

جامعة سعد دحلب بالبليدة

كلية الحقوق

قسم القانون الخاص

أطروحة دكتوراه

التخصص: القانون العقاري

الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم

العقار الصناعي في الجزائر

من طرف

شايب باشا كريمة

أمام اللجنة المشكلة من

رئيسا	جامعة سعد دحلب البليدة	أستاذ التعليم العالي	بوسهوه نور الدين
مشرفا ومقررا	جامعة سعد دحلب البليدة	أستاذ محاضر (أ)	بن رقيه بن يوسف
عضوا	جامعة تيزي وزو	أستاذ التعليم العالي	تاجر محمد
عضوا	جامعة الجزائر	أستاذ التعليم العالي	بن شنيطي عبد الحميد
عضوا	جامعة الجزائر	أستاذ محاضر (أ)	عجة الجيلالي
عضوا	جامعة سعد دحلب البليدة	أستاذ محاضر (أ)	خليل عمر

البليدة، مارس 2013

شكر

بفضل الله تعالى وعونه تم إنجاز هذه الصفحات المتواضعة فنشكره على نعمه هذه... راجية منه عز وجل أن ينفعني بما علمني ويزيدني علما.

خالص الشكر والتقدير إلى الأستاذ الفاضل الدكتور "بن رقيه بن يوسف" على اهتمامه الجاد، ونصائحه القيمة وتوجيهاته وملاحظاته السديدة من أجل إنجاز هذا العمل، وكذلك على قبوله الإشراف على هذه الأطروحة.

كما أتقدم أيضا بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا الموضوع وأحييهم تحية خاصة.

وإلى جميع أساتذة وطلبة كلية الحقوق بجامعة سعد دحلب البليدة

كما لا يفوتني أن أنوه بالشكر إلى كل من قدم لي يد العون والمساعدة المادية أو المعنوية كي أنجز هذا العمل المتواضع في ظروف حسنة، سواء من قريب أو من بعيد.

وأسأل الله أن يجعل عملي كله خالصا لوجهه الكريم، وأن يكتب لي التوفيق والرشاد.

ملخص

من المسلم به أن استثمار العقار وطرق تسييره واستغلاله وفقا لطبيعته والغرض الذي صنف لأجله، تعد مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب وتؤثر على مستقبلها ونموها الاقتصادي والاجتماعي والسياسي.

ونظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرجوة تسعى الدولة لحماية هذه الثروة الطبيعية وتسييرها وتوزيعها على المستثمرين بشكل عادل ومنصف، غير أن العقار على أساس العقارات التي أجريت أصبح من العوامل التي تحول دون انجاز البرامج الاستثمارية في الجزائر، إذ أبرزت المعطيات أن الاقتصاد الوطني يعاني من اختلالات عميقة وتظهر إحدى هذه الاختلالات عبر هزات تسيير العقار بكل أنواعه بسبب سيطرة الذهنيات الانتهازية المفرطة مما همش التنمية.

وإثر ذلك فقد توجهت الجزائر على غرار معظم الدول النامية خلال العقدين الماضيين التي تبني سياسات وبرامج تنبثق من استراتيجيات التنمية الاقتصادية بغية التغلب على مجموعة المعوقات الخارجية والداخلية التي تعترض مسيرة التنمية الصناعية وكذا الاستثمار في مجال الصناعي، خاصة بعد أن اتضح على نحو لا يقبل الشك عمق ارتباط العقار الصناعي بعملية ترقية وتطوير الاستثمار لاسيما أن العقار الصناعي قد عرف مشاكل لا تحصى بالرغم من الجهود التي تبذلها السلطات العمومية في ميدان تنوير التراث العقاري وقد تضاعفت هذه الجهود منذ التسعينات وذلك بالاستعانة بقوانين الاستثمار كآلية من الآليات القانونية لإعادة تنظيم العقار في مجاله الصناعي لاتخاذ من الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة لانجاز عدة مشاريع استثمارية، وكذا تبني نظام استثمار استثنائي معمول به في الدول المتقدمة وهو نظام المناطق الحرة - وإن لم تجد الطريقة إلى التطبيق - بعد أن كان العقار الصناعي محصورا في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات إلى البحث عن الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية سعيا للبحث عن الفعالية الاقتصادية. وإن إدخال التحسينات الضرورية وعلى الإطار القانوني والمؤسسي وكذا على آليات استغلال هذا الرصيد غير المتجدد يعد من أهم المسائل للتدخل المباشر التي تتوفر عليها السلطات العمومية من أجل تحقيق أهداف إستراتيجية لتنمية الاقتصادية بالقطاع الصناعي. ولأن كذلك عملية استغلال العقار الصناعي قد مرت بعدة محطات قانونية خاصة بعد استفحال ظاهرة المضاربة عليه وكذا الاستغلال العشوائي له استتبعه إعادة النظر في طريقة الحصول على الأوعية العقارية مع التراجع عن إمكانية التنازل المباشر عن هذه الأراضي.

وبناء على هذا التحول الجذري فكان من المستحسن التعرض لفعالية مختلف الآليات المعتمدة لتنظيم الصناعي، سواء التي سبقت هذه الإستراتيجية أو التي تلتها والتي جاءت نتيجة لتبلور إرادة سياسية لمواجهة حالة عدم الاستقرار في التعامل مع هذه الثروة.

وعليه تتمحور إشكالية هذه الدراسة بمدى فعالية وكفاية الحصول والتدابير التي اتخذتها الدولة والتي اعتبرتها جديرة لإحتواء المشاكل العالقة بال عقار الصناعي من أجل إحداث الموازنة من جهة بين الحفاظ على هذه الثروة غير المتجددة التابعة لأملأها الخاصة وبعدم استنزافها، ومن جهة أخرى لتكون في ذلك الوقت هذه الثروة في خدمة الاستثمار وتلبية حاجيات مستغليها في إطار تحقيق التنمية المستدامة.

وبناء على ما تدم ولاستقاء معالجة جميع عناصر الموضوع تضمنت منهجية البحث دراسة الإطار القانوني والمؤسسي لتنظيم صور العقار الصناعي في الباب الأول، الفصل الأول منه يتم التعرض لمجمل القوانين المحددة لنطاق العقار الصناعي بدءاً بأول عملية عرفت لتنظيم العقار الصناعي والمسماة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات الصناعية مرورا بالتحويلات الاقتصادية – من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر – ويفتح أبواب الاستثمار جعل المنظومة القانونية غير مجدية على أرض الواقع ولا تكفي لتلبية الحاجيات المستثمرة لأجل الحصول على المواقع العقارية. مع تحديد مجل الأجهزة المركزية والمحلية كآليات اعتمدها الدولة على أساس أنها كفيلة لرفع البيروقراطية وعدم التمييز بين المستثمرين وهذا في الفصل الثاني.

أما الباب الثاني يتناول الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وذلك بالتطرق في الفصل الأول إلى كيفية استغلاله مع ضمان عدم استنزاف والتلاعب بالأراضي الخاصة التابعة للدولة الموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية ثم الوقوف عند الشروط العامة والخاصة لاستغلال العقار الصناعي وكذا المنازعات الناتجة عن عملية الاستغلال باعتبار أن هذه العملية قد مرت بعدة محطات قانونية تختلف باختلاف عقود الاستغلال الواردة على هذه الأوعية العقارية وهذا ما تم عرضه في الفصل الثاني ضمن الباب الثاني من هذه الدراسة.

مع ختم الموضوع بتقديم بعض التوصيات والاقتراحات استكمالاً للحلول التي جاءت بها الدولة في هذا المجال.

أهم المختصرات

- C A D A T: Centre Algérien de l' Aménagement du Territoire الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية
- A N A T: Agence Nationale de l' Aménagement Du Territoire الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية
- C N E R U: Centre National d'étude et De recherches appliquées en urbanisme المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني
- S G P: Société de gestion des participations de l'état شركات تسيير مساهمات الدولة
- E G Z I: Entreprise de gestion des zone Industrielles مؤسسة تسيير المناطق الصناعية
- C A L P I: Comité d'assistance à la localisation et à promotion des investissements. لجنة المساعدة لتحديد وترقية الاستثمارات
- A N D I: Agence nationale de développment et De l'investissement الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
- C A L D I R E F: Comité D'assistance à localisation et à la promotion des investissements et de la Régulation du foncier. لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار
- A N I R E F: Agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقار

الفهرس

	شكر
	ملخص
	أهم المختصرات
	الفهرس
10	مقدمة
15	الفصل 1. تباين أشكال العقار الصناعي
16	1.1. النظام القانوني لتحديد نطاق العقار الصناعي
17	1.1.1. المناطق الصناعية ومناطق النشاطات
18	1.1.1.1. الإطار القانوني والتنظيمي للمناطق الصناعية
19	1.1.1.1.1. إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية
20	1.1.1.1.1.1. الأجهزة المكلفة بتجسيد وتهيئة المناطق الصناعية
22	2.1.1.1.1.1. إختصاصات الأجهزة المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية
23	2.1.1.1.1. إدارة وتسيير المناطق الصناعية
23	1.2.1.1.1.1. الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية
27	2.2.1.1.1.1. إختصاصات هيئات تسيير المناطق الصناعية
28	2.1.1.1. الإطار القانوني والتنظيمي لمناطق النشاطات
29	1.2.1.1.1. نشأة مناطق النشاطات الصناعية
32	2.2.1.1.1. تسيير مناطق النشاطات الصناعية
35	2.1.1. تنظيم العقار الصناعي في إطار قانوني ترقية وتطوير الاستثمار
35	1.2.1.1. المناطق الخاصة والمناطق الحرة
36	1.1.2.1.1. المناطق الخاصة
37	1.1.1.2.1.1. المناطق المطلوب ترقيتها
39	2.1.1.2.1.1. مناطق التوسيع الاقتصادي
42	2.1.2.1.1. المناطق الحرة
42	1.2.1.2.1.1. تعريف المناطق الحرة وكيفية تعيينها

- 44 2.2.1.2.1.1. تحديد طبيعة الوعاء العقاري المتضمن إنشاء المنطقة الحرة وكيفية تسييره
- 48 2.2.1.1. تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون تطوير الاستثمار
- 48 1.2.2.1.1. المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة
- 52 2.2.2.1.1. الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
- 53 1.2.2.2.1.1. أثر خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية على العقار الصناعي
- 56 2.2.2.2.1.1. الأصول العقارية الناتجة عن خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية
- 61 2.1. الإطار المؤسسي لتنظيم العقار الصناعي
- 62 1.2.1. الأجهزة المركزية لتنظيم العقار الصناعي
- 63 1.1.2.1. الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
- 64 1.1.1.2.1. التنظيم الإداري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وسيرها
- 64 1.1.1.1.2.1. مجلس الإدارة
- 66 2.1.1.1.2.1. المدير العام
- 68 2.1.1.2.1. مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
- 73 2.2.1.2. أجهزة تطوير الاستثمار
- 73 1.2.1.2.1. المجلس الوطني للاستثمار
- 74 1.1.2.1.2.1. 1. تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره
- 75 1.2.1.2.1. 2. صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار
- 78 2.2.1.2.1. الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
- 80 1.2.2.1.2.1. التنظيم الإداري للوكالة وسيرها
- 83 2.2.2.1.2.1. صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
- 86 2.2.1. الأجهزة المحلية لتنظيم العقار الصناعي
- 87 1.2.2.1. الشبكات الوحيدة اللامركزية
- 88 1.1.2.2.1. 1. التنظيم الإداري للشبكات الوحيدة
- 88 1.1.2.2.1. 1. المدير
- 89 1.1.2.2.1. 2. الممثلين المحليين
- 89 1.1.2.2.1. 2. مهام الشبكات الوحيدة اللامركزية
- 92 2.2.2.1. لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
- 93 1.2.2.2.1. التنظيم الإداري للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط

العقار

- 96 2.2.2.2.1. مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار
- 104 الفصل 2. تعدد أنظمة الاستثمار في العقار الصناعي
- 104 1.2. التطور التشريعي لآلية استغلال العقار الصناعي
- 105 1.1.2. تطبيقات عقد التنازل في ظل القوانين المنظمة للعقار الصناعي
- 107 1.1.1.2. التنازل في إطار المناطق الصناعية والاستثمار الوطني الخاص
- 107 1.1.1.1.2. التنازل في إطار المناطق الصناعية
- 108 2.1.1.1.2. التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص
- 110 2.1.1.2. عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها
- 111 2.1.2. عقد الإمتياز
- 112 1.2.1.2. تطبيقات الامتياز في إطار القوانين المتعلقة بالعقار الصناعي
- 112 1.1.2.1.2. الامتياز في إطار المناطق الحرة و المناطق الخاصة
- 113 1.1.1.2.1.2. الإمتياز في المناطق الحرة
- 114 2.1.1.2.1.2. الامتياز في إطار المناطق الخاصة
- 115 2.1.2.1.2. الامتياز في إطار قانون تطوير الاستثمار
- 116 2.2.1.2. إجراءات منح الامتياز
- 116 1.2.2.1.2. إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل
- 116 1.1.2.2.1.2. في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار
- 116 2.1.2.2.1.2. في إطار قوانين المالية لقانون ترقية الاستثمار
- 118 3.1.2.2.1.2. في إطار الأمر رقم 11/06
- 119 2.2.2.1.2. إجراءات منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل
- 121 1.2.2.2.1.2. إجراءات منح الامتياز غير القابل للتنازل بالمزاد العلني
- 125 2.2.2.2.1.2. إجراءات منح الامتياز غير القابل للتنازل عن طريق التراضي
- 129 2.2. الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي و المنازعات المتعلقة به
- 130 1.2.2. شروط القانونية الخاصة لاستغلال العقار الصناعي
- 130 1.1.2.2. الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي في إطار المرسوم التنفيذي رقم 55/84
- 131 1.1.1.2.2. شروط متعلقة بالمستثمر المستغل

- 131 1.1.1.1.2.2 تحمل استغلال التهيئات والشبكات الأساسية في المنطقة
- 131 2.1.1.1.2.2 الالتزام بالمحافظة على الجانب العمراني والجمالي للمنطقة
- 132 2.1.1.2.2 الشروط المتعلقة بالهيئات الإدارية
- 132 1.2.1.1.2.2 الالتزام بصيانة الهياكل والشبكات الأساسية
- 133 2.2.1.1.2.2 الالتزام بمراقبة وحماية المنطقة
- 133 2.1.2.2 الشروط الخاصة باستغلال العقار الصناعي في إطار قانوني ترقية و تطوير الاستثمار
- 133 1.2.1.2.2 الشروط الخاصة باستغلال العقار الصناعي في إطار قانون ترقية الاستثمار
- 134 1.1.2.1.2.2 الشروط المتعلقة باستغلال المناطق الخاصة
- 136 2.1.2.1.2.2 الشروط الخاصة باستغلال العقار الصناعي في المناطق الحرة
- 141 2.2.1.2.2 الشروط الخاصة باستغلال العقار الصناعي في إطار قانون تطوير الاستثمار
- 141 1.2.2.1.2.2 الشروط المتعلقة بمستغل العقار الصناعي في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة
- 142 2.2.2.1.2.2 الشروط المتعلقة بمانح الاستغلال
- 144 3.1.2.2 شروط إستغلال العقار الصناعي في إطار الأمر 04/08
- 147 2.2.2 الشروط القانونية العامة لاستغلال العقار الصناعي
- 147 1.2.2.2 الشروط المتعلقة بالتهيئة والتعمير
- 149 1.1.2.2.2 رخصة تجزئة البناء
- 150 1.1.1.2.2.2 طلب رخصة التجزئة
- 151 2.1.1.2.2.2 تسليم رخصة التجزئة أو رفضها
- 152 2.1.2.2.2 رخصة البناء
- 152 1.2.1.2.2.2 طلب رخصة البناء
- 154 2.2.1.2.2.2 تسليم الرخصة أو رفضها
- 157 2.2.2.2 دراسة أو موجز التأثير على البيئة
- 158 1.2.2.2.2 مجال تطبيق دراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة
- 158 1.1.2.2.2.2 محتوى دراسة التأثير على البيئة
- 160 2.1.2.2.2.2 إجراءات استصدار دراسات وموجزات التأثير في البيئة
- 162 2.2.2.2.2 شروط واردة في تشريعات مختلفة

162	2.2.2.2.2.1. في إطار قانون حماية البيئة
167	2.2.2.2.2.2. في إطار قانون الغابات
169	2.2.2.2.2.3. في إطار قانون حماية المياه
171	3.2.2. المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي
172	3.2.2.1. تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي
172	3.2.2.1.1. المنازعات المتعلقة بامتلاك العقار الصناعي
172	3.2.2.1.1.1. حالة عدم الاتفاق على سعر التنازل
173	3.2.2.1.1.2. حالة عدم ملكية مؤسسات التهيئة للعقار
175	3.2.2.2.1. منازعات متعلقة بتنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي
175	3.2.2.2.1.1. منازعات متعلقة بتنفيذ مقابل التنازل
177	3.2.2.2.1.2. منازعات متعلقة بفسخ عقد التنازل
179	3.2.2.2.1.3. منازعات ناجمة عن عملية تنفيذ عقد الامتياز
187	2.3.2.2. الجهة القضائية المختصة في حل المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي
188	2.3.2.2.1. اختصاص القضاء الإداري في حل المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي
188	2.3.2.2.1.1. بالنسبة لعقود التنازل
189	2.3.2.2.1.2. بالنسبة لعقد الامتياز
191	2.3.2.2.2. اختصاص القضاء العادي في حل المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي
191	2.3.2.2.2.1. بالنسبة لعقد التنازل
192	2.3.2.2.2.2. بالنسبة لعقد الامتياز
197	خاتمة
202	الملاحق
225	قائمة المراجع

مقدمة

يعتبر الاستثمار طرفا أساسيا في معادلة النشاط الاقتصادي ومن أهم أوجهه على إعتبار أنه يضطلع بدور مهم على صعيد التنمية الاجتماعية والاقتصادية في أي دولة [178]. كما يعد العقار بدوره عاملا أساسيا لتحريك القدرة الاقتصادية، لهذا أصبحت الدراسات العقارية تحتل بشأنه أهمية بالغة، ومن ثم يجب تعميق البحث والدراسة حول مختلف الأنظمة القانونية العقارية ببلادنا.

وإصبحت إشكالية العقار تثور بحدة لأنه عنصرا أساسيا في ترقية وتطوير الاستثمار والتنمية المستدامة للبلاد، غير أن العقار وعلى أساس المقاربات التي أجريت أصبح من العوامل التي تحول دون إنجاز البرامج الاستثمارية في الجزائر، فالمعطيات الحالية في الجزائر تبرز أن الاقتصاد الوطني يعاني من اختلالات عميقة وتظهر إحدى هذه الاختلالات عبر هزات تسيير العقار بكل أنواعه بسبب سيطرة الذهنيات الضيقة والانتهازية المفرطة مما همش التنمية.

وإثر ذلك فقد توجهت الجزائر على غرار معظم الدول النامية خلال العقدين الماضيين إلى تبني سياسات وبرامج تنبثق من استراتيجيات التنمية الاقتصادية والاجتماعية بغية التغلب على مجموعة المعوقات الخارجية والداخلية التي تعترض مسيرة التنمية الصناعية. وقد أخذ بعين الاعتبار مساهمة العقار الصناعي في التنمية الاقتصادية للبلاد، خاصة بعد أن اتضح على نحو لا يقبل الشك والريبة عمق إرتباط العقار الصناعي بالاستثمار، والعمل على توفير العقار بإعتباره محددًا أساسيا لإنجاح هذه العملية وعاملا مساعدا على جلب المستثمرين، إلا أنه لا يزال رهين الكثير من العراقيل والممارسات التي تحول دون مروره بسلام، فغالبية المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب يشكون من تداعيات هذه المسألة، فقد وضع المستثمرون الأجانب والوطنيين على حد سواء مشكلة العقار كأول عائق أمام تدفق الاستثمار لارتباطه بإشكالية الملكية وكيفية الانتفاع منها والتصرف فيها [154] ص 61. وتعد مشكلة العقار الصناعي وآليات الوصول إليه وتسوية ملكيته أهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار في الجزائر حتى أنه أصبح مصدرا لمضاربات ومساومات لا تنتهي، بالعمد إلى توظيف الثغرات القانونية وتحويلها إلى مصدر للثراء السريع، بإلحاق أضرارا كبيرة بالاقتصاد وتعطيل مشاريع التنمية.

إن المتتبع للجهود التنموية التي بذلتها الجزائر في سبيل تحقيق الاستقرار وإصدار التشريعات والإجراءات التي تستهدف جلب الاستثمار من أجل ترقيته وتطويره على العديد من السياسات، وضمائه بالعديد من المزايا والتيسيرات، وقد وضعت الدولة في السوق ملكية عقارية معتبرة مهمة موجهة للاستثمار الصناعي، ومع ذلك، وبالرغم من الجهودات المعتبرة التي بسطتها الدولة، فإن العقار

الصناعي بقي عائقا أمام الاستثمار، بالنظر إلى النتائج المتحصل عليها التي لم تكن في مستوى الأهداف المتوقعة وخاصة المساهمة الفعلية في الإنعاش الاقتصادي [219]. كما لوحظ أن تدفق الأموال وانسيابها في الجزائر لم يكن بالقدر المأمول وبالكيفية المبتغاة، الأمر الذي أثار التساؤل عن أسباب عدم فاعلية التشريعات المتخذة بهذا الشأن.

ومادام أن هذه الدراسة تركز على الدور الذي تلعبه الأحكام القانونية في تطهير وتسوية وضعية العقار الصناعي، هذا ما يجربنا حتما للكشف عن حجم المشاكل والمعوقات التي يتخبط فيها هذا القطاع والتي أجمع الباحثون والدارسون ومختلف الفاعلين بأن مشاكل العقار الصناعي تتمثل في:

- كثرة القوانين، وكذا غموضها وعدم الالتزام بالاتفاقيات المعقودة مع المستثمر.
- ثمة أسباب تاريخية قد تجعل النظام القانوني العام للدولة غير مشجع على الاستثمار الأمر الذي يدفع بالمشروع إلى إصدار تشريعات تضحى فيه الدولة ببعض حقوقها أملا في جذب الاستثمارات على إقليمها، ومع ذلك فإن هذا الأسلوب في تحسين مناخ الاستثمار ليس هو الأسلوب الأمثل إزاء المساوئ التي يفضي إليها

- إزاء تعدد الأجهزة وتنظيماتها، يجد المستثمر نفسه كذلك أمام تشريعات عدة التي يتعين عليه أن يلتزم بأحكامها، مضطرا إلى التعامل مع أجهزة متعددة .

- يتم تسييره بمجموعة قوانين تسمح لسلطات مختلفة أن تتدخل ذو تنسيق فيما بينها ودون أن تتمتع بصلاحيات واضحة ولا سلطة قرار حقيقية [178] ص 2.

- إن التراث العقاري غير المسجل في مسح الأراضي والذي لم يندمج في برنامج شامل للتهيئة العمرانية حيث أن السلطات العمومية لا تتوفر على هيئة لمسح الأراضي المتوفرة على مستوى الولاية وباستثناء الأراضي التابعة للخوادم فإن الأخرى تبقى طبيعتها وملكيته مجهولة والتي غالباً ما تمنح للمقاولين [154] ص 66 والمستثمرين بدون سندات إثبات، وهذا ما يؤدي إلى ظهور نزاعات خاصة في حالة ظهور المالكين الحقيقيين.

- غياب سياسة واضحة تعلن عنها فيما يخص شروط إنجاز العرض والطلب التي ترتب عنها أسعار غير عقلانية ونفور أصحاب الطلب بسبب وجود المضاربة، في ظل غياب التهيئة التامة للمناطق المقرر إنجاز فيها مشاريعهم مع استغلال أصحاب القوة المؤثرة هذه الوضعية وأصبحت توجه السوق إلى مصالحها، هذه الممارسات تجعل التحصيل على العقار عملية صعبة ومعقدة.

- تعدد النصوص القانونية التي تعالج العقار بمختلف أنواعه وتبعثرها صعب مهمة الإدارة والقضاء من جهة، وكذا عدم إصدار النصوص التطبيقية لبعض القوانين أو التأخر في

إصدارها مما يصعب عملية تطبيق هذه القوانين أو سوء تطبيقها نظرا للتأويلات المختلفة من جهة أخرى [180] ص 174، 175.

إن تداخل هذه العوامل جعل البحث عن الحلول الملائمة أمرا صعب المنال، إذ بقي العقار الصناعي ميدانا معقدا [218] ص 6 بالرغم من الجهود التي تبذلها السلطات العمومية في ميدان تثمين التراث العقاري منذ الاستقلال، فإن النتائج بقيت قليلة النجاعة، وتضاعفت هذه المجهودات منذ التسعينات وعلى أساس أن قانون الاستثمارات كان المفروض أن يشكل من خلاله العقار العمود الفقري لسياسة التنمية الاقتصادية، رغم الامتيازات التي وفرها المرسوم التشريعي رقم 93/12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار والمساعدات المقدمة من طرف وكالة ترقية ودعم الاستثمار APSI على المستوى المركزي وكذا لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار CALPI على المستوى المحلي، وإن ضعف هذه الأخيرة قد سجل عليها النقص في التسيير وانحرافها عن مهامها الأساسية المنوطة بالمعرفة بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 15 ماي 1994. فرغم تقديم حوالي 8600 ملف متعلق بالاستثمارات الخاصة إلى الوكالة لم ينطلق منها سوى 620 مشروعا، نفس الشيء بالنسبة للشراكة الأجنبية التي لم يتحقق منها سوى 14 عقدا سنة 1997 [155] ص 149.

هذه الوضعيات جعلت من العقار الصناعي عبارة عن رهينة لممارسات غامضة، أبرزت ضرورة إجراء تفكير معمق في مراجعة كل النصوص التي صدرت [178] ص 2، وقد تزامن هذا الخطر في ظل الانفتاح الاقتصادي وإعادة تشكيل الاقتصاد العالمي واستفحال المنافسة، وإثر تزايد نوايا الاستثمار فقد تبنت الجزائر عدة إجراءات إستراتيجية، وأعلنت السلطات العمومية عن إرادتها الجديدة بالسعي للتوصل إلى تحكم أفضل في العقار من أجل تحسين العرض العقاري الذي يتوقف على إنشاء سوق عقارية مقننة ومحكمة وأكثر تكييف مع طبيعة الطلب من أجل ترقية الاستثمارات وتطويرها بالتحكم الفعلي لهذا المورد غير المتجدد، إذ أصبح من المهم ألا يعرض العقار المنتج إلى المضاربة المفرطة خاصة ويبدو غير المعقول أن يصبح العقار الصناعي حاجزا أمام أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية وعائقا مقيدا للاستثمار عوضا أن يكون محركا له.

وعليه فإن هذه العوائق أو المشاكل كانت من جهة عبارة عن دعوة صريحة ومتكررة إلى ضرورة وضع إستراتيجية صناعية لتنمية الاقتصاد الوطني تؤدي من خلالها على تنويع وتغيير الهيكل الإنتاجي للاقتصاد الجزائري، إذ ما يزال الاقتصاد الجزائري يعتمد على قطاع المحروقات كمصدر لتكوين الثروة والدخل [138] ص 30، هذا ما ألزم ودفع من جهة أخرى إعادة النظر في قطاع الاستثمار والاستعانة بقوانين الاستثمار كآلية من الآليات القانونية لإعادة تنظيم العقار في مجاله الصناعي لإتخاذ من الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة لإنجاز عدة مشاريع استثمارية، وكذا تبني

نظام استثمار استثنائي معمول به في الدول المتقدمة وهو نظام المناطق الحرة من خلال وضع قانون خاص بها، وإن لم تجد الطريق إلى التطبيق بعد أن كان العقار الصناعي محصورا في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات إلى البحث عن الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وهذا السعي للبحث عن الفعالية الاقتصادية للجهاز الصناعي والاقتصادي [215] ص 65. والذي ينعكس حتما على سير هذا القطاع الحساس.

ونظرا لارتباط العقار الصناعي بسياسة الدولة الاستثمارية، سواء في ظل الاقتصاد الموجه أو اقتصاد السوق، وتوجهاتها الرامية إلى تحفيز تدفقات رؤوس الأموال الأجنبية وتعبئة رؤوس الأموال الوطنية بخلق نشاطات جديدة [158] ص 53، 117 وخصوصا مع دخول الاستثمارات في مجال النشاط الصناعي [153] ص 5، 20، فإن مسألة قيام سوق عقارية حرة تبقى من الأولويات في برنامج السلطات العمومية، لذا ظهرت الحاجة إلى القيام بدراسة حول السياسة العقارية في المجال الصناعي من خلال إظهار أساليب وآليات استعمال العقار من جهة ومن جهة أخرى تحديد الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم التعامل فيه [167] ص 3. ولأن كذلك عملية استغلال العقار الصناعي قد مرت بعدة محطات قانونية في إطار إنجاز مشاريع استثمارية مع اختلاف وتنوع العقار المخصص لذلك، وبعد ظهور المضاربة على هذه العقارات وكذلك الاستغلال العشوائي لها وإنشاء مشروعات صناعية لا تتوفر على الشروط القانونية المكرسة ضمن مخططات التهيئة العمرانية، فإن المشرع أعاد النظر في طريقة الحصول على الأوعية العقارية الاستثمارية وتراجع عن إمكانية التنازل المباشر عن هذه الأراضي.

وبناء على هذا التحول الجذري رأيت أنه من المستحسن مناقشة فعالية مختلف الآليات المعتمدة لتنظيم العقار الصناعي، سواء التي سبقت هذه الإستراتيجية أو التي تلتها والتي جاءت نتيجة لتبلور إرادة سياسية لمواجهة حالة عدم الإستقرار في التعامل مع هذه الثروة.

وبالرغم من وجود ترسانة من القواعد والآليات المتعلقة ولاسيما المتعلقة بآلية إستغلال العقار الصناعي وكيفية الحصول عليه، إلا أن هذه الوسائل ما تزال متواصلة إلى حد الساعة كما تشير إليه سلسلة التشريعات الصادرة مؤخرا المتعلقة بذات الموضوع، الأمر الذي يثير تساؤلا جوهريا يتعلق بمدى فعالية وكفاية الحلول والتدابير التي تتخذها الدولة في كل مرة على عاتقها والتي تعتبرها جديرة لإحتواء المشاكل العالقة بالعقار الصناعي من أجل إحداث الموازنة من جهة بين الحفاظ على هذه الثروة غير المتجددة التابعة لأملأها الخاصة وبعدهم إستنزافها، ومن جهة أخرى لتكون في ذات الوقت هذه الثروة في خدمة الإستثمار وتلبية حاجات مستغليه في إطار تحقيق التنمية المستدامة. لنتمكن في الأخير استخلاص مدى فعالية هذه الإجراءات وإن كانت كافية لذلك ؟ .

وإذا كان البناء المنهجي للموضوع يحتم علينا توزيع السؤال المحوري بين فعالية مختلف الآليات لتنظيم العقار الصناعي وكذا الطريقة المثلى لكيفية إستغلاله وما يمكن أن ينجم عنها من منازعات؟ الأمر الذي يحتم علينا التساؤل ان وفق المشرع الجزائري في إعطاء رؤية واضحة وإستراتيجية تضمن تحقيق أقصى فعالية لطى ملف هذا الموضوع الشائك والمتشعب؟.

وانطلاقا من ذلك فإن هذه الدراسة تتطلع إلى تحقيق تحليل قانوني شمولي لإبراز النقاىص والثغرات التي تعترى التنظيم القانوني في كيفية معالجة موضوع العقار الصناعي في الجزائر، لهذا إتمدت في تحليل الموضوع على المنهج الوصفي التحليلي.

وبما أن هذه الدراسة تتموقع في مفترق عدة اختصاصات كتهيئة الإقليم التي تمثل أداة للتوزيع العقلاني للنشاطات الإقتصادية، وقانون المياه كأداة للحفاظ على الموارد الطبيعية، والعلوم القانونية التي تمثل الإطار المنظم والمنسق للنشاط الصناعي بصفة عامة بتنوع فروعها كالقوانين المنظمة للعقار الصناعي وقوانين الإستثمار وقوانين المالية المتعاقبة قد صعب من مهمة البحث في هذا الموضوع، إلى جانب قلة المراجع المتخصصة وانعدام الأطروحات في هذا المجال من الدراسة.

وان البحث في فعالية السياسة التي اتبعتها الدولة لتنظيم العقار الصناعي حتى آخر النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع الصادرة سنة 2012 تطلب تقسيم هذه الدراسة إلى بابين، تضمن الباب الأول أنظمة العقار الصناعي، الفصل الأول منه يتم الكشف عن مجمل القوانين المحددة لنطاق العقار الصناعي بدءا بأول عملية عرفت لتنظيم العقار الصناعي والمسماه بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات الصناعية، ومرورا بالتحويلات الاقتصادية، من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر من خلال دستور 1989، وبفتح أبواب الاستثمار، جعل المنظومة القانونية غير مجدية على أرض الواقع، ولا تكفي لتلبية الحاجيات المستمرة لأجل الحصول على المواقع العقارية مع ظهور القطاع الصناعي العام، وخصوصا مع دخول الاستثمارات في مجال النشاط الصناعي مع تحديد مجمل الأجهزة المركزية والمحلية كآليات اعتمدها الدولة على أساس أنها كفيلة لرفع البيروقراطية وعدم التمييز بين المستثمرين، ورفع الحواجز من أجل الحصول على العقار الأنسب لكل مستثمر في الفصل الثاني.

أما الباب الثاني يتناول شروط إستغلال العقار الصناعي، بالتطرق في الفصل الأول إلى كيفية إستغلاله مع ضمان عدم التلاعب بالأراضي الخاصة التابعة للدولة الموجهة لإنشاء مشاريع إستثماري، ثم الوقوف في الأخير عند الشروط العامة والخاصة للإستغلال وكذا المنازعات الناتجة خاصة عن استغلال العقار الصناعي باعتبار أن هذه العملية قد مرت بعدة محطات قانونية تختلف باختلاف عقود الاستغلال الواردة على هذه الأوعية العقارية وهذا ما تم عرضه من خلال الفصل الثاني ضمن الباب الثاني من هذه الدراسة.

الفصل 1.

تباين أشكال العقار الصناعي

إن أول عملية لتنظيم العقار الصناعي من أجل تحقيق التنمية الصناعية كان في إطار المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء المناطق الصناعية، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له التي صدرت بعد مرور 10 سنوات، حيث تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية. غير أنه ومع مرور الوقت أصبحت هذه المناطق غير كافية لتطوير وترقية الاستثمار الوطني [121] ص 10 سواء بسبب المشاكل القانونية والميدانية التي أصبحت تعاني منها، وكذا بسبب تغير الظروف الاقتصادية العالمية والتوجه نحو اقتصاد السوق [168] ص 16 حتى العقار الصناعي لم يظهر دوره بوضوح في تطوير وترقية الاقتصاد الوطني. فجاء دستور 1989 الذي فتح صفحة جديدة للتعامل مع الاستثمار بأسلوب مغاير يغلب عليه التوجه نحو الانفتاح وإقتصاد السوق [151] ص 111، وتزامنا مع الإصلاحات الاقتصادية تم إعادة النظر في المؤسسات العمومية الاقتصادية التي كانت تعاني عدة اختلالات هيكلية [152] ص 62، 82 من خلالها ظهر العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار قانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية [25] بعدها صدر المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار الذي يعد إطارا منظما للاستثمارات الأجنبية المباشرة كما يوفر شروط جذب واستقبال بصورة أفضل للاستثمارات ولكونه يتناول لأول مرة نظام المناطق الخاصة والحررة، ويتطرق إلى الاستثمار في الجنوب الكبير كما جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في ميدان العقار الصناعي وبشكل أوسع من الناحية القانونية ومن حيث الأهداف الاقتصادية وذلك عبر مراسيم تنفيذية صادرة في سنة 1994 التي رسمت حدود هذه المناطق.

وفي سنة 2001 صدر القانون رقم 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 والمصادق للأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار، جاء المشرع بمفهوم جديد للعقار الصناعي من خلال النص على نوع جديد من المناطق وهي المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة إضافة إلى صدور الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصصتها التي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد.

وعليه يظهر أن العقار الصناعي قد عرف منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه، ونظرا للأهمية التي أعطيت له قام المشرع بتنظيمه بصفة متميزة تتماشى مع السياسة والأيدولوجية الاقتصادية المتبعة في الدولة.

وفي هذا السياق سيتم تقسيم هذا الباب من الدراسة إلى فصلين، الأول يتناول النظام القانوني لتحديد نطاق العقار الصناعي أما الفصل الثاني فخصص للإطار المؤسسي لتنظيم العقار الصناعي.

