن طريق القضاء ، فكان يتم هذا التنازل عن طريق عقد بيع بالتراضي معلق على شرط فاسخ .

غير أن تطبيق طريقة التنازل المباشر على العقار الصناعي من الناحية العملية جعل بعض المستثمرين يمارسون المضاربة بشأن الأراضي الممنوحة [39] ص 136 ، كما أن الإدارة لم تلعب دورها في مجال التطبيق الصارم لدفتر الشروط الذي يحدد شروط و كيفية فسخ عقد البيع مما ترتب عنه عدة مشاكل تمثلت في [59] ص 85 و 86 :

- إعادة بيع القطع الأرضية الممنوحة من طرف المستفيدين .

- قيام بعض المستفيدين بتأجير الأراضي للغير.

- تغيير المستثمر للمشروع المعلن عنه و الذي منحت على أساسه قطعة الأرض .

- عدم إنطلاق المستثمرين في إنجاز المشروع و بقاء الأرض الممنوحة دون إستغلال .

الأمر الذي أدى إلى إلغاء المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 بموجب المادة 118 من قانون المالية لسنة 1994 ، و من أجل وضع حد للممارسات السابقة و دون الإضرار بتنمية البلاد تم اللجوء إلى نظام منح الإمتياز [39] ص137، الذي تم تكريسه بموجب المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 الملغاة بالأمر رقم 11-06 .

3.1.1.2. التنازل عن جزء من الأصول العقارية المكونة للحافظة العقارية

تتكون الحافظة العقارية الموجهة للإستثمار من الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و كذا الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، و في إطار المرسوم التنفيذي رقم 07-122 سابقا الذي يحدد شروط و كفاءات تسيير هذه الأصول نص على التنازل بالنسبة لصنفين من هذه الأصول و هما الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية و الأصول العقارية المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.

1.3.1.1.2. التنازل عن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية

يقصد بالأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية الأراضي المتواجدة داخل المناطق الصناعية والتي لم يتم إستغلالها و بقيت ملك لمؤسسات التهيئة و التي أسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، حيث تقوم هذه الأخيرة بدور الوسيط بين الهيئة المالكة و المستثمر عن طريق عرض هذه الأصول في السوق العقارية الموجهة للإستثمار و عند توفر الطلب عليها ينتهي دور الوكالة و تتولى الهيئة المالكة باقي إجراءات التنازل عن طريق عقود موثقة و مشهورة ، و ذلك وفق للأحكام المتعلقة بالتنازل عن العقار الصناعي في المناطق الصناعية كما سبق بيانه.

2.3.1.1.2. التنازل عن العقارات المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة

إن إستغلال الأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة يكون عن طريق التنازل و الذي يكون إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي [47] الملحقين 1 و 2 ، وبالمقابل فإن الأصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة على إعتبار أنها أراضي غير مبنية تستغل عن طريق منح الإمتياز سواء عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي [143] الملحقين 1 و 4 .

غير أنه تم إستبعاد نمط التنازل لإستغلال هذا الجزء من الأصول العقارية المكونة للحافظة العقارية الموجهة للإستثمار، و تم تعميم نمط واحد للإستغلال و هو منح الإمتياز و ذلك بموجب الأمر رقم

04-08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، حيث نصت المادة 3/2 منه على ما يلي :

" تخضع الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية- سواء كانت مبنية أو غير مبنية - للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لنفس الشروط المحددة في الفقرة أعلاه - أي منح الإمتياز-..."

أما بالنسبة للأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية فقد نصت عليها المادة 7/2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية بما يلي :

" يعاد إدماج الأراضي الموجودة بالمناطق الصناعية و المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ضمن الأملاك الخاصة للدولة و تخضع لأحكام هذا المرسوم - أي منح الإمتياز-..."

2.1.2. منح الإمتياز على العقار الصناعي

نظرا للإختلالات التي رتبها إعتقاد التنازل كنمط لإستغلال العقار الصناعي و بغرض المحافظة على هذه الثروة العقارية و وضع حد لبعض الممارسات تم إلغاء المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 التي كرست التنازل ، و تم إعتقاد نمط منح الإمتياز بموجب المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 هذا النمط الأخير الذي أصبح النمط الوحيد لإستغلال العقار الصناعي التابع للأمالك الخاصة للدولة و الذي عرف تطورا منذ ظهوره و إلى غاية سنة 2008 .

و عليه سنتناول منح الإمتياز الوارد على العقار الصناعي من حيث إطاره القانوني مفهومه و أحكامه و ذلك من خلال التطور الذي شهده .

1.2.1.2 الإطار القانوني لمنح الإمتياز على العقار الصناعي

إن أول ظهور لمنح الإمتياز كان في إطار المناطق الخاصة بموجب المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار الملغى بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار و التي تنص :

" يمكن للدولة أن تمنح بشروط إمتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للأمالك الوطنية لصالح الإستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

و تطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار و نصت المادة الأولى منه على ما يلي :

" تطبيقاً للمادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 يحدد هذا المرسوم شروط إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الإستثمار في مناطق خاصة و كفيات ذلك ".
و لقد تم تعميم منح الإمتياز على كل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار بموجب المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة و المتممة بالمادة 148 من قانون المالية لسنة 1996 [60] ، و التي تنص :

" يمكن أن تمنح... أراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص طابع المنفعة العمومية و لاسيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الإستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية.

يخول المنح المذكور في الفقرة السابقة المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء طبقاً للتشريع المعمول به ، كما يخوله زيادة على ذلك تأسيس رهن لصالح هيئات القرض على القطعة الأرضية الممنوحة يشمل الحق العيني العقاري الناجم عن المنح و كذا على البنائات المشيدة عليها لضمان القروض الممنوحة خصيصاً لتمويل المشروع المقرر.

يمدد تطبيق الأحكام الواردة في الفقرة السابقة إلى المستفيدين من المنح المنصوص عليه في المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار.

و ستحدد عن طريق التنظيم إجراءات المنح و كفياته و أعبائه و شروطه و كذلك إحتمال تحويل المنح إلى تنازل".

إن هذه المادة كرس مبدأ منح الإمتياز عن طريق التراضي ، غير أن تعديلها بموجب المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 كرس مبدأ منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني كأصل و إستثناء يمكن أن يكون عن طريق التراضي ، و آخر تعديل للمادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 كان بموجب المادة 54 من قانون المالية لسنة 2006 [61] .

لكن النصوص التطبيقية لهذه المادة لم تصدر أبداً، و قد أدى ذلك إلى تفسيرات مختلفة على مستوى الولايات فيما يخص كفيات المنح و متى يكون عن طريق التراضي ، مما إستدعى تدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية عن طريق التعليم رقم 6363 بتاريخ 16 أوت 2006 إثر مساءلتها فيما يخص الترخيص بمنح الإمتياز بالتراضي في إطار الإستثمار طبقاً للمادة 54 من قانون المالية لسنة 2006 دون إنتظار صدور النص التطبيقي لأحكام هذه المادة ، و جواباً على ذلك أفادت الإدارة المركزية :

" أن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب التنظيم المعمول به حالياً لا يمكن لها أن تكون محلاً لمنح الإمتياز بالتراضي في غياب النص التطبيقي بإستثناء تلك الموجهة لإستيعاب مشاريع ذات الطابع الصناعي المحض".

و عليه كان العقار الصناعي يستغل عن طريق منح الإمتياز بالتراضي و هذا إلى غاية إلغاء المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 بموجب الأمر رقم 11-06 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز و التنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية هذا الأخير الذي كرس مبدأ منح الإمتياز بالمزاد العلني كأصل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية بما فيها الصناعية و إستثناء يكون عن طريق التراضي، هذا الإمتياز الذي يكون قابلا للتحويل إلى تنازل وفق شروط و إجراءات معينة .

و بصدر الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية تم إلغاء الأمر رقم 11-06 ، و تم اعتماد منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني كأصل و إستثناء عن طريق التراضي و الغير قابل للتحويل إلى تنازل .

لذا سوف نتناول دراسة منح الإمتياز الوارد على العقار الصناعي المطبق حاليا بموجب الأمر رقم 04-08 مع الإشارة إلى الأحكام الجديدة التي تضمنها هذا الأمر.

2.2.1.2. مفهوم منح الإمتياز على العقار الصناعي

إن منح الإمتياز يعتبر مفهوما جديدا لعقود إستغلال العقار الصناعي - و العقار الموجه للإستثمار بصفة عامة مع بعض الخصوصيات لكل صنف - يرد على الإنتفاع ، و سنتناول مفهوم هذا العقد من خلال التطور الذي عرفه بالتطرق إلى تعريفه خصائصه و مقارنته مع بعض العقود المشابهة .

1.2.2.1.2. تعريف منح الإمتياز على العقار الصناعي و خصائصه

إن منح الإمتياز الوارد على العقار الصناعي لم يتغير في مضمونه منذ إتماده رغم تعاقب النصوص القانونية التي تحكمه غير أن هذا التغيير مس بعض أحكامه ، فقد عرفه البند الأول من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322-94 و المتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة كما يلي :

" الإمتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية إقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع إستثمار...".

و تم تعريفه في نماذج دفاتر الشروط الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 122-07 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11-06 كما يلي :

" حق الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من قطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص قصد إستخدامه لإنجاز مشروع استثماري".

إن منح الإمتياز بموجب الأمر رقم 06-11 يكون بالمزاد العلني كأصل و إستثناء يكون بالتراضي على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة لإحتياجات مشاريع إستثمارية لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص لمدة أداها 20 سنة قابلة للتجديد ، يرتب حق عيني عقاري و يجسد بعقد إداري مرفق بدفتر أعباء مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية ، يخول المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء و في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض يقع على الحق العيني العقاري الناتج و كذا البنائات المقرر إقامتها على الأرض لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع و يكون قابلا للفسخ في حالة إخلال المستفيد بالتزاماته و قابلا للتحويل إلى تنازل بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع و وضعه في الخدمة [37] م 3 و 6 إلى 10 .

أما الأمر رقم 08-04 فلم يغير من هذا التعريف بل عدّل بعض الخصائص ، فيمكن تعريف منح الإمتياز من خلاله أنه :

العقد الإداري الوارد على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية لمدة أداها 33 سنة قابلة للتجديد و أقصاها 99 سنة ، يمنح عن طريق المزاد العلني كأصل أو بالتراضي كإستثناء على أساس دفتر أعباء لفائدة الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الخاضعين للقانون الخاص مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية ، يخول المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء و كذا إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز و كذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح إمتيازها و ذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته ، كما تكون ملكية البنائات و الحق العيني العقاري الناتج قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي للمشروع و البدء في النشاط ، كما يمكن إسقاط هذا الحق في حالة إخلال المستفيد بالتزاماته و يكون ذلك أمام الجهات القضائية المختصة.

2.2.2.1.2. مقارنة عقد منح الإمتياز على العقار الصناعي ببعض العقود المشابهة

يتقارب عقد منح الإمتياز الوارد على العقار الصناعي مع بعض العقود الأخرى سواء من حيث تسميته أو من حيث مضمونه ، و سنتولى تمييز العقد محل الدراسة عن غيره .

1.2.2.2.1.2. عقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي و عقد الإمتياز الوارد على

الأملك الوطنية العمومية :

إن عقد الإمتياز أو عقد منح الإمتياز الوارد على العقار الصناعي بمفهومه السابق يختلف عن عقد الإمتياز الوارد على الأملك الوطنية العمومية ، بإعتبار هذا الأخير شكلا من أشكال الشغل الخاص ذي الطابع التعاقدى للأملك الوطنية العمومية [30] م 63 ، فقد عرفته المادتان 64 مكرر و 64 مكرر 1 من القانون 30-90 المتعلق بالأملك الوطنية المعدل و المتمم ، بأنّ منح إمتياز إستعمال الأملك الوطنية العمومية هو العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة الإمتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الإمتياز حق إستغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو إستغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة ، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الإمتياز إلى السلطة صاحبة الإمتياز، و يكون ذلك مقابل دفع صاحب الإمتياز إتاوة سنوية على أساس القيمة الإيجارية لمالحق الملك العمومي الممنوح له و/أو ناتج إستغلال هذا الملحق تحصلّ لفائدة الجماعة العمومية المالكة و يكون هذا الإستغلال في إطار إتفاقية نموذجية و مرفق بدفتر شروط نموذجي .

إن عقد الإمتياز الوارد على الأملك الوطنية العمومية يرتب لصاحب الإمتياز حق شخصي يتمثل في العلاقة بينه و بين السلطة صاحبة الإمتياز و التي بموجبها يسمح له بإستغلال جزء من الملك العمومي الوطني .

لكن منذ تعديل القانون رقم 30-90 بالقانون رقم 14-08 [62] و بموجب المادة 69 مكرر أصبح لصاحب رخصة الشغل الخاص للأملك الوطنية العمومية بموجب عقد أو إتفاقية من أي نوع حق عيني على المنشآت و البنايات و التجهيزات ذات الطابع العقاري التي ينجزها في إطار ممارسة النشاط المرخص به ما لم ينص سنده على خلاف ذلك و ذلك لمدة لا تتجاوز 65 سنة .