1.1. النظام القانوني لتحديد نطاق العقار الصناعي

في حقيقة الأمر إن الجزائر ليس لها ماض صناعي في العهد الاستعماري، فلا توجد صناعة حقيقية تكاد تذكر، وإن الورشات البسيطة التي كانت موجودة منذ سنة 1953 كانت مرتبطة باحتياجات المعمرين ومهيكله في الصناعة الفرنسية الأم، ومملوكة من طرف الرأسمال الأجنبي الخاص [123] ص 43، وإن الصناعات التي كانت موجودة غداة الاستقلال هي عبارة عن صناعات بسيطة موجهة لسد الاحتياجات الاستهلاكية للمقيمين الأوروبيين كبعض الصناعات الغذائية والخشبية ومواد البناء وبعض الصناعات المعدنية والميكانيكية والكهربائية [206] ص 15. كما لم تكن هذه الصناعات القليلة موزعة توزيعا إقليميا متوازنا، فخارج منطقتي الجزائر العاصمة والبلدية لا يكاد يعثر على مؤسسات صناعية فيما عدا منطقتي عنابة ووهران.

وقد اعتبرت مرحلة السبعينات أحسن مرحلة من حيث الإنجازات الصناعية بإنشاء عدد معتبر من المناطق ومناطق النشاطات الصناعية [161] ص 1، والتي اعتبرت القلب النابض للصناعة الجزائرية آنذاك بتربعها على مساحات هامة من الأراضي [173] ص 15. بعدها اتخذت الجزائر منحى آخر في اتجاه العولمة وفتح أبواب الاستثمارات الأجنبية، الأمر الذي جعل المنظومة القانونية غير مجدية على أرض الواقع ولا تكفي لتلبية الحاجيات المستمرة لأجل الحصول على المواقع العقارية خاصة مع ظهور القطاع الصناعي الخاص إلى جانب النظام الصناعي العام [153] ص 15، 20، وعليه فقد تم رد الاعتبار إلى الملكية العقارية الخاصة من خلال دستور 1989 وكذا القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 ديسمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري [22]، بإلغاء كافة القيود الواردة في الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات الذي كان يمنع التعامل في العقارات والعقارات المعدة للبناء أو قابلة للبناء على كل شخص طبيعي أو معنوي عدا البلديات.

وعليه سعيا من الدولة على توفير المناخ الأنسب للاستثمار الذي يتوقف على توفير الأوعية العقارية اللازمة لذلك، اعتمدت الدولة على جملة من الآليات الهدف منها التشجيع على الاستثمار

بترقيته مما أدى كذلك بضرورة البحث عن أنظمة جديدة تركزت من خلال صدور المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار الذي جاء بالنص على إنشاء المناطق الخاصة والمناطق الحرة. ثم جاء الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار والذي جاء بنوع جديد من المناطق وهي المناطق التي يتطلب ترميمها مساهمته خاصة من الدولة. هذا الأخير تم تعديله سنة 2006 بموجب الأمر 08/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 [34].

وما يجب الإشارة إليه فإنه قبل صدور التشريعات الخاصة بالاستثمار والمنظمة للعقار الصناعي قد برزت مسألة العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية وذلك في إطار القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن للقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية [25]، فصدر بشأنها بعد ذلك الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصائصها الذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد [121] ص 20 وتبلور هذا المفهوم الجديد تدريجيا في إطار قوانين المالية حتى صدور النصوص التنظيمية الخاصة به [172] ص 20.

وعلى ضوء اختلاف القواعد القانونية المنظمة للعقار الصناعي سيتم الوقوف عند ذلك بدءا بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والمناطق الخاصة والمناطق الحرة وأخيرا العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.

1.1.1. المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

لقد جاءت العمليات الأولى للتوطين الصناعي في الجزائر منذ الاستقلال في إطار السياسية الوطنية للتنمية الصناعية والتصنيع في وضع اقتصادي يتميز عمومته بالتدهور الكبير، فلم تكن توجد قاعدة صناعية ذات أهمية يمكن أن ينطلق منها، كما لم تكن هناك بنية تحتية تساعد على الانتشار الجغرافي للصناعة [122] ص 42. فالنسيج الصناعي الموروث عن العهد الاستعماري مهما كانت أهميته والمواقع الجغرافية الصناعية المحددة آنذاك المتمثلة في تعيين المواقع الجغرافية للمناطق الصناعية المبرمجة والبدء في تهيئتها، كانت عبارة عن نواة للتوطين الصناعي بعد الاستقلال، حيث تم الاحتفاظ بتلك المواقع، إذ ذهبت المشاريع مع ذهاب المستعمر ومجمل الأوضاع الموروثة من بطالة وفقير وتأخر شامل في البنية التحتية لم تكن كافية لانطلاق المشاريع الصناعية، إلا أن هذه الحتميات المسجلة لأجل تدارك الوضع المتأخر بدت الإرادة القوية والمستمرة المنطلقة من مبادئ الثورة التحريرية [207] ص 19 في انتهاج سياسة تنموية من أجل إعادة التوازن الجهوي لمختلف مناطق البلاد. ويرجع مبدأ إقامة فضاء منظم موجه لإقامة مشاريع صناعية بعد الاستقلال في إطار قانوني جديد

وهو الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية بإنشاء مناطق النشاطات لكن دون مساعدة أجهزة متخصصة أو تهيئة [209] ص 127، 180.

وعلى هذا الأساس سيتناول هذا البحث بالتفصيل دراسة هاتين المنطقتين على حدا عبر مطلبين الأول يتناول الإطار القانوني والتنظيمي للمناطق الصناعية، أما المطلب الثاني خصص للإطار القانوني والتنظيمي للمناطق الصناعية.

1.1.1.1. الإطار القانوني والتنظيمي للمناطق الصناعية

في غياب تعريف المناطق الصناعية من طرف المشرع الجزائري، اعتبرت ذلك المكان الذي يجب أن يوفر للمؤسسة الإطار الملائم للعمل والازدهار إذ تمثل موجهها أساسيا في ترقية الإستثمارات وتحسن نجاعة المؤسسة.

وبشأنها يرى الدكتور محمد بوخولوف أن المناطق الصناعية تعتبر نمط من أنماط التوطن الصناعي هذا الأخير الذي تجسد في 04 أنماط من التوطن: التوطن الصناعي الحضري، التوطن الصناعي القطبي الانتشار الصناعي، فسياسة المناطق الصناعية مع ملاحظة أن هذا التمييز هو تمييز نظري ومنهجي أما من الناحية الواقعية فإن هناك تداخلا كبيرا بين هذه الأنماط ولا يمكن الفصل بينها [122] ص 58.

- فالتوطن الصناعي الحضري: هو الذي يتم بجوار التجمعات السكنية الحضرية بغية الاستفادة من مميزات الاقتصادية والاجتماعية، وذلك تجنباً للتكاليف الاقتصادية، فإتباع سياسة المناطق الصناعية يفرض ذلك لأن مفهوم المناطق الصناعية في حد ذاته يقتضي تواجد عدة وحدات وورشات صناعية، مما لا يمكن أن يستوعبها المجال الريفي.

- بالنسبة لسياسة الأقطاب الصناعية: والذي يقصد به التوطن المركز أو المركزية الصناعية المتواجد في المدن الكبرى كالجزائر العاصمة، مدينة عنابة، ومدينة وهران وبعض المدن الأخرى والتي تعتبر من اختيارات سياسية محضة في الإستراتيجية التنموية الجزائرية بقدر ما تعبر عن عوامل موضوعية بالإمكانات المادية والبشرية المطلوبة كما وكيفا التي لا يمكن أن يتم توطينها إلا في المراكز الحضرية المؤهلة لذلك.

- سياسة الانتشار الجغرافي للصناعة: وجاءت سعياً لتحقيق أهداف التوازن الجهوي بالاتجاه نحو المناطق الداخلية المحرومة بالخصوص.

- أما بالنسبة لسياسة المناطق الصناعية: فتعد من السمات الأساسية للتوطن الصناعي في الجزائر. لقد بلغ عددها مع أواخر الثمانينات ما يزيد عن ثمانين منطقة صناعية [124] ص 101 وفي سنة 1984

فإن جميع ولايات البلاد تقريبا ونصف الدوائر يملكون مناطقهم الصناعية وقد استطاعت الجزائر أن تحتل في هذه الفترة وبفضل هذه السياسة في شبكة على المناطق الصناعية عبر المدن الجزائرية [122] ص 62.

وفي هذا الخصوص جاءت المناطق الصناعية تستجيب لاعتبارات التهيئة الإقليمية كما تستجيب لاعتبارات اقتصادية واجتماعية كما أنها جاءت لتخفيف الضغط على المراكز الصناعية الوطنية الكبرى، وقد كان الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية هو الأداة الأساسية لهذه السياسة [122] ص 63.

1.1.1.1.1. إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية:

إن التحديد القانوني للمناطق الصناعية لم يأت في إطار قوانين الاستثمارات الصادرة بعد الاستقلال وإنما جاءت بصدور المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية الذي حدد شروط إيجادها على مستوى إقليم البلديات والولايات على كامل التراب الوطني، حيث كلفت هذه اللجنة بهندسة المدن وبجميع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني وتقديم كل رأي وعرض أو اقتراح، وبصفة عامة بتقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن وذلك لترقية المناطق الصناعية على أحسن وجه وتنمية مناطق العمران المعنية وهذه الخطوة اعتبرت أول تنظيم للعقار الصناعي في الجزائر وهي تجربة جزائرية محضنة على مستوى بلدان المغرب العربي [159].

وتجدر الإشارة إلى أن إنشاء منطقة صناعية يخضع إلى جملة من الإجراءات المتمثلة في الدراسة التمهيدية التي يقوم بها الجهاز المكلف بالإنشاء والتهيئة، وتنصب هذه الرسالة على تناول أهم العوامل التي يجب أن تتظافر من أجل تحقيق الأهداف المرجوة من عملية إنشاء منطقة صناعية [167] ص 28، ثم إتخاذ قرار الإنشاء الذي يتم بناء عن النتائج التي أسفرت عنها الدراسة التمهيدية، بعد أخذ رأي اللجنة الإستشارية لتهيئة المناطق الصناعية.

وبالنسبة لنشأة المناطق الصناعية الجديدة الموكلة تهيئتها وتسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فقد صدر بشأنها المرسوم التنفيذي رقم 176/12 المؤرخ في 11 أبريل 2012، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات. حيث يخص طابع المنفعة العمومية الأملاك العقارية و/أو الحقوق العينية العقارية التي تستخدم كفضاء لإنجاز مناطق صناعية في 36 ولاية، وقد تم تحديد قائمة هذه المناطق ومساحتها وحدود قطع الأراضي الواقعة في أقاليم الولايات المعنية طبقا للمخططات الملحقة بأصل المرسوم التنفيذي المذكور سابقا.

1.1.1.1.1.1.1.1. الأجهزة المكلفة بتجسيد وتهيئة المناطق الصناعية

إن المناطق الصناعية التي وجدت منذ العهد الإستعماري بواسطة جهاز أو هيئة مكلفة بإنشاء المناطق الصناعية وهو الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية CADAT المنشأة سنة 1956 فقد لعبت هذه المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري دورا هاما في مجال التهيئة العمرانية والذي كان يهدف إلى تسهيل تطوير المناطق السكنية والصناعية في الجزائر عن طريق إكتساب العقارات والأراضي بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية التي يجب أن تكون محل تقييم من طرف إدارة أملاك الدولة .

أما بعد الاستقلال فقد لعب الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية دورا هاما كمتعامل رئيسي للدولة والجماعات المحلية سواء فيما يتعلق بالتخطيط المجالي أو في عمليات إنجاز وإنشاء مناطق صناعية بالبلدية والروبية ووهران، وإدارة هذه المناطق الصناعية [167] ص 20. فقد وضع الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية والبناء بموجب المرسوم رقم 217/63 المتعلق بتشكيل مجلس مراقبة الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية. وإلى جانب اختصاصاته السابقة توسع دوره ليشمل مهام التخطيط التي كانت في السابق من اختصاص مكتب الدراسات في الأشغال العمومية والهندسة المعمارية والتعمير المنشأ بموجب الأمر 12/68 بتاريخ 23 جانفي 1968 المتضمن إنشاء مكتب الدراسات وكذا عمليات إنجاز وإدارة المناطق الصناعية. ومن منظور إعطاء أهمية كبرى لوظيفة التخطيط أوكلت هذه المهمة لوزارة قائمة بذاتها هي وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية فانعكست هذه الإصلاحات على الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية فكان موضوع إعادة هيكلة [223] ص 58 وبالتالي حله عام 1980 ونقل أمواله وتوزيع النشاطات التي كانت على عاتق الصندوق بين هيتين مستحدثتين هما:

- الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية ANAT بموجب المرسوم 277/80 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية [99]، التي تواصلت إلى غاية الآن مهمة إنجاز مخططات التهيئة الولائية وكذا دراسة مشاريع التعمير الجهوية .

- المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني CNERU أنشئ بموجب المرسوم 276/80 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني [100]. الذي لم يعمر طويلا بل تأثر بمختلف القوانين والتنظيمات التي صدرت مع مطلع الثمانينات القاضية بإعادة هيكلة كل المؤسسات باختلاف أنواعها [167] ص 25، فتم حله بموجب المرسوم رقم 154/83 المؤرخ في 05 مارس 1983 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله وهيكله ومستخدميه، واستبداله بجهاز آخر يدعى المركز

الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير [96]. هذا الأخير انحصرت صلاحياته في نطاق إقليم الجزائر العاصمة فقط رغم إنشاء سبعة (07) مراكز جهوية (مراكز دراسات للإنجاز العمراني)

(EX-CADAT) ou les centres d'études et de réalisation en urbanisme (URBA)

مماثلة في كل من عنابة، قسنطينة، سطيف، البليدة، وهران، تيارت وتلمسان، إذ تمارس هذه المراكز الجهوية اختصاصاتها في حدود إقليم الولاية مقر المركز والولايات المجاورة لها [96] باعتبارها تتمتع باستقلالية تامة عن المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير الموجود في العاصمة. وصارت هذه الوحدات الجهوية تقوم بتهيئة المناطق الصناعية أي تهيئة شبكات المنشآت القاعدية داخل المنطقة بعد إنشائها بناء على قرار مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية، ووزير التعمير والبناء والإسكان والوزير المعني إن اقتضى الحال ذلك [94]. فالقيام بأعمال التجزئة للعقارات ثم التنازل عنها لصالح المستثمرين بواسطة عقود توثيقية ومشهرة، ثم تم اعتماد صيغة الإمتياز القابل للتحويل التنازل بموجب الأمر 11/06 الذي سيتم التطرق له فيما بعد، إلى غاية 26 جويلية 2008 تاريخ إصدار التعليم رقم 07 من طرف رئيس الحكومة تفيد التوقف عن إتمام أي منح للعقار الصناعي، وذلك من أجل وضع نظام لمنح الإمتياز الدائم دون تحويله إلى تنازل. وإثر صدور الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 المتضمن إلغاء كل أشكال التنازل عن العقار الصناعي، يكون هذا الجهاز قد فقد مهامه فيما عدى إتمام المعاملات السابقة مع المستثمرين بشأن تمكينهم في إطار الإجراءات القديمة المتعلقة بتحويل الإمتياز إلى تنازل، سيما أن منح العقار الصناعي أصبح يتم عن طريق التراضي فقط من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار، كما سيتم توضيحه بالتفصيل لاحقا. وبعدها يصبح هذا الجهاز مجرد مكتب دراسات عمومي أو ألى أن يتم إلحاقه بالوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية. أما مهمة إنشاء المناطق الصناعية من الجيل الجديد فقد أوكلت إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي [56] التي سوف يتم التطرق لها لاحقا كجهاز مركزي لتنظيم العقار الصناعي. وحاليا تستعد الوكالة لتهيئة هذه المناطق الجديدة وفقا لمعايير دولية تفاديا لتكرار المشاكل التي تتخطب فيها المناطق الصناعية القديمة، كما تتولى في نفس الوقت تسييرها، وهذا نصت عليه المادة الرابعة (04) من المرسوم التنفيذي رقم 126/12 السابق الذكر، حيث أن " للوكالة صفة المرقي العقاري وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يأتي:

-تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الإقتصادي.

-إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب.
-وهي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير الفضاءات المذكورة أعلاه".
في حين تواصل شركات التسيير العقاري مهمة تسيير المناطق الصناعية القديمة وذلك دائما بموجب أحكام المرسوم رقم 55/84 المتضمن المناطق الصناعية.

2.1.1.1.1.1. إختصاصات الأجهزة المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية

يرى كاتب[121] ص 12 أن المقصود بإدارة المناطق الصناعية هو التهيئة والتسيير معا، وأن المشرع قد أخط في إدارة المناطق الصناعية بين المؤسسة التي تقوم بالتهيئة وبين المؤسسة التي تقوم بالإدارة وذلك في إطار المرسوم رقم 55/84 المتضمن إدارة المناطق الصناعية. لكن بتحليلنا لهذا المرسوم لم يستشف أي تداخل على أساس أن معنى " الإدارة " و" التسيير" يصبان في معنى واحد باللغة الفرنسية وهو

la gestion أما " التهيئة " فتعني l'aménagement . وهذا ما تم العمل به في الواقع من طرف هذه الأجهزة، غير أن ما فعله المشرع الجزائري أنه أدمج بعض مهام الأجهزة المكلفة بالتهيئة ومهام الأجهزة المكلفة بالتسيير أو الإدارة في نص واحد وهو المرسوم رقم 55/84 السالف الذكر وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

وعليه تتمثل اختصاصات الأجهزة المكلفة بالتهيئة في:

- تنص المادة السادسة(06) من المرسوم التنفيذي رقم 55/84 على أنه: " يستمر صاحب المشروع بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة، بصرف النظر على ممارسة الهيئة المسيرة للاختصاصات المذكورة في المادتين الرابعة(04) والخامسة(06) من نفس المرسوم المذكور أعلاه[94]. وعليه فإن صاحب المشروع وهي المؤسسة المخول لها بعملية التهيئة تقوم بشراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة باعتبار أن الحافطة العقارية للمناطق الصناعية قد تكون متكونة من أملاك الدولة أو تابعة للخوادم، ثم بيع هذه الأوعية العقارية المكونة للمنطقة الصناعية لصالح المستثمرين بواسطة عقود توثيقية ومشهرة بعد تجزئة هذه العقارات وتهيئتها.

- يتولى القائم بالتهيئة وضع شبكات المنطقة الصناعية وأعمالها الكبرى تحت تصرف الهيئات المتخصصة حسب تدرج تسلمها. وتتولى هذه الهيئات استغلالها وصيانتها في إطار القوانين والتنظيمات إلي تسري على نشاطها[94].

- تلتزم الهيئة القائمة بالتهيئة بتسليم الهيئة المسيرة مخططات تنفيذ الشبكات، كما تخضع الوحدات المقامة في المنطقة الصناعية لهذا الإلتزام نفسه فيما يخص مخططات ربط هذه الشبكات [106].
- وفي هذا الصدد تلتزم هذه الهيئة في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن تحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك [82]، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006 [59] بـ:
- الإلتزام بإنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال من خلال إحداث الشبكات المختلفة المتعلقة بالطرق، الماء، الإنارة، الهاتف... إلخ [82].
- المساهمة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفضل إنجاز مشروع الأرض المجزأة.
- التنازل عن القطع الأرضية من المجزأ بعد إتمام أشغال التهيئة المقررة، وذلك حماية للمستفيدين من كل عيب يشوب المجزأ. هذا وان بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراءها مرهونان بتسليم السلطة التي منحت رخصة التجزئة شهادة تبين مدى تنفيذ الأشغال والتوجيهات التي يقضي بها القرار المتضمن رخصة التجزئة [82].

2.1.1.1.1. إدارة وتسيير المناطق الصناعية

يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 55/84 الصادر في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية [94] بمثابة المصدر الأساسي الذي تستمد منه الأحكام المتعلقة بإدارة المناطق الصناعية. وإن عملية إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال جملة من الأجهزة والمؤسسات، تختلف باختلاف طبيعة النشاطات الممارسة فيها [82].

1.2.1.1.1.1. الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية

لقد تم تحديد طبيعة الهيئة المخول لها أمر إدارة المناطق الصناعية وفقا لطبيعة النشاطات الممارسة فيها تذكر حسب الترتيب الآتي الوارد في المادة الأولى (01) من المرسوم رقم 55/84 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، إذ تتولى إدارة المناطق الصناعية حسب إحدى الحالات الآتية:

- إن المناطق الصناعية المقام فيها أعمال ذات مصلحة محلية أو أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة فإنها تدار عن طريق مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تنشأ بواسطة قرار من الوالي تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983 المتضمن

شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها، وكذا أحكام المرسوم رقم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم تسيير المناطق الصناعية وعملها[93].

- إذا أقيم في المنطقة الصناعية المعنية أعمال ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة، فإنها تدار من طرف مؤسسة ذات طابع اقتصادي تنشأ حسب كفاءات محددة عليها بمرسوم.
- أما إذا أقيم في منطقة صناعية معنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية كقطاع المحروقات وتكون تابعة لمؤسسة واحدة، فإن إدارتها تتم بواسطة وحدة متخصصة تنشأ بموجب قوانين وتنظيمات معمول بها.

وحسب المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها فقد أسند المشرع مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى مؤسسات اقتصادية تنشأ وفق كفاءات محددة بمرسوم، إذ ظهر بشأن هذا الأمر على التوالي المؤسسات الآتية وهي:

- المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني: CNERU

- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية EGZI

- شركات تسيير مساهمات المناطق الصناعية وشركات التسيير العقاري.

- المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني: لقد تم إنشاء هذا المركز بموجب المرسوم رقم 276/80 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني[100] الواقع تحت وصاية وزير السكن والتعمير آنذاك، جاء هذا المركز على إنفاذ حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية

أما بالنسبة لاختصاصات المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني، فإلى جانب المهام الموكلة إليه الخاصة بإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية والمناطق الخاصة المنصوص عليها في المادة 18 من المرسوم 276/80 المتضمن إحداث المركز الوطني، يكلف المركز مؤقتا بالمسؤوليات التي كان يمارسها سابقا الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية في مجال إنجاز المناطق الصناعية وتسييرها وكذلك المناطق الفرعية بعد وضع الجرد، كما يواصل هذا المركز في إنجاز الدراسات المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتي حددتها المادة الثانية(02) من المرسوم 276/80 السابق الذكر وهي على الخصوص:

- إنجاز الدراسات المتعلقة بمناطق السكن الجديدة والمناطق الحضرية الجديدة ذات الوظيفة النوعية والمناطق التي تعاد هيكلتها أو تجدد والمناطق النوعية كالمناطق الصناعية أو ذات التوسع السياحي.
- مراقبة ومتابعة تنفيذ المخططات التي توضع لتطوير المناطق العمرانية ومناطق التهيئة النوعية مع إمكانية امتلاك الأراضي العارية أو المبنية جزئيا.

-إنه يقوم بدور المقاول في إنجاز ما أوكل له من مشاريع إما مباشرة أو عن طريق التعاقد من الباطن، حيث يمكنه إبرام جميع العقود والاتفاقات المتصلة بهدفه والتنازل لأية مؤسسات أو شركات أخرى متعاقدة من الباطن عن جزء من تنفيذ الصفقات التي يكون ملتزماً بها.

- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية: لقد أسند المشرع مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى مؤسسات اقتصادية وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها [93]، فقد تولى هذا المرسوم تنظيم المسائل المتعلقة بالإنشاء والصيانة والمقر والتنظيم والعمل، ليشمل الأحكام المالية وممتلكات المؤسسة وأحكام أخرى مختلفة.

تنشأ مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بمرسوم يحدد الوصاية عليها ومقرها [93] وتخضع لأحكام المرسوم رقم 200/83 المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي [95].

وتتكون الموارد المالية لهذه المؤسسات من عائدات الخدمات التي تقدمها هذه المؤسسات لصالح المستثمرين، ومن المساهمات المالية المقدمة من الوحدات المقامة في المنطقة تبعاً لنسب المساحة المشغولة رغم الأعمال ودرجة أهمية الشبكات [94]. على أنه يمكن اللجوء إلى الاقتطاع الجبري في حالة عدم تسديد المتعاملين لأقساطهم بمقتضى المصاريف المرتبطة بالسير العادي للمنطقة أو القسط المطالب به بمقتضى الأشغال والالتزامات الأخرى ذات الطابع الظرفي [94].

وعلى إثر الصعوبات والفشل المسجل في كيفية تسيير المناطق الصناعية بتدهور الشبكات الموجودة، المضاربة على الأراضي وتحويلها إلى غير وجهتها، تشييد مباني فوضوية ومحاولة في إحاطة المشاكل العالقة فقد صدر عن مجلس مساهمات الدولة [69] في دورته السادسة عشرة (16) منشور [192] رقم 05 بتاريخ 21 جويلية 2003 إنشاء أربع (04) شركات تسيير مساهمات الدولة (SGP) تتولى تسيير المناطق الصناعية محل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية (EGZI)، تقوم على قواعد اقتصاد السوق، كما تعمل على تكوين محفظة عقارية للدولة في هذه المناطق، وإن كان هذا الإجراء يعد تعد على مبدأ توازي الأشكال [168] ص 22 إذ كيف لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية التي تم إنشاؤها بموجب مرسوم رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية أن يحل محلها شركات تنشأ بموجب منشور خاصة إذا رجعنا إلى أحكام المرسوم رقم 56/84 المتضمن تنظيم المؤسسات تسيير المناطق الصناعية من خلال نص المادة 16 التي نجدها تنص على أن " حل هذه المؤسسات وتصفيتهن وأيلولة ممتلكاتها وأي تعديل في قانونها الأساسي إن اقتضى الحال بمرسوم". غير أنه ما تم في الواقع أن هذه المؤسسات تم تعديلها بموجب قرار من مجلس مساهمات الدولة عن الوزير المنتدب لرئيس الحكومة المكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار الصادر في 21 جويلية 2003. وهذا التحويل لا

ينتج عنه إنشاء شخص معنوي جديد، ولا محل الشخص المعنوي القديم ولكن استمرار مؤسسة تسيير المناطق الصناعية في شكل قانوني جديد [172] ص 18.

ولأجل تفعيل دورها تم تدعيم هذه الشركات على المستوى المحلي بإنشاء شركات التسيير

العقاري

- شركات تسيير مساهمات المناطق الصناعية وشركات التسيير العقاري: استكمالاً لعملية تحسين تسيير المناطق الصناعية وبغية تطهير العقار الصناعي بصفة عامة، وتطبيقاً لقرار مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 22 جوان 2003، صدر عن مجلس مساهمات الدولة [222] ص 2 وعن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار بتاريخ 21 جوان 2003 منشور رقم 05 مؤرخ في 21 جويلية 2003 متضمن إنشاء أربع شركات لتسيير مساهمة الدولة وهي:

- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالغرب (SGP/ ZI.Ouest)
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالوسط (SGP/ ZI.Centre)
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالشرق (SGP/ ZI.Est)
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالجنوب (SGP/ ZI.Sud)

من حيث الطبيعة القانونية لهذه الشركات تعتبر هذه الأخيرة شركات مساهمة حسب القوانين

السارية المفعول لاسيما:

- أحكام الأمر 95/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.
- أحكام القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- أحكام الأمر 04/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها.

- أحكام المرسوم التنفيذي رقم 283/04 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن الشكل الخاص لهيئات إدارة وتسيير المؤسسات العمومية والاقتصادية.

تقوم شركات تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية حسب أحكام المنشور رقم 05 السالف

الذكر، وفي إطار مهامها بمايلي:

- السيرفي إجراءات تحويل الإطار القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات مساهمة.
- التسيير لحساب الدولة، العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية، وتكوين حافظة عقارية للدولة.
- التكفل بتسيير حافظات الدولة من أراضي داخل المناطق الصناعية.
- استعمال كل الوسائل والإجراءات القانونية المتوفرة لتحقيق ذلك وهذا حسب اختصاصها الإقليمي، وطبقاً لأحكام القانون التجاري.

- تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز لاستغلال الأراضي داخل المناطق الصناعية في إطار أحكام القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية.
- أما على المستوى المحلي فتتولى شركات التسيير العقاري (SGI)[193]، تحت إشراف شركات تسيير مساهمات الدولة على الخصوص ب[181]:
- القيام بالتسيير المادي للأموال العقارية التي يعهد بها لها .
- إنشاء وتحديث بنك معلومات خاص بالعقارات المتوفرة مع تحديد مختلف شروط وكيفيات شغل هذه الأراضي.
- إقامة علاقات تعاقدية مع المتعاملين داخل المناطق الصناعية لاسيما لضمان تسيير الأجزاء المشاعة والمشاركة.
- إجراء فحص وتقييم المناطق الصناعية مع تسيير الشبكات المشتركة والفضاءات المشتركة لها.

2.2.1.1.1.1. اختصاصات هيئات تسيير المناطق الصناعية

- تتجلى اختصاصات الهيئات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية المبينة في المرسوم رقم 55/84 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، وكذا دفتر الشروط النموذجي لإدارة المناطق الصناعية الصادر بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 في مايلي:
- المحافظة على الأعمال الكبرى والتجهيزات والتهيئات الجماعية التي تختص بها المنطقة وصيانتها وفقا للتعليمات المحددة في دفتر الشروط والتي لا تتبع هيئات متخصصة.
- متابعة صيانة الهياكل الأساسية المشاعة التابعة لإختصاص هيئات متخصصة وتنسيقها.
- مراقبة وحماية وتنظيم المساعدة المتبادلة وتنفيذها مع تسيير المنطقة واحترام مخطط تهيئتها.
- تنظيم المصالح المشتركة بين جميع المتعاملين في المنطقة وتنشيطها وإنجاز التجهيزات المناسبة[94].
- تسيير المنطقة واحترام مخطط تهيئتها.
- وبالنسبة لشروط إدارة الوعاء العقاري داخل هذه المناطق فهو التزام يقع على عاتق الهيئات المديرة وهيئات أخرى لها نفس المهام بتنفيذ الأعمال المسندة إليها بتهيئة هذه المنشآت بصفة تعاقدية، وكذا الشروط الواجب احترامها من طرف الأجهزة المهينة والمتعاملين عند استغلالهم للعقار، خاصة فيما يتعلق بالمنشآت المشتركة، كالطرق وشبكات الربط المختلفة للمنشآت غير القابلة للتجزئة، وذلك بهدف المحافظة على دوامها كما يجب التسيير بمراقبة مدى احترام مبادئ التهيئة العمرانية في المنطقة الصناعية، وذلك في الحالات العادية. أما فيما يخص قواعد تسيير المناطق ذات طبيعة السلطة العامة فإنها

من صلاحيات الوالي وذلك في إطار ممارسة صلاحيات الضبط الإداري وخاصة فيما يتعلق بالأمن الداخلي للمنطقة كقواعد السير، التوقف، الوقاية من الأخطار، حماية البيئة... الخ[94].

إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، فقد حدد كذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية[94] مهام أخرى تتمثل في:

- تتكفل الهيئة المسيرة بصيانة الهياكل الأساسية الخارجية اللازمة لإتصال المنطقة بالخارج والهياكل الأساسية اللازمة لإتصالها بالمنشآت الكبرى الملحقة إذا لم تكن الحاجات التي توفرها لهم إلا المنطقة الصناعية وحدها.

- تتكفل بأشغال صيانة الطرق والشبكات الداخلية في المنطقة الصناعية واصلاحها وترميمها .
-تتولى الهيئة المسيرة للمنطقة الصناعية، بالإتصال مع مصالح الأمن المختصة إقليميا دخول الناس إلى المنطقة الصناعية وتنقلهم داخلها وتنظيم مراقبة المنطقة ويمكن إقامة مركز للشرطة فيها عند الحاجة.

2.1.1.1. الإطار القانوني والتنظيمي لمناطق النشاطات

إن مناطق النشاطات ليست وليدة المشرع الجزائري بل هي تجربة دولية سابقة ولعل المشرع لم يعطها تعريفا محددا تاركا هذا الاختصاص للعلوم الاقتصادية باعتبار أن القانون الاقتصادي هو مجموعة من القواعد القانونية التي تحكم العلاقات المنظمة للنشاط[128] ص 11.

إذ يرجع أصل فكرة النشاط الصناعي مع تطور الاقتصاد وتطور الحياة الاجتماعية للبشر، حيث بدأت تظهر اختصاصات كثيرة تنوعت معها النشاطات لذا أبدى المتعاملون في نفس النشاط الرغبة في التقرب من بعضهم البعض عن طريق التجمع، وهذا ما أدى إلى إضفاء صفة القطاعية على مختلف النشاطات، فتم الابتعاد شيئا فشيئا في الدراسات الاقتصادية عن المفهوم الضيق للنشاط بإسناده إلى قطاع Secteur ويهدف هذا التقسيم إلى تسهيل العمل في مجال الإحصائيات خاصة المتعلقة بالنشاط الاقتصادي[166] ص 241. ويقصد بالقطاع هو مجموعة المؤسسات التي تمارس نفس النشاط الرئيسي[226] ص 29 فمنها ما يضم النشاط الفلاحي ومنها ما يضم النشاط الصناعي أو النشاط التجاري وغيرها من الأنشطة المختلفة. ويعد النشاط الصناعي أهم النشاطات في مجال الصناعة التي تهدف إلى إنتاج سلع عن طريق تحويل مواد موجودة في باطن الأرض أو موفرة من قبل الزراعة.

وكون النشاط الصناعي لا يحتاج للاستعمال الواسع للآلات والمعدات الآلية الصناعية الباهضة الثمن وتكنولوجيا متقدمة كما في القطاع الصناعي، لذا فالدول النامية اعتمدت على أسلوب النشاط الصناعي بشكل واسع وكثير الاهتمام به واعتبر الوسيلة الوحيدة في القضاء على التخلف الاقتصادي

خلال فترة قصيرة نسبيا وذلك بتحقيق معدات سريعة للنمو الاقتصادي خاصة وإن كانت أغلب الدول المتقدمة اليوم لم تصبح كذلك لأنها دول صناعية[166] ص 242.

وقد عرف عن مناطق النشاطات أنها لا تتسم بخصوصيات واضحة تسمح بالترقية بينها وبين المناطق الصناعية[175] ص 37، غير أنه بالاعتماد على التحليل القانوني والتنظيمي لمناطق النشاطات فإن ذلك سيكون ممكنا كما يلي :

1.2.1.1.1. نشأة مناطق النشاطات الصناعية

هناك[205] ص 309 من يرجع مبدأ إقامة فضاء منظم لإقامة مشاريع صناعية في الجزائر إلى عشرية بين السبعينات والثمانينات أين عرفت سياسة الثورة الزراعية وسياسة الاحتياطات العقارية حين أحكمت الدولة سيطرتها على الملكية العقارية باستعمال أسلوب الاحتياطات العقارية الذي عبر آنذاك عن الضرورة الملحة للتكفل بالاحتياجات المستعجلة، والتي لا تجيز الملكية الفردية إلا ما كان مخصصا لتلبية الحاجات العائلية السكنية أو المهنية.فالتدابير الأولى لإنشاء فضاء صناعي غداة الإستقلال، جسد بإقامة مناطق النشاطات المقررة أساسا من طرف السلطة المحلية دون مساعدة أجهزة متخصصة أو تهيئته التي لا وجود لها عل خلاف المناطق الصناعية.في حين ورد في تقرير معد من طرف وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة حول المناطق الصناعية ومناطق النشاطات لسنة 1998 المؤرخ في 1998/04/22 أن تاريخ إنشاء مناطق النشاطات حديث نوعا ما، فقد تم في أواخر الثمانينات وبداية التسعينات، إذ قامت المجموعة المحلية بإنشائها في أغلب الأحيان إما للاستجابة للتدفق الهائل للمستثمرين المسجل مع انفتاح السوق وإما لفك الحصار على بعض المناطق الصناعية التي أصبحت مكتظة كلية.فقد جاءت في إطار فضاء عقاري محدد ومنظم كونها تأتي في أغلب الأحيان إلا على وحدات صغيرة ومتوسطة إضافة إلى نشاطات تابعة لقطاع الخدمات وأغلبها تستقبل نشاطات تجارية وحرفية[175] ص 36، ثم خصصت هذه المناطق لإقامة مشاريع للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة عليها حيث أوكلت مهمة تهيئة وتسيير مناطق النشاطات إلى الجماعات المحلية[225] ص 4.وإن الاحتياطات العقارية البلدية قد أنشأت خصيصا لإحتواء وتلبية ضغط الاحتياطات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية وجماعية، فانحرفت عن أهدافها الأصلية على حساب الصالح العام ومصلحة البلدية[130] ص 256.

فإذا كانت المناطق الصناعية وكذا مؤسسات التسيير تنشأ بمرسوم كما سبق التطرق إليه فإن مناطق النشاطات غالبا ما تكون ناتجة عن مبادرات محلية وتنشأ بالتالي إما بقرار صادر من البلدية بتطبيق الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974[43] المتضمن تكوين احتياطات عقارية

لصالح البلديات [223] ص 58 أو يمكن أن تنشأ مناطق النشاطات الصناعية عن طريق الوكالات العقارية المحلية خاصة بعد صدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري [22] الذي يسمح لهذه الوكالات العقارية بإنشاء مناطق للنشاطات [219] ص 10. غير أن الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية يعد الإطار القانوني الأول لإنشاء احتياطات عقارية ومن ثمة إنشاء مناطق النشاطات [202] ص 11 فقد كانت البلديات في ظل الأمر رقم 26/74 تتمتع بسلطة مطلقة في مجال التهيئة والتعمير على كامل ترابها، إنطلاقاً من تخصيص واستعمال الأراضي في الوسط الحضري، وبالتالي إستثنى هذا الأمر الأراضي المعدة للبناء التي تقع داخل الوسط الحضري من التداول بين الأشخاص إلا لصالح البلدية [43].