كما يمكن التنازل عن الحقوق و المنشآت و البنايات و التجهيزات أو تحويلها بالنسبة للمدة المتبقية لصاحبة السند لشخص مرخص له من طرف السلطة المختصة ، و ينتقل السند حسب نفس الشروط في حالة وفاة الشخص الطبيعي حائز السند [30] م 69 مكرر 2 ، و يمكن رهن الحقوق والمنشآت

و البنايات والتجهيزات لضمان القروض التي تحصل عليها صاحب الإمتياز من أجل تمويل مشروعه [30] م 69 مكرر 3 .

يمكن القول أن عقد الإمتياز الوارد على الأملاك الوطنية العمومية أصبح يتقارب كثيرا مع عقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي خاصة من حيث الآثار التي يترتبها ، غير أن التمييز بينهما يبقى واضح و ضروري خاصة من حيث النقاط التالية :

- إن إستغلال الأملاك الوطنية العمومية عن طريق عقد الإمتياز يكون وفق القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، بينما إستغلال العقار الصناعي التابع لأملك الدولة الخاصة يكون وفق الأمر 04-08 و مراسيمه التنفيذية .

- إن منح الإمتياز على الأملاك الوطنية العمومية يكون من الجماعات العمومية و يقصد بها الدولة أو الولاية أو البلدية بينما منح الإمتياز على العقار الصناعي يكون من طرف الدولة فقط .

- إن منح الامتياز على الأملاك الوطنية العمومية يترتب حق عيني عقاري على المنشآت و البنايات و التجهيزات التي ينجزها صاحب الإمتياز فقط و لا يمتد هذا الحق العيني العقاري إلى الملك العمومي محل الإمتياز بينما يترتب منح الإمتياز على العقار الصناعي حق عيني عقاري على العقار محل الإمتياز بالإضافة إلى ملكية البنايات المقامة على الأرض .

- منح الإمتياز على الأملاك الوطنية العمومية يكون لمدة أقصاها 65 سنة أما منح الإمتياز على العقار الصناعي يكون لمدة 33 سنة قابلة للتجديد و تكون أقصى مدة له هي 99 سنة .

2.2.2.2.1.2. منح الإمتياز الوارد على العقار الصناعي و منح الإمتياز الوارد على

العقار الفلاحي:

لقد تم توسيع نمط الإمتياز الوارد على العقار الصناعي في المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 ليشمل الأراضي الفلاحية [59] ص 86 ، و كان ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 الذي يحدد كفيات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية [63] ، هذا الأخير الذي جاء تطبيقا للمادة 117 المذكورة حسب المادة الأولى منه و حسب هذا المرسوم فإن منح الإمتياز هو تصرف تمنح الدولة بموجبه و لمدة معينة حق إنتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الإستصلاح في المناطق الصحراوية و الجبلية و السهبية لمدة معينة و متغيرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الإستصلاح قابل للتجديد و يمكن أن يتحول إلى تنازل لذوي الجنسية الجزائرية ، مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد من طرف إدارة الأملاك الوطنية ، كما يمكن لصاحب الإمتياز رهن الحق العيني العقاري الناتج لضمان

القروض الممنوحة لتمويل مشروعه و يلحق الرهن كذلك البنائيات المحتمل تشييدها ، و يستفيد الورثة أو ذوي الحقوق من هذا الإمتياز في حالة وفاة صاحبه .
و عليه فإن منح الإمتياز الوارد على العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة لم يكن إلا تمديد لمنح الامتياز الوارد على العقار الصناعي بموجب المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 سابقا مع بعض الخصوصيات .

3.2.2.2.1.2. منح الإمتياز على العقار الصناعي و عقد المنح في إطار المستثمرات

الفلاحية :

يتشابه عقد منح الإمتياز الوارد على العقار الصناعي و عقد المنح في إطار المستثمرات الفلاحية في أن كليهما يرد على الأملاك الخاصة للدولة و يرتب حق عيني عقاري على العقار محل المنح ، غير أن عقد المنح الوارد على المستثمرات الفلاحية بموجب القانون رقم 87-19 [64] يرتب حق إنتفاع دائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية مقابل دفع إتاوة من طرف المستفيدين ، كما يرتب حق ملكية لجميع الممتلكات المكونة لزمة المستثمرة ما عدا الأرض بمقابل مالي، و تكون هذه الحقوق العينية على الشيوع و بالتساوي بين أعضاء المستثمرة كما تكون قابلة للنقل و التنازل و الحجز في إطار الرهن لضمان القروض التمويلية ، و تبقى الدولة مالكة للرقعة ، كما يكون قابلا للفسخ عن طريق القضاء في حالة إخلال الأعضاء بالالتزامات المقررة ، و يعرف هذا المنح بالإيجار طويل المدة *Le bail amphytéotique* [65] ص 151 و 152 .

في حين أن عقد الإمتياز على العقار الصناعي لا يرتب حق إنتفاع دائم و لو أنه طويل المدة نسبيا إذ يتراوح بين 33 إلى 99 سنة كأقصى حد ، و يكون هذا الحق قابلا للتنازل فور إنجاز المشروع و قابل للحجز من طرف هيئات القرض و قابل للنقل في حالة وفاة المستفيد طبقا للقواعد العامة ، و يكون قابلا للفسخ عن طريق القضاء في حالة إخلال المستفيد بالالتزامات الواردة في دفتر الأعباء .
و في الأخير يمكن مقارنة حق الإنتفاع الذي يرتبه عقد منح الإمتياز على العقار الصناعي مع حق الإنتفاع الوارد في القانون المدني و كذا مع حق الحكر.

4.2.2.2.1.2. حق الإنتفاع الوارد على العقار الصناعي و حق الإنتفاع الوارد على

العقار في القانون المدني :

إن حق الإنتفاع الوارد على العقار في القواعد العامة بإعتباره حقا عينيا عقاريا يكسب بالتعاقد أو بالشفعة أو بالتقادم أو بمقتضى القانون و ينتهي بإنقضاء الأجل المعين و إذا لم يعين له أجل عد مقرر

لحياة المنتفع و هو ينتهي على أي حال بموت المنتفع و لا ينتقل إلى الورثة [66] م 844 و ما بعدها و يجوز التنازل عنه أو تأجيره أو رهنه رهنا رسميا أو حيازيا بإعتباره حق عيني.

بينما حق الإنتفاع الوارد على العقار الصناعي بإعتباره حق عيني عقاري يكون لمدة أقصاها 99 سنة و لا ينتهي بموت صاحب الإمتياز بل ينتقل إلى الورثة للمدة المتبقية و يمكن التنازل عنه و تأجيره بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع و كذلك يجوز رهنه لضمان القروض التمويلية فقط كما لا يكسب إلا عن طريق العقد الإداري .

5.2.2.2.1.2. حق الإنتفاع الوارد على العقار الصناعي و حق الحكر:

إن حق الحكر هو حق عيني عقاري مستمد من أحكام الشريعة الإسلامية [65] ص154 يخول المحكر الإنتفاع بالأرض عن طريق البناء أو الزرع أو لأي غرض آخر مقابل أجره معينة و يكون لمدة طويلة نسبيا ، و لا ينتهي بوفاة المحكر و يكون قابلا للنقل و التنازل و الحجز، إضافة إلى ذلك يملك المحكر ما أحدثه من بناء أو غراس أو غيره ملكا تاما و له أن يتصرف فيه وحده أو مقترنا بحق الحكر كما له الحق في إيجار حق الحكر [65] ص155 .

و لقد أخذ المشرع الجزائري بعقد الحكر سنة 2001 عند تعديل القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف [67] بموجب القانون رقم 01-07 [68] في المادة 26 مكرر2 منه ، حيث يطبق على لأراضي الموقوفة العاطلة بغرض البناء و/أو الغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد ، و يلتزم المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء و/أو الغرس و توريثه خلال مدة العقد كما أن كل بناء أو غرس يحدث يلحق بالأرض الموقوفة .

بينما منح الإمتياز على العقار الصناعي يرتب حق عيني عقاري يرد على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يكون لمدة طويلة نسبيا كذلك و يكون قابلا للنقل و التنازل و الحجز، و يملك المستفيد كذلك ما أحدثه في الأرض الممنوح إمتيازها ملكا تاما و له أن يتصرف فيه بنقل الملكية مقترن بالحق العيني العقاري أو التأجير بشرط إتمام المشروع .

و لذا يجب تمييز عقد منح الامتياز الوارد على العقار الصناعي عن غيره من العقود المشابهة ، فحق الإنتفاع الذي يرتبه هو من طبيعة خاصة ، فلا هو حق الإنتفاع الوارد في القواعد العامة و لا حق الإنتفاع الوارد في قانون المستثمرات الفلاحية ويمكن القول أنه أقرب إلى حق الإنتفاع الذي يرتبه حق الحكر في بعض خصائصه ، فهو حق عيني عقاري مؤقت لمدة 33 طويلة نسبيا ، يمنح بمقابل ولا ينتهي بوفاة المستفيد ، قابل للإنتقال و التنازل و الحجز ويمكن تأجيره و يملك المستفيد ما أحدثه على الأرض الممنوحة .

3.2.2.1.2. أحكام منح الإمتياز على العقار الصناعي

بعد التعرف على منح الإمتياز الوارد على العقار الصناعي سنتطرق إلى الأحكام التي تنظمه من حيث كفيات منحه و كذا الآثار التي يربتها هذا المنح .

1.3.2.2.1.2. كفيات منح الإمتياز:

يمنح الإمتياز إما عن طريق المزاد العلني و هو الأصل و إما عن طريق التراضي و هو الإستثناء و يمنح لفائدة أشخاص طبيعية أو معنوية خاضعة للقانون الخاص .

أولا : منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني :

إن الأصل في منح الإمتياز على العقار الصناعي هو المزاد العلني المفتوح أو المقيد [4] م 3 ، و يعلن قبل 30 يوما على الأقل عن طريق ملصقات و إعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل و عند الإقتضاء بأية وسيلة إخبارية أخرى مع التعيين الدقيق للعقار محل الإمتياز و الثمن الأدنى و مكان إجراء المزاد و كذا تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة [16] م 3 من الملحق 1 ، و يكون ذلك بترخيص مسبق إما عن الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الإستثمارات بالنسبة للعقارات المسيرة من طرف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري كما سبق شرحه و إما بقرار من الوالي المختص إقليميا و بإقتراح من لجنة سيحدد تنظيمها و تسييرها عن طريق التنظيم بالنسبة للأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة خارج الحافظة العقارية الموجهة للإستثمار [4] م 5 و يمنح هذا الإمتياز مقابل تسديد الإتاوة الإجارية السنوية الناتجة عن المزاد هذه الإتاوة التي تخضع إلى تحيين بعد إنقضاء كل فترة 11 سنة [4] م 9 .

و يقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الإمتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي طالب الإمتياز، أما المزاد العلني المحدود أو المقيد فيقصد به عرض الإمتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع إستثماري ذو طبيعة محددة مسبقا و الذي يشارك فيه المستثمرون الذين يتوفرون على بعض شروط التأهيل [16] م 2 و 3 ، حيث يقوم الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الإستثمارات أو الوالي حسب الحالة بإختيار كيفية منح الإمتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود .

ثانيا : منح الإمتياز عن طريق التراضي :

يمكن منح الإمتياز على العقار الصناعي عن طريق التراضي و تعتبر طريقة إستثنائية يُلجأ إليها في حالات محددة و وفق إجراءات خاصة ، و قد تم تحديد المشاريع الإستثمارية التي من شأنها الإستفادة من طريقة التراضي و هي [4] م 7 :

- المشاريع التي يكون لها طابع الأولوية و الأهمية الوطنية .
- المشاريع المحدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة .
- المشاريع التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة و التي يحدد قائمتها المجلس الوطني للإستثمار .

يمنح الإمتياز بالتراضي بعد ترخيص من مجلس الوزراء و بإقتراح من المجلس الوطني للإستثمار [4] م 6 ، حيث تعرض هذه المشاريع على هذا المجلس من طرف الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الإستثمارات أو من طرف الوالي حسب الحالة [16] م 13، و يمنح هذا الإمتياز مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية محددة من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا و التي تمثل 5% من القيمة التجارية للقطعة الممنوح إمتيازها هذه الإتاوة التي تحين كل فترة 11 سنة [4] م 9 ، كما يمكن أن تستفيد المشاريع المعنية من تخفيض من مبلغ هذه الإتاوة و ذلك بقرار من مجلس الوزراء بناء على إقتراح من المجلس الوطني للإستثمار [16] م 16 .

و في الأخير نشير إلى أن منح الإمتياز سواء كان طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي يكرس بعقد إداري معد من طرف إدارة أملاك الدولة و يكون مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار و شروط منح الإمتياز .

2.3.2.2.1.2. آثار منح الامتياز:

إن منح الإمتياز على العقار الصناعي يرتب آثارا غاية في الأهمية و هي تتضمن حقوق لصاحب الإمتياز و التزامات عليه و التي يمكن إجمالها في النقاط التالية :

أولا : منح الإمتياز يرتب حقا عينيا على العقار محل الامتياز:

و هذا ما نصت عليه المادة 11 من الأمر رقم 04-08 :

"...كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز..."

و يكون هذا الحق العيني العقاري لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته و لقد تمت دراسة هذا الحق العيني العقاري و توصلنا إلى أنه حق إنتفاع لأنه يتضمن سلطتي الإستعمال و الإستغلال بينما تبقى الدولة مالكة للرقبة بما لها من سلطة التصرف غير أنه حق إنتفاع ذو خصوصية.