ويتم تكوين الاحتياطات العقارية من الأراضي مهما كانت طبيعتها مملوكة للدولة أو من قبل التعاونيات العقارية وحتى مملوكة للخوادم بشرط أن تكون مدمجة في محيط حضري. وعن أنواع الأراضي التي يمكن إدماجها فهي:

- الأراضي التي انتقلت إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 الصادر في 06/06/1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة⁽⁶⁾.
- الأراضي التي تعود إلى الجمعيات المحلية.
- الأراضي التي تنزع ملكيتها من المؤسسات العمومية والشركات الاشتراكية.
- الأراضي التي يمتلكها الخوادم باجتماعاتهم العائلية والمهنية.
- الأراضي التي تعاد إلى المجموعات الفلاحية لقدماء المجاهدين.

وبموجب الأمر 26/74 أدمجت حوالي 8600.000 هكتار ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات 40.000 هكتار منها كانت تابعة للأملاك الخاصة للدولة، وقد خصصت هذه الأراضي لاستيعاب برامج مختلفة، لاسيما التجهيزات العمومية والسكنية والاستثمارية [20] وذلك وفق لقوانين الاستثمار السارية المفعول آنذاك ثم فيما بعد انتقلت تلك الأراضي على أساس تطوير الأنشطة الاقتصادية التي تتماشى مع طاقتها ومخططها التنموي مع تنفيذ كل الإجراءات من أجل تشجيع المتعاملين [223].

وقد تم إنجاز مناطق النشاطات وفق أدوات التهيئة والتعمير ويتم ذلك بتخصيص أراضي تابعة للأملاك الدولة الخاصة لتحويل لفائدة البلديات على أن تتم الاستفادة من القطع الأرضية داخل مناطق النشاطات لفائدة المستثمرين. ولهذا الغرض فإن الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية قد كرس تعدد الصلاحيات للبلديات في مجال التهيئة والتعمير، غير أن استعمال هذه الاختصاصات لم تأتي دائماً بالنتائج المنتظرة [202] ص 7.

حقيقة إن الاحتياطات العقارية البلدية ساهمت في الحد من الضغط في احتواء الأراضي الضرورية لإقامة المشاريع العمومية والمحلية، رغم أنها وجهت لغير مقصدها الحقيقي والأولي المحدد للمنفعة العامة ولمنفعة البلدية [203] ص 169، هذه الوضعية ترجمت إلى :

- بناءات حضرية فوضوية غير مراقبة مع استهلاك غير عقلاني للأراضي.
- منازل وديون مالية على عاتق البلديات.

وحفاظا على منفعة الدولة والجماعات المحلية والمواطنين، صدر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الذي جاء بقواعد جديدة مؤسسة على احترام حقوق الملكية، فهذا القانون تضمن وترجم تغييرات أساسية في مجال العقار الحضري وسمح أيضا للجماعات المحلية بالتنسيق الحسن للمعاملات، كما ألغى الاحتكار الذي كان ممنوحا لصالح البلديات فيما يخص المعاملات العقارية في المجال الحضري. وهكذا أصبح كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو العام أن يبيع أو يشتري بحرية أرض عامرة أو قابلة للتعمير، وهذا في إطار الاحترام الصارم للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني والقانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري وكذا أحكام وأدوات التعمير المنشورة والمصادق عليها قانونا [130] ص 257 في إطار الأسلوب الجديد للسوق العقارية أحسن من أسلوب الاحتكار الخاص الممنوح في إطار الأمر 26/74 [212] ص 57.

وبإلغاء الأمر المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية بموجب المادة 88 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري وتبني سياسة عقارية جديدة، في هذا الإطار جاءت المادة 74 من القانون رقم 25/90 لتؤكد عملية تحرير المعاملات العقارية سيما تلك التي تبرم بين الخواص والتي أصبحت لا تخضع لأي شرط آخر غير تلك الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وخلو الإرادة من العيوب وتعيين محل العقد فضلا عن تحرير العقد في قالب رسمي.

كما نصت المادة 86 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أن أوضاع الأراضي المدخلة في مساحات التعمير تطبيقا لأحكام المواد 2، 3، 4 و6 من الأمر 26/74، ولم تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية البلدية تسوى بالإدماج النهائي في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير فيشكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى انطلقت قبل إصدار هذا القانون وكانت حسب الحالات موضوع مداولات موافق عليها قانونا أو موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة الأراضي لأجل البناء.

2.2.1.1.1. تسيير مناطق النشاطات الصناعية

في إطار تطبيق الأمر رقم 26/74 الصادر في 20 فيفري سنة 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات قد مكن الجماعات المحلية من وضع فضاءات موجهة لاستقبال مشاريع استثمارية [223] ص 61، لهذا فإن البلديات قد خصصت تجزئات من الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للبلديات أو بتخصيص أراضي تابعة لأماكن الدولة الخاصة ثم تحول لفائدة البلديات ليتم التنازل عنها بموجب عقود إدارية أو مقررات استفادة، وقد تولت البلديات مهمة تسيير هذه المناطق، غير أنه عهدت هذه المهمة بعد ذلك لوكالات محلية عقارية التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 86/04 المؤرخ في 07 جانفي 1986 [87] إلى غاية الانعراج إلى اقتصاد السوق الذي تكرر بدستور سنة 1989 ثم تلاه في الصدور قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 الذي كرس فكرة الأملاك العمومية والخاصة لفائدة الجماعات الإقليمية.

غير أنه بصدر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري [22]، قد وضع حدا لاحتكار البلديات في ميدان المعاملات العقارية عن طريق تبني مبدأ تحرير السوق العقارية، وذلك بإنشاء سوق عقارية حرة مع تكليف الجماعات المحلية بأن تجعلها شفافة بفضل الأدوات التقنية المنصوص عليها قانونا، وذلك لإعادة إقامة سوق المضاربة وفوضى يصعب التحكم فيها [130] ص 257.

وفي هذا الصدد استلزم الأمر كذلك إعادة النظر في دور الوكالات المحلية العقارية وكذا قواعد تسييرها فأعطى قانون التوجيه العقاري من خلال المادة 72 منه صلاحية تسيير المحفظة العقارية التابعة للبلديات إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وحدد قواعد تسييرها [85]، ولقد نصت المادة الثانية (02) من هذا المرسوم على أنه: "يتعين على المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 73 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه. يمكن إنشاء فرع للوكالة على مستوى البلديات أو الدوائر في داخل الولاية نفسها تدعى المؤسسة المسماة "الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين" صلب النص الوكالة".

وتتمثل المهام الأساسية للوكالة حسب المرسوم رقم 405/90 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين في مايلي:

- حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية، وتقوم ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية.

- تقوم بتنفيذ جميع العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقاً للتنظيم الجاري به العمل [85].
 - تكلف الوكالة بمساعدة أجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكانياتها.

وعليه فإن الأملاك العقارية التابعة للبلديات والولايات أصبحت تسيير من طرف الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين، بعدما حظرت المادة 73 من قانون التوجيه العقاري على البلديات التصرف في أملاكها العقارية الخاصة لفائدة أشخاص القانون الخاص. واعتبر المشرع كل المعاملات التي تبرمها الجماعات المحلية مباشرة مع الخواص باطلة وعديمة الأثر وأصبحت الوكالات العقارية التابعة للجماعات المحلية في حكم الوكيل القانوني لإتمام عملية تسيير سنداتها العقارية الحضرية، ولكن تبقى الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية البلدية والتي جرت قبل صدور قانون التوجيه العقاري من اختصاص البلديات وليس الوكالات العقارية التي بقيت هنا مجرد مسير لصالح البلديات، وهو ما أشار إليه مجلس الدولة - الغرفة الثانية- في قرار رقم 193/370 المؤرخ في 28 ماي 2000 وكذا القرار الصادر عن مجلس الدولة - الغرفة الأولى - رقم 203/024 المؤرخ في 12 جوان 2000 [130] ص 259. إلا أن المشرع سمح للجماعات المحلية بالتصرف مباشرة في محفظتها العقارية لفائدة الأشخاص العمومية المكلفة بتسيير المرافق العمومية أو مصلحة عامة كالدولة، والولاية، البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وهذا دون المرور على الوكالات العقارية، أو استبدالها بأراضي أخرى من أجل إنجاز منشآت عمومية.

وفي إطار ترقية الاستثمار [47] فقد استفادت البلديات المطلوب ترقيتها من خلق مناطق نشاطات حولت على إثرها إلى أملاك تابعة للدولة الخاصة لفائدة البلديات المطلوب ترقيتها، أصبحت هذه الأخيرة تسيير من طرف الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين بمساعدة الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار المستحدثة دائماً في إطار ترقية الاستثمار وذلك بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 الصادر في 05 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار.

أما في سنة 2003 قد تم حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك [67]، حيث أصبح بموجب هذا المرسوم التنفيذي، المجالس الشعبية الولائية هي المعنية بإنشاء الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين مع إمكانية إنشاء فروع بهذه الوكالات على مستوى الدوائر أو على مستوى البلديات، حيث تسند للوكالة الولائية نفس المهام التي كانت للوكالات المحلية.

في حين أنه تنشأ على مستوى مصالح وزارة الداخلية والجماعات المحلية، لجنة استشارية يرأسها وزير الداخلية والجماعات المحلية أو ممثله وتتكون من ممثلي الوزارات الآتية: الداخلية والجماعات المحلية، المالية، السكن والتعمير، البيئة والتهيئة العمرانية، الفلاحة والتنمية الريفية والسياحة.

ودائما طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين فإنه تنشأ لدى مصالح رئيس الحكومة لجنة وزارية مشتركة تكلف بتعيين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير العقاريين الحضريين والمخصصة لإنجاز برامج تبادر بها الدولة ولها بعد وطني، إذ يرأس اللجنة ممثل رئيس الحكومة آنذاك وتتكون من ممثلي وزارات الداخلية والجماعات المحلية والمالية والسكن والتعمير والفلاحة والتنمية الريفية والبيئة والتهيئة العمرانية [67]، وتؤدي اللجنة برأيها المسبق في عمليات التنازل عن الأراضي التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين [67]. ويتم تعويض الأراضي التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي تم تحويلها أو وضعها تحت تصرف الدولة طبقا لإجراء المنصوص عليه في المادة [67]27 مكرر التي تنص على أن الوالي يرسل ملف عن القطعة الأرضية المراد التنازل عنها ويبين خاصة موضع القطعة الأرضية وتخصيصها طبقا لمخطط التعمير مع المعلومات الاقتصادية والمالية للمشروع المقرر، وبعد إدلاء اللجنة برأيها في مدة لا تتجاوز الشهرين، يصدر وزير الداخلية أمر إلى الوالي المعني بخصوص الإجراءات الواجب اتخاذها. على أن تكون عملية بيع الأرض تابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين موضوع إشهار مسبق، وتعلن قائمة المشتريين لمدة شهر في الأماكن العمومية ولاسيما في مقر المجلس الشعبي والدائرة والولاية المعنية [67].

وعليه فإن مناطق النشاطات تسيير من طرف الوكالات العقارية، أما مناطق النشاطات الجديدة المقرر إنشاؤها من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فإن تهيئتها وتسييرها يتم من طرف هذه الأخيرة، شأنها في ذلك شأن المناطق الصناعية، كما سلف ذكره.

ومن خلال دراسة الإطار القانوني والتنظيمي لكل من المناطق الصناعية والإطار القانوني والتنظيمي لمناطق النشاطات التي تم التعرض إليها على حدى، هذا يعني أنه قد تمكنا التمييز بينها وبين المناطق الصناعية من عدة جوانب كما تبين.

2.1.1. تنظيم العقار الصناعي في إطار قانوني ترقية وتطوير الاستثمار

رغم أن الجزائر قد عرفت أنظمة أو تشريعات قديمة للاستثمار إلا أنها ارتبطت بسياسة معينة في معالجة الاستثمار والتي وقفت على مراحل أساسية، حيث تنفرد كل مرحلة عن الأخرى بمتغيرات سياسية واقتصادية تعطي طابعا في كيفية التعاطي معه [152] ص 108.

وفي سياق اعتماد الجزائر على آليات الإصلاح والتحسين في مناخ الاستثمار بإصدار تشريعات متعلقة بالاستثمار أنه تضمنت هذه الأخيرة تنظيم العقار الصناعي بإعطائه تسميات معينة، وبهذا فإن ثان تنظيم للعقار الصناعي في الجزائر جاء في إطار قوانين الاستثمار كما سيأتي بيانه بالتسلسل.

1.2.1.1. المناطق الخاصة والمناطق الحرة

لقد جاء تنظيم هذا النوع من العقارات الصناعية في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 08 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار [47]، باعتبار أن هذا المرسوم قد ولد في أصعب المراحل الزمنية التي مرت بها الجزائر من جراء المديونية الخارجية وعدم القدرة على الوفاء بالالتزامات الدولية. أما داخليا فشهدت انزلاق سياسي شديد مع استفحال البطالة وتدني الحالة الاجتماعية للمواطن الجزائري [152] ص 184، فجاء هذا المرسوم الذي يعد الإطار المنظم للاستثمارات وتشجيعها خاصة الأجنبية منها المباشرة، كما حدد جميع الشروط الكفيلة بالاستثمار، وجاء بفكرة تخفيض الجباية التي تعد عاملا لتشجيع المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الفعلية [213] ص 7، 24.

ومن أجل النهوض من الوضعية التي آلت إليها الجزائر آنذاك فقد قامت السياسة الاقتصادية على ترقية الاستثمارات الوطنية والأجنبية نظرا لأهميتها في تحصيل العملة الصعبة وخلق مناصب شغل، جاءت كذلك فكرة إنشاء وإقامة المناطق الحرة والتي تبلورت لأول مرة ضمن المرسوم التشريعي رقم 12/93. كما أن الهدف الرئيسي من إنشاء هذه المناطق الاقتصادية هو شبيه بما تم في فرنسا من إنشاء مناطق المؤسسات سنة 1986 بموجب القانون رقم 793/86 المؤرخ في 02 جويلية 1986، إذ وجدت هذه المناطق من أجل تشجيع إنشاء المؤسسات والشغل في بعض القطاعات الجغرافية الصعبة بواسطة استعمال نظام ضريبي محفز مثل المناطق الخاصة في الجزائر [204] ص 215.

وعليه سيتم التطرق إلى هذه المناطق التي جاءت في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار من خلال الفرعين الآتيين:

1.1.2.1.1. المناطق الخاصة

ظهر هذا النوع من العقار الصناعي في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار في الفصل الأول من الباب الثالث تحت عنوان الاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة [47] وقد ميز المشرع في إطار هذا المرسوم التشريعي بين نوعين من المناطق الخاصة

- المناطق المطلوب ترقيتها Les zones à promouvoir ZAP

- مناطق التوسع الاقتصادي Les zones d'épansions Economique ZEE

غير أن هذا التمييز ليس حديث النشأة إذ يرجع إلى أحكام القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية [12] الذي تكلم في المادة 51 منه عن المناطق الواجب ترقيتها والتي كانت تسمى بالمناطق المحرومة. وبالرجوع إلى نص المواد من 20 إلى 24 نجد أن هذا المرسوم قد منح امتيازات اقتصادية وقانونية وجمركية للاستثمار في مثل هذه المناطق، إذ خص جميع الامتيازات في إطار الاستثمار صناعيا في هذه المناطق الخاصة تلك المتعلقة بالعقار المتمثلة أساسا في امتياز الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية بمقابل، أي شراء عقارات معينة للاستثمار فيها، كما أبقى المستثمر من دفع الرسم العقاري على الملكية من تاريخ الحصول عليها لمدة 05 سنوات وأقصاها 10 سنوات.

أما بالنسبة لمسألة تنظيم الحدود الجغرافية والقانونية لهذه المناطق فقد ترك للتنظيم وهذا بموجب نص المادة 24 منه، إذ صدر المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها [76] في إطار تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، كما هي مبينة بدقة في القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة والتعمير لاسيما المادة 51 منه التي جاء في مضمونها أنه ستتخذ من أجل ضمان تنمية المناطق تدابير تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي، اجتماعي وضريبي مختلفة ومتنوعة في إطار قوانين المالية والمخططات الوطنية للتنمية.

وعليه فإن المناطق المطلوب ترقيتها لم ينشئها المرسوم التشريعي رقم 12/93 لأول مرة وإنما أكد وجودها ودعم الاستثمار بها ضمن المناطق الخاصة [121] ص 20.

فما المقصود بالمناطق الخاصة؟ وكيف يتم إنشاؤها؟ في هذا الصدد يتم التعرض إلى:

أولا - المناطق المطلوب ترقيتها

ثانيا - مناطق التوسع الاقتصادي

1.1.1.2.1.1. المناطق المطلوب ترقيتها

لقد أهمل قانون ترقية الاستثمار تعريف المناطق المطلوب ترقيتها، وربما ترك هذه المسألة إلى قانون التهيئة العمرانية والمراسيم التطبيقية له، وتبرز هذه الإحالة بشكل ضمني وبالنظر إلى المرجعيات المعتمدة من طرف قانون ترقية الاستثمار [125] ص 605 الذي ربط هذا النص بالقانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية. ولقد عرفت المادة 51 منه المناطق المطلوب ترقيتها على أنها: "وحدات ترابية تحتاج إلى تنمية، وتقتضي منح تدابير تشجيعية، وتحفيزية ذات طابع اقتصادي، اجتماعي، وضريبي في إطار قوانين المالية والمخططات الوطنية للتنمية".

وقد عرفت هذه المناطق في القوانين باسم المناطق المحرومة، والتي تتميز حسب المخطط الخماسي الثاني بمايلي [125] ص 605:

- وجود تخلف واضح في الهياكل الأساسية الاقتصادية منها الاجتماعية بالمقارنة مع جهات أخرى من الوطن .

- حيث انعدام المشاريع الاقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي.

لهذا فقد اعتمدت الدولة على المخططات الوطنية للقضاء على مظاهر التخلف في سبيل تحقيق سياسة التوازن الجهوي، ولقد حدد المخطط السنوي للمناطق المطلوب ترقيتها في بلديات معينة من القطر الجزائري المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها [76] المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 [84].

وفي هذا الإطار فقد تم وضع قاعدتين عمليتين بشأن هذه المناطق وهما: تقسيم الإقليم الوطني إلى مناطق Zones وتطبيق تدابير تشجيعية وتحفيزية مختلفة ومتنوعة.

على هذا الأساس فإن المناطق المطلوب ترقيتها تعني:

- المناطق المحرومة والفقيرة، لذا فالدولة تبذل مجهودا متنوعا من أجل القضاء على التأخر الاجتماعي والتجهيزي، ويعني ذلك المناطق المطلوب ترقيتها حسب المرسوم التشريعي 12/93.

- المناطق المهيئة إلى التنمية، تتمتع بإمكانيات طبيعية، بشرية ومادية، تعني تطبيقا للمرسوم التشريعي 12/93 مناطق التوسع الاقتصادي [84].

أما المرسوم التنفيذي رقم 321/ 91 السالف الذكر قد أدخل معايير أخرى تم تعريف المناطق المطلوب ترقيتها بالبلديات التي تعرف تأخرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني، أو الولائي في إشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز وفي مستوى المداخل. وهي مناطق تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك صادر عن السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة

المكلفة بالجماعات المحلية والمالية وهذا استشارة السلطات المحلية على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية، المالية الاجتماعية، الاقتصادية والمالية للبلديات المذكورة [84]. وقد تم تحديد هذه المناطق باتخاذ أربعة مميزات:

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

- المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي: وتتنحصر أساسا في الجنوب، السهول، الهضاب العليا والمناطق الجبلية بالإضافة إلى المناطق الحدودية.

- المميزات الاجتماعية والاقتصادية أو درجة التجهيز: وتتمثل في تبيان معدلات معينة كنسبة التمدن، نسبة الكهرباء الريفية، نسبة التجهيز لجلب مياه الشرب، نسبة الاستجابة للتغطية الصحية، ونسبة شغل كل مسكن.

- المميزات المالية: تتمثل أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية، نسبة الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية.

وما يتم استنتاجه من المرسومين 12/93 و 321/94 السابق الذكر، إن المشرع قد استغنى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من القوانين المالية السابقة لصدوره [220] ص 28، 42، فأدمج مفهوم "المناطق المحرومة"، "مناطق الجنوب"، "مناطق أقصى الجنوب"، "المناطق المعزولة"، "المناطق الواجب تنميتها" في مفهوم واحد هو "المناطق المطلوب ترقيتها".

أما في سنة 2001 تم إعادة تنظيم المناطق الواجب ترقيتها بموجب القانون رقم 02/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن "تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة" [26]. وقد حصرت المادة 80 منه المناطق المطلوب ترقيتها في:

- الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.
- الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.
- المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة وبإخلال توازن حاد بين السن والشغل.

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

غير أن تسمية هذه المناطق ووضعها القانوني قد تغير بإلغاء المرسوم التشريعي رقم 12/93 بموجب الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

2.1.1.2.1.1. مناطق التوسع الاقتصادي

تشكل مناطق التوسع الاقتصادي الفضاء الثاني للمناطق الخاصة بالاستثمار، كما يستنتج ذلك من نص المادة 20 من المرسوم التشريعي المتعلق بترقية الاستثمار، وتتميز هذه المناطق بإنها حديثة النشأة حيث لم يتعرض لها قانون التهيئة العمرانية [125] ص 605.

- تعريف مناطق التوسع الاقتصادي: ولقد تم تعريفها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، فقد نصت المادة الرابعة (04) منه على أنها: "فضاءات جيواقتصادية تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطهيرها".

والهدف الأساسي من تكوين مناطق التوسع الاقتصادي هو الوصول على المدى القصير أو المتوسط إلى إبراز بعض المناطق المشتملة على عناصر ذات حيوية اقتصادية بواسطة مجموعة من الإعانات المكيفة والوقتية ذات طابع اقتصادي مالي وضريبي، إذن فالهدف يكمن في التجانس الاقتصادي والاجتماعي ووجود الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية، ويجب أن تتوفر هذه الشروط لكي تعتبر المنطقة منطقة توسع اقتصادي [129] ص 28.

إن هذه المفاهيم والمعايير جاءت واسعة وغامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معها صياغتها لإنشاء منطقة ما كمنطقة للتوسع الاقتصادي، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على أرض الميدان [121] ص 22.

ولقد نصت المادة الخامسة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 321/94 على كفيات تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي التي تكون على أساس نتائج التحليل التي تأخذ بعين الاعتبار المعايير الآتية: المعيار الأول: المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات، وذلك بتحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط وعلى خصوص مايلي:

الموارد المالية، التطهير، وسائل الاتصال والاتصالات السلكية واللاسلكية، والتزويد بالطاقة المعيار الثاني: يتمثل في مؤشر آخر أو أداة قد توجه اختيار موقع للاستثمارات في المجال الصناعي وتسهيل الإسراع في إنجازها واستغلالها حسب شروط المردودية المقبولة، لاسيما دراسة المقترحات التابعة من الأشغال التحضيرية أو من عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية والجهوية في التهيئة العمرانية وكذلك أداة أخرى لتطبيق السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية.

يتعلق اختيار التوسع الاقتصادي بالتهيئة العمرانية مع أخذ بعين الاعتبار المؤشرات المذكورة التي يمكن تلخيصها فيما يلي:

- بتوجيه ورفع مردودية الاستثمارات المهيكلية والمرافقة لها.
 - بإدماج السكن والمؤسسات البشرية في استغلال وتسيير الفضاءات المعتبرة مع العمل، الاتصالات، النقل والخدمات.
 - ويؤخذ بعين الاعتبار الثلاثية: الحفاظ الحماية، واثمين البيئة.
- هذا يعني أن عبارة مناطق توسع اقتصادي، تتضمن تدخل عنصرين متكاملين هما: عنصر التوازن الفضائي وعنصر التهيئة. وهي بالتالي تشمل الفضاءات المتجانسة من حيث التهيئة العمرانية والعملية من حيث التجهيزات القاعدية القابلة للاستعمال [129] ص 28.
- إذن على هذا الأساس تتحدد مناطق التوسع الاقتصادي، بالتالي وجب تمييزها عن المناطق المطلوب ترقيتها، لذلك تم تحديدها بطريقة سلبية [126] ص 29، وهذا من خلال المادة السادسة (06) من المرسوم 321/94، حيث لا تعتبر مناطق توسع اقتصادي المناطق الآتية:
- المناطق المطلوب ترقيتها.
 - الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى كما حدتها القوانين والتنظيمات المعمول بها لاسيما:

القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري

والقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة العمرانية

- مساحات الارتفاق، أو الخدمة العمومية وخاصة المساحات التي تشمل عليها الموانئ والمطارات.
 - مواقع المركبات السياحية والاستحمامية الكبرى الموجودة عند تاريخ نشر هذا المرسوم التي تحدد قائمتها بقرار الوزير المكلف بالسياحة.
- وفي هذا الإطار اقترحت الوزارة المكلفة بالتهيئة العمرانية أنماطا لمناطق التوسع الاقتصادي [129] ص 30 وهي كالتالي:

- مناطق التوسع الاقتصادي في المدن الكبرى التي تقوم مؤهلاتها على أنشطة القطاع الثالث الأحادية التوجه أو النادرة والمنتمية إلى فرع التكنولوجيا المتقدمة، أو فرع القطاع الثالث العالي الذي يحتاج إلى إطارات بشرية ذات أداء عالي والموجودة عادة في المدن الكبرى كوهان، الجزائر، عنابة وقسنطينة، وينبغي توسيعها حسب تصورات الوزارة المعنية إلى سطيف، تلمسان، ورقلة والبلدية.
- مناطق التوسع الاقتصادي السياحي وهي مختلفة حسب التشريعات البيئية والتراثية للجمهورية، وينبغي ربطها بالكائنات النباتية والحيوانية أو المواقع التاريخية والأثرية، أو التي تتواجد بها الصناعات التقليدية والخصوصيات الفلكلورية.

غير أنه يلاحظ أن هذا التصنيف المقترح يتعارض مع نص المادة السادسة (06) السابق ذكرها من المرسوم التنفيذي 321/94 حيث يدمج بعض الفضاءات ضمن نطاق مناطق التوسع الاقتصادي في

حين نجد أن المرسوم المذكور قد استثناه صراحة من هذا النطاق كما تقضي به المادة السادسة [125] ص 607.

وهناك من يرى [125] ص 608 أن الحكمة من وراء هذا الاستثناء تفادي استفادة المستثمرين من ضمانات مزدوجة لأن الغرض الأساسي من وراء استحداث مناطق التوسع الاقتصادي، يتمثل في الاستجابة لحاجات الاستثمار، بالنسبة إلى بعض الفضاءات التي تعاني من التخلف ويستغل المستثمر هذه الفضاءات بموجب عقود امتياز تتميز هذه العقود بأنها تصرف مختلط يضم شروط تنظيمية وأخرى تعاقدية.

- كيفية تحديد مناطق التوسع الاقتصادي: طبقا لما نصت عليه المادة التاسعة (09) من المرسوم التنفيذي رقم 321/94، يمكن أن تعين كمنطقة توسع اقتصادي الولاية جزء منها أو مجموعة من البلديات، طبقا لمخطط التهيئة العمرانية للولاية، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. فيتخذ قرار من طرف السلطات المكلفة بالمالية، الجماعات المحلية، والتهيئة العمرانية والتخطيط بناء على اقتراح الجماعات المحلية بعد مشاوررة الوزارة أو الوزارات القطاعية وعند الاقتضاء بعد الاستشارة الاتحادات أو الجمعيات التي يهملها الأمر [76]. كما يمكن أن تنتفع عمليات الاستثمار والاستغلال التي ينجزها صاحب الامتياز في المنطقة الحرة بالمزايا المنصوص عليها في المواد من 20 إلى 23 [76] إذا كان المرسوم التنفيذي المتضمن إنشاء المنطقة الحرة يبين هذه المنطقة ويصفها منطقة توسع اقتصادي حسب مفهوم المادة الرابعة (04) من المرسوم التنفيذي رقم 321/94.

غير أن هذه المناطق لم يكن لها وجود في الميدان، وذلك لعدم صدور قرار وزاري مشترك ليعين حدودها. كما أن الجماعات المحلية لم تقم بدورها المتمثل في اقتراح مناطق من هذا النوع [121] ص 24، رغم وجود عدة امتيازات تضمنها المرسوم التشريعي 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار. كان الهدف منها إشراك المستثمرين الوطنيين والأجانب في تنظيم برامج تطور وترقية المناطق المحرومة ومساعدة السلطات المحلية في الاستجابة لانشغالات المواطنين، إذ خصت الاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة بنوعين من الامتيازات وهي:

- امتيازات ممنوحة عند انجاز المشروع الاستثماري: ولقد نصت المادة 21 من المرسوم التشريعي 12/93 وهي امتيازات يستفيد منها المستثمر في المنطقة الخاصة لمدة محدودة أقصاها 03 سنوات تبدأ من تاريخ تبليغ وكالة ترقية ودعم الاستثمار المتمثلة في:

- الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية العقارية بمقابل أي شراء عقارات معينة لحاجات الاستثمار.
- تخفيض رسوم التسجيل للعقود التأسيسية إلى 05 في الألف (5%).
- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، بالنسبة للسلع والخدمات سواء الوطنية أو الأجنبية عندما تكون هذه الأخيرة ضرورية لإنجاز الاستثمار.

- تكفل الدولة كلياً أو جزئياً بكل النفقات الناتجة عن أشغال الهياكل القاعدية اللازمة لإنجاز الاستثمار بعد تقويمها من طرف وكالة ترقية الاستثمار.
- الامتيازات الممنوحة عند البدء في استغلال المشروع الاستثماري: كما تستفيد الاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة من امتيازات معينة ابتداء من تاريخ الشروع في استغلال المشروع لمدة أدناها 05 سنوات، وأقصاها عشر سنوات (10) من النشاط الفعلي، ولقد حددت المادة 22 من المرسوم التشريعي 12/93 هذه الامتيازات المتمثلة في:
- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات والرسوم على النشاط الاقتصادي والتجاري لمدة 10 سنوات، وإن كانت هذه الأرباح ناتجة عن التصدير فإنها لا تعفى لمدة غير محددة.
- الإعفاء من الرسم العقاري بالنسبة للعقارات التي تدخل في إطار الاستثمار.
- تخفيض 50 % من النسبة المخفضة للأرباح، وهذا عندما يعاد استثمار هذه الأرباح في المنطقة الخاصة.

2.1.2.1.1. المناطق الحرة

إن فكرة المنطقة الحرة مستلهمة من التشريعات المقارنة للاستثمار، وهي فكرة ليست حديثة، إذ تعود بدايتها الأولى إلى مطلع القرن العشرين، وقد عرف هذا النوع انتعاش نسبي في الستينات وتم استعمالها في السبعينات والثمانينات، وفي نهاية 1990 تم تعداد 55 بلداً يكون قد لجأ إلى المناطق الحرة الصناعية بمجموع 130 منطقة [214] ص 19، 22. وما سيتم تناوله هو:

أولاً- تعريف المناطق الحرة وكيفية تعيينها

ثانياً- تحديد طبيعة الوعاء العقاري المتضمن إنشاء المنطقة الحرة وكيفية تسييره

1.2.1.2.1.1. تعريف المناطق الحرة وكيفية تعيينها

لقد عرفت المحكمة الدائمة للعدل الدولي في قرار لها في جويلية 1930 على أن المناطق الحرة: "إقليم لا يحتوي على أية حماية جمركية ويكون مفتوحاً أمام المنافسة الدولية" [125] ص 614. كما عرفت معاهدة كيوتو على أنها: "قطعة ترابية من إقليم دولة سيادة تتداول فيها السلع وكأنها خارج نطاق الإقليم الجمركي، حيث تكتفي الدولة بنظام جمركي مبسط، كما ينحصر نشاط المقيمين بها على الإنتاج بغرض التصدير" [125] ص 615.

فالمناطق الحرة مجال محدد إدارياً أو جغرافياً خاضعاً لنظام جمركي يسمح بحرية إستيراد السلع والخدمات والعتاد ومواد أخرى، بهدف إنتاج مواد متجهة للتصدير أو التخزين [127] ص 129.

ولقد كانت أو تجربة قانونية للجزائر مع المناطق الحرة في إطار القانون رقم 07/79 المؤرخ في 21 جويلية 1979، المتضمن قانون الجمارك المعدل والمتمم. إذ جاء في تعديل المادة الأولى منه على أنه: "...يمكن إنشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كلية، أو جزئيا للتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل وفق الشروط التي سيحددها قانون خاص".

وقد تم الاحتفاظ بإمكانية إنشاء مناطق حرة دائما في نفس القانون المعدل لسنة 1998 بالمادة 02 منه"، وفي سنة 1993 تم وضع نظام المناطق الحرة في المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتضمن ترقية الاستثمارات الذي جاء لتوحيد الاستثمار المطبق على الاستثمار الوطني والأجنبي على حد سواء في مجال إنتاج السلع والخدمات [166] ص 13. ولقد نص المرسوم التشريعي رقم 12/93 على المناطق الحرة في المواد من 25 إلى 34 وقضت المادة 34 على أن: "تحدد شروط وكيفيات تعيين المناطق الحرة وضبط حدودها وامتيازاتها وتسييرها بنصوص لاحقة". وقد تم ذلك عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين وضبط وسير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار [79].

ولقد جاء في المادة 25 من المرسوم التشريعي 12/93 المتضمن ترقية الاستثمارات مايلي: "يمكن القيام باستثمارات تنجز انطلاقا من تقديم حصص من رأس المال بعملة قابلة للتحويل الحر ومسعرة رسميا من البنك المركزي الجزائري الذي يتأكد قانونا من استردادها في مناطق من التراب الوطني تسمى مناطق حرة. حيث تتم عمليات الاستيراد، والتصدير، أو التخزين أو التحويل أو إعادة التصدير، وفق إجراءات جمركية مبسطة، تتم المعاملات التجارية في هذه المناطق بعملة قابلة للتحويل مسعرة من البنك المركزي".

و عليه فإن المشرع الجزائري قد عرف المناطق الحرة بتبيان بعض الخصائص وهي أنها:

- تتم فيها عمليات الاستيراد والتصدير أو التخزين أو التحويل أو إعادة التصدير وفق إجراءات جمركية.
- تتم المعاملات التجارية فيها بعملة قابلة للتحويل [129] ص 32.

أما وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن المناطق الحرة فقد حدد المناطق الحرة بأنها: "...مساحات مضبوطة حدودها، تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات أو تجارية، ويمكن أن تشمل أراضي الأساس على مطار أو ملك وطني، مبانى، أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية إذا كان نشاطها صناعي" [79].

وتكون المناطق الحرة تجارية إذا كان البلد المعني يسمح بدخول بضائع إليها بهدف التخزين مع إمكانية القيام ببعض العمليات التجارية فيها قصد إعادة تصديرها أو توجيهها إلى داخل إقليم البلد المعني وفق شروط تنص عليها القوانين السارية، أما المناطق الحرة الصناعية فتقام فيها بعض الصناعات

ويصرح فيها بدخول الموارد بهدف إجراء بعض العمليات الصناعية عليها كالمزج أو الخلط أو التصنيع أو التجميع ثم إعادة تصديرها إلى الخارج [127] ص 130.

وتحدث المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة، بناء على اقتراح وزير المالية باعتباره المسؤول الأول عن أملاك الوطنية، كما تحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها، وعند الاقتضاء نحدد الأنشطة التي تسمح أن تمارس فيها [79].

فإذا تضمنت المنطقة الحرة كلياً أو جزئياً ميناء أو مطار، فإن التشريع والتنظيم في مجال الأملاك الوطنية والأنشطة المينائية أو المطارية يبقى مطبقين عليها، لاسيما فيما يخص المهام المرتبطة بممارسة صلاحيات السلطة العمومية.

2.2.1.2.1.1. تحديد طبيعة الوعاء العقاري المتضمن إنشاء المنطقة الحرة وكيفية

تسييره

- الطبيعة القانونية للأملاك العقارية المشتملة للمناطق الحرة: يمكن توضيح الطبيعة القانونية للأملاك العقارية من خلال المادة الثالثة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتضمن شروط تعيين المناطق الحرة التي جاء فيها أنه: "تصنف جميع الأملاك العقارية الأراضي والمباني التي تشمل عليها المنطقة الحرة في الأملاك العمومية للدولة حسب الشروط المحددة في المادة 31 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية".