ثانيا : منح الإمتياز يخول الحق في الحصول على رخصة البناء :

إن القاعدة العامة في الحصول على رخصة البناء هو ملكية الأرض ، و هذا ما نصت عليه المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير [69] :

"...حق البناء مرتبط بملكية الأرض..."

كما نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي تناول كفاءات تحضير رخصة البناء و تسليمها ، على أنه يجب أن يقدم صاحب طلب رخصة البناء لدعم طلبه إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيلا خاصا ، إضافة إلى هؤلاء فإن الأمر رقم 08-04 حول للمستفيد من منح الإمتياز الحق في الحصول على رخصة البناء و ذلك بموجب المادة 11 منه .

ثالثا : منح الإمتياز يخول للمستفيد ملكية البنايات المنجزة :

الأصل أن ملكية الأرض تشمل ما فوقها و ما تحتها و هذا ما أشارت إليه المادة 675/1 من القانون المدني ، غير أنه يجوز بمقتضى القانون أو الإتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها وفق المادة 675/2 من نفس القانون.

و في هذا الإطار فإن المستفيد من منح الإمتياز و بعد حصوله على رخصة البناء و إنجاز البنايات المقررة و إتمام المشروع تكرر إجباريا ملكية هذه البنايات المنجزة على الأرض محل الإمتياز بناء على شهادة المطابقة وجوبا بمبادرة من هذا الأخير و بعقد موثق [4] م 13 .

و عليه فإن ملكية الأرض محل منح الإمتياز تبقى الدولة ، غير أن ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر تكون ملكا له و بعقد موثق ، و يمكن للمستثمر التنازل عن ملكية البنايات مقترن بالحق العيني العقاري فور الإنجاز الفعلي للمشروع و البدء في النشاط و ذلك للمدة المتبقية للإمتياز [16] م 19 .

رابعا : منح الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل :

إن منح الإمتياز كنمط لإستغلال العقار الصناعي في أول ظهوره كان قابلا للتحويل إلى تنازل ، غير أنه بصدور الأمر رقم 08-04 تم إستبعاد هذا الحكم و الإبقاء على الإمتياز لمدة أقصاها 99 سنة و سنتناول هذه المسألة من خلال التطرق إلى تحول الإمتياز إلى تنازل في إطار التنظيم القانوني السابق ثم إلغاء هذا التحول في ظل التنظيم الحالي ثم نتطرق إلى عقود منح الإمتياز المبرمة في ظل التنظيم السابق و مصيرها حاليا.

- تحول الإمتياز إلى تنازل في ظل التنظيم القانوني السابق :

منذ ظهور الإمتياز سنة 1993 و هو قابل للتحويل إلى تنازل ، و في إطار الأمر رقم 06-11 المتعلق بمنح الإمتياز و التنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية و المرسومان التنفيذيان رقم 07-121 و رقم 07-122 كان منح الإمتياز قابل للتحويل إلى تنازل و ذلك بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع و دخوله حيز النشاط وفقا للشروط الواردة في دفتر الأعباء و يكون هذا التنازل وفق حالتين [38] م 10، 11، 12 :

الحالة الأولى : إذا كان طلب التحويل في ظرف السنتين اللتين تليان آجال إنجاز المشروع يستفيد صاحب الامتياز في هذه الحالة من الإبقاء على القيمة التجارية التي حددت من طرف إدارة الأملاك الوطنية عند إبرام عقد المنح مع خصم المبلغ الإجمالي للإتاوة المدفوعة بالنسبة لمنح الإمتياز بالتراضي أما إذا كان المنح عن طريق المزاد العلني فيمثل سعر التنازل 20 مرة مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن المزاد مع خصم المبلغ الإجمالي للإتاوة المدفوعة .

الحالة الثانية : إذا كان طلب التحويل بعد السنتين اللتين تليان آجال إنجاز المشروع في هذه الحالة يتحول منح الإمتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية للعقار محل الإمتياز كما تحددها مديرية أملاك الدولة عند تاريخ التحويل و ليس عند تاريخ إبرام عقد المنح و يكون ذلك بدون أي خصم .

- منح الإمتياز في ظل التنظيم القانوني الحالي غير قابل للتحويل إلى تنازل :

بصدور الأمر رقم 04-08 المتعلق بمنح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية تم التخلي عن نمط التنازل لإستغلال العقار الصناعي و بالتالي إستبعاد فكرة تحول الإمتياز إلى تنازل ، فمنح الإمتياز في ظل هذا الأمر يكون لمدة 33 سنة قابلة للتجديد و أقصى مدة له هي 99 سنة و تبقى الدولة مالكة للعقارات الممنوحة و هذا حفاظا على الثروة العقارية التابعة للدولة و تحسبا لعدم إستنزافها مستقبلا .

و ما تجدر الإشارة إليه أنه عند إنتهاء مدة عقد منح الإمتياز و في حالة عدم تجديدها يتحول هذا المنح إلى إيجار، و هذا ما أشارت إليه دفاتر الشروط النموذجية الملحقة بالمرسومين التنفيذييين رقم 152-09 و رقم 153-09 في المادتين 3/17 و 3/15 على التوالي أنه في حالة عدم تجديد الإمتياز يتعين على مالك البنائيات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقارية .

غير أن التساؤل يثور حول مصير عقود منح الإمتياز على العقار الصناعي المبرمة في ظل الأمر رقم 11-06 و الذي كان فيه منح الإمتياز قابلا للتحويل إلى تنازل ، فهل يطبق على هذه العقود القانون الذي أبرمت فيه أم يطبق عليها القانون الجديد الذي يمنع التنازل ؟

- مصير عقود منح الإمتياز على العقار الصناعي المبرمة في ظل القانون السابق :

إن عقود منح الإمتياز المبرمة في ظل الأمر رقم 11-06 و نصوصه التنظيمية تثير بعض التساؤل فهل يطبق عليها القانون الذي أبرمت فيه و بالتالي تبقى قابلة للتحويل إلى تنازل بنفس الشروط ، أم يطبق عليها الأمر رقم 04-08 و بالتالي تكون غير قابلة للتنازل ؟

للإجابة على هذا التساؤل يجدر بنا الرجوع إلى القواعد العامة لتطبيق القانون من حيث الزمان و التي تناولها المشرع ضمن القانون المدني ، هذا التطبيق الذي يخضع إلى مبدئين [70] ص 15 :

- مبدأ عدم رجعية القانون الجديد على الماضي و هو المبدأ المنصوص عليه في المادة 1/2 من القانون المدني بنصها :

" لا يسري القانون إلا على ما يقع في المستقبل و لا يكون له أثر رجعي..."

- مبدأ الأثر الفوري للقانون الجديد و هو المبدأ المنصوص عليه في المادة 1/7 من القانون المدني بنصها " تطبق النصوص الجديدة المتعلقة بالإجراءات حالاً..."

فالقانون الجديد ليس له أثر رجعي على المراكز القانونية التي تكونت في ظل القانون القديم في حين ينطبق القانون الجديد على المراكز القانونية التي تكونت ابتداء من تاريخ سريانه .

غير أن هناك مراكز قانونية بدأت في التكون في ظل القانون القديم و لم يتم هذا التكون إلا في ظل القانون الجديد ، هنا تثار مسألة تنازع القوانين من حيث الزمان و هذا ما هو واقع بالنسبة لعقود منح الإمتياز المبرمة في إطار الأمر رقم 11-06 و نصوصه التطبيقية ، فالمركز القانوني للمستثمر أي حقه في التنازل له عن العقار محل منح الإمتياز بدأ في التكون منذ إبرام عقد المنح و البدء في إنجاز المشروع في ظل القانون السابق و لكن لن يتم هذا التكون إلا في ظل القانون الجديد و هو الأمر رقم 04-08 و الذي يمنع التنازل ، فهل يخضع تمام هذا التكون إلى القانون القديم الذي بدأ فيه أم إلى القانون الجديد ؟

إن تمام هذا التكون يخضع للأصل العام أي للأثر الفوري للقانون الجديد [70] ص 17 ، و عليه فطالما أن المركز القانوني للمستثمر لم يتكون (أي ليس له الحق في طلب التنازل بعد) إلا في ظل القانون الجديد ، فإن تمام هذا التكون يخضع لهذا القانون و هو الأمر رقم 04-08 و مراسيمه التنفيذية و بالتالي لا يمكن للمستثمر الذي أبرم عقده في إطار الأمر رقم 11-06 أن يطالب بتحول هذا الإمتياز إلى تنازل بعد صدور الأمر رقم 04-08 و هذا ما لم يوجد نص خاص.

لكن بالرجوع إلى الأحكام المتعلقة بالضمانات الممنوحة للمستثمرين في الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار نجدها تتضمن بعض الخصوصية في هذا المجال حيث تنص المادة 1/4 منه على ما يلي :

" تنجز الإستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع و التنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة و حماية البيئة و تستفيد هذه الإستثمارات بقوة القانون من الحماية و الضمانات المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها "

و تنص المادة 15 منه على ما يلي :

" لا تطبق المراجعات أو الإلغاءات التي قد تطرأ في المستقبل على الإستثمارات المنجزة في إطار هذا الأمر إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة "

و بالنسبة للمادة 29 منه تنص :

" يحتفظ بالحقوق التي يكتسبها المستثمرون فيما يخص المزايا التي يستفيدون منها بموجب التشريعات التي تؤسس تدابير تشجيع الإستثمارات و تبقى هذه المزايا سارية إلى غاية إنتهاء المدة و بالشروط التي منحت على أساسها "

نستنتج من تفسير هذه المواد أن الحقوق المكتسبة للمستثمرين لا يجوز المساس بها حتى و لو كانت موضوع إلغاءات أو مراجعات لاحقة ، فهل يقصد بذلك فقط المزايا الممنوحة للمستثمرين فيما يخص الحوافز الضريبية و شبه الضريبية و الجمركية و غيرها، أم هي قاعدة عامة تطبق بالنسبة لجميع المزايا التشجيعية و من بينها إمكانية تحول الامتياز إلى تنازل ؟

خامسا : منح الإمتياز يرتب إلتزامات على عاتق المستفيد :

بالإضافة إلى الحقوق التي يرتبها منح الإمتياز للمستفيد فهو يرتب عليه كذلك إلتزامات أهمها : عدم التغيير في وجهة الأصل العقاري أو إستعماله جزئيا أو كليا لأغراض غير المحددة في دفتر الشروط عدم التنازل أو التآجير من الباطن من طرف صاحب الإمتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله وفق شروط محددة ، إتمام المشروع في الأجل المحدد له أو في الأجل الإضافي على أقصى تقدير، إضافة إلى الإلتزام بدفع الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة .

إن أي إخلال بالإلتزامات المقررة من طرف صاحب الإمتياز أو المستفيد يجعل عقد منح الإمتياز قابلا للفسخ طبقا للقواعد العامة ، و نكون إثرها بصدد منازعات فسخ عقد الإمتياز التي سنتناولها في المبحث الثاني من هذا الفصل .

2.2. شروط إستغلال العقار الصناعي و المنازعات الناجمة عنه

إن إستغلال العقار الصناعي سواء داخل المناطق المهيأة و خارجها أو في إطار التنازل سابقا و منح الإمتياز حاليا ، يخضع لإحترام بعض الشروط الواردة في بعض النصوص القانونية و يعتبر إنترام عام تخضع له جميع الإستثمارات المقررة و هذا ما نصت عليه المادة 4 من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار :

" تنجز الإستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع و التنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة و حماية البيئة...".

إن عدم إحترام هذه الشروط و الإلتزامات من شأنه أن يربط العديد من المنازعات بين المستثمرين أي مستغلي العقارات الصناعية و بين الدولة أو بينهم و بين مسيري المناطق المهيأة ، هذه المنازعات التي قد تتسبب في التأثير في فعالية هذه المشاريع الإستثمارية أو في إنهاؤها.

و سنتناول كل ذلك في مطلبين :

1.2.2. شروط إستغلال العقار الصناعي .

2.2.2. منازعات إستغلال العقار الصناعي .

1.2.2. شروط إستغلال العقار الصناعي

يخضع إستغلال العقارات الصناعية إلى إحترام بعض الشروط الواردة في القوانين و التنظيمات ذات الصلة و التي يمكن تصنيفها إلى شروط عامة تسري على جميع أنواع المشاريع المنجزة على العقارات الصناعية و شروط خاصة بفتة من هذه المشاريع .

1.1.2.2. الشروط العامة لإستغلال العقار الصناعي

يقصد بالشروط العامة لإستغلال العقار الصناعي الشروط التي تسري على جميع الإستثمارات المنجزة على العقارات الصناعية مهما كانت طبيعة هذه العقارات ، سواء داخل المناطق المهيأة أو خارجها ، و هي الشروط الواردة في دفاتر الشروط الملحقة بالمرسومين التنفيذيين رقم 152-09 و رقم 153-09 تحت عنوان " قواعد التعمير و معايير و البيئة " في المادة الثانية منهما بنصها :
 " يجب القيام بإنجاز المشروع الإستثماري في ظل إحترام قواعد التعمير و معايير و الهندسة المعمارية و البيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها...".
 و عليه يمكن تصنيف هذه الشروط إلى شروط متعلقة بالتهيئة و التعمير و شروط متعلقة بالبيئة .

1.1.1.2.2. الشروط المتعلقة بالتهيئة و التعمير

إن إستغلال العقار صناعي في أي مشروع من شأنه إنجاز مباني و مصانع لتحقيق المشروع ، الشيء الذي يتعين معه الإلتزام بالشروط الواردة في قوانين التهيئة و التعمير و من أهم هذه الشروط هو الحصول على رخصة البناء لأن الأمر يتعلق بالبناء و الإنجاز بالإضافة إلى شهادة المطابقة .

1.1.1.1.2.2. رخصة البناء :

نصت على رخصة البناء المادة 52 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و كذا المادة 33 و ما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 176-91 الذي تضمن كفايات تحضير هذه الشهادة و تسليمها ، فتشترط رخصة البناء لكل تشييد لبناية جديدة مهما كان إستعمالها بما فيه الإستعمال الصناعي ، و سنتطرق إلى إجراءات طلب و تسليم هذه الرخصة .

أولا : طلب رخصة البناء :

الأصل أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض و أن طلب رخصة البناء و التوقيع عليها يكون من المالك أو موكله غير أنه تم إدراج إستثناء على هذه القاعدة في إطار منح الإمتياز على العقار الصناعي ، حيث أن صاحب الإمتياز لا يستفيد من ملكية هذا العقار و إنما يخول له حق عيني عقاري عليه و لو طبقنا القاعدة العامة لما أمكن له الحصول على رخصة البناء ، و تم إيجاد حل لهذه الوضعية و الخروج عن

القاعدة العامة عن طريق تخويل صاحب الإمتياز الحق في الحصول على رخصة البناء ، فيحق له التقدم بطلب هذه الرخصة مدعما طلبه بعقد منح الإمتياز مرفقا بالوثائق الضرورية ، و يرسل في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي على مستوى البلدية أين توجد قطعة الأرض المعنية مقابل وصل [57] م 37 ، و بعد دراسة الطلب من المصلحة المختصة و الذي ينتهي إما بتسليم القرار المتضمن رخصة البناء أو قرار الرفض .

ثانيا : تسليم رخصة البناء[69] م 65 إلى 67 :

تسلم رخصة البناء إما من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير و هذا حسب الحالات التالية :

- تسلم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة للبناءات الواقعة في قطاعات يغطيها مخطط شغل الأراضي، و في هذه الحالة يبلغ المقرر المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب في غضون الثلاث أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

- تسلم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي ، و يسلم المقرر المتضمن رخصة البناء في غضون الأربعة أشهر التي تلي تاريخ إيداع الطلب .

- تسلم رخصة البناء من طرف الوالي بالنسبة للبناءات الواقعة في الساحل و المناطق ذات الميزة الطبيعية الناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي و يسلم المقرر المتضمن رخصة البناء في غضون أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب .

- تسلم رخصة البناء من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ، و يبلغ المقرر المتضمن رخصة البناء في غضون أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب .

و يقع على المستفيد الحاصل على رخصة البناء إلتزام بوضع لافتة مرئية توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء ، تاريخ إفتتاح الورشة و التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال و كذا إسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بالإنجاز و ذلك خلال المدة الكاملة للإنجاز [57] م 51 .

ثالثا : رفض طلب رخصة البناء :

لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا لأسباب مستخلصة من قانون التهيئة و التعمير و في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار المتخذ على أن يكون معللا قانونا [69] م 62 ، و يجوز لطالب الرخصة الطعن في هذا القرار أمام القضاء الإداري بدعوى الإلغاء والتي تكون أمام المحاكم الإدارية

المختصة إقليمياً بالنسبة للقرارات الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عن الوالي و أمام مجلس الدولة بالنسبة للقرارات الصادرة عن الوزير المكلف بالتعمير [71] م 801 و 901 .

2.1.1.1.2.2. شهادة المطابقة:

بعد الحصول على رخصة البناء و إنجاز المشروع يجب على صاحب الإمتياز الحصول على شهادة المطابقة و هذا لدخول المشروع حيز النشاط ، و قد نصت المادتان 56 و 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه عند إنتهاء أشغال البناء يتم إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي ، حيث يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم من إتمام أشغاله تصريحاً في نسختين يشهد على الإنتهاء من الأشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان تواجد البناءات ، حيث ترسل نسخة منه إلى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

يتم دراسة مدى المطابقة من طرف لجنة خاصة و يتم إجراء المطابقة الميدانية و التي تنتهي بإعداد محضر مصحوب برأي اللجنة ، و إذا أثبت هذا المحضر مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء يتم تسليم شهادة المطابقة ، و في حالة عدم الرد على طالب شهادة المطابقة خلال الثلاث أشهر الموالية لإيداع التصريح بإنهاء الأشغال يمكن للمعني أن يتقدم بطعن إداري سلمي عن طريق رسالة موصى عليها مع وصل استلام أمام الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة أو أمام الوالي في الحالات الأخرى ، و يتعين على السلطة التي يرفع إليها الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي و إلا تعد شهادة المطابقة بمثابة أنها ممنوحة [16] م 57، 59، 60 .

و تجدر الإشارة أنه إذا لم يتمكن صاحب الإمتياز من إتمام مشروعه في الأجل المحدد في عقد الإمتياز و رخصة البناء يمكن منحه أجلاً إضافياً يتراوح من سنة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع ، أما في حالة إنجاز البنايات بدون مطابقتها لرخصة البناء يتم إسقاط الحق و بدون أي تعويض [16] م 21 و 22 ، كما أنه في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى إستعجالية أمام القاضي الإداري من أجل الأمر بوقف الأشغال [69] م 76 .

2.1.1.2.2. الشروط المتعلقة بالبيئة

إن إحترام الشروط المتعلقة بالبيئة يعتبر أولوية و شرط أساسي لإستغلال العقار الصناعي في أي مشروع و خصوصاً بالنسبة للمشاريع التي من شأنها التأثير على البيئة هذه الشروط التي نصت عليها القوانين المتعلقة بالبيئة ، و قبل ذلك فقد أشار المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفاءات

تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك في مادته 35 على أن يرفق طلب رخصة البناء ببعض الوثائق من بينها مستوى الضجيج المنبعث من البنايات ذات الإستعمال الصناعي و كذا دراسة مدى التأثير على البيئة ، و على أساس ذلك يتم منح رخصة البناء أو رفضها .

و قد أكد القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة [72] على هذه الدراسة في المادة 15 منه بنصها :

" تخضع مسبقا و حسب الحالة لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة مشاريع التنمية و الهياكل و المنشآت الثابتة و المصانع و الأعمال الفنية الأخرى و كل الأعمال و برامج البناء و التهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة..." .

و تمت إحالة تطبيق هذه المادة و كذا محتوى هذه الدراسة إلى التنظيم ، حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم 145-07 الذي يحدد مجال تطبيق و محتوى و كفاءات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة [73] .

إن هذه الدراسة تهدف إلى تحديد مدى ملاءمة إدخال المشروع في بيئته مع تحديد و تقييم الآثار المباشرة للمشروع و التحقيق من التكفل بالتعليمات المتعلقة بالبيئة في إطار المشروع المعني [73] م 2 و سنتطرق إلى مجال تطبيق هذه الدراسة و إجراءات إعدادها و المصادقة عليها .

1.2.1.1.2.2. مجال تطبيق دراسة و موجز التأثير على البيئة :

إن مجال تطبيق دراسة و موجز التأثير على البيئة بالنسبة للمشاريع الصناعية نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 144-07 الذي يحدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة [74] ، حيث تضمن هذا المرسوم ملحق به جدول النشاطات الصناعية و غير الصناعية المصنفة إلى شديدة السمية ، سامة قابلة للإشتعال ، ملهبة ، قابلة للإنفجار ، آكلة و قابلة للإحتراق ، و هذا التصنيف يكون حسب المواد المستعملة ، كما حدد النشاطات التي تحتاج إلى رخصة وزارية أو رخصة الوالي أو رخصة رئيس المجلس الشعبي البلدي و حدد النشاطات التي تحتاج إلى تصريح فقط لدى رئيس المجلس البلدي ، و كذا الوثائق المرفقة بطلب رخصة إستغلال المنشآت المصنفة و هي حسب الحالة إما دراسة مدى التأثير على البيئة و إما موجز التأثير على البيئة و هذا حسب طبيعة النشاط ، بالإضافة إلى دراسة الخطر و تقرير حول المواد الخطرة ، و من بين النشاطات التي تحتاج إلى دراسة التأثير على البيئة : صناعة المبيدات الصناعية الصيدلانية ، صناعة المواد و المستحضرات شديدة السمية أو السامة ، صناعة المدخرات أو البطاريات ...إلخ.

2.2.1.1.2.2. إجراءات إعداد و المصادقة على دراسة أو موجز التأثير على البيئة :

يتم إعداد دراسة أو موجز التأثير على البيئة من طرف مكاتب دراسات معتمدة من طرف الوزير المكلف بالبيئة و على نفقة صاحب المشروع ثم تودع من طرف هذا الأخير لدى الوالي المختص إقليميا في عشرة نسخ ، حيث تقوم المصالح المكلفة بالبيئة بفحصها و يصدر بعدها الوالي قرار فتح تحقيق عمومي و يتم تعليقه في مقر الولاية و البلديات المعنية و في أماكن موقع المشروع و كذا يتم نشره في يوميتين وطنيتين و مدة التحقيق يجب ألا تتجاوز شهرا واحدا ابتداء من تاريخ التعليق و هذا لدعوة كل شخص طبيعي أو معنوي لإبداء آرائهم في المشروع المزمع إنجازه وفي الآثار المتوقعة على البيئة و يمكن للمعنيين إبداء ملاحظاتهم في سجل جمع الآراء و هو سجل مرقم و مؤشر مفتوح لهذا الغرض و يعين لذلك محافظا محققا .

عند نهاية المحافظ المحقق من تحقيقه يحرر محضر و يرسله إلى الوالي الذي يقوم بتحرير نسخة من مختلف الآراء المحصل عليها و يدعو صاحب المشروع لتقديم مذكرته الجوابية في آجال معقولة ، بعدها يرسل ملف دراسة أو موجز التأثير على البيئة المتضمن آراء المصالح التقنية و نتائج التحقيق العمومي و محضر المحافظ المحقق و المذكرة الجوابية لصاحب المشروع حسب الحالة إما إلى الوزير المكلف بالبيئة بالنسبة لدراسة التأثير على البيئة أو إلى المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا بالنسبة لموجز التأثير على البيئة ، حيث يجب ألا تتجاوز مدة فحص الملف 4 أشهر ابتداء من تاريخ إقفال التحقيق العمومي ، و في الأخير يوافق الوزير المكلف بالبيئة على دراسة التأثير و يوافق الوالي المختص إقليميا على موجز التأثير، و يبلغ قرار الموافقة أو الرفض إلى صاحب المشروع و هو صاحب الإمتياز و في حالة الموافقة تقوم المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا بمراقبة و متابعة المشاريع التي كانت محل دراسة أو موجز التأثير على البيئة [73] م 4 إلى 20.

2.1.2.2. الشروط الخاصة لإستغلال العقار الصناعي

يقصد بالشروط الخاصة لإستغلال العقار الصناعي بعض الشروط التي تسري على بعض المشاريع المنجزة على العقارات الصناعية و هذا بالنظر إلى طبيعة المشروع أو موقعه ، فإستغلال المناطق الصناعية يخضع لبعض الشروط الخاصة بالإضافة إلى أن بعض المشاريع و الأنشطة الصناعية تخضع لنصوص خاصة و من أهمها قانوني المياه و الغابات ، و سنتطرق إلى شروط إستغلال المناطق الصناعية ثم شروط الإستغلال الواردة في النصوص الخاصة .

1.2.1.2.2. شروط إستغلال المناطق الصناعية

نظم المشرع شروط إستغلال المناطق الصناعية في المرسوم رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية و كذا القرار الوزاري المشترك المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، و هي الشروط التي يجب أن يراعيها المتعامل فيما يخص الإشتراك في إستعمال المرافق المشتركة و الشبكات المختلفة و الهياكل الأساسية التي لا تقبل التقسيم قصد المحافظة عليها و إبقائها صالحة للإستعمال و في مقابل ذلك يقع على المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية بعض الالتزامات و يمكن إجمال هذه الشروط فيما يلي :

1.1.2.1.2.2. تحمل أعباء الإستغلال و الشبكات الأساسية :

يقع على عاتق المستثمر القيام بكل أشغال الوصل التي تربط قطعه الأرضية في المنطقة الصناعية بقنوات المياه و صرفها و إتخاذ كل التدابير اللازمة للتخلص من المياه المستعملة أي معالجة المياه الصناعية و كذا الربط بقنوات الغاز و أسلاك الكهرباء و المواصلات السلكية و اللاسلكية ، كما يتحمل أعباء ترميم الأضرار التي يتسبب فيها هو نفسه أو أي مقاول يستعمله و التي تلحق الطرق و الشبكات المختلفة أو أعمال التهيئة العامة الكبرى التي قامت بها مؤسسة التهيئة ، و يخضع كل عمل في الشبكات و المنشآت المشتركة للحصول على رخصة من مؤسسة التسيير [9] م 8 إلى 12 .