وبالرجوع إلى أحكام المادة 31 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية [24] نجد أن المشرع يدمج أراضي المنطقة الحرة ضمن دائرة الملكية العامة الخاضعة لأحكام المادة 17 من دستور 1989 [125] ص 319 إذ اعتبر التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضيف عليها الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، أما إلغاء التصنيف فهو الذي يجرد الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية وينزل إلى الأملاك الوطنية الخاصة ويجب أن يكون الملك المطلوب تصنيفه ملكاً للدولة أو إحدى الجماعات الإقليمية، إما بمقتضى حق سابق، وإما بامتلاك يتم لهذا الغرض حسب طرق القانون العام (كالإقتناء، التبادل، الهبة...)، وإما عن طريق نزع الملكية.

وتقوم بالإقتناء الجماعة أو المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه، ومن ناحية أخرى ينبغي أن يكون العقار المطلوب تصنيفه ملكاً مؤهلاً ومهيئاً للوظيفة المخصصة له، ولا تكون العقارات المفتتاة جزء من الأملاك الوطنية العمومية حتى ولو ضمت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها [24].

ويتم تكوين الأملاك الوطنية العمومية نتيجة إجراءات إجرائين وهما: إما تعيين الحدود أو التصنيف بنوعيه تبعاً لطبيعة الملك ذاته. وإذا كان ملكاً عمومياً طبيعياً كشواطئ البحر ومياه البحر والمجال الجوي، والثروات الطبيعية بمختلف أنواعها، أي كل ملك مصدره حوادث طبيعية ولا تنتج عن عمل الإنسان فإنه في هذه الحالة يتم اللجوء إلى تعيين الحدود الذي هو معاينة من طرف السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية [208] ص 144.

أما إذا تعلق الأمر بملك عمومي اصطناعي كالموانئ والمطارات والسكك الحديدية والطرق البرية، يكون الإدراج في الأملاك العمومية الاصطناعية على أساس الاصطفاة [24] بالنسبة لطرق المواصلات، وعلى أساس التصنيف حسب موضوع العملية المقصودة بالنسبة للأملاك الأخرى. ويفهم من هذا أن الأملاك العقارية التي تشتمل عليها المنطقة الحرة تعد من الأملاك العمومية للدولة وهذا يعني أنها تخضع لمبدأ عدم قابلية التصرف، التقادم، والحجز [24]. الأمر الذي يشكل صعوبة قانونية في تكييف طبيعة التصرف العقاري الواقع في هذه المنطقة، وأن الاستثمار الصناعي يتطلب إقامة منشآت وهياكل قاعدية تمس بصفة مباشرة طبيعة تملك العقار من حيث الاستغلال [121] ص 25.

والسؤال الذي يفرض نفسه في هذا المقام هو هل يكون الاستغلال عن طريق الترخيص باعتباره الوسيلة الوحيدة لشغل الأملاك الوطنية العمومية بصفة مؤقتة [24]، أو عن طريق العقد الإداري باعتبار أن الاستثمار يتطلب ذلك، خاصة الصناعي منه؟ وبالتالي نكون أمام حق استعمال وليس حق استغلال [121] ص 26.

وإن تجسدت فكرة ملكية الدولة للمنطقة الحرة المعروفة في نظام المرسوم التشريعي رقم 12/93، فإن الملكية الخاصة لم تجد مكاناً في التشريع الوطني إلا في الأمر رقم 02/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 [36] المتعلق بالمناطق الحرة ولو أنه لا يمكن إنشاء في الجزائر ملكيات مزدوجة فوق رقعة ترابية ملك في آن واحد للدولة ولخواص لأنها نادرة الوقوع.

وفي الواقع فإن الأمر رقم 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة قد فشل كآلية إستراتيجية في مجال الاستثمار [166]. ومن جهة أخرى إن المناطق الحرة أصلاً لم تظهر إلى الوجود، ما عدى التطبيق الوحيد لنظام المناطق الحرة الذي ورد في المرسوم رقم 12/93 وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 106/97 المؤرخ في 05 أفريل 1997 المنشئ للمنطقة الحرة للبلارة بولاية جيجل [73]. الذي وضع بعض معالمها الجغرافية في مادته الثانية بناء على اقتراح وزير المالية، وقد دخل هذا المرسوم في التنفيذ وبدأ العمل بالمنطقة منذ 1998 باعتبار توفرها على بعض الهياكل والتجهيزات الضرورية والمرافق كالماء، الكهرباء، والغاز، والمواصلات السلكية، وقنوات تصريف المياه لكون المنطقة هيئت لاستقبال مركب الحديد والصلب [215] ص 157.

وقد اعتبرت هذه المنطقة وجهة صناعية للتصدير، إذ تم تحديد النشاطات التي تمارس فيها بجميع أشكال الاستثمارات ما عدا تلك الملوثة أو المحظورة [73]، كما اعتبرت صورة كاملة تقريبا للوصف الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتعلق بالمناطق الحرة والذي تنص المادة الثانية (02) منه على أنه: "...يمكن أن تشمل أرض الأساس على مطار أو ملك وطني مينائي أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية". لكن عملية تجسيد مشروع المنطقة الحرة لبلارة قد ألغى لأسباب غير معروفة رغم العدد الكبير من الوفود الأجنبية التي زارت المنطقة للإطلاع على إمكانيات الاستثمار فيها، وطوي هذا الملف نهائيا، إذ أمضى رئيس الحكومة آنذاك على المرسوم التنفيذي رقم 01/05 المؤرخ في 03 جانفي 2005 المتضمن إلغاء مشروع المنطقة الحرة لبلارة [66].

وفي سنة 2003 تم إعادة تنظيم المناطق الحرة، وتحديدًا بموجب الأمر رقم 02/03 المؤرخ في 20 جويلية 2003 المتضمن المناطق الحرة [36].

وبذلك ومن حيث الشكل، يلاحظ أن المشرع قد ارتقى بالمناطق الحرة من مجال التنظيم بموجب المرسوم التنفيذي إلى مجال التشريع، وهو ما يعطي أكثر ضمان للمستثمرين، وأكثر فعالية للمناطق الحرة. وفي انتظار صدور النصوص التنظيمية للأمر 02/03 خاصة تلك المتعلقة بكيفية استغلال المنطقة الحرة، بقيت الأحكام المبينة في المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتضمن شروط تعيين المناطق الحرة سارية المفعول فيما لا يتعارض مع الأمر 02/03. غير أنه وبعد سنتين صدر المرسوم التنفيذي رقم 01/05 المؤرخ في 03 جانفي 2005 يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 106/97 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (جيجل) [73]، واعتبرت هذه الخطوة الأولى نحو إلغاء المناطق الحرة في الجزائر، لتليها الخطوة الثانية وهي إلغاء الإطار القانوني المنظم للمناطق الحرة وذلك بموجب القانون رقم 10/06 المؤرخ في 24 جوان 2006 [8].

- تسيير المنطقة الحرة: بعد إنشاء المنطقة الحرة، تأتي مرحلة اختيار مسير المنطقة التي يسمى المستغل، إذ تولى المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتضمن شروط تعيين المناطق الحرة التكلم عنه، بموجب المادة الرابعة (04) منه التي تنص أنه: "يمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها شخصا معنويا عموميا أو خاصا". وعليه فإذا كان هذا المستغل شخص معنوي عام يكون التمويل من ميزانية الدولة [31] أما إذا كان شخص معنوي خاص فالاستغلال هنا يتم على أساس اتفاقية - دفتر شروط- يتحدد من خلالها حقوق وواجبات صاحب الامتياز.

بالنسبة لمسألة كيفية اختيار المستغل فإن المادة الخامسة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتضمن شروط تعيين المناطق الحرة، قد حددت ذلك بنصها على أنه يمنح امتياز المنطقة الحرة واستغلالها عن طريق مزايده وطنية ودولية، مفتوحة أو محدودة، أو عن طريق التراضي، تقوم بها وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، ويترتب على منح الامتياز هذا إعداد اتفاقية بين

المستغل والوزير المكلف بالمالية، بناء على اقتراح وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها [168] ص 37.

إن مستغل المنطقة الحرة يخضع لأنظمة التجارة الخارجية، والجمارك، والصرف والتشغيل المنصوص عليها في التشريع المعمول به، والمطبق على المتعامل في المنطقة الحرة، ويكون المستغل مسؤول بصفة كاملة على المحافظة على البيئة عن نقل ومعالجة المواد الخطرة داخل المنطقة، ويعد المستغل بنفسه اتفاقية تحكم علاقته بالمتعاملين الممارسين في المنطقة، ويقبض إيجار عن المنقولات والعقارات وكافة الخدمات المقدمة وهو في هذا الإطار مكلف بـ:

- الاتصال بالمتعاملين والمستثمرين داخل المنطقة ومتابعة نشاطهم.
- بناء مختلف العمارات والمباني داخل المنطقة واستغلالها، بالإضافة إلى توفير المنقولات اللازمة.
- تقديم كل الخدمات الضرورية لتسييرها.

ويكون للمتعامل داخل المنطقة سجل تجاري خاص يظهر على شكل شهادة تسلم له من طرف المستغل، يوضح فيها إقامته في المنطقة، وكذا بطاقات تسمح له بالدخول والخروج من المنطقة حيث لا يسمح بالدخول إلا للأشخاص والمركبات والسيارات المرخص لهم ذلك.

وبذلك يعتبر المستغل مستثمرا في المنطقة الحرة لكن بمركز أقل من المستثمر الذي يمارس نشاطات اقتصادية، فهذا الأخير يخضع إلى نظام خاص في مجال التجارة الخارجية على عكس المستغل [166] ص 203.

كما أن استغلال المنطقة الحرة يخضع لرقابة اللجنة الوطنية للمناطق الحرة المنشئة بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتضمن شروط تعيين المناطق الحرة، يرأس هذه اللجنة وزير المالية بعضوية وزراء الداخلية، التجهيز والتهيئة العمرانية، البريد والمواصلات والنقل، الطاقة والبيئة، العمل والحماية الاجتماعية، وممثلي عن بنك الجزائر ووكالة ترقية الاستثمارات، وقيادة الدرك الوطني، والأمن الوطني، وأربعة ممثلي عن المتعاملين، ومشغل إحدى المناطق، وتتميز رقابة هذه اللجنة بأنها رقابة ملائمة، أكثر منها رقابة إدارية إلى جانب أنها تسهر على:

- دراسة واقتراح تعيين المناطق وضبط حدودها.
- تفحص أية مسألة تتعلق بتطبيق التشريع والتنظيم المتعلقين بالمناطق الحرة.
- المبادرة بأي تدبير يسمح بتحسين المناطق وجعل النشاط فيها ذا مردودية أحسن.

2.2.1.1. تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون تطوير الاستثمار

على غرار باقي الدول النامية التي لجأت إلى استعمال آليات قانونية داخلية عن طريق وضع ما يسمى بـ " قانون الاستثمار " وتبني نظام استثمار استثنائي معمول به في الدول المتقدمة [166] ص 6 وبمناسبة الإصلاحات الاقتصادية التي انتهجتها الجزائر منذ 1988 غيرت الجزائر منظومتها التشريعية الاقتصادية، وكذلك بحثا عن الفعالية الاقتصادية للجهاز الصناعي والاقتصادي، كان على الجزائر وضع آليات قانونية من شأنها أن تنفذ إستراتيجيتها في مجال الاستثمار فأصبحت المنظومة القانونية الوطنية تشمل على عدة آليات [166] ص 6 يتم من خلالها تنظيم العقار الموجه للاستثمار في المجال الصناعي لتحقيق من خلاله التنمية الصناعية.

وعملت الجزائر من جديد على إصدار قانون جديد وهو قانون تطوير الاستثمار بموجب الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار [37]، وذلك بعد إلغاء القانون السابق أي المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار [47].

ضف إلى ذلك، وبفضل الاستقرار السياسي استطاعت الجزائر أن تقوم بعدة إصلاحات هيكلية ومالية، خاصة على مستوى القطاع البنكي والمنظومة الضريبية، ومناخ الأعمال [152] ص 82، وعلى هذا الأساس تم إدخال تعديلات عميقة وقد اندرج الأمر رقم 03/01 الصادر في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، وكذا الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها [38]. وفي سياق الإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الدولة الجزائرية سيتم البحث عن التنظيمات الجديدة للعقار الصناعي التي استحدثت في إطار قوانين الاستثمار والقوانين ذات الصلة بالاستثمار كالاتي:

الفرع الأول: المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

الفرع الثاني: الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

1.1.2.2.1. المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

ظهر هذا النوع الجديد من المناطق في إطار القانون المتعلق بتطوير الاستثمار، لقد أدخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار في الأمر 03/01، غير أن تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية، وطبيعة العقارات الواقعة عليها قد ترك لصلاحيات هيئة عمومية جديدة تسمى "المجلس الوطني للاستثمار" [121] ص 26. والذي أنشئ في إطار دعم أجهزة الاستثمار بمقتضى نص المادة 18 من الأمر رقم 03/01 [37]. فهذا الجهاز الجديد موضوع تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته، وتحدد تشكيلته وتنظيمه وسيره عن طريق التنظيم. وتطبيقا لهذا النص أصدرت السلطة

المرسوم التنفيذي رقم 281/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 والمتعلق بتشكيلة المجلس الوطني وسيره [68] الذي ألغي بموجب المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 355/06 مؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره [65].

فإلى جانب المهام الكثيرة والرئيسية التي أوكلت للمجلس في ميدان تشجيع الاستثمار وخلق الظروف الملائمة لازدهارها وانتعاشها، التي سوف يتم التفصيل فيها لاحقاً فإنه بالرجوع إلى نص المادة العاشرة من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار نجد أن للمجلس الحسم في الأهداف المرسومة للتهيئة الإقليمية، كما يبيث في مسألة اختيار المناطق التي تستحق الاستفادة من النظام الاستثنائي الذي بمقتضاه تستفيد الاستثمارات التي تنجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من طرف الدولة وتلك التي تكتسي أهمية خاصة بالنسبة للاقتصادي الوطني، عكس التنظيم السابق الذي كان يميز في إطار المناطق الخاصة بين المناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي.

وإن هذا التمييز لم يعد له ما يبرره في ظل القانون الجديد للاستثمار [125] ص 622.

إن الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة تستفيد من امتيازات خاصة لاسيما عندما تستعمل تكنولوجيا خاصة من شأنها أن تحافظ على البيئة وتحمي الموارد الطبيعية وتدخر الطاقة وتفضي إلى تنمية مستدامة [37].

وتختلف المزايا الخاصة باختلاف مراحل إنجاز المشروع الاستثماري، فإذا كان المستثمر بصدد إنجاز الاستثمار فإنه يستفيد من المزايا الآتية:

- الإعفاء من دفع حقوق نقل الملكية بعوض فيما يخص كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار.

- تطبيق حق ثابت في مجال التسجيل بنسبة مخفضة قدرها إثتان بالألف فيما يخص العقود التأسيسية الزيادات في رأس المال.

- تكفل الدولة جزئياً أو كلياً بالمصاريف بعد تقييمها من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار [47]، فيما يجسد الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار.

- الإعفاء من الضريبة على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار سواء كانت محلية أو مستوردة.

- تطبيق نسبة مخفضة في مجال الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار [34].

أما بعد البدء في الاستغلال فيستفيد المستثمر من المزايا الآتية:

- الإعفاء لمدة عشر سنوات من النشاط الفعلي من الضريبة على أرباح الشركات [37] علماً بأن هذه المدة كانت تتراوح ما بين خمسة سنوات إلى عشر سنوات حسب تدابير القانون السابق للاستثمار ومن

الضريبة على الدخل الإجمالي على الأرباح الموزعة، ومن الدفع الجزافي ومن الرسم على النشاط المهني.

- الإعفاء لمدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ الاقتناء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار.

- منح مزايا إضافية من شأنها أن تحسن وتسهل الاستثمار، وتمنح هذه المزايا بموجب اتفاقية تبرم بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لحساب الدولة وبين المستثمر مصادق عليها من قبل المجلس الوطني للاستثمار ومنشورة بالجريدة الرسمية.

غير أنه أصبح يترتب على هذه الاستثمارات إبرام اتفاقية متفاوض عليها تبرمها الوكالة التي تتصرف باسم الدولة، بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار وفقاً للشروط الآتية:

- تستفيد الاستثمارات ذات الأهمية القصوى بالنسبة للاقتصاد الوطني من مزايا تعد عن طريق التفاوض بين المستثمر والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار التي تتصرف باسم الدولة تحت إشراف الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

- تحديد الاستثمارات ذات الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني حسب معايير تضبط عن طريق التنظيم بعد رأي مطابق من المجلس الوطني للاستثمار [37].

كما نصت مزايا أخرى خاصة بالاستثمارات ذات الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني والاستثمارات ذات الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني، إذ شملت عدة إعفاءات أثناء مرحلة الإنجاز وأخرى في مرحلة الاستغلال [37].

إن ما يجب الإشارة إليه هو أن جميع المناطق السابق ذكرها في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، قد تم إلغاؤها بموجب المادة 35 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، هذا الأخير الذي شهد تعديلات سنة 2006 بموجب الأمر رقم 08/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006، يعدل ويتم الأمر رقم 03/01 والمتعلق بتطوير الاستثمار [37].

وعليه فإن المناطق الخاصة والمناطق الحرة لم يصبح لها وجود على أرض الواقع، إضافة إلى قرار الحكومة في سنة 1998 الصادر في 22 أبريل 1998 المتعلق بتعليق إنشاء مناطق صناعية جديدة إلى حين تسوية المناطق الموجودة، التي خصص لـ 12 منطقة صناعية منها، 650 مليون دينار في قانون المالية لسنة 2000 لإعادة تأهيلها. وبتاريخ 19 جويلية 2001 اتخذ مجلس الحكومة عدة إجراءات بشأن المناطق الصناعية [125] ص 656.

- إعادة تصحيح الوضعية القانونية للعقار الصناعي.

- إصدار نظام أساسي جديد للمناطق الصناعية.

- إقتراح إجراءات عملية لردع ظاهرة المضاربة والتجسيد الفعلي لعمليات الاستثمار.

- إنشاء وكالة مركزية لمنح الأراضي وإنشاء لجنة مركزية لتسوية وضعية العقار الصناعي. وبعد إلغاء المناطق السابق ذكرها بموجب الأمر 03/01 وعدم توضيح المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة والتي أوكلت مهمة تحديد هذه الأخيرة للمجلس الوطني للاستثمار. لنجد بعدها ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 122/07 مؤرخ في 23 أفريل 2007 التي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية[53] أي بصدد التكلم عن كيفية استغلال هذه المناطق وبموجب المادة 25 منه أنه يمكن التنازل أو منح حق الامتياز بالتراضي على الأصول العقارية ومهما كان موقعها الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ذات أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني كما يحددها المجلس الوطني للاستثمار على أساس اتفاقية تبرم طبقا لأحكام المادتين 10 و12[37] من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، كما يمكن للمجلس الوطني للاستثمار أن يمنح زيادة على ذلك تخفيضات على السعر التنازل أو على مبلغ إنشاءه والإيجار السنوي.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري قد أعاد العناية بالمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة في إطار تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب المرسوم رقم 122/07[53].

لكن بإلغاء الأمر 11/06 السابق الذكر بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وبصدور المراسيم التنفيذية له، جاء المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها[51]، ليُلغى المرسوم التنفيذي رقم 122/07، كما أعاد ترتيب المشاريع الاستثمارية التي يمكن أن تستفيد من الامتياز بالتراضي والذي منح بترخيص من مجلسي الوزراء وبناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار[51]. وهذه المشاريع هي كالاتي:

- المشاريع التي تشكل أولوية وأهمية وطنية مثل الاستثمارات المنتجة التي من شأنها أن تساهم في تقديم بديل في عمليات الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني.

- تخلق مناصب شغل كثيرة أو لقيمة مضافة والتي تفضي إلى تقليص البطالة في المنطقة والتحول التكنولوجي.

- تساهم في تطوير المناطق المحرومة أو المحصورة التي تحدد قائمتها من طرف المجلس الوطني للاستثمار[51].

وبهذا الترتيب الجديد يلاحظ اختفاء المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة ضمن هذا المرسوم وظهور من جديد المناطق المحرومة والتي تتحدد قائمتها من طرف المجلس الوطني للاستثمار[47].

2.2.2.1.1. الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تم إدراج العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية ضمن تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون تطوير الاستثمار باعتبار أن هذا العقار ناتج عن حل بعض المؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا تلك التي مستها الخوصصة، هذه الأخيرة وكما يرى الدكتور محمد يوسف، تعتبر نتيجة منطقية وحتمية لتبني الجزائر لقانون الاستثمار[37] بالصيغة التي صدر بها[150] ص 55. فهذا التبني يعد تكريسا لإنسحاب الدولة من حقل الاستثمار، حيث تخلت عن المنتج وقرعها لدور المحفز بكل ما يحمله من أجهزة و ضمانات[125] ص 673.

وبسبب الأوضاع المزرية التي عرفها الاقتصاد الوطني في ظل تطبيق نصوص قانون التسيير الاشتراكي للمؤسسات، أو ما كان يسمى بالشركات الوطنية آنذاك[139] ص 82، جاءت عملية الهيكلية استجابة لمتطلبات هذه الأوضاع المتفاقمة في العجز المالي للمؤسسات العمومية[138] ص 169. ورغم تدخل الدولة لتمويل وتسديد ديون المؤسسات التي كانت تعاني عجزا ماليا وذلك ابتداء من سنة 1988، إلا أن هذه الديون تراكمت مرة أخرى في سنة 2000 وأصبح الحل الوحيد لدفع هذه الديون يكمن في دفعها بواسطة الشريك الذي يريد شراءها. فالجزائر أصبحت بحاجة إلى استثمارات أجنبية مباشرة والنص على الخوصصة الذي يعد شكل جديد للاستثمار، فأصبح المشرع يرمي إلى تدعيم مسار الخوصصة التي تهتم باستعادة النشاطات المتنازل عنها حيث تستفيد هي الأخرى من ضمانات و امتيازات الاستثمار[125] ص 673.

ولو أن ظاهرة الخوصصة ليست بأمر جديد على المشرع الجزائري، إذ تعود جذورها الأولى إلى القانون رقم 01/81 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة[12] ص 679. إذ تم تكثف السلطة بخوصصة المباني السكنية، والتجارية، والمهنية التابعة للدولة بل أضافت لها الأراضي الفلاحية المستصلحة حديثا بمقتضى القانون رقم 18/83 المتعلق بالحيازة العقارية ولتمس كذلك أول مرة العقار الفلاحي التابع للدولة من خلال القانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية الذي أجاز خوصصة حق الانتفاع من خلال المادة الثامنة(08) منه.

وقد تسارعت وتيرة الخوصصة مع تبني أسلوب استقلالية المؤسسات الاقتصادية بمقتضى القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية ذات

الطباع الاقتصادي[25] لتعلن السلطة صراحة عن بدء تنفيذ برامج الخصخصة الذي بدأ في الواقع مع صدور المرسوم التشريعي رقم 08/93 المؤرخ في 25 أبريل 1993 المعدل والمتمم للأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري[46].

وجاءت الانطلاقة القانونية للخصخصة مع صدور قانون المالية التكميلي لسنة 1994 حيث رخص في المادتين 24 و 25 منه للمؤسسات العمومية الاقتصادية بالتنازل عن الأصول وفتح رأس المال للمساهمين الخواص وهو ما يطلق عليه بالخصخصة الجزئية، وقد كانت هذه المرحلة بمثابة تمهيد أول عمل تحضيرى لمرحلة لاحقة تم فيها الخصخصة بصفة كلية[126] ص 376.

وفي الأخير صدر الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 20 أوت 2001[38] الذي وضع بدقة كيفية إتمام عملية خصخصة المؤسسات العمومية الاقتصادية بصفة نهائية.

أولاً- أثر خصخصة المؤسسات العمومية الاقتصادية على العقار الصناعي

ثانياً- الأصول العقارية الناتجة عن خصخصة المؤسسات العمومية الاقتصادية

1.1.2.2.2.1. أثر خصخصة المؤسسات العمومية الاقتصادية على العقار الصناعي

إثر صدور القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية صارت هذه المؤسسات تخضع للقانون الإداري أخذاً بذلك شكل شركة مساهمة وشركة ذات مسؤولية محدودة تخضع للقانون التجاري[25].

أما ملكية رأس مالها يكون لصندوق المساهمة[132] ص 200 بقيت على هذا الحال إلى غاية صدور الأمر رقم 25/95 المتعلق بتسيير رؤوس الموال التجارية التابعة للدولة. حيث أصبحت تخضع المؤسسة العمومية الاقتصادية في تنظيمها وسيرها للأشكال والأحكام التي تخضع لها جميع شركات الأموال المنصوص عليها في القانون التجاري[216] ، وعليه فقد تضمن هذا القانون قفزة نوعية في إبعاد الدولة كطرف في هذه المؤسسات العمومية إلا أنه قصر هذه الخصخصة على التسيير فقط ولم يفصل في مسألة الملكية العقارية[121] ص 29.

وفي هذا الإطار صدر الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وسيرها وخصصتها وقدم المشرع من خلال المادة 13 منه مفهوم الخصخصة والتي تنص على أنها: " كل صفقة تتجسد في نقل الملكية إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية وتشمل هذه الملكية:

- على رأس مال المؤسسة أو جزءا منه تحوزه الدولة مباشرة أو غير مباشرة أو الأشخاص المعنويين الخاضعون للقانون العام، وذلك عن طريق التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية أو اكتساب الزيادة في الرأس مال.

- الأصول التي تشكل وحدة استغلال مستقلة في المؤسسات التابعة للدولة".

وبهذا يكون المشرع قد حصر فكرة الخوصصة في عملية الملكية. ويلاحظ أنه تطرق بصفة سطحية لمسألة الملكية العقارية واعتبرها من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو جزأ من رأس مالها [121] ص 30.

ويمكن تمييز في عملية الخوصصة بين طريقتين أساسيتين:

- الطريقة الأولى: الخوصصة عن طريق السوق المالية: يتم هذا التنازل على أساس نص المادة 26 من الأمر 04/01 المتعلق بخوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية الذي ميز من خلالها المشرع بين كفتين للخوصصة، الكيفية الأولى تتمثل في الخوصصة عن طريق بورصة القيم المنقولة أما الكيفية الثانية تتمثل في العرض العيني لبيع الأسهم بسعر ثابت [126] ص 411.

- الخوصصة بعرض بيع الأسهم والقيم المنقولة الأخرى: وتسمى أيضا ببورصة القيم المنقولة وتتجسد هذه الصورة في اللجوء إلى إعلان رسمي للمستثمرين لبيع أسهم المؤسسة من الأسهم المنقولة فقط عن طريق إجراء مزايمة ويتبع في ذلك عمليات وإجراءات مالية معقدة تتعلق بكيفية المزايمة [126]، غير أن هذه الكيفية وإن كانت تتعلق بخوصصة المؤسسة العمومية الاقتصادية إلا أنها لم تنطرق إطلاقا للأصول العقارية الأمر الذي طرح إشكالا أمام من يملك هذه المؤسسة أو من يملك أغلبية الأسهم وخاصة في الحصول على القروض [121] ص 31.

- الخوصصة عن طريق العرض العيني لبيع الأسهم بسعر ثابت: كذلك تخضع المؤسسات المعنية بالخوصصة عن طريق البورصة وفيها تتحدد شروط تملك الجمهور للأسهم والقيم المنقولة الأخرى المعروضة للبيع وكيفيات ذلك عن طريق التنظيم. حيث يتم الاكتساب على أساس سعر ثابت محدد مسبقا عكس سعر البورصة الذي هو سعر متغير يخضع لميزان العرض والطلب ارتفاعا وليس انخفاضاً، ويحدد السعر الثابت على أساس تقييم مسبق للمؤسسة من طرف الهيئة المكلفة بالخوصصة [131]، غير أنه في الواقع أدى غياب الأسواق المالية التي يتم فيها تبادل الأصول لا يوفر طرق ملائمة لعلمية تحويل الملكية [121] ص 31.

- الطريقة الثانية: الخوصصة خارج إطار السوق المالية: بالإطلاع على مضمون نص المادة 26 من الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم وسير المؤسسات العمومية وخصائصها نجد أن المشرع قد نص على كيفيات أخرى للخوصصة الأولى تتمثل في التنازل عن أسهم وأصول المؤسسات العمومية بموجب مناقصة. والثانية تكون في صورة عقد تراضي من أجل التنازل عن الأصول.

-الخصوصة عن طريق التنازل عن الأسهم والأصول بموجب مناقصة: ويكون هذا التنازل عن كل موجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية بما فيها العقارات وبعد إتمام إجراءات المناقصة أو لمزايدة في هذه العملية، ظهرت في الواقع إشكالية الملكية العقارية بعد إتمام إجراء المناقصة أو المزايدة والبحث من طرف المستثمر عن أصل الملكية، خاصة عن تلك التي لم تكن في غالب الأحيان ملك الدولة [121] ص 32.

- الخصوصية عن طريق عقد التراضي من أجل التنازل عن الأصول: يتم اللجوء إلى هذه الكيفية إلا في حلة فشل المناقصة مرتين متتاليتين غير أن هذا النوع من التنازل طرح إشكالا كبيرا يتعلق بمسألة تحويل ملكية مؤسسات عمومية هامة في أيدي أجنبية لأن هذه العملية تتعلق بنقل التكنولوجيا وغالبا البلدان الأجنبية تملك التفوق التكنولوجي والقدرة المالية ولها أن تكسب الملكية بطريقة قانونية، وتفاديا لذلك والتصدي للمساس بالسيادة والإقليم الوطني تدارك المشرع خطورة الأمر بإصدار مرسوم تنفيذي رقم 352/01 المؤرخ في 10 نوفمبر 2001، المحدد لشروط ممارسة حقوق السهم النوعي وكيفيات ذلك [70]، الذي بموجبه أنشأ ما يسمى بأسهم النوعي والذي تحتفظ به الدولة مؤقتا في المؤسسات العمومية الهامة [70].

- الخصوصية الكلية أو الجزئية لصالح الإجراء: إن التنازل عن أصول المؤسسة العمومية غير المستقلة لفائدة عمال هذه المؤسسات مرخص به بموجب المادة 92 من قانون المالية لسنة 1998، وقد تم تنظيم شروط استعادة الإجراء لمؤسساتهم العمومية الاقتصادية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 353/01 المؤرخ في 10 نوفمبر 2001، المحدد لشروط استعادة الأجراء لمؤسساتهم العمومية الاقتصادية وكيفيات ذلك [71].

وطبقا لأحكام الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، يستفيد الأجراء المستفيدون من تخفيض أقصاه 15 % من مبلغ التنازل عن المؤسسة المستعادة بالشراء [38]، بعد أن تتلقى وزارة المساهمات عروض المشتريين، إذ تتولى انتقائها وإعداد تقريرها مفصلا حول كل عرض يتم قبوله ويرسل ملف التنازل إلى لجنة مراقبة عمليات الخصوصية ويعرض على مجلس مساهمات الدولة ملف التنازل طبقا لشروط محددة في المرسوم التنفيذي رقم 353/01 المؤرخ في 10 نوفمبر 2001 [71]، غير أن دائما مشكلة ملكية العقارات المراد التنازل عنها كانت تصادف عملية الخصوصية مثل ما صادف ذلك بمناسبة حل المؤسسات التجارية الأسواق [121] ص 33.

2.2.2.2.1.1. الأصول العقارية الناتجة عن خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية

يقصد بأصول المؤسسة تلك الأموال التي أنجزتها حال حياتها وأن أصول المؤسسة وحدها ضامنة للالتزامات المؤسسة تجاه دائئيتها، لكن مصطلح الأصول بحد ذاته يعني هو ما يشكل الجانب الإيجابي من ميزانية المؤسسة والذي يحتوي على مجموع الاستثمارات المتكونة من المباني والعقارات والمنقولات ومجموع المخزونات من السلع والبضائع والمنتجات المختلفة وكذا الأموال السائلة الموجودة في صندوق المؤسسة أو أرصدها البنكية [126] ص 264.

وما يعيننا في هذه الدراسة الوقوف عند الأصول العقارية التي طرحت مشاكل في تداولها بسبب عدم وضوح الطبيعة القانونية لأصل الملكية في العقار الصناعي لهذه المؤسسات بعد خوصصتها في ظل مرحلة التعديل الهيكلي والتي تولدت نتيجة اختلاف نظام الملكية والذي استتبع عنه كذلك ظهور الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة: تعتبر الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الاستثمارية وخصوصا المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية باعتبار أن هذه القطع الأرضية كانت تمارس عليها المؤسسات العمومية أنشطة صناعية والتي كانت مجهزة لإنجاز مشاريعها. غير أن عملية إعادة الهيكلة قد إنتهت دون الحسم وعدم وضوح الطبيعة القانونية للملكية العقارية لهذه المؤسسات وهذه الوضعية تختلف باختلاف طبيعة كل مؤسسة، وفي هذا الشأن يجب التفرقة بين:

- الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية غير المستقلة والمحلة: لقد تضمنت المادة 26 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار ما يفيد أن الدولة تكون حافظة عقارية من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المتكونة من العقارات المبنية والموجودات العقارية للمؤسسات العمومية المحلة EPL والمؤسسات العمومية الاقتصادية EPE بالإضافة إلى كل موجودات ومستندات المؤسسات العمومية القائمة التي عهد تسييرها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار آنذاك.

وبالرجوع إلى أحكام القانون رقم 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية [25] نجد أن جميع الأصول المتبقية التابعة إلى المؤسسات العمومية وخصوصا الأراضي التابعة لتلك المؤسسات المخصصة كوعاء عقاري صناعي فإنها تعود إلى الدولة. وبالرجوع كذلك إلى أحكام المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 نجد أن المادة 180 منه تنص على أنه: "تدمج الأصول المتبقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة مقابل تحمل الخزينة العمومية لديون هذه المؤسسات". وقد تكفلت الخزينة العمومية بديون هذه المؤسسات المحلة أيضا بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2002 سواء كانت أصولها محل تنازل أم لا لفائدة

الإجراء. ومن أجل جعل هذه العقارات منتجة وتحت مضمون المادة 80 من قانون المالية لسنة 2003 فإنه يمكن التنازل على هذه العقارات أو إيجارها بالتراضي بناء على اقتراح الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بعد ترخيص من السلطة الوصية بذلك وهي وزارة المالية [121] ص 42.

وتبعاً لذلك فإن الدولة قد قصرت تكفلها بخصوم المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة التي لم يتم التنازل عن أي أصل من أصولها لفائدة الإجراء.

- المؤسسات العمومية المستقلة المحلة: إن المؤسسات العمومية المستقلة هي تلك المؤسسات التي تكون مستقلة مالياً عن الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة وتتولى بنفسها تمويل نشاطاتها [25]، وفي حالة حل هذه المؤسسات لأي سبب من الأسباب فإن أصولها المتبقية ترجع وتدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أي يتم تطبيق أحكام المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 السابق الذكر.

لكن قد تكون الأصول العقارية المتبقية مملوكة قانوناً للمؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة ثم تم التنازل عنها كلها أو بعضها لصالح الإجراء، فإن تكفلت الخزينة العمومية بديونها فإن أصول هذه المؤسسات تدخل وتدمج ضمن الملاك الوطنية الخاصة للدولة [121] ص 43.

أما إذا لم تتكفل الخزينة العمومية بديون هذه المؤسسات فإنه طبقاً لأحكام قانون المالية لسنة 2001 لاسيما المواد 23/69، والمادة 201 و 234 فإنه يتم مايلي:

- تمتلك الدولة هذه الأصول لدى المصفي في حالة ما إذا كانت المؤسسة العمومية الاقتصادية المعنية بالتصفية ليست مدينة تجاه الخزينة العمومية.

- أويتم تحويل هذه الأصول العقارية لفائدة الدولة عندما تكون هذه المؤسسة المعنية بالتصفية مدينة إتجاه الخزينة العمومية وذلك بتخفيض ديونها بما يتناسب والقيمة الحقيقية للأصل المتبقي، بعد تخليصه من كافة الديون.

- أما إذا كانت الأصول المتبقية ترجع ملكيتها للخواص أصلاً، فعلى المصفي وبالتنسيق مع مدير الأملاك الوطنية للولاية المختصة إقليمياً أن يتخذ الخطوات اللازمة لتسوية الوضعية بشراء هذه العقارات أو تعويض ملاكها، طبقاً لأحكام القانون المدني ثم إذا تطلب الأمر تحويلها وإعادة أو إدماجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

غير أنه بموجب القانون رقم 11/02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 لاسيما المادة 80 منه التي عدلت المادة 180 من المرسوم التشريعي 18/93، أصبح يمكن التنازل أو منح حق الامتياز أو الإيجار بالتراضي لفائدة المستثمرين أو المستفيدين من العقارات المبنية وغير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، وذلك كله في إطار ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار، والذي يتم بترخيص من الوزير المكلف بالأملاك الوطنية.

وتطبيقا للمواد 180 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 و26 من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 و85 من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 صدر المرسوم التنفيذي رقم 122/07 مؤرخ في 23 أبريل 2007 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية [53].

واعتبرت كأصول متبقية الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة [53]، وهي تلك التابعة:

- للمؤسسات العمومية المحلية المحلة.

- المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة .

وابتداء من تاريخ نشر المرسوم 122/07، لا يمكن لمصفي المؤسسات العمومية المحلة التصرف بالتنازل عن الأصول العقارية المتبقية أو بإيجارها [53]، في حين يتعين على مصفي هذه المؤسسات القيام بإعداد جرد للأصول المتبقية وإرساله في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

وتكرس عملية تسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل أصل متبق عن طريق محضر يوقعه حضوريا المدير الولائي لأملاك الدولة والمصفي المعني مع إرفاق نسخة من هذا الجرد بالميزانية الختامية للتصفية، بعدها تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل أصول الأملاك العقارية المتبقية في سجل الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة [53].

وفي 2009 صدر المرسوم التنفيذي رقم 153/09 مؤرخ في 02 ماي 2009 ليحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها [51] الذي جاء تطبيقا لأحكام الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية [33].

وتعتبر أصولا متبقية وفق لهذا المرسوم الجديد 153/09 كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة، ويتم إعداد جرد هذه الأصول المتبقية المنبثقة عن التصفية إقليميا من أجل ستين 60 يوما من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، تجسد عملية تسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل ملك منبثق عن طريق محضر مع إرفاق نسخة من هذا الجرد بالحصيلة الختامية للتصفية، تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية الخاصة للدولة غير المخصصة [1].

أما بالنسبة لتسيير المحفظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية فإنها تسند إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة، يتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعلى مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مدير أملاك الدولة المختصة إقليمياً والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية السالفة الذكر [51].

- الأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية: بهدف تحديد شروط وكيفيات وتكوين وتسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية والموجهة للاستثمار صدر بشأنها المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 [53]، وذلك في إطار إسترجاع الأراضي التي تعتبر أصول فائزة وتحوزها المؤسسات العمومية وغير لازمة موضوعياً لنشاطاتها.

ويقصد بالأراضي غير اللازمة موضوعياً لنشاط المؤسسة العمومية على الخصوص:

- الأراضي غير المستغلة أو التي لا يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر المرسوم السابق الذكر في الجريدة الرسمية.

- الأراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

- الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.

- الأراضي التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية.

- الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة المؤسسة العمومية [53].

واستناداً إلى هذه المعايير في تحديد الأصول الفائزة تنشأ لجنة على مستوى كل ولاية تكلف

بالفصل في كل قطعة أرض محددة لمعرفة ما إذا كانت ضرورية موضوعياً لتسيير المؤسسة أم لا، إذ تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية أعضائها وفي حالة تساوي الأصوات صوت الرئيس مرجحاً [53].

وبتراجع المشرع عن منح العقار الصناعي عن طريق التنازل والاكتفاء بعقود الامتياز، فقد تم

إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 122/07 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02 ماي

2009 الذي يحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة لمؤسسات العمومية

المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

وتسييرها [51]. الذي من خلاله اعتبر المشرع أصولاً فائزة تلك الأملاك العقارية اللازمة موضوعياً

لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية وهي نفسها تلك الأراضي التي حددها في المرسوم السابق

122/07 الملغى وتعتبر زيادة على ذلك:

- أصول فائضة الأملاك العقارية المتواجدة " داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عن تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والخاضعة لأحكام هذا المرسوم.

- كما تخضع أيضا لأحكام هذا المرسوم 153/09 الأراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية [51].

وفي إطار إسترجاع الدولة لهذه الممتلكات العقارية يتعين على شركات تسيير المساهمات المنشأة طبقا للأمر رقم 04/01 [38]، إعداد جرد لكل الأملاك العقارية المعنية بعملية الاسترجاع والمحازة على سبيل الانتفاع أو التملك من قبل المؤسسات العمومية الاقتصادية التابعة لها وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

كما يتعين أيضا على شركات تسيير المساهمات إعداد جرد للأراضي المتوفرة داخل المناطق الصناعية وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مع إرسال نسخة منه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا [51] ويكون هذا الجرد مرفقا عند الاقتضاء بالملفات الخاصة بكل ملك عقاري ويقدم من طرف الوزير المكلف بترقية الاستثمارات إلى مجلس مساهمات الدولة، كما تقوم شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة بإرسال لكل من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا والمديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ملف تقني يخص كل ملك عقاري يصرح بشأنه مجلس مساهمات الدولة أنه غير لازم موضوعيا لنشاط المؤسسة.

وبناء على لائحة مجلس مساهمات الدولة والملف التقني المرسل من طرف شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة، يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بإعداد عقد إدماج الملك العقاري الفائض ضمن الأملاك الخاصة للدولة عندما يكون هذا الأخير ملكا للمؤسسة المعنية، كما يقوم بإعداد عقد إدماج للقطعة الأرضية المعنية ضمن الأملاك الخاصة للدولة لكل قطعة أرض موجودة في منطقة صناعية مسلمة من شركة تسيير المساهمات [51]. على أن يتم إدماج الأملاك العقارية الفائضة والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة مجانا وتتجسد عملية الاسترجاع من قبل الدولة بما يأتي:

- محضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة ومدير أملاك الدولة المختص إقليميا بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة والمحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الهيئة المتعدهة بالترقية للمنطقة الصناعية.

- إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة ومحضر التسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو للهيئة المتعدهة بالترقية للمنطقة الصناعية، وتقوم مصالح

أمالك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة[51].

وتطبيقا لأحكام الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008، وبموجب الإرسال رقم 91 المؤرخ في 12 فيفري 2009 من طرف الوزير الأول لوزير المالية، تم إصدار منشور رقم 02 المؤرخ في 12 أوت 2009 من طرف هذا الأخير يتعلق بإجراء إحصاء دقيق للأملاك التي تشغلها المؤسسات العمومية الإقتصادية والهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري على سبيل الإنتفاع، والقيام على إثره بمنح الإمتياز بموجب عقود إدارية تعدها مصالح أملاك الدولة، بضمان المحافظة على الأملاك العقارية للدولة من خلال تحصيل أتاوى الإمتياز بما أنها ستظل تابعة للأملاك الخاصة للدولة. وقد استحسن الوزير الأول هذا المسعى من خلال التعلية رقم 32 المؤرخة في 16 جانفي 2010 المتعلقة بتطهير الأملاك التي تحوزها المؤسسات العمومية الإقتصادية والهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري على سبيل الإنتفاع، بإعتبار أن هذه الإجراءات قد ساهمت في تسوية 1080 وضعية للأملاك التي تشغلها على سبيل الإنتفاع المؤسسات العمومية الإقتصادية والهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري التي لم تستلم عقود الملكية الخاصة بها[117]، بسبب مطالبة هذه الأخيرة بإعادة النظر في عمليات التقييم التي أقرتها مصالح أملاك الدولة، والإحتجاج على قرارات اللجان الولائية التي تقضي بتقليص المساحات التي يجب أن تتم تسوية وضعيتها لكونها تفوق حاجات تسيير المؤسسات المعنية وكذا التأخر المسجل في أشغال اللجان الولائية المكلفة بهذه العملية، والمطالبة بتسوية وضعية أملاك محل نزاع.

وعليه عملت الحكومة على رد الإعتبار لرموز الدولة إزاء الإدراك غير السليم لمغزى إستقلالية المؤسسات والهيئات العمومية، كما أكدت على أن الدولة هي صاحبة الأملاك العمومية بما في ذلك المؤسسات العمومية الإقتصادية، وبالتالي فإنها تحمل على عاتقها مسؤولية اتخاذ القرار عن طريق أجهزتها القانونية بخصوص تامين هذه الأملاك. وتعد إدارة أملاك الدولة تحت سلطة وزير المالية، الهيئة المالكة قانونا، عن طريق التفويض للأملاك الخاصة للدولة.

1.2. تعدد أجهزة تنظيم العقار الصناعي

أيقنت الحكومات الجزائرية المتعاقبة أن مسألة الاستثمار انشغال وطني تتكفل به مختلف دوائر الحكومة الجزائرية، بعد أن كشفت التجربة التي مرّ بها الاستثمار في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار على أن العقار أصبح مع الوقت العائق الرئيسي أمام الاستثمار[125] ص 654.

وأمام تعدد الهيئات المكلفة بمنح العقار الصناعي، فقد حاولت السلطة تسوية هذا المشكل الذي بات من أجله وضع سياسة عقارية منسجمة من خلال معالجة نقائص الإدارة المشرفة على العقار الصناعي وذلك في إطار الإصلاحات التي طالت جميع الميادين، إذ عد من الضروري إن لم يكن من الواجب في تغيير فعال وإصلاح وتنظيم الهيئات الاستثمارية التي لها علاقة مباشرة بالعقار الصناعي.

والسؤال الذي يبقى مطروحا هو هل التطهير الذي طال هذه الأجهزة الإستراتيجية التنموية والمعمول عليها كثيرا تلبية وتعنى بانشغالات المستثمرين خاصة بعد استحداث جهاز الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري؟ وإن كانت هذه التدابير لا يمكن الحكم عليها إلا بعد تطبيقها مدة من الزمن.

ومنه سوف تستعرض جملة الأجهزة منها المركزية ومنها المحلية عبر الباحثين

الآتيين:

المبحث الأول: الأجهزة المركزية لتنظيم العقار الصناعي

المبحث الثاني: الأجهزة المحلية لتنظيم العقار الصناعي

1.2.1. الأجهزة المركزية لتنظيم العقار الصناعي

كما هو معلوم أن العقار يعد من أكثر العوامل إعاقة للاستثمار ببلادنا باعتراف الجميع حكومة ومستثمرين وطنيين وأجانب بالنظر إلى العدد الهام من المشاريع التي تعطلت بفعل عوامل ذات علاقة بهذا الأشكال. ولا يمكن اعتزام أيام دراسية حول الاستثمار في الجزائر دون التطرق إلى مشكل العقار [221] ص 2.

وسعيا منها لإيجاد الصيغ الكفيلة لحل مشكل العقار الاقتصادي لجأت الحكومة الجزائرية إلى جملة من التدابير والإجراءات منذ فترة ابتداء من إعادة هيكلة الجهاز الاقتصادي الذي يعد محورا أساسيا لإستراتيجية التنمية في الجزائر، من خلال إطلاق مجموعة من الورشات الكبرى المختلفة والتي تخص أساسا النظام النقدي وسوق رؤوس الأموال، سوق العقار الاقتصادي وسوق السلع والخدمات التي تلبية رغبة الجزائر في امتلاك وسيلة قانونية فعالة قادرة على اجتذاب حتى عناصر الإنتاج المتوفرة في البلدان الأجنبية [158] ص 26.

فالتحركات الملموسة التي تقودها الجزائر منذ عدة سنوات من أجل استحداث مجموعة المعايير المؤسساتية، التشريعية والقانونية وذلك من أجل عصرنتها والارتقاء بها إلى المعايير

العالمية قد أسفرت عن استحداث أهم جهاز مركزي ألا وهو إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وهذا ما يتناول في المطلب الأول فالمجلس الوطني للاستثمار من خلال المطلب الثاني، ثم لجنة الطعن في المطلب الثالث.

1.1.2.1. الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

اندرج خلق هذه الوكالة ضمن النشاطات المنجزة في إطار آلية ترقية الاستثمار وتطويره لإزالة معوقات الحصول على العقار وتطوير سوق العقار الاقتصادية، وهي إحدى توصيات تشخيص إستراتيجية العقار الصناعي التي تمت مناقشتها في فيفري 2007[56]. وقد أظهر التشخيص الذي تم حول تسيير العقار الاقتصادي وجود جملة من المعطيات أهمها تضاعف عدد من المتعاملين، وتعدد الأنظمة وغياب إجراءات واضحة لتوفير العقار، وعدم وجود أسعار محددة للعقار الذي يخضع للمضاربة إضافة إلى تحويل استثمارات العقار الصناعي. لهذا كان لا بد من وضع تدابير وخطة عمل تهدف بالخصوص إلى تحديد الطلب ومعرفة وتوسعة العرض، وتأسيس لنظام لسعر السوق، وتحرير تطابق العرض والطلب في إطار الشفافية من خلال خلق بنك معطيات، ووضع لائحة للأسعار، وإدماج مراكز القرار، ودعم الحصول على العقار.

لهذا الغرض كان أول تنظيم للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007.

وحقيقة فقد سطرت هذه الوكالة منذ نشأتها هدفا أساسيا وهو المساهمة في إبراز سوق عقاري اقتصادي منظم وقد تفانت في الواقع لتحقيق هذا الهدف من خلال تسيير عمليات منح الإمتياز على الأصول العقارية التي أوكلت لها مهمة تسييرها، كما طورت بشكل خاص التواصل المستمر مع جميع أطراف السوق العقاري بإستعمال وسائل الإتصال المناسبة كالتقاءات المباشرة والبريد الإلكتروني. غير أن مسألة نقص عروض الأراضي الصناعية وارتفاع مستوى أسعارها التي لازالت غير عقلانية وكذا الطريقة غير الملائمة للحصول عليها صارت تمثل نقاط سوداء بالنسبة للمتعاملين الإقتصاديين. ولغرض الإجابة لهذه الإشغالات، وبقرار من مجلس الوزراء المنعقد يوم 22 فيفري 2011 تم إعادة النظر في منهج جديد لإنشاء مناطق صناعية جديدة ومنح الإمتياز بالتراضي فقط كطريقة للحصول على العقار الإقتصادي. وإثر ذلك تم إعادة تنظيم مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب مرسوم تنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل ويتمم المرسوم

التنفيذي رقم 119/07 وذلك وفقا للمهام الجديدة الموكلة لها والذي استتبعه إعادة تنظيمها الإداري.

وعليه تعد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[56]. تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير[56].

توضع الوكالة تحت وصاية وزير الصناعة، المؤسسات الصغيرة، المتوسطة وترقية الاستثمارات، ويحدد مقرها في مدينة الجزائر، يمكن إنشاء هيكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني[56]. وسيتم التطرق إلى:

الفرع الأول: التنظيم الإداري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وسيرها
الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

1.1.1.2.1. التنظيم الإداري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وسيرها

يسير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مجلس إدارة، يدعى في صلب النص "المجلس" ويديرها مدير عام[56].

1.1.1.1.2.1. مجلس الإدارة

يرأس المجلس الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله، ويتشكل المجلس من الأعضاء الآتيين :

- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية .
- ممثلين عن الوزير المكلف بالملكية بالمالية (ممثل عن الخزينة وممثل آخر عن أملاك الدولة).
- ممثل الوزير المكلف بالعمران .
- ممثل الوزير المكلف بالصناعة .
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة .
- ممثل الوزير المكلف بالنقل .
- ممثل الوزير المكلف بالطاقة .
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة .
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

- ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم .

- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

يلاحظ من خلال هذه التشكيلة الجديدة أنه قد تم إلحاق ممثلين جدد عن كل من وزير التجارة والفلاحة لما لهذين القطاعين من دور حساس ودخل في تنمية الاستثمار لاستقبال نشاطات صناعية وإنتاجية وخدمائية.

ومن جهة يؤخذ على المشرع أنه حذف ممثلين عن كل من وزارة الصناعة وممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم. فإذا كان سبب الاستغناء ممثل عن الصناعة يبرره حضور وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الإستثمار بصفته رئيسا للمجلس. فما سبب الاستغناء عن ممثلي القطاعين الآخرين؟ مع العلم أن ترقية وتطوير الاستثمار لن يتأتى إلا في إطار سياسة ترقية الإقليم وتهيئته التي تمثل أداة للتوزيع العقلاني والمنصف للسكان والنشاطات الاقتصادية، فقانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة يستعان به في تحديد المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية والأنشطة الصناعية.

يحضر المدير العام للوكالة اجتماعات المجلس ويكون له صوت استشاري، كما يمكن أن يستعين مجلس الإدارة بأي شخص مختص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله [56].

يتم تعيين أعضاء المجلس بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وبناء على اقتراح من السلطات التابعة لها لمدة ثلاث 03 سنوات قابلة للتجديد - وفي حالة شغور مقعد احد أعضاء المجلس يتم استخلافه وفقا للأشكال نفسها بالنسبة للمدة المتبقية من العهدة [56].

يجتمع المجلس في دورة عادية بناء على استدعائه من رئيسه ثلاث 03 مرات في السنة، ويمكن أن يجتمع في دورة استثنائية، بطلب من رئيسه أو بطلب من المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أو بناء على اقتراح ثلثي 3/2 أعضائه [56].

ويداول المجلس طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها حول ما يأتي:

- مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل.

- البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة والميزانية المرتبطة بها.

- تنظيم الوكالة وسيرها، لاسيما حصيلة النشاط.

- شروط إبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات.

- أخذ مساهمات وإبرام شراكات.

- حصائل وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصيص النتائج.

- التقرير السنوي للتسيير .
- تقارير محافظي الحسابات.
- قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
- الاتفاقيات والشروط العامة لمنح الأجر الخاصة بمستخدمي الوكالة.
- مشروع النظام الداخلي للوكالة.
- اقتناء وإيجار البنايات.
- كل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع انجاز أهدافها[56].

قبل انعقاد المجلس يتم إرسال الإستدعاءات إلى أعضاء المجلس مرفقة بجدول الأعمال خمسة عشر (15) يوما على الأقل قبل التاريخ المحدد للاجتماع، إلا انه يمكن تقليص هذه المدة بالنسبة للدورات الاستثنائية حول دورات تقل عن ثمانية 08 أيام[56]، ولا تصح مداولات المجلس إلا بحضور ثلثي 3/2 الأعضاء، وفي حالة عدم اكتمال النصاب يجتمع المجلس بعد ثمانية 08 أيام الموالية للتاريخ المحدد سابقا لاجتماعه وتصح حينئذ مداولاته مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين[56].

ويصادق بالأغلبية البسيطة على مداولات مجلس الإدارة، أما في حالة تساوي عدد الأصوات فيكون صوت الرئيس مرجحا[56].

وفي الأخير تحرر مداولات المجلس في محاضر وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من رئيس المجلس وتخضع المحاضر ومشاريع المداولات إلى موافقة الوزير الوصي المكلف بترقية الاستثمار خلال العشرة (10) أيام التي تلي تاريخ الاجتماع[56].

2.1.1.1.2.1. المدير العام

يعد المدير العام الجهاز الثاني لتنظيم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فهو يعين بمرسوم رئاسي وفقا للتنظيم المعمول به، وتنتهي مهامه وفقا للأشكال نفسها[56].

لقد تولت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بتحديد مهام المدير العام لهذه الوكالة. حيث يقوم المدير العام بتنفيذ توجيهات المجلس ومداولته، ويتمتع في هذا الإطار بأوسع السلطات من أجل الإدارة والتسيير الإداري والتقني والمالي للوكالة.

ولهذه الصفة يقوم بما يأتي :

- يعد التنظيم العام للوكالة ويقترحه على المجلس
- يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة على جميع مستخدمي الوكالة .
- يبرم ويوقع الصفقات والعقود والاتفاقيات في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما وإجراءات الرقابة الداخلية.
- يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد البيانات التقديرية.
- يبرم كل قرص في إطار التنظيم المعمول به.
- يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية ويمكنه التقاضي.
- يسهر على احترام التنظيم والنظام الداخلي وتطبيقهما.
- يعد في نهاية كل سنة مالية، تقريرا سنويا على النشاطات مرفقا بحصائل وجداول حسابات النتائج ويرسلها إلى السلطة الوصية بعد مداولة المجلس ويضمن إرسالها لوزارة المالية.
- في هذا الصدد فإن السنة المالية للوكالة تفتتح في أول جانفي وتختتم في 31 ديسمبر من كل سنة[56]، حيث تشمل ميزانية الوكالة على باب الإيرادات وباب للنفقات ففي باب الإيرادات:

- التخصيص الأولي
- المنتجات وأدات الخدمات الأخرى المقبوضة بعنوان نشاطها.
- مكافآت تبعات الخدمة العمومية التي تكلف بها الوكالة طبقا للخدمات المحددة في الاتفاقية المبرمة لهذا الغرض .
- المنتجات المالية
- الهبات والوصايا وأشكال الايولة الأخرى
- القروض المحتملة المبرمة وفقا لتشريع المعمول به.
- ناتج التنازل والامتياز والإيجار الناشئ عن المعاملات بعنوان مهام التسيير والترقية والوساطة التي تمارسها الوكالة.
- كل الموارد الأخرى المرتبطة بنشاطها .

أما في باب النفقات:

- نفقات التسيير
- نفقات الاستثمار والتجهيز
- النفقات الناشئة عن تسيير المواقع التي يجب تهيئتها
- كل النفقات الأخرى التي تدخل في إطار مهامها

أما الميزانية التقديرية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فيوافق عليها الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

وفي إطار رقابة حسابات الوكالة، فإن المدير العام للوكالة يرسل إلى السلطات المعنية، بعد استشارة المجلس، الحصائل وحسابات النتائج ومقررات تخصيص النتائج وكذا التقرير السنوي عن النشاط، مرفقة بتقرير محافظ أو محافظي الحسابات.

وإلى جانب المديرية العامة التي يركز تنظيمها على خمس (05) مديريات عملياتية وطاقم مساعد للمديرية العامة مكون من أربعة (04) مستشارين وأمانة عامة تقوم بالتنسيق بين مختلف الهياكل المركزية يوجد كذلك مديريات جهوية موزعة عبر التراب الوطني من أجل أن تمثل هياكل عملياتية جوارية، ذات تنظيم مرن ووظيفي يسمح بتكفل فعال بمهام الوكالة على مستوى اللامركزي وبالأخص فيما يتعلق بـ:

- تحليل ومعالجة ملفات المستثمرين.

- التمثيل على المستوى المحلي.

- منح الامتياز على الأصول العقارية المبنية وغير المبنية.

ويسير المديرية الجهوية مدير جهوي وطاقم مكون من مساعد مكلف بالإدارة وأمانة عامة وترتكز على ثلاثة (03) أقسام قائمة بمهام الوكالة على المستوى اللامركزي.

2.1.1.2.1. مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

إن إنجاز المخطط الخماسي 2014/2010 ساهم في رفع حجم الطلب على العقار الاقتصادي، هذا ما تطلب تجنيدا واسعا من أجل رفع هذا التحدي وذلك من خلال زيادة العرض العقاري وذلك لتغطية الاحتياجات الناجمة عن هذا البرنامج التنموي. ولقد عكفت الوكالة على عرض العقارات عن طريق منح حق الامتياز بالمزاد العلني بالتنسيق التام مع إدارة أملاك الدولة إلى غاية صدور الإجراءات الجديدة التي تبناها المشرع الجزائري والتي يتم من خلالها منح الامتياز بالتراضي فقط عن طريق لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار لهذا فقد أوكلت للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهام جديدة تتماشى والإجراء الجديد مع الاحتفاظ ببعض المهام المسندة لها.

وعليه فالمهام المسندة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 السالف الذكر

هي:

- يمكن الوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أوفي كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي. ولقد تم تعديل هذه المادة نحو الأصوب بعدما كانت تنص على أن مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري يكون على مكونات العقار الاقتصادي العمومي بينما الاستثمارات في هذه الحالة يقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

- تتولى مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الاستثمار.

- يمكن الوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية لحساب المالكين. وفي هذا الإطار فإن الوكالة يمكن أن تقتني أملاك عقارية عن الخواص وتوجيهها نحو المشاريع الاستثمارية فهي بمثابة وسيط بين الخواص والمستثمرين.

- للوكالة صفة المرقى العقاري، وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يأتي:

- تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي.

- إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب.

- وهي مؤهلة أيضا للقيام مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاء المذكور أعلاه [56].

فهذه المادة المعدلة جاءت أكثر وضوحا للمهام الوكالة بصفتها كمرقى عقاري في مجالات اختصاصاتها إذ أصبحت الوكالة مؤهلة لتهيئة جميع الأوعية العقارية الموجهة للنشاط الصناعي وكل نشاط اقتصادي بالخصوص، مع إمكانية إنجاز بنايات لغرض ذلك وكذلك تسييرها. فهذه المادة كذلك تتماشى والتشريع الجديد الذي يمنع التنازل.

-الوكالة مؤهلة للقيام بكل الأعمال التي من شأنها أن تحفز تطورها، لاسيما:

.القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها.

.إبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها.

.تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها.

.أخذ المساهمات وإبرام كل شكل من الشراكة المتصلة بمجال نشاطها.

تتولى الوكالة تبعات الخدمة العمومية، كما هي محددة في دفتر الشروط الملحق بهذا

المرسوم، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما [56].

- يمكن أن تكلف الوكالة بمهمة صاحب المشروع المنتدب لتهيئة المناطق الصناعية

أو مناطق النشاطات أو الفضاءات المخصصة للنشاط الاقتصادي، وتحدد الحقوق والواجبات

المرتتبة على هذه المهمة، فيما يخص كل مشروع في اتفاقية صاحب المشروع المنتدب [49].

وإلى جانب هذه المهام فهناك مهام أخرى أسندت للوكالة وذلك بطلب من السلطات العمومية تحت عنوان نشاط الدولة المتمثلة في:

- وضع بنك معطيات يتضمن العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط العقاري.
 - ترقية العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط العقاري.
 - ترقية العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي لدى المستثمرين.
 - ملاحظة سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي.
 - إعداد ونشر جداول أسعار دورية للعقار المخصص للنشاط الاقتصادي والعقار الصناعي.
 - إعداد ونشر مذكرات ظرفية ودورية حول توجهات سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي.
 - تقدير طلب العقار المخصص للنشاط الاقتصادي.
 - إعداد ونشر كل دراسة متعلقة بالعقار المخصص للنشاط الاقتصادي.
 - وضع وتحيين أنظمة معلوماتية تتعلق بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي.
 - تنفيذ كل برامج إنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات لحساب الدولة.
- وفي إطار الأمر 11/06 الـرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، كانت الحافظة العقارية للوكالة تتكون من الأراضي الإضافية للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتبقية الناتجة عن المؤسسات الاقتصادية العمومية المحلة والأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية غير الممنوحة أو غير المستغلة، وهي [53]:
- الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وهي :
 - الأراضي غير مستغلة أو التي لا غاية لها.
 - أراضي مستعملة خارج الغرض الاجتماعي
 - أراضي مستغلة أو منفصلة عن الجامعات الأكثر اتساعا للمؤسسات العمومية الاقتصادية والتي تعتبر غير ضرورية للنشاط.
 - الأراضي التي غيرت النظام الأساسي القانوني وتعتبر خارج النشاط لمؤسسات العمومية الاقتصادية.
 - الأراضي المطروحة في السوق من قبل المؤسسات العمومية الاقتصادية .
 - الأصول المتبقية (عقارات ومباني) الذائبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية .
 - الأراضي غير المخصصة أو غير المستعملة والواقعة في المناطق الصناعية.

وفي سنة 2008 وبتاريخ 01 سبتمبر صدر الأمر رقم 04/08 من أجل إعادة تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية [33] الذي ألغى الأمر رقم 11 /06 المؤرخ في 30 أوت 2006 السابق الذكر. وتطبيقاً لأحكام الأمر 04/08 صدر مرسومين تنفيذيين بتاريخ 02 ماي 2009 [33]. فالأول تحت رقم 152-09 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية [54]. والثاني تحت رقم 153-09 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها [53]. هذا الأخير قد أعاد ترتيب الحافطة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كالاتي:

- تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستغلة المحلة المتوفرة [51].

- يقصد بالأصول الفائضة تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعياً لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية وتمثل لاسيما فيما يأتي:

* الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

* الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

* الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجتمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.

* الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

* الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية .

تعتبر زيادة على ذلك أصول فائضة الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والخاضعة لأحكام هذا المرسوم.

وتخضع لأحكام هذا المرسوم الأراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة عند تاريخ

نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية [51].

ورغم الإجراءات الجديدة التي أقرها اجتماع الوزراء لشهر فيفري 2011 بخصوص العقار الصناعي واعتماد الولاية لصيغة منح العقار الصناعي بالتراضي لصالح المستثمرين الخواص في إطار صيغة التراضي والتخلي عن الصيغة القديمة التي تجبر المستثمرين على

المشاركة في المزاد العلني للاستفادة من العقار الصناعي وهي الصيغة التي لم يرضى بها أغلبية المستثمرين في الواقع، باعتباره إجراء بيروقراطي للوصول إلى العقار الصناعي. هذه الصيغة لم تمنع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في إطار القيام بمهامها القديمة بعرض 118 عقار لمنح الامتياز في أواخر شهر جويلية 2010 فقط نجم عنها منح 87 حق امتياز ما ينتج عنه استثمارات تقدر قيمتها ب 29 مليار دينار مع توقع إنشاء أكثر من 7500 منصب شغل مباشر [165] ص 20.

وبهذا فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كانت بوابة العقار الاقتصادي وتسمو إلى أن تكون المخاطب المفضل ساعية على مساعدة ومرافقة المستثمرين الموجودين الراغبين في التحصل على الملك العقاري الضروري لانجاز مشاريعهم، إذ تضع الوكالة تحت تصرف المستثمرين من خلال تنظيمها وهيكلها اللامركزية على مستوى كل ولاية بنك للمعطيات يضم مختلف العروض الوطنية المتعلقة بالأموال العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي وكذا كل المعلومات التي تسمح بإتمام تقييم مشاريعهم، كما أنها تعمل على وضع مرصد حقيقي للعقار الاقتصادي، لتقديم الاستعلامات للمستثمرين حول إشعار وشروط الامتياز من جهة وعلى تزويد السلطات العمومية، من خلال دراسات خاصة والمذكرات الظرفية، بالاتجاهات الكبيرة التي تتميز بها الحالة العقارية وتأثيراتها على تطور الاستثمار من جهة أخرى.

ومن أجل أن تقوم بمهامها على أحسن وجه، وضعت الوكالة نظاما للمعلومات وشبكة للاتصال من أجل البقاء في استماع دائم للمستثمرين واستقبال شكاويهم وانشغالاتهم وهذا في سبيل الحفاظ على المسعى الأنجع والمساهمة في إزاحة العراقيل التي تحول دون تحقيق مشاريعهم معتمدة على الأدوات الآتية :

- بنك معلومات

- جدول أسعار السوق

- ملحوظات حول سوق المنقولات والعقار

وبهذه الآلية تكون الحكومة قد ردت ولو جزء على انشغالات المستثمرين حول هذا الموضوع بإجابة واضحة ومحددة ألا وهي إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي قدمت على أنها الضامن لحل الإشكالات المتعلقة بالعقار الصناعي وهذا بعد التوصيات الحثيثة من طرف المنشغلين [179] ص 46 وفي نفس الوقت استطاعت المرور من سوق غامضة ومعقدة إلى إنشاء سوق عقاري منظم.

2.1.2.1. أجهزة تطوير الاستثمار

يعد الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار الإطار القانوني الذي أنشأ في ظلّه جهازين متعلقين بالاستثمار من أجل تطويره ومتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية، لاسيما في المجال الصناعي.

ولقد خص هذا الأمر في بابه الرابع تحت عنوان أجهزة الاستثمار، الفصل الأول تناول تنظيم الأحكام المتعلقة بالمجلس الوطني للاستثمار، أما الفصل الثاني فقد خصه لتنظيم الجهاز الثاني وهي الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

ووفقا لهذا الترتيب سيتم التطرق إلى هذين الجهازين على التوالي:

1.2.1.2.1. المجلس الوطني للاستثمار:

يعتبر إنشاء مجلس وطني للاستثمار خلاصة لتفكير معمق حول كيفية توحيد مركز القرار المتعلق بالاستثمارات الوطنية والأجنبية، وقد تم إنشاء هذا المجلس بمقتضى نص المادة الثامنة عشر (18) من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار التي تنص على أنه: "ينشأ مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص "المجلس" يرأسه رئيس الحكومة. وقام بتحديد صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره المرسوم التنفيذي رقم 281/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 [68].

غير أن المادة 18 المذكورة أعلاه، قد عدلت وتمت بموجب الأمر رقم 08/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 [34]، المعدل والمتمم للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، فأصبح المجلس ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويدعى في صلب النص "المجلس".

يوضع المجلس الوطني تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة، ويكلف المجلس بالمسائل المتصلة بإستراتيجية الاستثمارات وبسياسة دعم الاستثمار، وبالموافقة على الاتفاقيات التي تبرمها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار التي تتصرف باسم الدولة، وبصفة عامة بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر.

وتطبيقا لذلك فقد تم تحديد تشكيلة المجلس وسيره وصلاحياته مجددا عن طريق

المرسوم التنفيذي رقم 355-06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 [65].

1.1.2.1.2.1. تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره

لقد حددت المادة الرابعة (04) من المرسوم التنفيذي رقم 355-06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني وسيره تشكيلة أعضاء المجلس وهم كما يأتي:

الوزير المكلف بالجماعات المحلية

الوزير المكلف بالمالية

الوزير المكلف بترقية الاستثمارات

الوزير المكلف بالتجارة

الوزير المكلف بالطاقة والمناجم

الوزير المكلف بالصناعة

الوزير المكلف بالسياحة

الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة

الوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة

ويشارك وزير أو وزراء القطاع أو القطاعات المعنية بجدول الأعمال في أعمال المجلس. وما يلاحظ على هذه التشكيلة هي نفسها التي تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 281-01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 من خلال المادة الخامسة (05) منه، والذي ألغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 355/06.

وقد عيب على هذه التشكيلة الجديدة [125] ص 683 غياب وزير العدل رغم ماله من دور في تنشيط الاستثمار، كما يغيب عن هذا المجلس وزير الفلاحة والذي له هو الآخر المكانة الأساسية في إطار قانون الاستصلاح عن طريق الامتياز، وهو نفس الانتقاد الذي يوجه إلى تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار في إطار المرسوم التنفيذي رقم 355-06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 ولو أنه أضيف له عضوية وزير السياحة والوزير المكلف بترقية الاستثمارات بدل الوزير المكلف بالمساهمة وتنسيق الإصلاحات.

وبغض النظر عن هذه الملاحظات يجد الدكتور عجة الجيلالي أن تركيبة المجلس منسجمة إلى حد ما وتشكل في الوقت ذاته مجلس حكومة مصغرة [125] ص 684. يحضر رئيس المجلس الإدارية، وكذا المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كملاحظين في اجتماعات المجلس، ويقدم المدير العام للوكالة مشاريع الاتفاقيات للمجلس، وهذه الاتفاقيات التي تبرم بين الوكالة التي تتصرف باسم الدولة [34].

- يدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار الذي يسند إليه ويوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال تطوير الاستثمار.

- يقترح موازنة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة.

- يدرس كل اقتراح لتأسيس مزايا جديدة وكذا كل تعديل للمزايا الموجودة.

- يدرس قائمة النشاطات والسلع المستثناة من المزايا ويوافق عليها وكذا تعديلها وتعيينها.

- يدرس مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة لاقتصاد الوطني ويوافق عليها.

- يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم، فيما يخص المناطق التي يمكن ان تستفيد من النظام

الاستثنائي المنصوص عليه في الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل

والمتمم.

- يدرس الاتفاقيات التي تبرمها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ويوافق عليها.

- يقيم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار.

- يضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدى الاستثمار

وترقيته[37].

- يقترح على الحكومة كل القرارات التدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه.

- يحث على إنشاء وتطوير مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار ويشجع على

ذلك[37].

- يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار.

- الموافقة على بعض المشاريع: هناك ثلاثة (03) أصناف من المشاريع الواجب إخضاعها

لموافقة المجلس الوطني للاستثمار وهي:

* المشاريع الاستثمارية التي تتجاوز قيمتها 500 مليون دج التابعة للنظام العام.

* المشاريع ذات الأهمية الوطنية الناتج عنها اتفاقية استثمار.

* المشاريع الاستثمارية المشارك فيها الأجانب مهما كانت قيمتها. وهذا ما أكدته المادة 58 في

فقرتها الخامسة(05) من القانون رقم 01/09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون

المالية التكميلي لسنة 2009[3].

وفي هذا الشأن يعد المجلس جهة قرار، وفي نفس الوقت جهة استشارة، وهذا ما

ذهبت إليه المادة السادسة (06) من المرسوم التنفيذي رقم 355-06 وهي نفس أحكام المادة

السابعة (07) من المرسوم التنفيذي السابق رقم 281-01 الملغى بموجب المرسوم السابق

الذكر المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، حيث تنتهي

أشغال المجلس بمقررات تقع تحت طائلة سلطاته القرارية والمشمولة بالقوة التنفيذية، كما له

إصدار توصيات في شكل مهام استشارية وحتى هذه التوصيات لها القوة المعنوية الملزمة بالنظر إلى المركز القانوني لمن أصدرها والمتمثلة في رئيس الحكومة [125] ص 684.

وعلى كل يمكن إجمال وتلخيص مهام المجلس الوطني للاستثمار استنادا إلى النص القانوني الجديد في ثلاث (03) مستويات وهي:

- مهام ذات طابع استراتيجي

حيث تطبق حركة المجلس الوطني للاستثمار الوطني حاليا فيما يتعلق بالقرارات الإستراتيجية الخاصة بالاستثمار وأولوياته والتي تتضمن السياسة العامة للاستثمار وتحديد القطاعات المرتبطة به وإيجاد المعايير الملائمة لتوجيه الاستثمار نحو الأهداف التي تنسجم مع برنامج الحكومة.