2.1.2.1.2.2. الإلتزام بالمحافظة على الجانب العمراني و الجمالي للمنطقة

في إطار المحافظة على محيط المنطقة الصناعية و جانبيها الجمالي يقع على المستثمر إتخاذ جميع التدابير اللازمة للمعالجة المعدة لتخليص المياه المستعملة والأدخنة و التسربات الغازية و النفايات الصلبة من كل المواد التي تضر الصحة العمومية ، و كذا التكفل بجميع التدابير و التجهيزات الرامية إلى الحد من الضجيج و جعله لا يتجاوز مستوى العتبة التي تأمر بها التنظيمات المعمول بها ، و عدم إيداع النفايات أو الردوم أو التفريغات خارج الأماكن المخصصة لها في المنطقة و لو كانت هذه المساحات غير مشغولة حتى و لو كان هذا الإيداع بصفة مؤقتة ، كما يجب أن تكون الأراضي و المباني و لو لم تكن مستعملة إلا في شكل مستودعات مهياة و مصادنة على نحو يحفظ للمحيط نظافته و مظهره اللائق و ترك مساحات خضراء عند الإقتضاء .

3.1.2.1.2.2. دفع مستحقات الخدمات التي تقدمها مؤسسات التسيير:

بإعتبار أن المستثمر على مستوى المنطقة الصناعية ينتفع بالهياكل المشتركة للمنطقة و كذا من الخدمات المقدمة من مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في ما يخص صيانة الهياكل الأساسية الخارجية

و الترميم و كذا حماية المنطقة فيقع عليه مقابل ذلك دفع الإشتراكات المخصصة له و التي تمثل إحدى مصادر تمويل مؤسسات التسيير و هي شركات التسيير العقارية .

في مقابل الشروط و الإلتزامات التي يتحملها المستثمر داخل المنطقة الصناعية يقع على شركة التسيير العقارية المعنية ما يلي [7] م 4 و 8 :

- المحافظة على الأعمال الكبرى و التجهيزات و التهيئات الجماعية التي تختص بها المنطقة و صيانتها.

- مراقبة المنطقة و حمايتها و إحترام متطلبات الأمن و مستلزماته بالإتصال مع المصالح المعنية.

- تنظيم المصالح المشتركة بين جميع المتعاملين في المنطقة و تنشيطها.

- تمثيل الوحدات و الهيئات المقامة في المنطقة لدى السلطات المحلية فيما يتعلق بالمسائل ذات المصلحة المشتركة.

و في مقابل ذلك الحصول على عائدات الخدمات التي تقدمها و كذا المساهمة المالية التي تشارك بها الوحدات المقامة في المنطقة تبعا لنسب المساحة التي تشغلها و رقم أعمالها .

2.2.1.2.2. شروط الإستغلال الواردة في القوانين الخاصة

بالإضافة إلى الشروط العامة لإستغلال العقار الصناعي هناك بعض الشروط الواردة في قوانين خاصة و المتعلقة بالمشاريع ذات الصلة بقانون المياه و قانون الغابات ، و سنتناول ذلك في كل من القوانين .

1.2.2.1.2.2. بالنسبة لقانون المياه :

يعد إستعمال المياه في المجال الصناعي وجه من أوجه إستعمالها ، لذا كان من الضروري وضع ضوابط و شروط لهذا الإستعمال .

و بالرجوع إلى القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه [75] ، نجده قد أقر بعض الشروط لإستعمال المياه في هذا المجال و هذا ما أشارت إليه المادة 6 من قانون المياه بنصها :

" يخضع حشد كل الموارد المائية و إنتاجها و إستعمالها بما في ذلك المياه غير العادية إلى شروط خاصة يحددها هذا القانون ... " .

و من بين هذه الشروط نذكر :

- يخضع رمي الإفرازات أو تفريغ كل أنواع المواد التي لا تشكل خطر تسمم أو ضررا بالأماكن العمومية للماء إلى ترخيص [75] م 44 .

- يجب على كل وحدة صناعية تعتبر تفريغاتها ملوثة وضع منشآت تصفية ملائمة [75] م 47 .

- لا يمكن إستعمال الموارد المائية من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص أو العام إلا بموجب رخصة أو إمتياز يسلم من قبل الإدارة المختصة في هذا الشأن ، حيث يخضع لنظام الإمتياز على الخصوص إنجاز الحفر من أجل إستخراج الماء في الأنظمة المائية الجوفية المتحجرة أو بطيئة التجدد من أجل إستعمالات صناعية لاسيما في المناطق الصحراوية و كذا إقامة هياكل إستخراج المياه الجوفية أو السطحية لضمان التمويل المستقل للوحدات الصناعية و إنجاز المنشآت الموجهة لإستعمال المياه القذرة المصفاة من أجل الإستعمالات الصناعية ، و يكون هذا الإمتياز مرفوقا بدفتر شروط نموذجي لكل فئة من المستعملين ، و يخول إمتياز إستعمال الموارد المائية لصاحبه التصرف لفترة معينة في منسوب أو حجم المياه المحدد حسب معدل سنوي و الإحتياجات التي تتوافق مع الإستعمال و يكون مقابل دفع إتاوة .

و في هذا الإطار يستفيد الحائز لإمتياز إستغلال الموارد المائية من حق مرور المياه و كذا صرفها و ذلك عبر قنوات باطنية في الأراضي الوسيطة بإستثناء الساحات و الحدائق و الأحواش المجاورة للسكنات و الذي يجب أن يتم في ظروف أكثر عقلانية و أقل ضررا لإستغلال العقارات التي تم المرور بها و يكون ذلك مقابل تعويض مسبق و عادل [75] م 90 .

2.2.2.1.2.2. بالنسبة لقانون الغابات :

تعتبر الثروات الغابية ملك من الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية [30] م 15 ، و عليه فهي ثروة وطنية يجب صيانتها و المحافظة عليها و تتميتها ، و في هذا الإطار حدد القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات [76] ، بعض الإحتياطات و التراخيص المسبقة التي يجب مراعاتها عند إستغلال العقار الصناعي الواقع بالقرب من الغابات لتفادي الإضرار بها و هذا في إطار الضبط الإداري .

فلا يجوز إقامة أية ورشة لصنع الخشب و المنتجات المشتقة داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 500 متر منها دون رخصة ، و لا يجوز أيضا إقامة أي مصنع للأجر أو القرميد أو فرن لصنع مواد البناء أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدرا للحرائق داخل الأملاك الغابية أو على بعد يقل عن كيلومتر واحد منها دون رخصة ، كما لا يجوز إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل هذه الأملاك أو على بعد يقل عن 2 كلم منها دون رخصة [76] م 27، 28 و 30 ، و عليه فإن أي نشاط صناعي يتم داخل الأملاك الغابية الوطنية أو بالقرب منها يخضع لترخيص مسبق من الوزارة المكلفة بالغابات .

و تتضمن الأملاك الغابية الوطنية الغابات ، الأراضي ذات الطابع الغابي و التكوينات الغابية الأخرى التابعة للدولة و المجموعات المحلية [76] م 13 ، كما تخضع الأراضي ذات الطابع الغابي التابعة للخواص لنفس الأحكام المتضمنة في قانون الغابات [76] م 58 .

إن الهدف من هذا الترخيص هو حماية الأملاك الغائبة خاصة من الحرائق و قد جاءت الأحكام كلها أمرة و يعني المنع المطلق ، و عليه فالرخصة واجبة لكل بناء مهما كانت طبيعة إستعماله و بالأحرى في المجال الصناعي .

2.2.2. منازل إستغلال العقار الصناعي

إن المنازعات الناجمة عن إستغلال العقار الصناعي تعد حالة قد تؤول إليها عملية الإستغلال ، لذا كان من الضروري التطرق إليها في إطار دراسة النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي .
إن عملية الإستغلال قد تكشف عن منازعات مختلفة بين مستغل العقار الصناعي و بين الدولة من جهة أو بينه و بين مسيري المناطق المهيأة من جهة أخرى ، هذه المنازعات التي تختلف طبيعتها و كذا الجهات القضائية المختصة بالفصل فيها حسب ما سيأتي.

1.2.2.2. طبيعة منازعات إستغلال العقار الصناعي

تختلف طبيعة المنازعات الناجمة عن إستغلال العقار الصناعي و يمكن تصنيفها حسب طبيعة عقد المنح إلى صنفين ، منازعات متعلقة بالتنازل عن العقار الصناعي و منازعات متعلقة بمنح الإمتياز عليه

1.1.2.2.2. المنازعات المتعلقة بالتنازل عن العقار الصناعي

لقد ذكرنا أن التنازل عن العقار الصناعي كان في مرحلة سابقة و تم إستبعاده بصدور الأمر رقم 04-08 المتعلق بمنح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة للإستثمار و تم إعتداد الإمتياز كمنط و حيد للإستغلال ، غير أنه يجدر بنا أن نتناول المنازعات التي قد تثور في إطار التنازل كون أن العديد من التنازلات عن العقار الصناعي قد تمت و العديد من المنازعات المتعلقة به ظهرت و قد تظهر و التي تستوجب الفصل فيها .

و يمكن تصنيف هذه المنازعات إلى : منازعات متعلقة بإكتساب العقار الصناعي و منازعات فسح عقد التنازل .

1.1.1.2.2.2. منازعات متعلقة بإكتساب العقار الصناعي :

لقد ظهرت عدة نزاعات في المناطق المهيأة خاصة في المناطق الصناعية نتيجة عدم إتمام عقد التنازل من طرف مؤسسات التهيئة لصالح المستثمرين أو المستغلين ، و بالتالي عدم إكتساب ملكية العقار الصناعي من طرف هؤلاء المستغلين داخل هذه المناطق و هذا راجع إلى عدة أسباب منها :
- عدم ملكية مؤسسات التهيئة لبعض التجزئات العقارية داخل المناطق الصناعية و التي كانت ملكا للخواص و لم يتم تسوية وضعيتها [45] ص90 ، و بالتالي القيام بتجزئتها دون الحصول على رخصة

التجزئة هذه الأخيرة التي تشترط ملكية الأرض ، مما نتج عنه عدم إمكانية إعادة التنازل من مؤسسة التهيئة للمستفيدين بعقد موثق و مشهر.

- عدم الإتفاق على سعر إعادة التنازل بين المستفيدين من جهة و مؤسسات التهيئة من جهة ثانية ، حيث تطالب هذه الأخيرة بإعادة التنازل على أساس سعر السوق بينما يطالب المستفيدون بتطبيق سعر الاقتناء[45] ص90 .

و قد بقيت هذه الوضعية عالقة لعدة سنوات مما إستدعى تدخل وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة آنذاك مع وزارة المالية بتعلية مشتركة و المتعلقة بكيفيات و شروط تطهير العقار الصناعي المشار إليها سابقا حيث وضعت بعض التوجيهات لتسوية الوضعية و فرضت على مؤسسات التهيئة قبل القيام بأي تنازل عن عقار صناعي داخل المناطق الصناعية بإكتساب ملكية الأوعية العقارية أو لا بعقد رسمي إذا لم تكن مالكة لها بعد و كذا إستخراج و شهر رخصة التجزئة إذا لم تكن هذه الشكلية قد تمت بعد ، أما بخصوص سعر إعادة التنازل فقد وضعت الحلول التالية :

- بالنسبة لقطع الأراضي المهيأة و الممنوحة للمستفيدين دون عقد توثيقي و الذين يكونون قد دفعوا سعر التنازل أو جزء منه ، فيقوم سعر التنازل على أساس قيمة قطعة الأرض بالإضافة إلى قيمة أشغال التهيئة ، و في هذه الحالة يجب تسوية وضعية هذه القطعة الأرضية مباشرة أو بعد تكملة الثمن و بعقد توثيقي .

- إذا كان المستفيد هو الذي تكفل بنفسه بأشغال التهيئة لأسباب مختلفة يجب خصم مبالغ التهيئة التي صرفها من سعر إعادة التنازل .

- بالنسبة لقطع الأراضي الممنوحة و التي لم تكن محل أي دفع في هذه الحالة سعر التنازل المطبق ينبغي أن يكون محين حتى و إن كانت حيازتها سابقة ، مع إحتساب هامش الربح لصالح مؤسسات التهيئة .

- أما بالنسبة للتنازل من مستفيد إلى آخر فمن لا يحوز على عقد رسمي فإن تنازله يكون باطلا ، أما من يحوز على عقد رسمي يمكن له التنازل بشرط الحصول على رأي مؤسسة التسيير و هذا لمراقبة النشاط المزمع القيام به و مدى موافقته مع وجهة المنطقة الصناعية .

2.1.1.2.2.2. منازعات فسخ عقد التنازل :

إن عقد التنازل عن العقار الصناعي التابع للأمالك الخاصة للدولة و خارج المناطق الصناعية بموجب المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 كان مصحوبا كأصل بشرط فاسخ و هذا الشرط الفاسخ له صورتان :

أولاً : شرط عدم بيع و تأجير و تقسيم القطعة الأرضية المتنازل عنها.

ثانياً : شرط يتعلق بمدى إنجاز المشروع وفق برنامج الإستثمار المعتمد و في الأجل المقررة .

حيث ورد في القرار الوزاري المشترك المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأمالك الخاصة للدولة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات و الذي جاء تطبيقاً للمادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 في البند 12 من دفتر الشروط الملحق به على فسخ البيع إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط ، و ذلك بعد توجيه إنذارين له برسالة مسجلة مع إشعار بالإستلام و عند عدم جدواها فإن مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً يباشر إجراء الفسخ عن طريق القضاء .

فعقد التنازل عن العقار الصناعي خارج المناطق الصناعية هو عقد إداري لأنه يتم مباشرة بين مديرية أملاك الدولة و المشتري و بالتالي فالمنازعات المتعلقة به من إختصاص القضاء الإداري ، على خلاف عقد التنازل في المناطق الصناعية الذي يعد عقد بيع مدني .