إذ احتفظ المجلس بنفس الصلاحيات التي منحت له على هذا المستوى من خلال نص المادة 19 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار إلى جانب دراسة مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني ويوافق عليه.

- مهام ذات طابع استشاري

وفي هذا الشأن يقوم المجلس باقتراح مواءمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة ويقترح على الحكومة كل القرارات الضرورية لتنفيذ وترتيب ودعم الاستثمار وتشخيصه، وهي نفس الصلاحيات التي تم النص عليها في المادة 19 من الأمر رقم 01-03 الملغاة مع إسناد له مهام أخرى ذات طابع استشاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-355، وهي دراسة البرنامج الوطني لترقية الاستثمار الذي يسند إليه ويوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال تطوير الاستثمار مع دراسة كل اقتراح لتأسيس مزايا جديدة، وكذا كل تعديل المزايا الموجودة، كما يدرس قائمة النشاطات والسلع المستثناة من المزايا، ويوافق عليها وكذا تعديلها وتعيينها. وبناء على اقتراحه وبعد قرار مجلس الوزراء يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.

- مهام ذات طابع تنفيذي

وذلك من خلال تكفل المجلس الوطني للاستثمار، بالفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم، فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي [125] ص 692 المنصوص عليه في الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، مع دراسة الاتفاقيات المبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر بعدما أن كان يقوم بعملية الفصل في هذه الاتفاقيات بموجب المادة 19 الملغاة من الأمر رقم 03/01 ومعروف

أن وكالة تطوير الاستثمار هي التي تقوم بإبرام هذا النوع من الاتفاقيات لحساب الدولة وتنتشر هذه الاتفاقية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. وفي حالة طلب احد المستثمرين مزايا إضافية من الوكالة واعتراضها على منحه إياها، أو رفضت صراحة ذلك فإن المجلس الوطني للاستثمار الذي يرأسه رئيس الحكومة هو الذي يفصل في ذلك [150] ص 50.

وإلى جانب ذلك فإنه يضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمارات وترقيته مع تقييم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار إذ أسندت هذه المهمة لمجلس مستحدث بموجب مرسوم تنفيذي رقم 375-06 الصادر في 09 أكتوبر 2006 القاضي بتشكيل تنظيم وسير الطعون المقندرة فيما يتعلق بالاستثمار [65].

2.2.1.2.1. الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

على أثر الانتقادات التي وجهت لوكالة ترقية ودعم ومتابعة الاستثمارات المستحدثة بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، باعتبارها ذات طابع مركزي وبيروقراطي لاسيما في:

- ثقل الإجراءات للحصول على القطع الأرضية الضرورية لتمرکز المشروع مع استحالة الأمر أحيانا.
- صعوبة الاستفادة من أشكال تمويل الاستثمار.
- غياب أي مساعدة للمقاول في مرحلة انطلاق المشروع.
- التمرکز القوي الذي يميز الجهاز المكلف بترقية الاستثمار.
- عدم ملائمة قانون 12/93 مع مقتضيات التطور الاقتصادي، والشروط التي يطلب بها المستثمرون.
- الرهانات الجديدة بفعل انضمام بلادنا إلى الشراكة الأوروبية، والعمل جار على الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة، مما يفرض قواعد جديدة من سياسة إعادة هيكلة وتحرير مسبق من كل آليات حماية الاقتصاد الوطني.
- عدم توفر شبك وحيد مناسب وحقيقي لا مركزي ومتواجد على المستوى المحلي [151] ص

.117

فقد جاء التنظيم الجديد لسنة 2001 تجلى في الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار [37]، هذا الأمر الذي اندرج في سياق الإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الدولة الجزائرية منذ سنوات عديدة، إلى جانب الأمر رقم 04/01 الصادر هو الآخر في 20 أوت

2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها[38]، وكذا نصوص قانونية أخرى ذات طابع تشريعي وتنظيمي تعد الإطار العام الذي يحكم الاستثمارات في الجزائر. إن الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار قد أحدث هيئة جديدة تسمى "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) مقرها الاجتماعي بالجزائر العاصمة، وأضاف هياكل لا مركزية على المستوى المحلي والولائي ومكاتب في الخارج، خلافا لما كان عليه في التنظيم السابق، حيث يوجد إلى غاية 31 ديسمبر 2007 سبعة شبابيك منها في العاصمة، البليدة، وهران، قسنطينة، ورقلة[217] ص 14.

وهذه الهيكلة الجديدة موجهة أساسا ولأول مرة نحو تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط وكذا تحمل الأعباء المتولدة عن المؤسسات العمومية المنحلة وكذا الأعباء المتزايدة من المؤسسات العمومية الاقتصادية النشيطة لأجل تطوير الاستثمار.

ولقد جاءت المادة الثلاثون (30) من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار تنص على إلغاء كل الأحكام السابقة المخالفة لهذا الأمر ولاسيما تلك الواردة في المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمارات.

والملاحظ أن النص الجديد لم يأت بمفاهيم جديدة، إنما قام بتعزيز المبادئ التي كرسها قانون ترقية الاستثمار، إذ يكاد يكون متطابقا في معظم أحكامه مع أحكام التشريع الذي كان ساري المفعول، فغاية المشرع من إصدار القانون الجديد هي بلا شك العمل على تعميق الإصلاحات الاقتصادية وتحسين فعاليتها وذلك بتوفير الأدوات القانونية التي تتلاءم مع مرحلة التطوير الاقتصادي والاجتماعي والسياسي التي وصلتها الجزائر[37].

وفي سنة 2006 صدر الأمر رقم 08/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006، يعدل ويتمم الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار[37].

وتطبيقا للأحكام الجديدة صدر مرسومين تنفيذيين الأول تحت رقم 355/06 مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره[65] والذي يلغي أحكام المرسوم التنفيذي رقم 281/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتعلق بذات الموضوع السابق. أما المرسوم التنفيذي الثاني تحت رقم 356/06 مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها[64] والذي يلغي أحكام المرسوم التنفيذي رقم 282/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001[68]، وبواسطة هذا التنظيم الجديد أعيد تفعيل مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بأن أصبحت حلقة التطبيق الميداني وذلك بمرافقة ومساعدة المستثمرين من جهة، ومن جهة أخرى متابعة مدى تقدم الاستثمارات على المستوى الوطني[34].

1.2.2.1.2.1. التنظيم الإداري للوكالة وسيرها

أنشأ المشرع بموجب المادة السادسة (06) من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم، مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي، تدعى في صلب النص "الوكالة"، وهذا محل وكالة ترقية ودعم الاستثمار المنشأة في ظل المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار [210] ص 48.

تم وضع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لأول مرة تحت سلطة رئيس الحكومة وقد نظمها المشرع بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 282/01، وقد احتفظ المشرع بنفس الطبيعة القانونية للوكالة من حيث كونها مؤسسة إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي باستثناء تبعيتها من الناحية العملية لوزير المساهمات وتنسيق الإصلاحات لكن بعد إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 282/01 السابق الذكر وصدور المرسوم التنفيذي رقم 356/06 أصبحت هذه الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

تتوفر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على مقر مركزي في مدينة الجزائر وهيكل مركزية على المستوى المحلي [64] على نقيض التنظيم السابق الخاص بوكالة ترقية الاستثمار الذي يجعل مسألة إنشاء مكاتب جهوية أو محلية خاضعة لتقدير السلطة الوصية، بينما أصبح إنشاء هذه المكاتب بمقتضى النص الجديد أمر إجباري وليس اختياري ولعل السبب في ذلك رغبة السلطة في إحداث تغيير غير مركزي لشؤون الاستثمار أملا منها في تقريب الإدارة من المستثمر [125] ص 685.

ويدير الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مجلس إدارة يرأسه ممثل السلطة الوصية وهي الوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات ويسيرها مدير عام يساعده أمين عام [64].

- مجلس الإدارة

استنادا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 فإن مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار يتكون من 16 عضوا وهم كالاتي:

- ممثل السلطة الوصية، باعتباره رئيسا
- ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية.
- ممثلين (02) للوزير المكلف بالمالية
- ممثل الوزير المكلف بالطاقة والمناجم
- ممثل الوزير المكلف بالتجارة
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة

- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة
- ممثل محافظ بنك الجزائر
- ممثل المجلس الوطني للاستثماري لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- أربعة (04) ممثلين لأرباب الأعمال يعينهم نظراؤهم.

ويتم تحديد التنظيم الداخلي للوكالة بقرار مشترك بين الوزير الوصي ووزير المالية والسلطة المكلفة بين الوزير الوصي ووزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية في حدود مكتبين (02) إلى أربعة (04) مكاتب أو مكلفين بالدراسات لكل مديرية فرعية أو رئيس دراسات، ويصادق على هذا النظام الداخلي مجلس الإدارة بناء على اقتراح من المدير العام للوكالة[64].

وطبقا لنص المادة السابعة (07) من نفس المرسوم التنفيذي السابق الذكر، فإن السلطة الوصية تعين أعضاء الوكالة بقرار أعضاء مجلس الإدارة لمدة ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد بناء على اقتراح السلطات التي ينتمون إليها، على أنه يجب أن يكون أعضاء مجلس الإدارة ذوي رتبة مدير في الإدارة المركزية على الأقل، وتنتهي عهدة الأعضاء المعينين بسبب وظيفتهم بانتهاء هذه الوظيفة، أما في حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء فيتم استخلافه حسب الأشكال نفسها ويستخلفه العضو الجديد المعني حتى انتهاء العهدة.

وبالنسبة لانعقاد مجلس الإدارة، فإن هذا الأخير يجتمع في دورة عادية أربع (04) مرات في السنة، بناء على استدعاء من رئيسته[64]، كما يمكنه أن يجتمع في دورة غير عادية بناء على استدعاء من رئيسته أو بناء على اقتراح من ثلثي 3/2 أعضاء.

وقبل انعقاد المجلس يرسل رئيس مجلس الإدارة إلى كل عضو استدعاء يبين فيه جدول الأعمال خمسة عشر (15) يوما على الأقل قبل تاريخ الاجتماع، ويمكن تقليص هذه الآجال في الدورات غير العادية دون أن يقل عن ثمانية (08) أيام[64].

ولا تصح مداولات مجلس الإدارة بحضور ثلثي (3/2) أعضائه على الأقل وإذا لم يكتمل النصاب، يجتمع المجلس بعد استدعاء ثان، وتصح مداولاته حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين، وتتخذ قرارات المجلس الإدارة بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا[64].

ويترتب على مداولات مجلس الإدارة تحرير محاضر مرقمة في دفتر خاص يوقعها رئيس مجلس الإدارة، وتبلغ المحاضر لجميع أعضاء مجلس الإدارة وللسلطة الوصية، خلال الخمسة عشر (15) يوما التي تلي المداولات.

وبشأن المواضيع التي يتداولها مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فإنه يتداول على الخصوص مايلي:

- مشروع النظام الداخلي
 - المصادقة على البرنامج العام لنشاط الوكالة
 - مشروع ميزانية الوكالة وحساباتها
 - قبول الهبات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
 - مشاريع اقتناء الأملاك العقارية ونقل ملكيتها وتبادلها في إطار التنظيم المعمول به.
 - الموافقة على تقرير النشاط السنوي وحسابات التسيير.
 - إنشاء هيكل غير مركزية تابعة للدولة أو ممثلات للوكالة في الخارج.
 - إنشاء أجهزة لدعم عمل الوكالة في مجال الاستثمارات [64].
- غير أن هناك مسألتين كانت واردتين في إطار المرسوم التنفيذي رقم 282/01 وقد حذفت من المرسوم التنفيذي الحالي والمتعلقة بـ:

- شروط تنفيذ قرارات المجلس الوطني للاستثمار
 - المقاييس والشبكات التحليلية التي ينبغي أن تستعمل في تقويم مشاريع الاستثمار المقدمة بغية الاستفادة من المزايا المنصوص عليها القوانين والتنظيمات المعمول بها.
- ورغم أن هذه المسائل تبقى من صميم مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وبالتالي من المسائل المخولة لمجلس إدارتها [172] ص 123.
- المدير العام

يعين المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب مرسوم رئاسي بناء على اقتراح من الوزير الوصي، يساعد المدير العام في تسيير الوكالة أمين عام، ومدير دراسات، ومديرون ونواب مدرين ورؤساء دراسات يعينون جميعهم بموجب مرسوم رئاسي، وتنتهي مهامهم بنفس الأشكال [64].

وعند الحاجة يمكن للمدير العام أن يستعين بخدمات مستشارين وخبراء، وذلك بعد استشارة مجلس إدارة الوكالة [64]، كما يمكن له أن يشكل خلية عمل أو تفكير قد يكون إنشاؤها ضروريا لتحسين نشاط الوكالة وتعزيزها في مجال تطوير الاستثمار.

ويعتبر المدير العام المعين من طرف السلطة الوصية هو المسؤول عن سير الوكالة حيث يقوم وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 356/06 بمايلي:

- يقوم المدير العام للوكالة بإدارة جميع مصالح الوكالة
- يتصرف المدير العام باسم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ويمثلها أمام القضاء وفي أعمال الحياة المدنية [64].

- والجهوية وطاقتها.
- وضع مصلحة الإعلام تحت تصرف المستثمرين من خلال دعائم الاتصال عند الاقتضاء وباللجوء إلى الخبرة.
- ضمان خدمة النشر حول المعطيات المذكورة أعلاه.
- بعنوان مهمة التسهيل
- إنشاء الشباك الوحيد غير المركزي [64] كهيئة محلية والتي سيتم التطرق لها لاحقا.
- تحديد كل العراقيل والضغوط التي تعيق إنجاز الاستثمارات وتقترح على الوزير الوصي التدابير التنظيمية والقانونية لعلاجها.
- إنجاز الدراسات بغرض تبسيط التنظيمات والإجراءات المتعلقة بالاستثمار وإنشاء الشركات وممارسة النشاطات والمساهمة عن طريق الاقتراحات التي تعرضها سنويا على السلطة الوصية، في تخفيف وتبسيط الإجراءات والشكليات التأسيسية عند إنشاء المؤسسات وإنجاز المشاريع.
- بعنوان ترقية الاستثمار
- ففي هذا الإطار تقوم الوكالة بمايلي:
- المبادرة بكل عمل في مجال الإعلام والترقية والتعاون مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج، بهدف ترقية المحيط العام للاستثمار في الجزائر، وتحسين سمعة الجزائر في الخارج وتعزيزها.
- ضمان خدمة علاقات العمل وتسهيل الاتصالات مع المستثمرين غير المقيمين مع المتعاملين الجزائريين وترقية المشاريع وفرص الأعمال.
- تنظيم لقاءات وملتقيات وأياما دراسية ومنتديات وتظاهرات أخرى ذات الصلة بمهامها.
- المشاركة في التظاهرات الاقتصادية في الخارج والمتصلة بإستراتيجية ترقية الاستثمار المقررة من السلطات المعنية.
- إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.
- ضمان خدمة الاتصال مع عالم الأعمال والصحافة المختصة.
- استغلال في إطار غرضها، كل الدراسات والمعلومات المتعلقة بالتجارب المماثلة التي أجريت في بلدان أخرى.
- بعنوان مهمة المساعدة
- تنظيم استقبال المستثمرين وتوجيههم والتكفل بهم.
- وضع خدمة الاستثمارات مع إمكانية اللجوء إلى الخبرة الخارجية، عند الاقتضاء.

- مراقبة المستثمرين ومساعدتهم لدى الإدارات الأخرى.
- تنظيم مصلحة مقابلة وحيدة للمستثمرين غير المقيمين والقيام لحسابهم، على مستوى الشباك الوحيد، بالترتيبات المرتبطة بإنجاز مشروعهم [200] ص 52، 53.
- بعنوان المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي
- إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية
- ضمان تسيير الحافظة العقارية وغير المنقولة الموجهة للاستثمار [37].
- تجميع كل معلومة مفيدة لفائدة المعطيات العقارية المؤسسة على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات.
- تمثيل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي.
- بعنوان تسيير الامتيازات
- تحديد المشاريع التي تهم الاقتصاد الوطني استنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به التي صادق عليها المجلس الوطني للاستثمار.
- التفاوض حول الامتيازات الممنوحة للمشاريع، تحت إشراف السلطة الوصية، وضمن الإطار المحدد في التشريع المعمول به.
- القيام بالتحقيق من أجل الاستثمارات المصرح بها من المستثمرين وكذا السلع والخدمات التي تشكلها، مؤهلة للاستفادة من الامتيازات بالتقارب مع القوائم السلبية للنشاطات والسلع المحددة عن طريق التنظيم.
- إلغاء القرارات والسحب الكلي أو الجزئي للامتيازات
- ضمان تسيير كل التعديلات التي يمكن أن تدخل على قرارات الوكالة وقوائم النشاطات غير المؤهلة للاستفادة من النظام المذكور سابقا، وهنا مع احترام الشروط والإجراءات المحددة مسبقا والتي بلغت للمستفيدين.
- استلام تصريحات التحويل وتنازلات عن الاستثمارات، طبقا للشروط المحددة في التنظيم المعمول به.
- بعنوان مهمة المتابعة
- تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لما بعد انجاز الاستثمار باتجاه المستثمرين غير المقيمين المستقرين.
- ضمان خدمة إحصائيات تتعلق بالمشاريع المسجلة وبمدى تقدم إنجازها.

- جمع المعلومات حول مدى تقدم المشاريع وكذا التدفقات الاقتصادية المترتبة عنها، وبهذا الصدد يتعين على المستثمرين أن يقدموا بمناسبة الإيداع السنوي للحصيلة لدى مصالح الضرائب، وضعية تعد وفق الأشكال والإجراءات المقررة بالاشتراك بين الوزارة المكلفة بالاستثمارات ووزارة المالية.

- التأكد من احترام التزامات المستثمرين فيما يتعلق بالاتفاقيات [64].

2.2.1. الأجهزة المحلية لتنظيم العقار الصناعي

لقد اقتضت مهمة تحريك عجلة الاستثمار الذي اتسم بالجمود في العديد من المشاريع المصرح بها لدى وكالة ترقية ودعم الاستثمار APSI التي أتى بها المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار الملغى، حيث تأسست هذه الوكالة بموجب المادة الثامنة (08) من المرسوم في شكل شبك وحيد يضم في جميع الإدارات أو الهيئات المعنية بالاستثمار في مكان واحد وهي:

- الجمارك
- بنك الجزائر
- السجل التجاري
- الأملاك الوطنية
- الضرائب
- التهيئة العمرانية
- البيئة والتشغيل.

واعتبرت الوكالة هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ووضعت تحت تصرف رئيس الحكومة، إذ يديرها مجلس إدارة يرأسه ممثل رئيس الحكومة، ويتكون من الأعضاء الذين يمثلون الهيئات التي لها علاقة بالاستثمار.

وإضافة إلى الانتقادات التي وجهت لوكالة ترقية ودعم الاستثمارات، وبسبب التمرکز القوي الذي يميز الجهاز المكلف بترقية الاستثمارات رغم وجود شبك وحيد مستحدث ضمن هذه الوكالة [78]. فقد صدر قانون جديد يتمثل في الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 وقد كان هذا القانون محل أخذ ورد بين الحكومة وشركائها الاقتصاديين والاجتماعيين إلى أن تم الحسم فيه بموجب أمر رئاسي [37].

ولقد جاء هذا الأمر بالنص كذلك على إنشاء شبك وحيد على غرار ما كان موجودا ومنصوص عليه في المرسوم التشريعي 12/93، إلا أن الجديد في هذا الشبك هو لا مركزيته وتواجد فروع خارج البلد [37].

وتطبيقا للتعديل الجديد الذي مس الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار صدر مرسوم تنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها [64] والذي يلغي أحكام المرسوم التنفيذي 282/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001.

وضمن المرسوم التنفيذي الجديد رقم 356/06 نجد الإطار القانوني والتنظيمي للشبك الوحيد والذي سيتم التطرق إليه باعتباره من الأجهزة المحلية في الفرع الأول أما الفرع الثاني فيتم تناول الجهاز المحلي الثاني لتنظيم العقار الصناعي وهي لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار والتي جاءت في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

1.2.2.1. الشبك الوحيد اللامركزي

من أجل التخلص من المتاعب البيروقراطية وتسهيل الإجراءات الإدارية أمام المستثمرين المحليين والأجانب تم إنشاء الشبك الموحد [156] ص 90.

ويقصد بالشبك الوحيد هو تجميع كل الخدمات الإدارية والمالية التي يحتاجها المستثمر في جهة واحدة لتسهيل عملية الاستثمار وربح الوقت، وكذا التقليل من حدة العراقيل، خاصة والعمل على استقبال ممثلي الهيئات المدعمة لغرض العقار الاقتصادي في المجال الصناعي.

ولقد جاء المشرع الجزائري لأول مرة بهذه الهيئة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار [47]، وتم تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 319/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها. وقد كان يتوقع أن يوفر الخدمات الإدارية اللازمة إلا أنه لم يلعب دوره كاملا لأن الإدارات التي كانت ممثلة لم تكتسب التفويض، حتى تقوم مقام إدارتها الأصلية وتنشط بإسمها وأجبر هذا الوضع المستثمرين على التنقل من حلقة إلى أخرى في سلسلة الاستثمار مع كل العراقيل التي تشوبها [172] ص 136.

ولقد بقي المشرع محافظا على الشبك الوحيد حتى بعد إلغاء المرسوم التشريعي رقم 12/93 ليحل محله الأمر 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار، وتطبيقا لهذا الأخير تم وضع مرسوم تنفيذي رقم 282/01 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والذي تم إلغائه بموجب المرسوم

التنفيذي رقم 355/06 غير أن هذا الشباك الوحيد في الحالة الأخيرة ينشأ على مستوى كل ولاية عكس سابقه الذي كان متمركزا فقط في الجزائر العاصمة.

وكذا تطبيقا لأحكام الأمر رقم 08/06 المعدل والمتمم للأمر رقم 03/01 [37] فقد صدرت مراسيم تنفيذية له تحدد الإطار القانوني لكل المجلس الوطني للاستثمار وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 355/06، وكذا تحديد الإطار القانوني للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 356/06، هذا الأخير الذي يوجد ضمن أحكامه الأساس القانوني للشباك الوحيد اللامركزي. وفي مايلي يتم التعرض إلى:

الفرع الأول: التنظيم الإداري للشباك الوحيد

الفرع الثاني : مهام الشباك الوحيد اللامركزي

1.1.2.2.1. التنظيم الإداري للشباك الوحيد

يستمد الشباك الوحيد اللامركزي أساسه القانوني من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، حيث نصت المادة 22 منه على أنه " ينشأ الشباك الوحيد على مستوى الولاية، ويجتمع ضمنه الممثلين المحليين للوكالة نفسها وعلى الخصوص ممثلي المركز الوطني للسجل التجاري، والضرائب وأملاك الدولة والجمارك والتعمير وتهيئة الإقليم والبيئة والعمل ومأمور المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مكان إقامة الشباك الوحيد".

1.1.1.2.2.1. المدير

لقد نصت المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، على أن يشكل مدير الشباك الوحيد غير المركزي المعاون المباشر، ويكلف هذا المدير بصفته المعاون الوحيد [64].

ونصت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 على أنه يوضع الشباك الوحيد غير المركزي تحت وصاية مدير يرتب ويصرف راتبه استنادا إلى وظيفة نائب مدير لدى مصالح رئيس الحكومة.

ويساعد مدير الشباك الوحيد غير المركزي رؤساء مكاتب ورؤساء مشاريع ومكلفين بالدراسات ويصنفون وتصرف رواتبهم استنادا إلى النص المتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة [64] في حين يمارس المدير العام للوكالة السلطة الوظيفية على جميع أعوان الشباك الوحيد [64].

2.1.1.2.2.1. الممثلين المحليين

لقد نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 على أنه ينشأ الشباك الوحيد على مستوى الولاية، ويجمع ضمنه الممثلين المحليين للوكالة نفسها وعلى الخصوص:

- ممثل المركز الوطني للسجل التجاري
- ممثل الضرائب
- ممثل أملاك الدولة
- ممثل الجمارك
- ممثل التعمير
- ممثل الهيئة الإقليمية
- ممثل التشغيل
- مأمون المجلس الشعبي البلدي

والملاحظ أيضا أن هذه التشكيلة جاءت قبل استحداث الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وكذا اللجنة المحلية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وإن اقتراح توسيع الشباك الوحيد ليضم ممثلين بهذه الهيئات يعد ضروري لما لهم علاقة وتكامل في المهام. ويتم تعيين ممثلو الإدارات والهيئات العمومية الممثلة في الشباك الوحيد بقرار من السلطة الوطنية للوكالة، بناء على اقتراح من إدارتهم أو الهيئة التي يمثلونها، ويستفيدوا هؤلاء من نظام التعويضات المطبق في الوكالة في حالة ما إذا كان هذا النظام أكثر امتيازاً مقارنة مع ذلك المطبق في إدارتهم الأصلية [64].

2.1.2.2.1. مهام الشباك الوحيد اللامركزي

لقد وردت مهام الشباك الوحيد غير المركزي بصفة عامة في ظل أحكام الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار وذلك بموجب المادة 23 منه، حيث يؤهل الشباك الوحيد قانوناً لتوفير الخدمات الإدارية الضرورية لتحقيق الاستثمارات المصرح بها ويحتج بقرار الشباك الوحيد على الإدارات المعنية [37].

- يتأكد الشباك الوحيد بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية من تخفيف وتبسيط إجراءات وشكليات تأسيس المؤسسات وإنجاز المشاريع.

- يسهر الشباك على تنفيذ المؤسسات والمشاريع المزمع إنجازها.

- يتولى الشباك الوحيد إدارة المحفظة العقارية المتكونة من أصل المؤسسات العمومية المنحلة، قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار

- كما يتم عرض أراضي الأساس العقارية من خلال تمثيل الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار، على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي [37]، وهذا ما أكدته المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 التي تنص على أنه: "تستمر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في تسيير حافظة المشاريع التي كانت تحوزها وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتبعتها طبقا للقواعد الناجمة عن التشريع والتنظيم الذين كانت تخضع لهما".

في حين أن هذه المهام أسندت فيما بعد للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فقد تولت تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية وذلك لحساب الدولة، ويتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعلى مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة [51].

وعليه تفاديا لتداخل الاختصاصات والمهام في إطار تسيير العقار الصناعي بين أجهزة الاستثمار، يتعين إلغاء النصوص القانونية التي تثير ذلك كالمادة 26 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار لأن هذه المادة تشير إلى أنه تنشئ الدولة انطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة، قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار، حافظة عقارية وغير منقولة، يسند تسييرها إلى الوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار.

وكذا إلغاء المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 وتعديل المادة 22 من نفس المرسوم.

في حين قد أوردت أحكام المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المهام الخاصة بكل من مدير الشباك الوحيد اللامركزي وكذا مهام كل الممثلين المحليين على حدى وذلك كالاتي:

- يشكل مدير الشباك الوحيد غير المركزي المعاون المباشر والوحيد للمستثمر غير المقيم
- ويكلف المدير بصفته المعاون الوحيد، باستقبال المستثمر غير المقيم، واستقبال تصريحه
- إعداد وتسليم شهادة الإيداع وقرار منح المزايا
- تكفل المدير بالملفات المتعلقة بالخدمات الإدارية والهيئات الممثلة في الشباك الوحيد وتوجيهها نحو المصالح المعنية قصد حسن استكمالها.
- يسجل ممثل الوكالة التصريحات بمشاريع الاستثمار وطلبات منح المزايا.
- يسلم في الحال شهادات الإيداع لجميع الاستثمارات المصرح بها
- كما يكلف بتقديم كل المعلومات الضرورية للمستثمرين.

- يتعين على ممثل المركز الوطني للسجل التجاري أن يسلم في اليوم نفسه شهادة عدم سبق التسمية ويسلم في الحال الوصل المؤقت الذي يمكن المستثمر من القيام بالترتيبات الضرورية لإنجاز الاستثمار.
- يكلف ممثل الضرائب، زيادة على تقديمه المعلومات الجبائية الكفيلة بتمكين المستثمرين من تحضير مشاريعهم، بمساعدة المستثمر في علاقاته مع الإدارة الجبائية أثناء إنجاز مشروعه.
- يكلف ممثل أملاك الدولة بإعلام المستثمر بتوفير العرض العقاري العمومي وبموقعه ووضعيته القانونية وكذا مستوى سعره. في حين أن هذه المهمة كانت مسندة إلى الهيئات المكلفة بالعقار وممثل لجنة تنشيط الإستثمارات وتحديد أماكنها وترقيتها وذلك في ظل المرسوم التنفيذي رقم 282/01 حيث نصت المادة 25 منه على أنه " يعلم ممثلو الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للإستثمار وممثل لجنة تنشيط الإستثمارات وتحديد أماكنها وترقيتها، المستثمر في الحال بما يتوفر لديهم من عقارات وبنائيات من شأنها أن تستقبل مشروعه، ويسلمونه إقتضى الأمر خلال ثمانية أيام قرار الحجز، ويجب أن يحرر عقد الملكية أو قرار منح الإمتياز خلال 30 يوما الموالية لقرار الحجز"
- يكلف ممثل الجمارك بإعلام المستثمر ومساعدته في إتمام الترتيبات التي تشترطها الإدارة الجمركية بمناسبة إنجاز مشروعه و/ أو تنفيذ المزاي.
- يكلف ممثل التعمير بمساعدة المستثمر في إتمام الترتيبات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء.
- يكلف ممثل التهيئة الإقليمية والبيئة بإعلام المستثمر عن الخارطة الجهوية لتهيئة الإقليم ودراسة الأثر وأيضا عن المخاطر والأخطار الكبرى، كما يساعد المستثمر للحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة.
- يعلم ممثل التشغيل المستثمرين بالتشريع والتنظيم الخاصين بالعمل ويتولى الاتصال مع الهيئة المكلفة بتسليم رخصة العمل وكل وثيقة مطلوبة وفق التنظيم المعمول به بهدف إصدار قرار في أقرب الآجال.
- يكلف مأمور المجلس الشعبي البلدي بالتصديق على كل الوثائق الضرورية لتكوين ملف الاستثمار ويتم التصديق على الوثائق في الحال [64].
- يؤهل ممثلو الإدارات والهيئات الممثلة في الشباك الوحيد تأهيلا كاملا كي يسلموا مباشرة على مستواهم كل الوثائق المطلوبة.
- يقدموا الخدمات الإدارية المرتبطة بإنجاز الاستثمار.
- يكلفون زيادة على ذلك، بالتدخل لدى المصالح المركزية والمحلية لإدارتهم أو هيئاتهم الأصلية لتذليل الصعوبات المحتملة التي يلاقيها المستثمرون [64].

ويتعين على الإدارات والهيئات المعنية أن تعلم مصالحها المركزية والمحلية بدور ممثليها في الشباك الوحيد وصلاحياتهم[64]، وتعد جميع الوثائق التي سلمها ممثلو الإدارات والهيئات إلى الشباك الوحيد، ملزمة إزاء الإدارات والهيئات المعنية[64].

2.2.2.1. لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

CALPIREF

لقد تم استحداث لأول مرة هذه اللجنة بموجب نص المادة الخامسة (05) من الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[33] والتي نصت على أنه: "يرخص بالإمتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب :

- قرار من الوالي بناء على إقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم.
 - لائحة من المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة لمشاريع الاستثمار التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت سنة 2001 والمذكور أعلاه".
- فتطبيقا لأحكام هذه المادة جاء المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها[55].

ولقد جاءت هذه اللجنة على أنقاض لجنة مساعدة لتحديد وترقية الاستثمارات CALPI، هذه الأخيرة قد عينت بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 15 ماي 1994، وهذا بموجب أحكام المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994، حيث عول على هذا الجهاز في الإجابة السريعة على كل طلبات المعلومات بشأن وجود الأراضي للاستغلال الصناعي، وعند الاقتضاء توجيه المستثمرين نحو المناطق العقارية الملائمة مع الاستثمار المزمع[219] ص 4 خاصة وأن هذا الجهاز وضع في مرحلة انتقالية في انتظار تأسيس بنك معطيات لعرض عقاري وطني[221] ص 6.

غير أن لجنة مساعدة لتحديد وترقية الاستثمارات CALPI وصفت بالنقص المسجل في طريقة تسييرها خاصة فيما يتعلق بانحرافها عن مهامها الأساسية التي تحولت في أغلب الأحيان إلى هيئة بسيطة لمنح الأراضي[155] ص 148. وقد شهد الواقع لهذا الجهاز بعدم العمل كثيرا لأسباب كثيرة منها الفارق الموجود بين طبيعة المشاريع المصرح بها والأولويات المحلية وغياب سياسات حقيقية للتنمية المحلية التي لم تسمح بالتقدير الموضوعي لمشاريع الاستثمار التي كانت تسمح لهذا الجهاز ألا يكون عبارة عن جهاز اعتماد فقط.

إضافة إلى غياب إجراءات واضحة في معالجة المرقين والمستثمرين أدى إلى تعدي آجال الإجابة عنها بصورة طويلة جدا وغير متوقعة، ومن جهة أخرى فإن صغر حجم المساحات المسووحة قد عقد معطيات المشكل خاصة ما يتعلق بأصل الملكية وتسوية السندات للقطع الموزعة والمضبوطة أساسا للمناطق الصناعية ومناطق النشاط.

وفي هذا الشأن تم إجراء تعديلات لهذا الجهاز لاسيما المادة 16 من قانون المالية لسنة 1992 المتضمن التنازل وكذا إمكانية تبديل الامتياز إلى تنازل وهذا حسب المادة 170 من قانون المالية لسنة 1994. وأخيرا التعديل الذي ذهب في معنى تجسيد الحق العيني العقاري المرتبط بالتنازل الذي يسمح برفع المشكلة المرتبطة بالتمويل البنكي.

وتبعاً لصدور الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي ألغى الأمر 11/06 السابق الذكر فقد أعيد تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وفقاً لأحكام الأمر 04/08 وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها [1]. وفي مايلي نتطرق إلى:

الفرع الأول: التنظيم الإداري للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

الفرع الثاني: مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار

1.2.2.2.1. التنظيم الإداري للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات

وضبط العقار

لقد أنشأت لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 [55] - الملغى - ترأس من طرف الوالي أو ممثله حيث اختصاصاته، ينشر على إقليم الولاية يجمع خاصة ممثلين القطاعات المعنية، وتتشكل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار من:

- الوالي أو ممثله، رئيساً
- مدير أملاك الدولة
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية
- مدير السكن والعمران
- مدير النقل

- مدير البيئة
 - مدير الإدارة المحلية
 - مدير المصالح الفلاحية
 - مدير الصناعة
 - مدير التجارة
 - مدير السياحة
 - مدير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية
 - مدير التشغيل
 - مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية
 - ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا
 - ممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية
 - ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
 - مدير الوكالة العقارية في الولاية
 - رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع
 - ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة
 - ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار
- يجتمع أعضاء اللجنة مرتين في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك وتعد نظامها الداخلي وتصادق عليه، أما قراراتها فتدون في محاضر يوقعها كل الأعضاء الحاضرين [55] وللجنة أمانة دائمة ملحقة بالأمين العام للولاية وتزود بالوسائل البشرية والمادية اللازمة.
- في حين أن تشكيلة سابقتها ألا وهي لجنة المساعدة لتحديد وترقية الاستثمارات |CALPI والتي يرأسها الوالي أو ممثله فكانت تتضمن:
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية
 - المدير الصناعة بالمناجم
 - المدير المكلف بالعمران
 - مدير الأملاك الوطنية
 - مدير الفلاحة
 - مدير المناطق الصناعية
 - ممثلي مؤسسات الترقية العقارية

- ممثل الوحدات الإقليمية للدراسات والإنجاز العمراني URBA وممثل المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني CNERU
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو رؤساء المنتوجات التنفيذية ومدراء الوكالات العقارية المحلية المكلفة بمناطق النشاط الصناعي
- ممثل عن كل من غرف التجارة الحرفة والفلاحة
- ممثل عن كل جمعية وطنية للمقاولين المنشئة في كل ولاية

هذا ما يلاحظ جليا أن تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار CALPIREF أصبحت أوسع من اللجنة الأولى إذ تم إشراك ممثلين جدد عن هيئات وقطاعات أخرى لم يردوا في اللجنة السابقة، وهذا يترجم أن المشرع قد أولى اهتماما أكثر بمجال ما يحيط بالمشاريع الصناعية والاستثمارية لما لهذه الأخيرة من صلة بالبيئة والسياحة والنقل والسكن والعمران، ولما لهذه الجهات والمصالح المعنية من دور في إبداء رأيها في تحديد الموقع المخصص للاستثمار وترقية هذا الأخير حتى يمكن المساهمة في ضبط العقار وتوجيهه نحو الاستعمال العقلاني سواء تعلق الأمر بالمجال الصناعي أو الفلاحي أم السياحي. وقد جاء هذا التغيير تزامنا مع إستقرار الأوضاع السياسية والإقتصادية للبلاد كما تم الإتقاء بلجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار من حيث طريقة إنشائها وذلك بموجب مرسوم تنفيذي بدل إنشائها بتعليمية كما تم بالنسبة للجنة التي سبقتها.

أيضا تم الإستقرار على تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتوسيعها إلى غاية عشرين (20) عضوا وكذا التفصيل في تحديد مهامها. ومواكبة للتغيرات الطارئة في وظائفها خاصة بعد إلغاء عملية التنازل وذلك بمناسبة صدور الأمر رقم 04/08 في أول سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، فقد تقلص عمل هذه اللجنة للقيام بعملية الإمتياز فقط عن العقار الموجه للإستثمار. وإثر ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، فهذا الأمر وبالإضافة إلى أنه حافظ لها على نفس التشكيلة السابقة فقد وسع هذه اللجنة لتضم:

- المدير المكلف بالطاقة والمناجم.
- مدير الشؤون الدينية والأوقاف.
- مدير الثقافة.
- مدير الموارد المائية.
- مع إمكانية الاستعانة بأي شخص يمكن مساعدته في أداء مهامها.

تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك على أن يتولى المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تسيير أمانة اللجنة تحت سلطة الوالي.

2.2.2.2.1. مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط

العقار CALPIREF

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة وضبط العقار صلاحيات هذه اللجنة كالآتي:

- تكلف اللجنة على أساس بنك المعلومات الذي تمسكه والمتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار بما يأتي:
- اقتراح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدد على الأراضي المتوفرة.
- تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.
- المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار.
- اقتراح كل طلب امتياز محتمل يمنح بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار عن طريق الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.
- مراقبة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة بإنشاء أرض مهيأة ومجهزة تكون موجهة باستقبال الاستثمارات.
- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.
- وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الاتصال.
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة.
- متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها.
- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية.
- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 152/09 [50].
- إمكانية إسناد مهمة متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية تقنية تحدد تشكيلتها وسيرها بموجب النظام الداخلي للجنة الذي يحدد نموذجها بتعليمات وزارية مشتركة يتخذها

الوزراء المكفون بالداخلية والجماعات المحلية والمالية والصناعة وترقية الاستثمارات. وترسل اللجنة الفرعية التقنية إلى اللجنة كل سنة (06) أشهر تقريراً يتعلق بمتابعة مشاريع الاستثمار [50].

- تفصل اللجنة في الطلبات في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوماً، إذ تدون اقتراحات منح الامتياز في محاضر يوقعها الأعضاء الحاضرون.

- يتخذ الوالي قراراً يرخص منح الامتياز عندما تقترح اللجنة منح الامتياز [50].

- ترسل اللجنة كل سنة (06) أشهر تقريراً عن نشاطها يبين العرض العقاري المتوفر وإمكانيات الولاية، إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة إلى الوزيرين المكلفين بالأماكن الوطنية وترقية الاستثمارات [50].

- لقد ورد بالتعليمية رقم 00801 المؤرخة في 29 جانفي 2012 من المديرية العامة للأماكن الوطنية أن: "تتولى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، البث في طلبات المستثمرين الذين استفادوا من الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الأمر 11/06، بعد إيداع هذه الطلبات من طرف إدارة أملاك الدولة على مستوى اللجنة، وعند التأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع وفق شهادة المطابقة ودخولها في حالة النشاط يرخص بهذا التحويل، ومن ثمة تمكين مصالح إدارة أملاك الدولة من إتخاذ الإجراءات المناسبة على ضوء القرار الذي تتخذه لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار".

وما يلاحظ أنه في كل مرة يتم تغيير طريقة منح الامتياز على العقار الصناعي يستتبع ذلك طبعاً في تغيير المهام المسندة للهيئات التي لها علاقة بذلك.

فإذا رجعنا إلى مهام هذه اللجنة المنصوص عليها في المرسوم رقم 120/07 نجدها شبيهة بالمهام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 20/10 فالإختلاف يمكن في كيفية منح العقار الصناعي عن طريق الامتياز القابل للتنازل.

أما حالياً يتم بصيغة الامتياز غير القابل للتنازل وذلك بإستبعاد جميع الإجراءات التي تنص على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، حيث أصبح للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار دور في منح الامتياز على أساس دفتر الشروط بالتراضي على الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو لأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وهذا ما نصت عليه المادة 15 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2011.

وبمقارنة مهام هذه اللجنة التي جاءت على أنقاض لجنة مساعدة تحديد وترقية الاستثمارات

CALPI نجد أن هذه الأخيرة كانت مكلفة بـ:

أولا - الإعلام والمساعدة وذلك بـ:

- إقامة ومسك يوميا مجلة عامة للعرض العقاري المخصص لاستثمارات الولاية، مزودة ببطاقة كاملة للمناطق ذات الطابع الاقتصادي تبعا لشكل البطاقة المرفقة ومرتببة حسب الفئات الصناعية وذات النشاط، الحرفية والسياحية... الخ.

- وضع تحت تصرف الشعب كل المعلومات المتعلقة بالقابلية العقارية المخصصة للاستثمار محددًا الخصائص، والصفات وعيوب الأراضي وطبيعة النشاطات (ذات الأولوية طبعًا).

- استقبال والاستجابة لكل الطلبات من هذا الطابع المعبر عنها من طرف المستثمرين أو الشباك الوحيد

.APSI

- إقامة ونشر تحت شكل مرشد كل ما يتعلق بـ:

إعلان المعلومات

مصنفات تحديد القواعد

إجراءات تسهيلات عملية لدى المرافق والهيئات المحلية، المتعلقة بتوزيع الأراضي

فوارق الأسعار

احترام الأنظمة القانونية في البناء

وكذلك العناوين، أرقام الهواتف والفاكس المرافق والهيئات المعنية.

- الوقوف مع المستثمرين في كل الإجراءات الإدارية المتعلقة بالحصول على الأرض أورخصة بناء، والقيام بكل الإجراءات الأخرى المباشرة.

ثانيا- برمجة التدخلات والوساطة في مجال تهيئة الأراضي للاستثمار.

ثالثا- إقامة ميزانية وتقييم وضعية حالة كل منطقة لأعمال التهيئة والطرق المنتهجة.

رابعا- وضع برمجة قصيرة أو متوسطة المدى للعمليات التي سوف تتم تبعا للأولويات المرغوب فيها محليا حسب أساس الطبيعة وعدد طلبات المستثمرين.

خامسا- التعريف على المدى المتوسط، بعناصر إستراتيجية الإقامة، وإخضاع الأراضي المخصصة للاستثمار.

سادسا- تشجيع كل مبادرة للترقية العقارية العامة أو الخاصة لإنتاج أراضي مهيئة ومجهزة ومخصصة لاستقبال المستثمرين.

في حين أن الأمانة الدائمة المتواجدة على مستوى مكتب الوالي فإنها تقوم بـ:

- إستقبال وتسجيل طلبات الحصول على الأراضي

- تحديد وضعية هذه الطلبات وإيصالها إلى أعضاء اللجنة وذلك عشر (10) أيام قبل تاريخ

الاجتماع

- إعلام الأشخاص المعنية بتاريخ إجتماع اللجنة
 - حضور إجتماعات اللجنة، وإعداد محاضر تلك الإجتماعات
 - وضع تحت تصرف العامة دليل إعلانات المعلومات المعدة من طرف اللجنة.
- ومن خلال استعراض مهام لجنة مساعدة لتحديد وترقية الاستثمارات نجد أن المهام التي كانت موكلة لها لا تقل أهمية عن تلك التي منحت للجنة التي أقيمت محلها، غير أن الأسباب الحقيقية التي جعلت المشرع يعيد النظر في هذه اللجنة هو الواقع الذي أظهر بأعين كبيرة لعمليات التجميد التي لازمت هذه الآلية وبقاء وضعية حتى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ومتردية بنموها في وسط مكره يتميز بصعوبات في الوصول إلى العقار الصناعي[198] ص 165.
- وإن مثل هذه الملاحظات كانت كذلك موضوع عدة تعاليق رسمية منذ 1990، فحسب مقدمة تشريعية فقد جاء فيها مايلي: " يترجم استعمال الأراضي في الوسط العمراني... استهلاك غير عقلاني للأراضي".
- كما جاء في نص آخر مايلي: " سيكون هناك جمود على كل مستويات الإدارة للحصول على مستندات الملكية..."[194].
- وجاء في آخر: " في أغلب الحالات لم تتبع الإجراءات المحددة وإلى يومنا هذا لم يحصل المتعاملون في الترقية على مستندات ملكية الأراضي التي أنجزوا عليها أحيانا البرامج المقررة"[191].
- وحسب تعليمة وزارية صادرة سنة 1994 جاء فيها أنه: " لا يمكن القيام بتحرير العرض العقاري دون وضع حد نهائي للغموض الذي يسود مجال التسيير العقاري..."[195].
- وفي نفس السنة صدر في تعليمة وزارية: " لا يساعد غياب سوق عقارية وعدم فعالية أحكام التسيير العقاري السارية بما فيها أملاك الدولة تطوير ترقية النشاط العقاري رغم تطور التنظيم في هذا المجال مازال العمل الفعلي للمتعاملين تعيقه البيروقراطية وتقل الإجراءات التي تمنع أي تطور في التهيئة العقارية"[196].
- وأخيرا وحسب تعليمة وزارية صدرت سنة 1996 ورد فيها مايلي: " لم يسمح استعمال العقار الحضري من طرف البلديات في إطار الاحتياطات العقارية المؤسسة منذ 1974 تم تنظيم حق الملكية سنة 1990 باستعمال عقلائي للأراضي الحضرية، في هذا السياق، يسجل يوميا إنتهاك القواعد الأولية لتسيير سليم وصارم للعقار الحضري، بمنح قطع أرضية لصالح الحاجيات الهامشية وأحيانا تحول القطع الأرضية عن الاستعمالات المقررة لتصبح مصادر للربح، هذا الوضع يترجم التهاون العميق للمسؤولين المكلفين بالتسيير العمراني".
- ومن خلال إحصاء عرائض للمستثمرين التي تضم مشاكلهم المقدمة أمام APSI وكالة ترقية ودعم الاستثمارات تمثلت فيمايلي[198] ص 168:

- صعوبات في الحصول على مستندات الملكية ويعد الوصول إلى العقار هو الإكراه الرئيسي للمستثمرين.
- تأخرات معتبرة في معالجة طلبات القطع الأرضية
- غياب الرد على العرائض والطلبات المقدمة من طرف المستثمرين
- منح قطع أرضة في مناطق محل مشاريع أخرى
- منح قطع أرضية هي محل نزاعات
- غياب شروط الاستثمار في القطع الأرضية المقترحة على المستثمرين
- رفض تطبيق تخفيضات في أسعار التنازل في إطار المناطق ذات النظام الخاص.
- يوجد فيض في المراحل الواجب تخطيها للحصول على قطعة أرضية مع تقديم عدة ملفات من طرف المستثمرين لعدة جهات.

وما يجب التنويه إليه هو إن لم توفق لجنة المساعدة لتحديد وترقية الاستثمارات آنذاك في إخراج السوق العقارية إلى الشفافية وحل المشاكل المتعلقة بالعقارات خاصة تلك الموجهة للاستثمارات، فإن هذه المشاكل لا تعود بالدرجة الأولى إلى هذه اللجنة التي جاءت في مرحلة انتقالية مع غياب المعلومات والتعليمات التي تصدر عن الإدارة المركزية، الأمر الذي شجع على إلغاء أغلب الأحيان اجتماعاتها، وتحويل المستثمرين إلى مصالح أخرى، كما أن المشاكل هذه يعود أساسها منذ 1962 فمند استقلال الجزائر ظهرت سلسلة من النصوص هدفها حماية وضمان استغلال الأملاك المهمة من طرف مالكيها في انتظار استرجاعها المحتمل. فمجملة هذه النصوص قد أعطت آنذاك للولاية اختصاص لإعداد ترتيبات إسقاط الحق فنتج عن هذه النصوص عدة مشاكل وذلك بسبب:

- التفسير الخطأ وفي تطبيق هذه النصوص من طرف الإدارة مع عدم خلق هيئة معنية للقيام بهذا الغرض.
- بسبب حداثة الجزائر بالاستقلال وبسبب الفوضى السائدة في الإدارة لم يتم إجراء الإحصاء إلا في وقت متأخر مما أدى إلى فقدان بعض الأملاك.
- إن إدماج الأراضي في الاحتياطات البلدية بين فترة 1962 و 1971 كان يتم بمجرد مقرر من الوالي دون احترام إجراء إبرام العقود الرسمية.
- النقائص في النظام القضائي لم تسمح بالتكفل بكل الطعون في الأجال المعقولة.
- إن استرجاع الأراضي من شأنه أثر في خلق نزاعات المالكين الحقيقيين والمستفيدين رغم أن التعلية رقم 02 الصادرة في 31 جويلية 1994، المتعلقة باللجان التقنية للعقار المكلفة بتسوية الحالات المتنازع فيها سمحت بتسوية بعض الحالات بإنشاء خلايا محلية.

• تم إنشاء مناطق صناعية بموجب أمر، ثم ومنذ 1975 بموجب مرسوم فإن المتعاملون في الترقية الصناعية قد تحصلوا على أراضيهم عن طريق التنازل غير أن عقود الملكية لم تجز بعد، إما بسبب عدم تحرير البلديات المبالغ المطلوبة للجزئية العمومية وإما بسبب رفع المالكين الخوص دعوى قضائية لعدم نظامية عمليات الاندماج في الاحتياطات العقارية وإلى يومنا هذا [198] ص 16 فقد حصل 30 % فقط من المتعاملين على سندات الملكية رغم وضع عدة قواعد موضع التطبيق لإصلاح هذه الوضعية، كما تم خلق لجنة عقارية ما بين القطاعات CIF وهي جهاز تابع للدولة وضع تحت سلطة الوزراء المكلفة بالجماعات المحلية، له صلاحيات رقابة تطبيق متناسق لبرامج العمل العقارية ومزود بأمانة تقنية لهذا الغرض [190] لضمان تسيير مركزي وفعال للملف العقاري، فقد تم إنشاء هذه اللجنة كذلك للمساعدة على ظهور سوق عقارية وتسهيل استعمال عقلائي للعقار والسهر على الرد على احتياجات إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة، إلا أن الدور الذي انيطت به لم يظهر للوجود.

* ومن جهة أخرى فإن مسح الأراضي كان يشكل الأساس الهام للسياسة العقارية في نهاية سنة 1997 غير أن المساحة التي تم مسحها قدرت أربع 04 مليون هكتار من أصل 25 مليون هكتار بسبب نقص الوسائل المالية لدى مصالح مسح الأراضي للقيام بأعمالها على أحسن وجه وفي الأجل المناسبة [198] ص 170.

* ضف إلى مشاكل نقص أو انعدام الوسائل لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية المكلفة بتسيير المناطق الصناعية، إلى جانب تحفظ بعض المتعاملين على المساهمة المالية في تسيير أجزاء من المناطق الصناعية [221] ص 28.

خاتمة الباب الأول:

إن الكم الكبير من التشريعات والتنظيمات المذكورة آنفا التي حاولت كلها تنظيم العقار الصناعي، ويظهر ذلك جليا خاصة من خلال انتقال الجزائر من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق، فهي على غرار الدول النامية تهدف إلى تفعيل دور الاستثمار في التنمية الاقتصادية، وذلك بانتهاج وتبني سياسات طموحة في مجال الاستثمار تعمل على المزيد من الإغراءات والحوافز وتذليل المعوقات والحوافز التي تعترض الاستثمار، وبالرغم من ذلك يبقى الإقبال على الاستثمار في الجزائر محتشما، كما أن الاستثمار الخاص بقي ضعيفا ولا يستجيب للمتطلبات التنموية المرجوة.

حقيقة لقد انتهجت الجزائر في ظل الإصلاحات الاقتصادية سياسة متعددة الجوانب تهدف في مجملها إلى تنمية اقتصادية متكاملة، لقد عملت الدولة على تشجيع الاستثمار المحلي والأجنبي حتى أن الجزائر قد اكتسبت خبرة في ميدان تشريع وتنظيم الاستثمارات من توزيع الامتيازات على المستثمرين خلال فترة إنجاز المشروع وكذا فترة استغلاله، وكذا الاستفادة من إعفاءات ضريبية والمساواة بين

المستثمرين المحليين والأجانب وإلغاء التمييز ما بين القطاع العام والخاص. وبالرغم من الجهود المبذولة لتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر إلا أن التقارير التي تعدها الهيئات المختلفة حول تقدير ذلك تبقى بعيدة كل البعد عن الطموحات الواعدة للاقتصاد الجزائري، حيث يشير التقرير المشترك بين اللجنة الأوروبية والمكتب الأمريكي (شلومبرغر) لسنة 2004 الذي كشف عن جملة من العراقيل التي تحيل دون القيام بالاستثمار في الجزائر حتى بعد التوقيع على اتفاقية الشراكة، ويضيف التقرير الذي استند على مجموعة من الدراسات التي قامت بها أيضا معاهد ومراكز دراسات متخصصة منها الوكالة الأمريكية (يو- أس - أي - دي) ومنظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية وبرامج الأمم المتحدة للتنمية والبنك العالمي أنه من بين أكثر العراقيل تكمن في نقص الهياكل القاعدية وصعوبة الوصول إلى العقار وعدم الاستقرار المؤسسي.

وهذا ما يكشف نية المشرع الذي لم يكن يعمد على تنظيم العقار الصناعي بحد ذاته بقدر ما كان يسعى الاهتمام بتنظيم عملية الاستثمار وتنمية الاقتصاد، وهذا ما نتج عنه فشل النصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار في تنظيم العقار الصناعي خاصة تلك المتعلقة بضبط حدود الأراضي المخصصة لاستقبال مشاريع صناعة، فإن هذه الفضاعات لم يتم ضبطها، ولا إعطاء معايير لإقامتها ولا تحديد المواقع المثالية لإنشاء المشاريع الاستثمارية في الوعاء المخصص حاليا للاستثمار والذي يعتبر الجزء الهام من حافظة العقار الصناعي المحدد بموجب الأمر 04/08 الصادر في أول سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لم يأتي بتحديد نطاق العقار الصناعي وإنما جاء بمعيار سلبي لتحديد الأراضي التابعة للأملاك الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وذلك من خلال المادة 02 منه التي استنتجت من مجال تطبيق بعض الأصناف المعينة من الأراضي.

في ظل ما كان مطروحا من إنشغالات وما كان مدرجا ضمن أولويات التدابير المشجعة والمدعمة للاستثمارات الخاصة، والتي منها وضع الأوعية العقارية الصناعية تحت تصرف المستثمرين عن طريق منح الامتياز لإنجاز مشاريع تعود بالفائدة على الاقتصاد الوطني، لجأت الدولة في هذا الإطار إلى إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مهمتها ضبط العقار وتسهيل مهمة الحصول عليه في إطار ما تنص عليه القوانين الجزائرية والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ومنح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

إن هذه الوكالة جاءت للاستجابة لأحد أهم الاحتياجات المطروحة في مجال الاستثمار الخاص وتوفير العقار للمستثمرين الباحثين عنه، حتى يتمكنوا من تحقيق مشاريعهم الاستثمارية في أحسن الظروف، وتسيير الوكالة لحساب الدولة الأصول الفائضة في محيط المؤسسات الناشطة اقتصاديا

والأصول غير الضرورية لنشاطاتها وتلك التي تملكها المؤسسات العمومية المحلة والمتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاط وتقوم من خلال مديرياتها الموزعة عبر التراب الوطني بتوفير العقار بعد ضبطه وتسوية جميع المشاكل التي قد تكون عالقة به.

كما يشهد لهذه الوكالة التي تضاف إلى آليات دعم الاستثمار في الجزائر نجاحه في إنشاء شبكة خاصة بالإحصاء الجهوي في وقت قياسي بهدف التقرب من المقاولين والتواصل معهم إلى جانب توفر بنك معطيات في موقع الوكالة على شبكة الأنترنت المزمع تجديده بعقارات أخرى كلها تحصلت عليها الوكالة، وقاعدة المعطيات هذه تعد الأولى من نوعها الخاصة بالعقارات في الجزائر.

وهذا كله من أجل السعي والحد من الصعوبات التي تواجه المستثمرين في إقتناء الأراضي لمشاريعهم والتصدي لتحويل الأراضي الصناعية عن وظيفتها الأولى والتأكيد على عدم وجود ندرة في العقار الصناعي بل وجود غياب المعلومة على العقار الصناعي.

لكن ما إن مر عما يقارب ثلاثة 03 سنوات فقط من إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة الضبط العقاري والبدأ بالعمل بالإجراءات الجديدة في منح الامتياز حتى تم التراجع من المزداد العلني كطريقة للحصول على العقار الصناعي والاكتفاء بمنحه عن طريق التراضي بقرار من الوالي، هنا الإجراءات استتبعه تعديل في مهام وصلاحيات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12 / 126 الذي جردها من مهامها الأصلية وتكليفها بمهمة اقتراح مناطق صناعية جديدة وتهيئتها. هذا ما يشير إلى أن المشرع قد التفت أخيرا إلى مسألة تهيئة المناطق الصناعية باعتبارها تعد إجراء هام جدا لتسهيل إنجاز المشاريع وجلب المستثمرين.

وعملا بالأهداف الإستراتيجية المباشرة للتهيئة الإقليمية، فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ووفقا لمهمتها القانونية كمرتقي عقاري، قد وضعت برنامجا لتهيئة مناطق صناعية جديدة قصد تجديد وتطوير النشاطات الصناعية عبر الزيادة في العرض العقاري يحتوي المخطط على 30 موقعا للتهيئة عبر كامل التراب الوطني ومن المفروض أن تركز هذه المناطق يتبع مواصفات محددة تأخذ بعين الاعتبار الجوانب البيئية، العمرانية، الاقتصادية والهيكلية، وإن التوزيع الفضائي لهذه المناطق الصناعية يستجيب لمبدأ تنميين الإقليم بكامله وذلك باقتراح مناطق على مستوى الهضاب العليا والجنوب في إطار إعادة توزيع السكان والنشاط وكذا على مستوى الشريط الساحلي والتلي وهذا عن طريق الأخذ بعين الاعتبار التوجيهات والمتطلبات المتعلقة بكل فضاء من فضاءات البرمجة الإقليمية.

كل هذه المهام لم تظهر ثمارها بعد.

الفصل 2.

تعدد أنظمة الإستثمار في العقار الصناعي

إن حل مشكلة العقار الموجه للإستثمار في مجاله الصناعي لا يتوقف عند مسألة إعادة تنظيم واستحداث أجهزة تنظمه، بل يتمثل الرهان من الآن فصاعداً في إدراك أهمية الاختلالات المرتبطة بمسار استغلال العقار، وباعتبار العقار الصناعي الوسيلة المثلى للإستثمار، وفي إطار العولمة فقد تخلى المستثمر عن السلوك التقليدي الذي يعرقل مفهوم التطور الاقتصادي ويقيده في حدود معينة ذلك المتمثل في الملكية الكلاسيكية التي تتكون من ثلاثة عناصر وهي: التصرف، الاستعمال والاستغلال، إذ أصبح العنصر الأخير المتمثل في الاستغلال هو أهم عامل لدى المستثمر [121] ص 5.

وفي إطار ترقية الإستثمار وكذا تطويره تطلب الأمر التحديد الدقيق لكيفية استغلال العقار الصناعي كمفهوم جديد للإستثمار مع البحث عن كفاءات وطرق معينة للاستغلال.

هذا الأمر دفع بالمشروع الجزائري إلى وضع معايير وضوابط قانونية لعقود الاستغلال الواردة على العقار الصناعي اتسمت بالطابع الإداري لوجود بعض الشروط التنظيمية وفي نفس الوقت استندت أسسها من القانون المدني [121] ص 59، ولقد نجم عن الاستغلال بموجب هذه العقود المتميزة عدة مشاكل تحولت إلى منازعات مختلفة ومن نوع خاص تطلب تدخل القضاء لحلها.

وفي هذا السياق تم تقسيم هذا الجزء من الدراسة إلى فصلين، الأول تضمن التطور التشريعي لآلية استغلال العقار الصناعي أما الفصل الثاني فقد تناول شروط الاستغلال والمنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي.

1.2. التطور التشريعي لآلية استغلال العقار الصناعي

لقد عرف العقار الصناعي منذ الاستقلال عدة أنظمة للإستثمار فيه، إذ قام المشرع بتنظيمه بصفة متميزة تتماشى ومع كل سياسة أو إيديولوجية اقتصادية المتبعة. ورغم أن المشرع قد حدد العقود التي يمكن بواسطتها استغلال العقار الصناعي إلا أنها اختلفت وتنوعت باختلاف وتعاقب قوانين الإستثمار وقوانين المالية المطبقة لها، كما تجلّى هذا التنوع باختلاف مناطق العقار الصناعي.

وعلى هذا الاختلاف المرحلي عرفت هذه العقارات أولى العقود والمتمثل في عقد التنازل أو عقد البيع على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين وهذا منذ صدور المرسوم رقم 45/73

المؤرخ في 28 فيفري 1973 والمتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية والمراسيم التنفيذية له رقم 55/84 ورقم 56/84، كما تعددت تطبيقات هذا النوع من العقود عبر عدة قوانين المتعلقة بالاستثمار وكذا قوانين المالية الصادرة منذ سنة 1988.

وعلى إثر المشاكل التي نتجت عن هذا التنازل المباشر عن المواقع العقارية الصناعية لصالح المستثمرين وتحويلها عن وجهتها الحقيقية والغرض الذي وضعت من أجله بـ:

- إعادة بيع هذه القطع الأرضية المتنازل عليها أو إعادة تأجيرها.
- تغيير بعض المستثمرين المشروع المصرح به، والذي منحت له على أساسه قطعة الأرض.
- عدم الانطلاق في الإنجاز للمشاريع المصرح بها من طرف المستثمرين، ومنه بقاء الموقع العقاري مهملاً دون استغلال.

وعليه ظهر عقد حديث النشأة وهو عقد الامتياز جاء مع صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية والاستثمارات وكذا المرسوم التنفيذي له، ضف إلى المرسوم التشريعي رقم 18/83 المؤرخ في 21 ديسمبر 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994، هذا العقد الجديد طرأت عليه عدة تطورات في إطار عدة قوانين التي جاءت في طياتها عقد الامتياز إلى أن رسي المشرع على هذا العقد الذي اعتبره كآلية أصلية لاستغلال العقار الصناعي وبشروط جديدة والتراجع عن عقد التنازل كطريق للحصول على العقار الصناعي.

وقبل الوصول بالتحليل لعقد الامتياز الذي اعتمد على العموم كآلية وحيدة للاستغلال الأحسن للعقار الصناعي والمحافظة على ممتلكات الدولة دون تحوله إلى تنازل، سيتم التطرق بالتحليل وبالترتيب الزمني إلى مجمل العقود الواردة على العقار الصناعي مستبعبدين من ذلك رخص الاستغلال الواقعة على الأملاك الوطنية العامة، وصولاً إلى آخر عقد تم اعتماده من طرف المشرع الجزائري عبر المبحثين الآتيين:

1.1.2. تطبيقات عقد التنازل في ظل القوانين المنظمة للعقار الصناعي

إن التنازل أو البيع [114] يقع أساساً على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي تكون غير مخصصة [24]، وبالرجوع إلى نص المادة 26 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية يعدل ويتم القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 [24]، فإنها تنص على أنه: "يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها..."، وما يلاحظ هو أن المشرع الجزائري قد استبدل مصطلح "البيع" بـ "التنازل" وذلك بعد تعديل وتنظيم هذا القانون السابق الذكر

حيث ورد في نص المادة 89 منه: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة والجماعات الإقليمية".

فإذا كان يراد بعقد التنازل أو عقد البيع أو إعادة التنازل كلها تسميات تنصب في معنى واحد [121] ص 62، فلماذا تم التخلي عن التسمية الثانية، في حين استعمل المشرع الجزائري سابقا المصطلحين معا في سياق أحكام الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات [43] الذي نص على عقد التنازل من خلال المادة العاشرة (10) منه: "تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع، وفيما يخص جميع الاستثمارات غير التي تقوم بها البلدية المعينة فإن البلدية تتنازل عن الأرض لقاء عوض على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة مع الأخذ بعين الاعتبار للنفقات من كل نوع التي تتحملها البلدية". ويفهم من هذه المادة على أن:

- علمية التنازل تخص الاستثمارات التي يقوم بها الخواص، إذ يتم الحصول على القطعة الأرضية عن طريق التنازل بمقابل تحدده مصلحة أملاك الدولة.

- أما إذا تعلق الأمر بالاستثمارات العمومية، أي أن الدولة أو الجماعات المحلية هي صاحبة الاستثمار فنكون أمام تخصيص للقطعة الأرضية من أراضي الاحتياطات العقارية البلدية بصفة مباشرة لصالح الدولة أو إحدى هيئاتها المحلية [157] ص 43.

في حين قد استعمل المشرع مصطلح البيع في الفقرة الثانية من المادة إحدى عشر (2/11) التي تنص على أنه: "بيع القطعة الأرضية علني، ويتم البيع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي على أساس قائمة تتضمن المترشحين للشراء وتفتح للجمهور قصد الإطلاع عليها".

وتجدر الملاحظة إلى أن المشرع قد جمع بين المصطلحين في أكثر من موضع وكان يراد به معنى واحد هو وجود مقابل يدفع.

وإذا كان التنازل في ظل الاستثمار، يتمتع بنفس خصائص عقد التنازل المنصوص عليه في القانون المدني، إلا أنه يتميز باحتوائه مراعاة للمصلحة العامة وضرورة الحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة على بعض الشروط غير المألوفة والاستثنائية كالتنازل على أساس "شرط فاسخ" أو التنازل عن طريق "دفتر شروط" مسبقا من الإدارة [157] ص 45 ولعل أول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية ثم تطور نوعا ما في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص.

1.1.1.2. التنازل في إطار المناطق الصناعية والاستثمار الوطني الخاص

وهنا سيتم تناول مجال التنازل في إطار المناطق الصناعية والتنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص عبر الفرعين الآتيين:

الفرع الأول : التنازل في إطار المناطق الصناعية

الفرع الثاني: التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص

1.1.1.1.2. التنازل في إطار المناطق الصناعية

يظهر مجال التنازل في هذا الإطار بمناسبة قيام إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية التابعة لها لفائدة أجهزة تهيئة المناطق الصناعية، وكمرحلة أولى تقوم هذه الأخيرة بعد اكتسابها للعقارات، بكل عمليات التهيئة والتجزئة لجعلها قابلة لاستقطاب المشاريع الاستثمارية، وكمرحلة ثانية تقوم هذه المؤسسات بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين بواسطة عقود رسمية أو توثيقه ومشهرة لدى المحافظة العقارية لنقل ملكيتها طبقاً للأحكام العامة المعمول بها في هذا المجال. وقد تكون العقارات المراد التنازل عنها ملكاً للخواص، وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية ففي هذه الحالة تتولى المؤسسات المختصة عملية شرائها من مالكيها بالطرق الرضائية وبواسطة عقود توثيقية ومشهرة لدى المحافظة العقارية، ثم تتولى إعادة التنازل عنها بنفس الطريقة السابقة [155] ص 154، 155.

وفي الواقع كان يتم التنازل عن أراضي المناطق الصناعية بموجب إجراءات إدارية طويلة ومعقدة، حيث يتم تقديم طلب التنازل من طرف المستثمر إلى مديرية الصناعة والمناجم المختصة باستلام ملفات التنازل، وهذا في خمس (05) نسخ، تحتفظ مديرية الصناعة بنسخة منها، وتعرض الباقي على هيئات إدارية أخرى قصد دراستها ثم إصدار القرار النهائي في شأنها وهذه الجهات هي:

- المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.

- المجلس الشعبي الولائي المختص إقليمياً.

- مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية.

- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية.

وبناء على طلب المجلس الشعبي الولائي، يجتمع ممثلو كل الأعضاء المذكورين وبحضور في بعض الأحيان ممثل من مكتب الدراسات العمومي للتعمير والتهيئة العمرانية، وتكون لمديرية المناجم والصناعة حق أكبر في التمثيل بما أنها هي التي تتكفل وحدها باستلام الملفات، وبعد الدراسة والتشاور فيما بين الأعضاء المذكورين، يؤخذ القرار بقبول أو رفض منح الأراضي محل الطلب، وفي هذا الصدد

يقول الأستاذ نعيمة فوزي : أن هذه الطريقة في الحصول على العقار الصناعي غالباً ما تتسم في الواقع وتستلم للممارسات بيروقراطية كبيرة وإجراءات إقصائية وتميزية لكل مبادرات الاستثمار الخاص، ومشجعة في نفس الوقت للسوق الموازية، وبالتالي التهرب الضريبي على مستويات مختلفة، كما أنها تركز كثير من ذلك المبادئ المعروفة في الاقتصاد الموجه والمتمثلة أساساً في إعطاء الأولوية للقطاع العمومي [155] ص 154، 155.

2.1.1.1.2. التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص

بموجب القانون رقم 11/82 المؤرخ في 21 أبريل 1982 المتضمن الاستثمار الوطني الاقتصادي الخاص [30] يمكن للمستثمر الخاص والمعتمد من الدولة أن يستفيد من التنازل عن القطعة الأرضية لإنجاز مشروعه. وبموجب القانون رقم 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 والمتضمن قانون المالية لسنة 1985 ولاسيما نص المادة 51 منه [30] تم تحديد الإجراءات الواجب إتباعها لإعداد عقد التنازل باعتباره عقد إداري، حتى وإن كان ذلك العقد على عقارات واقعة داخل النسيج العمراني [121] ص 67. حيث يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات، أن تتنازل بمقابل ولفائدة المبادرين المعنيين عن الأراضي العارية غير المبنية التابعة للدولة والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانوناً ولا يمكن أن يتم التنازل إلا بعد أخذ الرأي المطابق لوزير الفلاحة أو ممثليه المؤهلين قانوناً.

وفي هذا الإطار وتطبيقاً لأحكام المادة 51 السالفة الذكر، صدر المرسوم رقم 05/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانوناً، كما يحدد كليات هذا البيع [86]. حيث حدد هذا المرسوم بدقة شروط وكليات التنازل عن الأراضي المتوفرة وغير المبنية والتابعة لأملك الدولة الخاصة والواقعة خارج النسيج العمراني والتي تعتبر ضرورية لإقامة مشاريع استثمارية خاصة بالنظر إلى نوعها وأهدافها وخصائصها.

وفي سياق نص المواد من 03 إلى 06 من المرسوم رقم 05/86 السابق الذكر جاء تحديد إجراءات التنازل المتمثلة فيما يلي:

أولاً- طلب الاعتماد للعقار المختار لإنجاز المشروع الاستثماري، يقدم من طرف المتعامل ويرفق بمحضر لجنة اختيار العقار طبقاً للمادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 304/82 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982 المتضمن تحديد كليات تطبيق القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 والمتضمن

رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الصالحة للبناء، ويجب أن يبين الطلب بدقة برنامج الاستثمار، الموقع العقاري... الخ. مع إرفاق بالطلب وصل إيداع ملف الاعتماد لدى المصالح الولائية المختصة. ثانيا- تقوم اللجنة بفحص الاقتراحات المقدمة إليها من المصالح الولائية المكلفة بالتعمير، وكذا رأي ممثل المشروع والمعماريين والمهندسين، ثم تقوم بإصدار موقفها حول قابلية القطعة الأرضية لاستقبال المشروع، وتثبيت الموافقة بموجب محضر يوقع عليه رئيس اللجنة. ثالثا- يرسل محضر اختيار القطعة الأرضية إلى المدير الفرعي الولائي المكلف بأمالك الدولة والذي يقوم فور تسلمه لهذا المحضر مرفوق بكل الوثائق اللازمة بتحديد ثمن القطعة الأرضية المعنية حسب سعر السوق، أي القيمة الحقيقية للعقار.

رابعا- بعد تحديد الثمن يرسل المدير الفرعي لأمالك الدولة الملف كاملا إلى الوالي المختص إقليميا قصد الفصل في التنازل بموجب قرار إداري بالتنازل، وهذا بعد الأخذ بالرأي المطابق للوزير المختص حسب النشاط، ويتم إخطار صاحب المشروع بهذا الترخيص.

خامسا- بعد صدور قرار الترخيص بالتنازل من طرف الوالي المختص إقليميا، يحول الملف مرة أخرى إلى المدير الفرعي المكلف بأمالك الدولة وهذا من أجل إعداد عقد التنازل طبقا لشروط الشهر والتسجيل. ويكون التنازل حسب أحكام المرسوم رقم 05/86 السالف الذكر مصحوبا بشرط فاسخ متعلق بمدى إنجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد في المواعيد المقررة له، وحسب ما هو محدد في برنامج طلب الاعتماد حيث يكون إنجاز المشروع مرتبط بمدة زمنية محددة حيث نصت المادة 06 من ذات المرسوم على أنه: " يقيد البيع المذكور في هذا المرسوم بشرط فسخي يتمثل في اشتراط التنفيذ المطابق لبرنامج الاستثمار المعتمد في المدة الزمنية لإنجازه حسب ما هو مقرر في ملف الاعتماد نفسه". ويودع المستثمر بعد الانتهاء من الأشغال تصريحاً لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، فبعد المراقبة والمطابقة يقوم بمنحه شهادة تعد بمثابة رخصة البدء في استغلال المشروع واستقبال الجمهور والمستخدمين، وبناء عليها يرفع الشرط الفاسخ، فيكون له الحق في التصرف [86].