و تجدر الإشارة إلى أن المنازعات المتعلقة بالتنازل عن العقار الصناعي محدودة بعد إهتمام الدولة بتطهير العقار الصناعي خاصة في المناطق الصناعية و كذا مناطق النشاطات ، كما تم إدماج الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة و إخضاعها هي و الأراضي الموجودة بمناطق النشاطات المتوفرة لنمط الإمتياز بدل التنازل [16] م 7 ، و سنتناول المنازعات المتعلقة بمنح الإمتياز بشيء من التفصيل بإعتباره النمط الحالي لإستغلال العقار الصناعي حالياً .

2.1.2.2.2. المنازعات المتعلقة بمنح الإمتياز على العقار الصناعي :

إن عقد منح الإمتياز على العقار الصناعي هو عقد إداري كما سبق بيانه بين مديرية أملاك الدولة و بين المستغل صاحب الإمتياز، و قد ينجم عن هذا الإستغلال العديد من المنازعات بين طرفيه سواء قبل الإستغلال في حالة عدم إنجاز مشروع الإستثمار أصلاً أو أثناء الإستغلال في حالة عدم إحترام شروط هذا الإستغلال ، و قد تم النص على هذه المنازعات في الأمر رقم 04-08 و كذا النصوص التنفيذية له و دفاتر الشروط النموذجية الملحقة بها و التي تتجسد في منازعات فسخ عقد منح الإمتياز و سنتناول طبيعة هذا الفسخ ، حالاته و إجراءاته و أخيراً آثار هذا الفسخ .

1.2.1.2.2.2. طبيعة فسخ عقد الامتياز:

إن طبيعة فسخ عقد منح الإمتياز الوارد على العقار الصناعي تغيرت بتغيير النظام القانوني لهذا العقد ففي نشأته كان فسخه بقوة القانون نتيجة عدم إحترام صاحب الإمتياز للإلتزامات المفروضة عليه و هذا ما نص عليه سابقاً البند 12 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322-94 المتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة بما يلي :

"... و في كل هذه الحالات يفسخ الإمتياز بقوة القانون..."

حتى بالنسبة للأمر رقم 06-11 المحدد لكيفيات و شروط منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة للإستثمار كان ينص على الفسخ بقوة القانون فقد نصت المادة 9 منه على ما يلي :

" يترتب على كل تقصير من المستفيد من الإمتياز أو التنازل بالإلتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء فسخ عقد منح الإمتياز أو التنازل بقوة القانون عن طريق الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميا..."

كما نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 على أن يكون الفسخ وفقا لأحكام المادة 120 من القانون المدني و التي تنص :

" يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها و بدون حاجة إلى حكم قضائي و هذا الشرط لا يعفي من الإعذار الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين".

إن هذا الشرط الفاسخ يسلب القاضي سلطته التقديرية فلا يستطيع إعطاء أجل لصاحب الإمتياز للوفاء بالتزاماته و يتعين عليه الحكم بفسخ العقد عند تحقق الشرط غير أن هذا الشرط لا يعفي من الإعذار فإذا لم يعذر صاحب الإمتياز إعتبر رفع الدعوى و تبليغه بها بمثابة إعذار، كما أن هذا الشرط المتضمن الفسخ دون حاجة إلى حكم قضائي لا يعفي من رفع دعوى الفسخ إذا نازع صاحب الإمتياز في أعمال الشرط ، فيكون الحكم القاضي بالفسخ في هذه الحالة كاشفا لا منشئا [77] ص 832 ، كما لا يمنع وجود هذا الشرط الإدارة من مطالبة صاحب الإمتياز بتنفيذ العقد بدلا من المطالبة بفسخه .

و يمكن القول أن عقد الإمتياز سابقا كان مقترنا بشرط فاسخ بتحقق الشرط و هو الإخلال بالإلتزامات من طرف صاحب الإمتياز يترتب عليه فسخ العقد مباشرة و بقوة القانون و لا يكون الحكم القضائي بذلك عند الإقتضاء إلا كاشفا له .

غير أن طبيعة هذا الفسخ تغيرت بموجب الأمر رقم 08-04 بحيث أصبح فسخ عقد منح الإمتياز لا يقع إلا أمام الجهة القضائية المختصة و هذا ما نصت عليه المادة 12 منه :

" يترتب على كل إخلال من المستفيد من الإمتياز للتشريع الساري المفعول و للإلتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا".

و عليه أصبح هذا الفسخ خاضعا للقاعدة العامة لفسخ العقود الملزمة للجانبين بموجب المادة 119 من القانون المدني و التي تنص :

"... إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدِين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه..." .

و عليه فالشرط الفاسخ المتضمن في عقد منح الإمتياز لا يعفي من الإعدار و لا من الإلتجاء إلى القضاء للحصول على حكم بفسخ العقد و يكون هذا الحكم منشأً للفسخ لا كاشفاً له [77] ص 831 .
يمكن القول أن فسخ هذا العقد بموجب الأمر رقم 04-08 فيه أكثر حماية للمستثمر كونه لا يقع إلا بموجب حكم قضائي على عكس ما كان عليه سابقاً حيث كان يقع بقوة القانون و دون حاجة إلى حكم قضائي .

2.2.1.2.2.2. حالات فسخ عقد الإمتياز و إجراءاته :

القاعدة العامة أن عقد منح الإمتياز يفسخ بسبب إخلال المستفيد بالإلتزامات التي يتضمنها العقد و هي الإلتزامات الواردة في الأمر رقم 04-08 و مراسيمه التنفيذية وكذا دفاقر الشروط النموذجية الملحقة بها و إن حالات الفسخ المذكورة و محددة في هذه النصوص .

إن فسخ عقد منح الإمتياز يكون في أي وقت و بإتفاق الطرفين و هذه الحالة لا تشكل منازعة لأن الفسخ يتم بإرادة الطرفين ، و قد يكون بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد بنود دفاقر الشروط و هذه الحالة تشكل منازعة يجب عرضها على القضاء المختص و يمكن حصر حالات الفسخ كما يلي :

- التغيير في وجهة الأصل العقاري أو إستعماله جزئياً أو كلياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفاقر الشروط [16] م 1 من الملحق .

- إنجاز البناءات و بدون مطابقتها للبرنامج المحدد أو لرخصة البناء [16] م 22 .

- عدم إتمام المشروع عند إنتهاء الأجل الإضافي الذي يتراوح من سنة إلى 3 سنوات بعد إنتهاء الأجل المحدد في عقد الإمتياز [16] م 21 .

- التنازل و التآجير من الباطن للإمتياز قبل الإنتهاء من المشروع عندما يتعلق الأمر بمنح إمتياز على قطعة أرض عارية ، و كذا التنازل قبل إنتهاء مدة 5 سنوات من تاريخ منح الإمتياز عن الأصل العقاري المبني [46] م 21 .

و تجدر الإشارة إلى أن التنازل عن الإمتياز للمدة المتبقية من طرف المستفيد لآخر في حالة جوازه يجب أن يتم في إطار إحترام الشروط التالية [16] م 19 :

- إنجاز البناءات المقررة في المشروع الإستثماري و المعاينة قانوناً بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير.

- بدء النشاط المعايين قانوناً من طرف اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 4/5 من الأمر رقم 04-08 و التي سيحدد تنظيمها و تشكيلها و سيرها عن طريق التنظيم ، كما يجب أن يكون بدء النشاط

معاین كذلك من الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالإستثمار .

- يجب إعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجراؤها فيما يخص الإمتياز الممنوح .

أما بخصوص إجراءات الفسخ فقد نصت على ذلك نماذج دفاتر الشروط الملحقة بالمرسومين التنفيذيين رقم 152-09 و رقم 153-09 ، فعند مخالفة المستفيد من الإمتياز لبنود دفتر الشروط و بعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام و عند عدم جدواها تباشر إجراءات الفسخ لدى الجهة القضائية المختصة.

3.2.1.2.2.2. آثار فسخ عقد الإمتياز:

تناول المشرع آثار فسخ العقد بصفة عامة في المادة 122 من القانون المدني التي تنص :
" إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ، فإذا إستحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض".

يظهر من هذا النص أن الفسخ يرتب أثرا يتمثل في إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد و يصبح العقد منعدم و كأنه لم يكن فتمحى كل الآثار التي رتبها من يوم إنعقاده .

غير أن تطبيق هذا الحكم بالنسبة لعقد منح الإمتياز الذي يعتبر من العقود الزمنية له بعض الخصوصية ، إذ تقتصر آثار الفسخ في هذه الحالة على إنهاء العلاقة التعاقدية بالنسبة للمستقبل فقط لأنه قبل ذلك إنتفع صاحب الإمتياز بالأصل العقاري و قبضت مديرية أملاك الدولة الإتاوة المستحقة مقابل ذلك ، لذا فهذه الآثار لا يلحقها الأثر الرجعي للفسخ .

أما بالنسبة للبناءات المنجزة من طرف صاحب الإمتياز فإنه يقتضي عند فسخ العقد تعويضه عن ذلك إلا في حالة إستثنائية التي يكون فيها فسخ عقد منح الإمتياز دون تعويض كما يلي :

أولا : فسخ عقد منح الإمتياز مع تعويض صاحبه :

قد يتم فسخ عقد الإمتياز مع تعويض صاحب الإمتياز و هذا هو الأصل ، حيث تدفع الدولة نتيجة الفسخ و إسقاط الحق تعويضا له بعنوان فائض القيمة المحتملة المضافة على القطعة الأرضية و هذا من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية وفق رخصة البناء و شهادة المطابقة و دون أن يتجاوز مبلغ التعويض قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة ، كما أنه يتم اقتطاع نسبة 10% من مبلغ التعويض المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة كتعويض للدولة نتيجة تقصير صاحب الإمتياز.

كما أن من آثار هذا الفسخ هو تحول جميع الإمتيازات و الرهون المحتمل توقيعها على القطعة الأرضية محل الإمتياز من طرف صاحب الإمتياز إلى مبلغ التعويض الناجم عن الفسخ .

ثانيا : فسخ عقد منح الإمتياز دون تعويض صاحبه :

قد يتم فسخ عقد منح الإمتياز و بدون تعويض المستفيد منه و هذا راجع لخطئه و المتمثل في إنجاز البناءات سواء في آجالها أو في غير آجالها مع عدم مطابقتها مع البرنامج المحدد أو رخصة البناء و في هاته الحالة سيتم لا محالة النطق بهدم البناءات من طرف الجهة القضائية المختصة و عند ذلك يتعين على صاحب الإمتياز و على حسابه إعادة القطعة الأرضية محل الإمتياز إلى حالتها الأصلية .

2.2.2.2. الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي

بعد تعرضنا إلى مختلف المنازعات التي قد تطرح في مجال إستغلال العقار الصناعي على الجهات القضائية المختصة للفصل فيها سواء من طرف المستغل بإعتباره مالكا للعقار أو صاحب الإمتياز عليه أو من طرف مسيري المناطق المهيأة أو من طرف الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة باعتبارها مالكة لحق الرقبة على هذا العقار .

و فيما يتعلق بالإختصاص القضائي فإن القوانين المتعلقة بالعقار الصناعي لم تتضمن أحكام خاصة بالمنازعات الناجمة عن إستغلاله ، إلا قانون الإستثمار الذي تضمن حكما خاصا بالنسبة للمستثمر الأجنبي في حالة وجود إتفاقيات تتعلق بالمصالحة أو التحكيم [1] م 17 ، لذا سنتناول ذلك بالرجوع إلى القواعد العامة في مجال إختصاص الجهات القضائية وفق أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فهذه المنازعات تكون إما من إختصاص القضاء العادي أو من إختصاص القضاء الإداري كما سيأتي بيانه .

1.2.2.2.2. إختصاص القضاء العادي

إن إستغلال العقار الصناعي يتجسد إما في عقد التنازل سابقا و إما في عقد منح الإمتياز حاليا ، و لقد عرفنا أن عقد منح الإمتياز هو عقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة مما يعني إستبعاد المنازعات المتعلقة به من إختصاص القضاء العادي ، أما فيما يخص عقود التنازل المبرمة سابقا فيمكن التمييز بين حالتين :

الحالة الأولى : عقود التنازل عن العقار الصناعي بموجب المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 فهذا العقد هو عقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة و بالتالي تستبعد المنازعات المتعلقة به من مجال إختصاص القضاء العادي .

الحالة الثانية : عقود التنازل عن العقار الصناعي في إطار المناطق المهيأة سواء في المناطق الصناعية على الخصوص أو في مناطق النشاطات بعد 1990 ، فهذه العقود هي عقود مدنية موثقة ومشهرة لأنها مبرمة بين أشخاص القانون الخاص ، المستغل من جهة ومؤسسات تهيئة المناطق الصناعية أو الوكالات العقارية المحلية بالنسبة لمناطق النشاطات من جهة أخرى .

و عليه فإن المنازعات المتعلقة بعقود التنازل عن العقار الصناعي داخل المناطق المهيأة تكون من إختصاص القضاء العادي لكونها عقود مدنية موثقة و مشهرة و لكون أطرافها يخضعون للقانون الخاص و تختص بالنزاع المحكمة التي يقع العقار في دائرة إختصاصها [71] م 40 و 518 .

2.2.2.2.2. إختصاص القضاء الإداري

بالرجوع إلى أحكام و قواعد النظام القانوني و القضائي الجزائري يمكن إستنتاج و بكل سهولة و وضوح أن المعيار المعتمد والمطبق في تحديد نطاق إختصاص القضاء الإداري هو المعيار العضوي [78] ص 190 و ما بعدها ، و هذا ما يستنتج من المادة 800/2 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص :

" تختص - أي المحاكم الإدارية- بالفصل كأول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها..."

فجميع القضايا التي تكون الدولة طرفا فيها تختص بالفصل فيها المحاكم الإدارية بما فيها دعاوى العقود الإدارية ، لذا فإن تحديد إختصاص القضاء الإداري في مجال منازعات إستغلال العقار الصناعي سيكون على أساس طبيعة عقد الإستغلال و الذي يكون إما عقد مدني فتخضع المنازعات المتعلقة به إلى القضاء العادي كما سبق بيانه و إما أن يكون عقد إداري تكون الدولة طرفا فيه و حسب المعيار العضوي تكون المنازعات المتعلقة به من إختصاص القضاء الإداري ، و عرفنا أن إستغلال العقار الصناعي بموجب عقد إداري يكون في حالتين :

1.2.2.2.2.2. عقد التنازل سابقا خارج المناطق المهيأة :

طبق التنازل عن العقار الصناعي خارج المناطق الهياة بموجب المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 و كذا بالنسبة لعقود منح الإمتياز التي تحولت إلى تنازل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار أين كانت عقود منح الإمتياز قابلة للتحويل إلى تنازل.

إن عقود التنازل الواردة على الأملاك الخاصة للدولة في إطار إستغلال العقار الصناعي هي عبارة عن عقود إدارية لأن الدولة تكون طرفا فيها باعتبارها المالكة ممثلة في مديرية أملاك الدولة المختصة

إقليمياً ، و بالتالي جميع المنازعات المتعلقة بهذه العقود هي منازعات إدارية تخضع لإختصاص القاضي الإداري .

2.2.2.2.2. عقد منح الإمتياز على العقار الصناعي :

إن عقد منح الإمتياز على العقار الصناعي بموجب الأمر رقم 04-08 المتعلق بمنح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الإستثمار هو عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة [4] م 10 ، يخول للمستفيد حق عيني عقاري على العقار محل منح الامتياز و قد نصت المادة 12 منه على ما يلي :

" يترتب على كل إخلال من المستفيد من الإمتياز ... إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختصة إقليمياً".

و يمكن مقارنة إسقاط هذا الحق مع إسقاط الحق العيني العقاري في إطار المستثمرات الفلاحية و الذي طرح إشكال في تحديد القضاء المختص بإسقاطه ، فمنهم من يعتبر أن القاضي العقاري هو المختص بذلك على أساس أن عقد المنح يعد بمثابة عقد إيجار فلاحى يدخل ضمن الإستثناءات الواردة في المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية سابقا إضافة إلى أن المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 الذي يحدد كليات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 [79] ، تنص على أن ترفع الدعوى إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية و أن القاضي الإداري لم يكن يوما مختصا بإسقاط الحقوق العينية العقارية ، و منهم من يعتبر أن القاضي الإداري هو المختص بذلك على أساس المعيار العضوي [80] ص120 و ما بعدها .

هذا بالنسبة لعقد المنح في إطار المستثمرات الفلاحية ، أما بالنسبة لعقد منح الإمتياز على العقار الصناعي يمكن أن نستنتج أن القضاء الإداري هو المختص بفسخ العقد و بالتالي إسقاط الحق للأسباب التالية :

- إن نص المادة 12 من الأمر رقم 04-08 نصت على مباشرة إجراءات إسقاط الحق لدى الجهات القضائية المختصة و لم يذكر النص عبارة القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية و هذا من شأنه رفع اللبس و الرجوع إلى القاعدة العامة .

- القاعدة العامة في إختصاص القضاء الإداري هو المعيار العضوي و لا يجوز الخروج على ذلك إلا بنص صريح و لا يوجد نص صريح بعقد الإختصاص للقضاء العادي في هذا الشأن لا في القوانين المنظمة للعقار الصناعي و لا في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

- كما أن القاعدة العامة هي أن منازعات الدومين الخاص في الجزائر تخضع لإختصاص القضاء الإداري مثلها مثل منازعات الدومين العام ، و الإستثناء هو خضوعها للقضاء العادي عند وجود نص صريح في القانون .

و عليه فإن القضاء المختص بدعوى فسخ عقد منح الإمتياز و بالتالي إسقاط الحق الناتج عنه هو القضاء الإداري ، و تكون المحاكم الإدارية مختصة نوعيا بذلك بإعتبارها دعوى قضاء كامل [71] م 801 ، أما إقليميا فتختص بذلك المحكمة الإدارية الواقع في دائرة إختصاصها العقار محل منح الإمتياز و إن الإختصاص سواء النوعي أو الإقليمي للمحاكم الإدارية هو من النظام العام [71] م 807 ، كما نشير إلى أن الدولة معفاة من التمثيل الوجوبي بمحاكم أمام المحاكم الإدارية [71] م 827 ، و يمثلها في هذا الصدد الوزير المكلف بالمالية الذي يمكن له أن يكلف موظفي إدارة الأملاك الوطنية بتمثيله [81] م 183 و 184 .

و في إنتظار تنصيب المحاكم الإدارية تبقى الغرف الإدارية بالمجالس القضائية و كذا الغرف الإدارية الجهوية مختصة بالنظر في هذه الدعوى [82] م 8 .

خاتمة

لقد تعرضنا من خلال هذه الدراسة إلى العقار الصناعي و كيفية تنظيمه و إستغلاله في الجزائر و عرفنا أن هذا العقار يصنف إلى العقار الصناعي المهيأ و يتمثل خصوصا في المناطق الصناعية و العقار الصناعي غير المهيأ و يتمثل في الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة للإستثمار في المجال الصناعي ، هذه الأراضي التي قد تتواجد في مناطق ذات خصوصية تعرف بالمناطق المطلوب ترقيتها و الذي يخضع الإستثمار فيها إلى النظام الخاص .

و عرفنا أيضا أن الدولة تحاول تنظيم سوق العقار الصناعي من خلال إسترجاع الوفرة العقارية غير المستغلة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة و المؤسسات العمومية الإقتصادية في حالة نشاط و كذا الأراضي المتواجدة على مستوى المناطق الصناعية بغرض حصر و تحديد العرض المتعلق بهذا العقار و تنظيم تسييره من خلال إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بالنسبة للأصول العقارية المسترجعة و اللجنة المحلية بالنسبة لباقي الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار.

إن العقار الصناعي يعتبر من أهم الشروط لتحقيق الإستثمار و في المقابل قد يكون من أهم العناصر الكابحة له ، و لقد إرتبطت الإستفادة من هذا العقار بإجراءات إدارية معقدة و هيئات مختلفة ، هذه الطريقة غالبا ما تؤدي إلى ممارسات بيروقراطية و إجراءات إقصائية و تمييزية و مشجعة في نفس الوقت للسوق الموازية .

و في إطار سياسة الدولة لتحفيز الإستثمار و ترقيته تم إرساء منظومة قانونية تناولت كيفية إستغلال العقار الصناعي و العقار الموجه للإستثمار بشكل عام ، من خلال الأمر رقم 06-11 المتعلق بمنح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار و المرسومين التنفيذي رقم 07-121 و رقم 07-122 تقوم على الأسس التالية :

- منح الإمتياز على العقار الصناعي يكون بالمزاد العلني بالنسبة للأراضي الواقعة في بلديات ولاية الجزائر، عنابة ، قسنطينة و وهران ، و كذا بلديات مقر الولاية و الدائرة في ولايات شمال البلاد و بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا .
- منح الإمتياز يكون بالتراضي بالنسبة للأراضي الواقعة خارج البلديات المذكورة و كذا الأراضي الواقعة في بلديات ولايات الجنوب .

- إمكانية منح الإمتياز بالتراضي مهما كان موقع العقار الصناعي من طرف المجلس الوطني للإستثمار بالنسبة للإستثمارات ذات الأهمية الخاصة للإقتصاد الوطني .

- الترخيص بمنح الإمتياز يكون بموجب قرار من الوالي أو من طرف المجلس الوطني للإستثمار بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية .

- منح الإمتياز يكون لمدة أداها 20 سنة قابلة للتجديد و قابلة للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع .

- تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية يكون بعد مرور 20 سنة و عند التجديد .

- التنازل عن العقار الصناعي يكون بالنسبة للأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة و كذا الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية فقط وما عداها يمنح عن طريق الإمتياز.

غير أن منح الإمتياز على العقار الصناعي لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مع القابلية للتحويل إلى تنازل من شأنه أن يؤدي إلى إستهلاك الثروة العقارية الوطنية المخصصة لهذا المجال مما قد يترتب عليه غياب الدولة كمنظم لهذا العقار و بالتالي عدم إمكانية تخصيصه حسب مقتضيات الإقتصاد الوطني و إحتياجاته .

و أمام هذه الوضعية تم تكييف الإطار القانوني الذي ينظم منح العقار الصناعي بإعتماد صيغة جديدة عن طريق الأمر رقم 04-08 المتعلق بمنح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار و مراسيمه التنفيذية ، و تمثلت الأحكام الجديدة المقررة فيما يلي :

- منح الإمتياز يكون بالمزاد العلني كأصل و يكون الترخيص به بقرار من الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الإستثمارات عندما يكون العقار المعني تابع للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري أو بقرار من الوالي المختص إقليميا بالنسبة لباقي الأراضي المشكلة للعقار الصناعي التابع للدولة .

- منح الإمتياز يكون إستثناء عن طريق التراضي بالنسبة للمشاريع التي يكون لها طابع الأولوية و الأهمية الوطنية أو التي تكون محدثة بقوة لمناصب الشغل أو تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة و يكون ذلك بترخيص من مجلس الوزراء و بإقتراح من المجلس الوطني للإستثمار، كما يمكن أن تخفض مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة لهذه المشاريع .

- منح الإمتياز يكون لمدة أداها 33 سنة قابلة للتجديد و أقصاها 99 سنة و غير قابل للتحويل إلى تنازل.

- تحويل أجل تحيين الإتاوة الإيجارية السنوية إلى 11 سنة بدلا من 20 سنة .

- إرساء الإنسجام في كيفية إستغلال العقار الصناعي بإخضاع الأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية لطريقة منح الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل و كذا بالنسبة للأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بدلا من التنازل .

- بالإضافة إلى توسيع نمط منح الإمتياز ليشمل العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

هذا و إن فرض إلتزامات على المستفيد من الإمتياز من خلال دفتر الشروط يعد ضمانا لحماية مصلحة المجموعة الوطنية و أن أي إخلال بهذه الإلتزامات من شأنه أن يرتب إسقاط الحق عن طريق الجهات القضائية المختصة .

يمكن القول أن الإستراتيجية المكرسة حاليا لإستغلال العقار الصناعي سواء من حيث تسييره أو منحه تتسم بالوضوح و التفصيل الشيء الذي من شأنه إبعاد أي غموض أو لبس ، و إن هذا العامل إضافة إلى الحوافز و الإمكانيات المقررة للمستثمرين بموجب قانون الإستثمار من شأنه تحقيق الأهداف المتوخاة و المتمثلة في إستقطاب أكبر نسبة من رؤوس الأموال الأجنبية و الوطنية بما يدعم الإقتصاد الوطني و يحسن الوضع الإجتماعي و في نفس الوقت تكريس حماية للثروة العقارية الوطنية من الخوصصة و من المضاربة.

إن تحقيق هذه الأهداف يتوقف على مدى الثقة التي يلمسها المستثمر في المجال السياسي و الإجتماعي وكذا القانوني ، و لا يتحقق ذلك إلا بتوفير الجو المناسب لذلك من خلال الإستقرار في المجالات السابقة خاصة بالنسبة للقوانين المتعلقة بالإستثمار و العقار هذه القوانين التي ما تلبث أن تعدل أو تلغى ، فهل سيحظى الإطار القانوني الحالي بالإستقرار بما يمنح الثقة للمستثمر ؟

قائمة المراجع

- 1- الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 غشت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2001 ، المعدل و المتمم .
- 2- محمد يوسف ، مضمون أحكام الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001 و مدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية و الأجنبية ، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة المجلد 12، العدد 23 لسنة 2002 .
- 3- ملخص مشروع التقرير حول مشكل العقار في الجزائر: عائق أمام التنمية الاقتصادية ، المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي ، لجنة آفاق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، الدورة العامة الرابعة و العشرون ، جوان 2004 .
- 4- الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 2008 .
- 5- المنشور المتعلق بالمناطق الصناعية و مناطق النشاطات ، وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة ، ربيع الأول 1419 .
- 6- المرسوم رقم 45-73 المؤرخ في 28 فبراير 1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، جريدة عدد 20 لسنة 1973 .
- 7- المرسوم رقم 55-84 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية 10 لسنة 1984 .
- 8- المرسوم رقم 56-84 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1984 .
- 9- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 5 مارس 1984 الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1984 .
- 10- Rapport sur le foncier économique, commission interministérielle, juillet/août 2006.

11- Programme de rehabilitation et modernisation des zones industrielles et zones d'activité, ministère de l'industrie et de la restructuration, avril 2000.

12- Chabane BENAKEZOUH, la problématique du foncier industriel: approche juridique, revue algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques, N°1, 2008.

13- La configuration du foncier en Algérie: une contrainte au développement économique, conseil national économique et social, 2004.

14- Problématique du foncier économique, ministère des finances, direction générale du domaine national, novembre 2005.

15- اللائحة رقم 08 المؤرخة في 30 أكتوبر 2003 المتضمنة إنشاء شركات التسيير العقارية الصادرة عن مجلس مساهمات الدولة.

16- المرسوم التنفيذي رقم 152-09 المؤرخ في 2 مايو 2009 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2009 .

17- الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، جريدة رسمية عدد 19 لسنة 1974 .

18- القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990 ، المعدل و المتمم .

19- المرسوم التنفيذي رقم 405-90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، جريدة رسمية عدد 56 لسنة 1990 ، المعدل و المتمم .

20- المجلة القضائية عدد 1 لسنة 1996 .

21- المرسوم التنفيذي رقم 03 – 408 المؤرخ في 5 نوفمبر 2003 [21] المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90- 405 ، جريدة رسمية عدد 68 لسنة 2003 .

22- M.SADOUDI, zones franches industrielles d'exportation: conditions, avantages, évolution, le cas de BELLARA, revue de l'école nationale d'administration, volume 9, N°1, 1999.

23- المرسوم التشريعي رقم 01-93 المؤرخ في 19 يناير 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، جريدة رسمية عدد 04 لسنة 1993 .

24- المرسوم التشريعي رقم 12-93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64 لسنة 1993 .

25- المرسوم التنفيذي رقم 320-94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة ، جريدة رسمية عدد 67 لسنة 1994 .

26- المرسوم التنفيذي رقم 106-97 المؤرخ في 5 أبريل 1997 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (ولاية جيجل) ، جريدة رسمية عدد 20 لسنة 1997 .

27- الأمر رقم 03 – 02 المؤرخ في 20 يوليو 2003 المتضمن المناطق الحرة ، جريدة رسمية عدد 43 لسنة 2003

28- القانون رقم 10-06 المؤرخ في 24 يونيو 2006 المتضمن إلغاء الأمر رقم 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة ، جريدة رسمية عدد 42 لسنة 2006 .

29- ناريمان عبد الحق ، إقامة المناطق الحرة و ترقية الاستثمار في الجزائر، مذكرة التخرج ، المدرسة الوطنية للإدارة ، الدفعة 28 ، فرع الجمارك ، 1994-1995 .

30- القانون رقم 30-90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990 ، المعدل و المتمم .

31- نعيمى فوزي ، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، الجزء 37 ، رقم 04 لسنة 1999 .

32- القانون رقم 25-91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، جريدة رسمية عدد 65 لسنة 1991 .

33- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 19 فبراير 1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات و كفيات ذلك و مضمون دفتر الشروط النموذجي ، جريدة رسمية عدد 25 لسنة 1992 .

34- المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، جريدة رسمية عدد 88 ، المادة 117 منه المعدلة و المتممة عن طريق المادة 148 من القانون رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 جريدة رسمية عدد 82 لسنة 1995 .

35- القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، جريدة رسمية عدد 89 لسنة 1997 .

36- Le cadre d'émergence d'un marché foncier, ministère des participations et de promotion des investissements, mai 2006.

37- الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 53 لسنة 2006 .

38- المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 23 غشت 2006 الذي يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لأنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2007 .

39- أمر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة 2004 .

40- المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 الذي يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها ، جريدة رسمية عدد 67 لسنة 1994 .

41- القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير 1987 المتضمن التهيئة العمرانية ، جريدة رسمية عدد 05 لسنة 1987 ، الملغى بموجب المادة 61 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، جريدة رسمية عدد 77 لسنة 2001 .

42- المرسوم التنفيذي رقم 09-89 المؤرخ في 7 فبراير 1989 المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترفيتها ، جريدة رسمية عدد 6 لسنة 1989 ، المعدل .

43- المرسوم التنفيذي رقم 321-91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 09-89 المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترفيتها ، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 1991 .

44- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 9 أكتوبر 1991 الذي يحدد قائمة البلديات الواجب ترفيتها ، جريدة رسمية عدد 7 لسنة 1991 .

45- بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة ، الطبعة الثانية ، 2006 .

46- المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المؤرخ في 2 مايو 2009 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2009 .

47- المرسوم التنفيذي رقم 122-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 الذي يحدد شروط و كفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2007 .

48- عجة الجليلي ، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية ، من اشتراكية التسيير الى الخصصة دار الخلدونية ، 2006 .

49- الأمر رقم 04-06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 ، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2006 .

50- القانون رقم 21-04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، جريدة رسمية عدد 85 لسنة 2004 .

51- اللائحة رقم 03 المؤرخة في 15 فيفري 2005 المتعلقة بشروط و كفيات تحديد و استرجاع الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الصادرة عن مجلس مساهمات الدولة.

52- Foncier économique: état des lieux et stratégie pour la mise en place d'un marché foncier, ministère des finances, direction générale du domaine national, juin 2006.

53- المرسوم التنفيذي رقم 120-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها ، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2007 .

54- المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي ، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2007 .

55- Guide foncier de l'investisseur, agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, ANIREF.

56- القانون رقم 11-82 المؤرخ في 21 غشت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، جريدة رسمية عدد 34 لسنة 1982 .

57- المرسوم التنفيذي رقم 176-91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991 .

58- التعليم الوزاري المشتركة رقم 1 المؤرخة في 8 سبتمبر 1999 المتعلقة بكفاءات و شروط تطهير العقار الصناعي (الصادرة عن وزارة المالية و وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة).

59- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة، 2003 .

60- الأمر رقم 27-95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، جريدة رسمية عدد 82 لسنة 1996 .

61- القانون رقم 16-05 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2006 ، جريدة رسمية عدد 85 لسنة 2005 .

62- القانون رقم 14-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل و المتمم للقانون رقم 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008 .

63- المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه ، جريدة رسمية عدد 83 لسنة 1997 .

- 64- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، جريدة رسمية عدد 50 لسنة 1987 .
- 65- بن يوسف بن رقية ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية الطبعة الأولى، 2001 .
- 66- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975 ، المعدل و المتمم .
- 67- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991 ، المعدل و المتمم .
- 68- القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 الذي يعدل و يتمم القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف ، جريدة رسمية عدد 29 لسنة 2001 .
- 69- القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990 .
- 70- عمر زودة ، الإجراءات المدنية على آراء الفقهاء و أحكام القضاء ، ENCYCLOPEDIA.
- 71- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008 .
- 72- القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المؤرخ في 19 يوليو 2003 جريدة رسمية عدد 43 لسنة 2003 .
- 73- المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 مايو 2007 الذي يحدد مجال تطبيق و محتوى و كفايات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة ، جريدة رسمية عدد 34 لسنة 2007 .
- 74- المرسوم التنفيذي رقم 07-144 المؤرخ في 19 مايو 2007 الذي يحدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة ، جريدة رسمية عدد 34 لسنة 2007 .
- 75- القانون رقم 05-12 المؤرخ في 4 غشت 2005 المتعلق بالمياه ، جريدة رسمية عدد 60 لسنة 2005 ، المعدل و المتمم .
- 76- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات ، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1984 .

- 77- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الرابع ، العقود التي تقع على الملكية ، المجلد الأول : البيع و المقابضة ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت .
- 78- عمار عوابدي ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، الجزء الأول القضاء الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الرابعة ، 2005 .
- 79- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 6 فبراير 1990 الذي يحدد كفاءات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم ، جريدة رسمية عدد 6 لسنة 1990 .
- 80- زروقي ليلي و حمدي باشاعمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، 2004 .
- 81- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة و الخاصة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط ذلك ، جريدة رسمية عدد 60 لسنة 1991 .
- 82- القانون رقم 98-02 المؤرخ في 30 مايو 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية ، جريدة رسمية عدد 37 لسنة 1998 .

الفهرس

| | |
|----|--|
| 06 | مقدمة |
| 09 | 1. تنظيم العقار الصناعي |
| 10 | 1.1 تحديد العقار الصناعي |
| 11 | 1.1.1 العقار الصناعي في إطار المناطق المهيأة |
| 11 | 1.1.1.1 المناطق الصناعية |
| 11 | 1.1.1.1.1 تنظيم المناطق الصناعية |
| 13 | 2.1.1.1.1 وضعية المناطق الصناعية |
| 16 | 2.1.1.1 مناطق النشاطات |
| 17 | 1.2.1.1.1 تنظيم مناطق النشاطات |
| 19 | 2.2.1.1.1 وضعية مناطق النشاطات |
| 20 | 3.1.1.1 المناطق الحرة الصناعية |
| 20 | 1.3.1.1.1 الإطار القانوني للمناطق الحرة الصناعية |
| 21 | 2.3.1.1.1 مفهوم المناطق الحرة الصناعية |
| 24 | 2.1.1 العقار الصناعي خارج المناطق المهيأة |
| 24 | 1.2.1.1 العقار الصناعي التابع للأماكن الخاصة للدولة |
| 24 | 1.1.2.1.1 الإطار القانوني للعقار الصناعي التابع للأماكن الخاصة للدولة |
| 26 | 2.1.2.1.1 تحديد الأماكن الخاصة للدولة التي تعتبر عقارا صناعيا |
| 27 | 2.2.1.1 العقار الصناعي في المناطق الخاصة |
| 27 | 1.2.2.1.1 المناطق المطلوب ترقيتها |
| 30 | 2.2.2.1.1 مناطق التوسع الاقتصادي |
| 31 | 2.1 تنظيم سوق العقار الصناعي |
| 32 | 1.2.1 تحديد العرض المتعلق بالعقار الصناعي |
| 32 | 1.1.2.1 الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة |
| 33 | 2.1.2.1 الحافطة العقارية الموجهة للاستثمار |
| 34 | 1.2.1.2.1 الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة |
| | 2.2.1.2.1 الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية |

- 36.....في حالة النشاط.....
- 38.....3.2.1.2.1. الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.....
- 39.....2.2.1. تسيير العرض المتعلق بال عقار الصناعي.....
- 39.....1.2.2.1. اللجنة المحلية.....
- 39.....1.1.2.2.1. اللجنة التقنية الولائية.....
- 40.....2.1.2.2.1. لجنة دعم و تمركز و ترقية الاستثمار.....
- 41.....3.1.2.2.1. لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار.....
- 42.....2.2.2.1. الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.....
- 42.....1.2.2.2.1. تنظيم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.....
- 44.....2.2.2.2.1. مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.....
- 48.....2. استغلال العقار الصناعي.....
- 49.....1.2. كيفيات استغلال العقار الصناعي.....
- 50.....1.1.2. التنازل عن العقار الصناعي.....
- 50.....1.1.1.2. التنازل عن العقار الصناعي داخل المناطق المهيأة.....
- 50.....1.1.1.1.2. التنازل في إطار المناطق الصناعية.....
- 51.....2.1.1.1.2. التنازل في إطار مناطق النشاطات.....
- 53.....2.1.1.2. التنازل عن العقار الصناعي خارج المناطق المهيأة.....
- 54.....3.1.1.2. التنازل عن جزء من الأصول العقارية المكونة للحفاظة العقارية.....
- 54.....1.3.1.1.2. التنازل عن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.....
- 2.3.1.1.2. التنازل عن الأصول العقارية المتوفرة المتبقية المبنية التابعة
- 54.....للمؤسسات العمومية المحلة.....
- 55.....2.1.2. منح الامتياز عن العقار الصناعي.....
- 55.....1.2.1.2. الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الصناعي.....
- 57.....2.2.1.2. مفهوم منح الامتياز على العقار الصناعي.....
- 57.....1.2.2.1.2. تعريف منح الامتياز على العقار الصناعي و خصائصه.....
- 59.....2.2.2.1.2. مقارنة عقد منح الامتياز ببعض العقود المشابهة.....

| | |
|---------|---|
| 63..... | 3.2.2.1.2. أحكام منح الامتياز على العقار الصناعي. |
| 69..... | 2.2. شروط استغلال العقار الصناعي و المنازعات الناجمة عنه. |
| 70..... | 1.2.2. شروط استغلال العقار الصناعي. |
| 70..... | 1.1.2.2. الشروط العامة لاستغلال العقار الصناعي. |
| 70..... | 1.1.1.2.2. الشروط المتعلقة بالتهيئة و التعمير. |
| 72..... | 2.1.1.2.2. الشروط المتعلقة بالبيئة. |
| 74..... | 2.1.2.2. الشروط الخاصة لاستغلال العقار الصناعي. |
| 75..... | 1.2.1.2.2. شروط استغلال المناطق الصناعية. |
| 76..... | 2.2.1.2.2. الشروط الواردة في القوانين الخاصة. |
| 76..... | 1.2.2.1.2.2. بالنسبة لقانون المياه. |
| 77..... | 2.2.2.1.2.2. بالنسبة لقانون الغابات. |
| 78..... | 2.2.2.2. منازعات استغلال العقار الصناعي. |
| 78..... | 1.2.2.2. طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي. |
| 78..... | 1.1.2.2.2. المنازعات المتعلقة بالتنازل عن العقار الصناعي. |
| 80..... | 2.1.2.2.2. المنازعات المتعلقة بمنح الامتياز على العقار الصناعي. |
| 84..... | 2.2.2.2.2. الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي. |
| 84..... | 1.2.2.2.2. اختصاص القضاء العادي. |
| 85..... | 2.2.2.2.2. اختصاص القضاء الإداري. |
| 88..... | خاتمة |

قائمة المراجع

الفهرس