وتتم معاينة عدم إنجاز المشروع من طرف الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة حيث يرسل نسخة من الملف ومحضر معاينة عدم الإنجاز إلى المدير الفرعي الولائي لأمالك الدولة ليباشر إجراءات الفسخ أمام القضاء [86].

وقد بقي الحال كما هو في إطار القانون رقم 25/88 المؤرخ في 12 جويلية 1988 والمتضمن توجيه الاستثمارات الوطنية الخاصة، والذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمارات، كما تم إلغاء الشرط الفاسخ في عقد التنازل في إطار الاستثمارات الاقتصادية الوطنية الخاصة بموجب التعليمات الوزارية رقم 04382 المؤرخة في 15 أوت 2000 والمتضمنة إلغاء

الشرط الفاسخ بالنسبة لعقود التنازل عن القطع الأرضية الكائنة خارج المحيطات العمرانية في إطار الاستثمار الاقتصادي الخاص [121] ص 65.

2.1.1.2. عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها

لقد عرفت المناطق المطلوب ترقيتها مفهوم عقد التنازل أو البيع طبقا لقانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية، حيث نصت المادة 89 منه على أنه: "يمكن بيع أملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة...". على أنه يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، ويمكن بصفة استثنائية مبررة قانون التنازل أو التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية.

وتطبيقا لأحكام المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، صدر المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 لكي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، فموجبه تتم عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة يكون كقاعدة عامة وأصليا عن طريق المزاد العلني، أما الاستثناء في عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة هو أن تتم عن طريق التراضي.

فالتنازل بالمزاد العلني: يكون حسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 ببيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتي ألغي تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تمنح ذلك حيث يأذن الوالي بالبيع بالمزاد العلني، بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية، وتكون المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط تعدده مصالح الأملاك الوطنية، مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية، يعلن عليها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة، قبل عشرين (20) يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد، وتحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات وحسب القيمة التجارية لها.

أما التنازل عن طريق التراضي: فقد وردت هذه الصيغة لأول مرة ضمن أحكام القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 والمتضمن قانون المالية لسنة 1992 الذي أكد من خلال المادة 161 منه على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين في كل المناطق التي تتعلق بالاستثمار مع احترام الشروط الواردة في القرار الوزاري المشترك الصادر عن وزارة التجهيز

والمؤرخ في 19 فيفري 1992 المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات وكيفيات ذلك ومضمون دفتر الشروط النموذجي.

فمجمّل الشروط التي جاء بها هذا القرار الوزاري المشترك هي:

- أن يتم التنازل عن طريق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك
- يتم التنازل بصفة رضائية لفائدة كان مستثمر جزائري بغض النظر عن صفته سواء كان مقيما أو غير مقيما، وسواء كان شخص معنوي أو طبيعي [105].
- ألا تكون الأراضي المعنية مخصصة أو محتملة التخصيص لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية أي يشترط أن تكون متوفرة.
- ألا تتجاوز القطعة الأرضية المقاييس المطلوبة لإقامة المشروع الاستثماري المزمع إنجازه.
- احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، وكذا قواعد التعمير في إنجاز الاستثمار.
- عدم امتلاك المستثمر لقطعة أرضية قابلة للاستعمال كقاعدة لإقامة مشروعه.
- يجب أن يودع طلب الحصول على القطعة الأرضية في 08 نسخ لدى المدير الولائي المكلف بالتعمير الذي يقوم بإرسال الطلب مع ملف الاستثمار كاملا إلى اللجنة التقنية للولاية باعتبارها وحدها المؤهلة للبت في طلبات اكتساب القطع الأرضية المخصصة لإنجاز برامج الاستثمار، هذه الأخيرة تدرس الترشيحات والطلبات وعند الموافقة تقرر اللجنة محضرا يوضح القطعة محل التنازل، يرسل الملف إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي المختص إقليميا، وهذا لأجل تحديد ثمن التنازل الذي يحدد على أساس سعر السوق، إلا أن هذا السعر يخفض بالنسبة للاستثمارات ذات الأولوية بالنسبة للمخطط الوطني السنوي بنسبة 80 % عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع في المناطق المطلوب ترقيتها، وبنسبة 25 % عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع خارج هذه المناطق، وعند قبول المستثمر لثمن التنازل، تعد إدارة الأملاك الوطنية عقد البيع الذي يضم إليه دفتر الشروط المطابق لدفتر الشروط النموذجي.

2.1.2. عقد الإمتياز

لقد تزايد الاهتمام بشكل مضطر بموضوع استغلال العقار الصناعي، وضعت بشأن ذلك قواعد قانونية متعاقبة متعلقة بطريقة وشروط استغلاله، حتى اهدت الدولة إلى وضع نوع وآلية جديدة لاستغلال العقار الصناعي بعد أن صار عقد التنازل وسيلة تبرر بها إلى الوصول والحصول على القطع الأرضية المزمع إنجاز عليها المشروع الاستثماري والذي قد يؤدي من خلاله في النهاية إلى ضخ

ممتلكات الدولة العقارية بالإضافة إلى إضعاف اقتصادها، وقلل من حجم التنافس في مجال الاستثمار الصناعي، حيث بقيت ضعيفة لا تقوى على أن تتعدى حدود وطنها.

من أجل ذلك، وحفاظاً على الأملاك الخاصة التابعة للدولة في أن توجه توجيهها سليماً وتستغل استغلالاً أمثل، وأن يتم تحقيق مبدأ الكفاءة والاقتصاد والفعالية والحصول على أكبر عائد بأقل كلفة، فقد كان لا بد من أن يتم إتخاذ القرار السياسي بالمباشرة في الاعتماد على أحسن العقود وأنفعها ويستتبع ما سبق من إعداد، اتخاذ كافة الإجراءات العملية لإتمام التعاقد مع الجهة التي تتوفر لديها الكفاءة الكاملة في إنجاز المشروع، على أن إنجاز المشروع يتطلب أن يكون وفق شروط ومواصفات محددة بالعقد على وجه الدقة، وأن ينجز العمل كاملاً بمدة زمنية محددة وأن مجموع الإجراءات القانونية المبينة في النظام القانوني، وفق شروط التعاقد حماية ومتابعة لأموال الدولة العقارية.

وفي مايلي نتناول تطبيقات الامتياز في إطار القوانين المتعلقة بالعقار الصناعي في المطلب الأول وفي المطلب الثاني نتناول إجراءات منح الامتياز

1.2.1.2. تطبيقات الامتياز في إطار القوانين المتعلقة بالعقار الصناعي

إن أول ظهور لحق الامتياز كان في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار إذ نصت المادة 23 منه على إمكانية منح جزء من الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة في إطار عقد الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية، وقد حدد المرسومين الصادرين تحت رقم 321/94 و322/94 بتاريخ 17 أكتوبر 1994 تطبيقاً لقانون ترقية الاستثمار، شروط منح الامتياز في المناطق الخاصة التي يندرج الاستثمار فيها وهي على الخصوص المناطق الواقعة في جنوب البلاد [130] ص 136. أما عن باقي تطبيقات الامتياز في إطار الاستثمار في المجال الصناعي فسيتم التطرق إليه عبر التسلسل الآتي :

الفرع الأول: الامتياز في إطار المناطق الحرة والمناطق الخاصة

الفرع الثاني : الامتياز في إطار قانون تطوير الاستثمار

1.1.2.1.2. الامتياز في إطار المناطق الحرة والمناطق الخاصة

سنقسم هذا الجزء من الدراسة الى الامتياز في إطار المناطق الحرة والمناطق الخاصة كمايلي:

1.1.1.2.1.2. الإمتياز في المناطق الحرة:

لقد ورد في الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتعلق بالمناطق الحرة تحت عنوان "امتياز المنطقة الحرة وتسييرها"، ولقد نصت المادة الرابعة (04) من المرسوم السابق الذكر على: "يمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها لشخصاً معنوياً عاماً أو خاصاً على أساس اتفاقية يلحق بها دفتر شروط يحدد حقوق صاحب الامتياز وواجباته ويسمى في هذا المرسوم المستغل، كما يحدد الأتاوى السنوية التي يجب عليه أن يدفعها لإدارة الأملاك الوطنية". وتضيف المادة الخامسة (05) : "يمنح امتياز تسيير المنطقة الحرة واستغلالها عن طريق مزايده وطنية ومتابعتها، ويترتب عن منح الامتياز إعداد اتفاقية بين المستغل والوزير المكلف بالمالية بناء على اقتراح وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها متابعتها ويوافق على الاتفاقية بمرسوم تنفيذي".

إذ ينتفع أصحاب الامتياز الذين تربطهم بالدولة الاتفاقية المذكورة في المادة 15 من قانون ترقية الاستثمارات من الامتياز بمقابل الدينار الرمزي مدة الاتفاقية، ويحق لصاحب الامتياز طلب تجديد عقود الامتياز شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع الذي تعينه قانونا السلطة المؤهلة [47].

وفي هذا الصدد هناك من يرى [166] ص 100 أن المرسوم التنفيذي رقم 320/94 قد خرج عن الاختصاص المحدد له في المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمارات، بأن وضع أحكاماً جديدة لم ترد في القانون مما ترتب عنه عدة مشاكل لأنه تتناقض مع المرسوم التشريعي رقم 12/93، وقد أرفق بهذا المرسوم التنفيذي نموذج لاتفاقية منح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها كملحق وتوقع هذه الاتفاقية بين الدولة ممثلة في وزير المالية وبين المدير العام الممثل القانوني للشركة صاحبة الامتياز، وتتكون من خمس عشر (15) مادة تتطرق إلى تحديد موضوع الامتياز أي مواصفات المنطقة الحرة، ومدته التي هي أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، وطريقة تسليم المنطقة للمستغل، كما حددت التزامات المستغل وانتهاء الامتياز، وهناك دفتر شروط العام وهو نص ملحق بالاتفاقية، يضع بعض الأحكام المتعلقة بتسيير المنطقة الحرة فعلى عكس الاتفاقية التي وردت في شكل مواد متلاحقة لا تخضع لخطه معينة في حين أن نص دفتر الشروط وضع وفق منهجية محكمة [79].

وما يمكن استخلاصه من الامتياز في المناطق الحرة أنه يتميز بالخصائص الآتية:

- إن الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي، ويستوي أن يكون هذا الشخص معنوياً عاماً أم خاصاً، مع ملاحظة أن أحكام المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمارات لم يستبعد في الأحكام الخاصة بهذه المناطق [47] هذه الفئة من المستثمرين، بل أنه لم يتعرض فيها إلى الأشخاص المسوح لهم بالاستثمار إلا من خلال إطلاق تسمية خاصة عليهم، فبدل أن يسميهم "المستثمرين" فضل تسمية "المتعاملين".

- إن الامتياز يمنح على أساس دفتر شروط الذي من خلاله تتحد شروط وحقوق وواجبات صاحب الامتياز، وبموجب اتفاقية يوافق عليها بمرسوم، ولا تسري الاتفاقية إلا من تاريخ نشر المرسوم المتضمن الموافقة عليها.
- يتم منح الامتياز إما عن طريق التراضي أو بموجب مزايمة وطنية أو دولية مفتوحة أو محدودة والأصل في منح الامتياز أن يكون عن طريق المزايمة، لأنها تعمل على تحقيق المنافسة والشفافية.
- إن حق الامتياز في المناطق الحرة يقع على أملاك وطنية عمومية باعتبار أن هذه المناطق قد أنجزت على وعاء عقاري تابع لملكية الدولة أو الجماعات الإقليمية.
- إن الامتياز في المناطق الحرة مؤقت، حيث يمنح لمدة محدودة تصل إلى أربعين (40) سنة قابلة للتجديد مرة أخرى معادلة.
- يترتب عن الامتياز دفع أتاوى إجارية في بداية كل سنة تحدد في صلب الاتفاقية المذكورة [79].
- إن تحويل الامتياز يهدف إلى تحويل المستغل الحق في تهيئة المنطقة الحرة واستغلالها وتسييرها، فالامتياز يمنح إذن لتسيير واستغلال المنطقة الحرة، وليس هناك أي نية من المشرع للتنازل [36].
- إن الامتياز في المناطق الحرة يعد مجرد ترخيص للاستغلال أو عقد الشغل المؤقت للأملك الوطنية وعليه فهو ليس عقد إيجار من نوع خاص.

2.1.1.2.1.2. الامتياز في إطار المناطق الخاصة

كما سبق الإشارة إليه، فإن المشرع قد ميز في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار بين نوعين من المناطق الخاصة، فهناك المناطق المطلوب ترقيتها وأخرى تسمى مناطق التوسع الاقتصادي، وفي إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 أصدر رئيس الحكومة المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار [77].

ولقد عرفت المادة الأولى (01) من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز استثمارات في المناطق الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 [77] على أن الامتياز هو: " ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصيا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتشغل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 03 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار".

والملاحظ حسب الدكتور عجة الجيلالي[125] ص 621 أن هذا التعريف تبني نفس الأفكار التي ينادي بها فقهاء القانون الإداري، بشأن عقود الامتياز باعتبارها أحد أشكال تسيير المرفق العمومي وعلى أساس أنه تصرف قانوني يجد أساسه في دفتر شروط تعده سلطة عمومية مؤهلة لهذا الغرض.

2.1.2.1.2. الامتياز في إطار قانون تطوير الاستثمار

إن الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار قد جاء بنوع جديد من المناطق التي يتطلب تهيئتها مساهمة خاصة من الدولة، أما فيما يخص التصرفات التي يمكن إبرامها على هذه المناطق فإنه يمكن التمييز بين نوعين منها، وذلك من خلال المادة الأولى منه التي تنص على أنه: "يحدد هذا الأمر الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/ أو الرخصة". في حين أن الفقرة الثانية من المادة 12 من نفس الأمر التي تشير إلى نفس المضمون نصت على: "...يتم الاتفاق على بنود هذه الاتفاقية ولاسيما عند منح حق الامتياز و/أو رخصة قد تتجسد في استثمار لنيل هذه المزايا".

وعليه يفهم أنه يمكن إبرام نوعين من التصرفات القانونية في إطار قانون تطوير الاستثمار على شكل امتياز وهما:

أولاً- عقد منح حق الامتياز: الذي يتم إبرامه عن طريق عقد إداري بكل الشروط المستمدة من العقود المدنية كالشهر [121] ص 76.

ثانياً- الرخصة: وتتم عن طريق قرار إداري.

وحسب أحكام هذا الأمر فإن هذين التصرفين يمكنهما أن يتحوला إلى تنازل. فإذا تعلق الأمر بالأمالك الوطنية الخاصة، يبرم بشأنها عقد المنح بالامتياز، الذي يعتبر من حيث الطبيعة القانونية عقد إيجار من نوع خاص، كما هو الحال بالنسبة للمناطق الخاصة، أما إذا تعلق الأمر بالأمالك الوطنية العامة فتبرم الإدارة ترخيص باستغلال واستعمال لتشغل الأمكنة إذ يتم الاستغلال فيها عن طريق الرخصة أو عقد شغل مؤقت لهذه العقارات، باعتبار أن هذه الأملاك بحكم طبيعتها القانونية لا يمكن اكتسابها بالتقادم أو التنازل.

وبنفس السنة من تعديل وتتميم قانون تطوير الاستثمار، صدر الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006، ليحدد شروط كفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[35]. ليتم إلغاؤه بموجب الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول

سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية [33] كما سيتم تبيانه لاحقاً.

2.2.1.2. إجراءات منح الامتياز

مراعاة للتطور التشريعي للامتياز الواقع على العقار الصناعي سيتم في مرحلة أولى دراسة شروط وكيفيات منح الامتياز في حالة إمكانية تحوله إلى تنازل، وذلك بطلب صاحب الامتياز حسب الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول به. أما في مرحلة ثانية سيتم التطرق إلى شروط وكيفيات منح الامتياز غير القابل للتنازل من خلال التشريعات التي نظمتها حسب الترتيب الزمني لها.

1.2.2.1.2. إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

لقد تم النص على إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل وكذا شروط وإجراءاته في ظل قانون ترقية استثمار لسنة 1993 وفي إطار القوانين المالية التالية له، وفي ظل الأمر 11/06 وذلك كما يلي:

1.2.2.1.2. 1. في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار

لقد نصت المادة 23 من هذا القانون على إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى عقد بيع وحدد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 [77] المتضمن منح حق الامتياز في المناطق الخاصة من خلال نص المادة السادسة (06) منه التي نصت على أنه: "يحق صاحب الامتياز الحصول على ما يأتي طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما شريطة أن ينجز فعلاً مشروع الاستثمار حسب الشروط والأجال المقررة.

1.2.2.1.2. 2. في إطار قوانين المالية التالية لقانون ترقية الاستثمار

القانون رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1994 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 [17] والذي حدد بموجب المادة 17 [35]. إجراءات وكيفيات التنازل، إذ استبدل إجراءات التنازل بالتراضي على أراضي الأملاك الوطنية الخاصة، بطريقة جديدة للاستغلال وهي عقد الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل [35]. وإن هذا الامتياز يمنح لصاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء وفقاً للتشريع المعمول به، وكذا احتمال تحوله إلى تنازل يتحدد ذلك عن طريق التنظيم.

وعلى هذا الأساس فإن القرار الإداري المتعلق بمنح امتياز على أراضي الأملاك الوطنية الخاصة والخاضع للإشهار بالمحافظة العقارية، لا يمنح للمستفيد إلا حق انتفاع فقط، ويمنعه من إبرام كل تصرف ناقل للملكية.

- القانون رقم 27/95 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 [16]، والذي نص على أن عقد المنح "قاصدا الامتياز" بإمكانية تحول هذا العقد إلى تنازل وذلك في إطار ترقية الاستثمار المقرر للتنمية الوطنية، أن تمنح أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية. ويخول هذا العقد لصاحبه بموجب المادة 2/148 من الأمر 27/95 الحق في الحصول على رخصة للبناء طبقا للتشريع المعمول به، كما يخوله حق تأسيس رهن لصالح هيئات القرض على القطعة الممنوحة يشمل الحق العيني العقاري الناجم عن المنح وكذا على البنائيات المشيدة عليها، وهذا لضمان القروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع المقرر. ورغم أن هذا النص قد أكد على أنه يمكن تحويل عقد المنح إلى تنازل عن طريق التنظيم، إلا أن هذا الأخير لم يصدر فيما بعد لتوضيح الإجراءات والشروط المتبعة لتحويل هذا المنح إلى تنازل [121] ص 84.

- القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 [15]. في إطار هذا القانون يتم إبرام عقد الامتياز بطريقتين، إما بالمزاد العلني، أو بالتراضي [15]: الطريقة الأولى: إبرام عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني: يمكن منح الامتياز على الأراضي الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع عمومية بصفة أصلية، وكقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني وذلك لفائدة هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية، أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي أو أشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص. على أنه يمكن أن يتحول المنح بالامتياز إلى تنازل، وذلك بناء على طلب من صاحب حق الامتياز فور الانتهاء من المشروع الاستثماري، ومع مراعاة الأحكام القانونية في مجال التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة. كما يمكن لصاحب حق الامتياز طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل في أجل أقصاه سنتين (02) بعد الأجل المنصوص عليها في عقد الامتياز للانتهاء من المشروع الاستثماري أي بعد الإنجاز الجزئي فقط للمشروع.

الطريقة الثانية: إبرام عقد الإمتياز عن طريق التراضي: في غياب التنظيم المحدد لشروط وكيفيات تطبيق هذا التراضي، صدرت تعليميتين وزاريتين عن وزير المالية، التعليمات الوزارية الأولى تحت رقم 1316 مؤرخة في 14 مارس 2001، والتعليمات الوزارية الثانية تحت رقم 1873 مؤرخة في 14 أبريل 2001 تتضمنان تجميد طريقة التراضي مع إلزام مديري الأملاك الوطنية بعدم تنفيذ قرارات المنح بالامتياز عن طريق التراضي [121] ص 86.

3.1.2.2.1.2. في إطار الأمر رقم 11/06

لقد صدر الأمر رقم 11/06 بتاريخ 30 أوت 2006، ليحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية [35]، الذي بدوره أكد إمكانية تحويل الامتياز قانونا إلى تنازل وذلك بطلب صاحب الامتياز بشرط الإنجاز الفعلي لمشروع الاستثمار ووضعه في الخدمة وفقا لبنود وشروط دفتر الأعباء المحدد عن طريق التنظيم وبعد أن تتأكد من ذلك قانونا الإدارات والهيئات المؤهلة [35].

وتطبيقا لأحكام الأمر رقم 11/06، صدر المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية [35]، والذي أوجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز أو تنازل في إطار هذا المرسوم:

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة
- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير [35].
- أما فيما يخص منح الامتياز للأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار ذات طابع صناعي أو سياحي أو تجاري أو خدماتي فيتم كمايلي:
- الصيغة الأولى: عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة عندما تكون واقعة على مستوى:
 - بلديات ولايات الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران.
 - بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد.
 - بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا.
- وفي هذه الحالة أي عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني فإن مبلغ الإتاوة السنوية يمثل ناتج عملية المزايدة [54].

الصيغة الثانية: عن طريق التراضي، وعلى أساس إتاوة إيجارية سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة عندما تكون واقعة خارج البلديات الميينة سابقا، وفي بلديات ولايات جنوب البلاد [54].

إذ يمكن للمجلس الوطني للاستثمار منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الدولة مهما كان موقعها والموجهة لمشاريع الاستثمار مستفيدة من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر رقم 03/01 وطبقا للمادة 11 من الأمر رقم 11/06 [54].

ويحول الامتياز الممنوح لمدة عشرين (20) سنة قابلة للتجديد قانون إلى تنازل بمجرد إنجاز مشروع الاستثمار وفقا للبنود والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط[54]، وبطلب من المستفيد، شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع وبدء النشاط وذلك:

* بعد المعاينة قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، فيما يخص المشاريع الاستثمارية الخاضعة لدراسة المجلس الوطني للاستثمار.

* أو إثبات ذلك بشهادة مطابقة تسلمها المصالح المكلفة بالتعمير وبعد موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بالنسبة لمشاريع الاستثمار الأخرى[54].

وفي حالة قيام المستفيد من الامتياز بإنجاز مشروعه في الآجال المحددة في عقد منح حق الامتياز وطلب تحويله، بعد بدء النشاط إلى تنازل في أجل سنتين (02) بعد المدة المحددة لإنجاز المشروع.

في حين يترتب على الامتياز المستفيد منه، الحصول على رخصة البناء وكذا إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض، يقع على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط[35].

2.2.2.1.2. إجراءات منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل

نظرا للنتائج السلبية التي لوحظت عمليا من جراء تملك الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة لصالح المستثمرين، قبل إنجازهم للمشاريع المقررة، فقد تم تبني فكرة منح امتياز مع إمكانية تحوله لتنازل فيما بعد، بشرط إنجاز المشروع المقرر[121] ص 83، غير أن هذه الوسيلة من الاستغلال للعقار الصناعي لم تجد نفعاً أمام المجهودات التي ظلت السلطات العمومية تبذلها قصد تشجيع الاستثمار والإسهام في تحقيق النمو الاقتصادي والاجتماعي للبلاد، وهكذا تم وضع عدة نصوص قانونية كان من شأنها خلق الإطار القانوني الأكثر ملائمة لعمليات الاستثمار، فجاءت عدة قوانين ذات الصلة بالعقار الصناعي تحمل في طياتها بعض الثغرات انعكست سلباً على المجهود الاستثماري، بيد أن سلسلة الإصلاحات والثغرات في القوانين لازالت متواصلة فيما يتعلق باستغلال العقار الصناعي، ولعل في الكيفية المثلى لاستغلاله وهو ما يمليه حتما الواقع ومن ثم يستمد القانون الجديد قوته ومدى تفاعله مع هذا الواقع خاصة وأن المشرع قد استغنى عن العقود السابق دراستها والإرساء على نوع معين يعد كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي.

وعليه سيتم التطرق لإجراءات منح الامتياز غير القابل للتنازل في إطار الأمر 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 قبل تعديله وتتميمه والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي

التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية [33]، الذي ألغى جملة وتفصيلاً أحكام الأمر رقم 11/06، وأحكام المادة 82 من القانون رقم 12/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، لاغياً بذلك كل إمكانية لتحويل الامتياز إلى عقد تنازل.

لقد جاء الأمر 04/08 بهدف تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وتسري أحكام هذا الأمر وإجراءاته الجديدة المعتمدة في مجال منح الامتياز على الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، كما يعاد إدماج الأراضي الموجودة بالمناطق الصناعية والمتوفرة وكذا الأراضي الموجودة بمناطق النشاط والمتوفرة، ويستثنى من تطبيق أحكام الأمر 04/08 أصناف الأراضي التالية:

- الأراضي الفلاحية
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات استغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية [33].

وتطبيقاً لأحكام الأمر رقم 04/08 السالف الذكر فقد صدر مرسومين تنفيذيين:

* المرسوم التنفيذي الأول تحت رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 ويحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية [52] والذي أوجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل امتياز في إطار هذا المرسوم:
- تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.
* أما المرسوم التنفيذي الثاني فتحت رقم 153/09 مؤرخ في 02 ماي 2009، ليحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

وبموجب هذه النصوص التطبيقية تكون القطع الأرضية المتوفرة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية محل منح امتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون سنة (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة. ويمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو يمنح الإمتياز بالتراضي.

2.2.2.1.2. إجراءات منح الامتياز غير القابل للتنازل بالمزاد العلني: يقوم الوزراء

المختصون قطاعيا

أو الوالي باختيار نمط الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود [52]. وعندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية، يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود باقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات [52].

ويقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة [52].

أما المزاد العلني المحدود فهو عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا وفق الحاجيات الاجتماعية والاقتصادية وإمكانية الاستفادة من نقل التكنولوجيا، والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهل فقط [52].

ويتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، إما عن طريق المزايدات الشفوية، وإما بالتعهدات المختومة، ويعلن قبل ثلاثين (30) يوما على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل، وعند الاقتضاء بأية وسيلة إخبارية أخرى تتضمن على الخصوص ما يأتي:

- التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والتمن الأدنى المعروض وكذا مدة الامتياز.

- تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر لإيداع التعهدات المختومة وكذا تاريخ فرز هذه التعهدات [52].

ولقد حدد دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 وكذا دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 نفس إجراءات المزايدات الشفوية وكذا طريقة إجراء التعهدات المختومة، ولقد سميت بـ "صيغة الامتياز"، كما تم تبيان باقي إجراءات المنح وهي كالآتي:

- المزايدات الشفوية: يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض المذكور في الملصقات، تكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألف دينار (1000 دج) إذا لم يتجاوز الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) وبألفي دينار (2000 دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج).

ولا يعلن عن منح الامتياز عن طريق المزايدات الشفوية إلا بعد انطفاء شمعتين موقدتين على التوالي بفارق دقيقة واحد بينهما على المزايدة الواحدة نفسها. وإذا لم تقع أية مزايدة خلال مدة اشتعال هذه

الأضواء، يعلن المزايد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت عليه الشمعتان، ولا يعلن المزايد حتى تتم مزايده واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض، ولا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها. وإذا لم تجر أية مزايده، يؤخر منح الامتياز ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن فيها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى. وإذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايادات متساوية تخولهم حقوق متساوية رسوا المزايد، تجري مزايادات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، وإذا لم تقع أية مزايده جديدة، تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزايد.

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

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

وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، يجب أن يكون في ظرف موسى عليه مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة الآتية: "التعهد من أجل منح الامتياز... الجزء رقم... المزايد المؤرخ في...".

يترتب على عرض منح الامتياز قانوناً، قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا، ولا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار.

ويمكن أن يشارك في المزايد كل الأشخاص الذين يثبتون موطناً أكيداً ويسرهم على الوفاء مالياً ويتمتعون بحقوقهم المدنية [52]، ويجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزايد أن يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 10 % من مبلغ الثمن الأدنى المعروض للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه، ويجب على الطرف المسدد أن يقدم الإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعهده أو بتقديمه إلى مكتب المزايد في حالة المزايادات الشفوية قبل بدء العمليات.

وتدفع الكفالة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، نقداً أو بواسطة صك معتمد يخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسا عليه المزايد من ثمن المزايده، يرد حساب الكفالة التي تسلمها للمزايدين الآخرين أولذوي حقوقهم، بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي لأملاك الدولة عليه عبارة تشهد أن المزايد لم يتم إعلانه لصالح الموعد [52]. كما يجب على كل شخص يكون نائب عن غيره أن يثبت ذلك بوكالة تودع لدى مكتب المزايد ويصدقها الوكيل، كما يضاف شرط اليسر على الوفاء في حالة منح الامتياز على الأصول العقارية.

- فتح الأظرفة - مكتب المزاد: يجري المزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية وحسب الكيفية المقررة، بواسطة لجنة فتح الأظرفة تنصب كمكتب المزاد

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

ويحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها، ويوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الأظرفة) والراسي عليهم المزاد، ويقوم رئيس مكتب المزاد بتسوية جميع الاحتجاجات التي قد تحدث وقت المزاد أو بمناسبة العمليات التي تعد تابعة له في شأن صفة المزايدين أو يسرهم على الوفاء المالي أو صحة المزايدات أو أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد[52].

- التوقيع على العقود والانطلاق في الأشغال: يوقع حالا على أصل محضر منح الامتياز أعضاء المكتب والراسي عليه المزاد أو ممثله، وإذا لم يتمكن هذان الأخيران، وحرما من ذلك أو لم يعرفا كيفية الإمضاء، يشار إلى ذلك في المحضر.

ويجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة "ملحق" ويوقع عليها كل الأطراف، تكتب الإحالات والإضافات على هامش العقود ويوقع عليها كل الأطراف وتحسب الكلمات المشطوبة ويعلن بطلانها بواسطة عبارة "يقع عليها كذلك كل الأطراف[52]."

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

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

وتتجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة، بعد تسليم عقد الامتياز فورا، ويجب على المستفيد

من حق الامتياز أن يشرع في انطلاق مشروعه خلال المدة المحددة في دفتر الشروط ولا يجب تجاوزها ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء ويجب على المستفيد من حق الامتياز إنهاء الأشغال وتقديم المطابقة في أجل محدد من تاريخ تسليم رخصة البناء.

تمدد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط إذا حال بسبب قاهر دون التقيد به، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد من حق الامتياز الوفاء بالتزاماته، ولا يمكن بأي حالة من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.

وفي إطار توسيع تطبيق طريقة منح الإمتياز غير القابل للتنازل إلى العمليات الأخرى التي كانت تخضع لأجهزة خاصة في إطار الأمر 11/06 الذي يجيز تحويل الإمتياز إلى تنازل، فقد صدرت بهذا الشأن مذكرة رقم 8677 المؤرخة في 18 أوت 2009 من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية تتعلق بتسيير والحفاظ على الاملاك الوطنية، تفيد بأنه يتعين متابعة التنازل بالنسبة للعقود الممضاة وهي قيد الشهر، ماعدى هذا فإنه يتعين إعادة العملية وفقا لصيغة الإمتياز.

وبعد عمليات تجريبية لعرض العقارات في السوق خلال الثلاثي الأخير لسنة 2009 والثلاثي الأول لسنة 2010، فمن بين 56 أصل يضم أراضي ومباني موزعة على 13 ولاية مقترحة لمنح حق الامتياز، 44 منها تم منح الامتياز عليها، فهذه العقارات تغطي مساحة إجمالية تقدر بـ 647.025 م² مما يعني عدم رفض السوق لهذا العرض بل تبنى الآليات القانونية التي توطر الحصول على العقار، فقد تم سحب 709 دفتر شروط ومشاركة 217 مستثمر في المزاد العلني بعد دفع الكفالة وكذا التزايد المعترف في قيمة الإتوات الناتجة عن المزاد العلني ومستوى السعر الافتتاحي [164] ص 10. إلا أنه ورغم هذه النتائج قد بدأت نسبة الإقبال الواسع والتنافس الشديد في وسط المشاركين تقل بشكل ملحوظ، إذ تم تسجيل بطء في إجراءات منح العقار بالتراضي من جهة وقلة الإقبال على صيغة المزاد العلني من جهة أخرى [118]. هذه المؤشرات لم تكن في مستوى تطلعات أغلبية المستثمرين ولم تكن كذا في خدمة عملية العرض العقاري والتخفيف من ضغط السوق.

نظرا لما سبق وبغية إنعاش الاستثمار، قررت السلطات العليا إدخال إجراءات جديدة في مجال الحصول على العقار العمومي الموجه للاستثمار، هذه التدابير عدلت جزريا بعض أحكام الأمر رقم 08/04 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وذلك باستبعاد صيغة المزاد العلني والاحتفاظ من الآن فصاعدا على منح العقار الصناعي بصيغة التراضي فقط .

2.2.2.1.2. إجراءات منح الامتياز غير القابل للتنازل عن طريق التراضي

بعد التعديل الذي مس الأمر رقم 04/ 08 المؤرخ في أول سبتمبر 208 بموجب القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، وردت مذكرة من المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 07982 مؤرخة في 08 أوت 2011 إلى كل مديريات أملاك الدولة على مستوى كل ولاية تفيد أن أحكام الأمر رقم 04/ 08 وكذا المرسومين المتخذين تطبيقاً لها غير المعنية بالتعديلات والتي جاء بها قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تبقى سارية المفعول ويتعين الأخذ بها عاديًا. على أن يتم إعداد دفتر الشروط الذي من الواجب إرفاقه بعقد منح الامتياز الذي سيعقد حسب النموذج الخاص بصيغة التراضي والمرفق للمرسوم التنفيذي رقم 152/ 09 أو المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخين في 02 ماي 2009 وهذا حسب طبيعة العقار مع تكييفه مع الأحكام الجديدة المتخذة في هذا المجال وكذا خصوصيات العملية.

وعليه كيف يتم منح الامتياز بالتراضي ؟

-الإجراءات الواجب إتباعها فيما يخص المشاريع الخاضعة لموافقة المجلس الوطني للاستثمار:

يودع الملف على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي وتختلف الملفات حسب مايلي:

بالنسبة للمشاريع التي تتجاوز قيمتها 500 مليون دينار جزائري يجب إيداع:

- بطاقة المشاريع الكبرى مملوءة من طرف المستثمر
- تبرير حيازة قطعة أرض لإقامة المشروع
- نسخة من القانون الأساسي للشركة
- الموافقة من طرف السلطات المختصة بالنسبة لممارسة النشاطات المقننة
- مستخرج الضرائب للمستثمر و/أو الشركاء في النشاط
- وضعية المستثمر و/ أو الشركاء في النشاط مع مصالح الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية وصندوق التأمينات للعمل غير الأجراء.

وبالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية:

- بطاقة المشاريع الكبرى مملوءة من طرف المستثمر
- تبرير حيازة قطعة أرض لإقامة المشروع
- مخطط أعمال على مدى 25 سنة وعناصر تقييم المردودية.
- نسخة من القانون الأساسي لشركة
- أما بالنسبة للمشاريع ذات الشراكة الأجنبية
- بطاقة للمشاريع الكبرى مملوءة من طرف المستثمر

- نسخة من القانون الأساسي للشركة
 - مستخرج الضرائب للمستثمر و/ أو الشركاء في النشاط
 والمشاريع التي تتطلب موافقة المجلس الوطني للاستثمار تصنف إلى ثلاثة (03) أصناف من
 المشاريع وهي:

المشاريع الاستثمارية التي تتجاوز قيمتها 500 مليون دج التابعة للنظام العام

المشاريع ذات الأهمية الوطنية الناتج عنها اتفاقية استثمار

المشاريع الاستثمارية المشارك فيها الأجانب مهما كانت قيمتها.

ويتعين على المستثمر أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط، ويجب أن يوضح

مخطط التمويل هذا ما يأتي:

- التكلفة المالية التقديرية للمشروع المزمع إنجازه الذي يجب أن يقدم وصف دقيق عنه.

- مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص للمستفيد من الامتياز)

- مبلغ إلا اعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها [51].

على أنه يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية، بناء على إقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وبعد
 قرار مجلس الوزراء، من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من طرف
 مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح
 الامتياز. يتم تحيين الإتاوة السنوية بعد انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة تخضع الإتاوة الإيجارية
 السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق كما يأتي:

- 90 % خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة (01) واحدة إلى ثلاث (03)
 سنوات.

- 50 % خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة (01) واحدة إلى ثلاث (03)
 سنوات.

- الدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال فترة (10) سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50 %
 من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت
 لتنفيذ برنامج الجنوب والهضاب العليا.

- الدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال فترة خمس عشرة (15) سنة وترتفع بعد هذه المدة إلى
 50 % من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير [1].

وتطبق هذه الأحكام أيضا على مشاريع الاستثمارات التي حصلت مسبقا على الامتياز بقرار من

مجلس الوزراء وهي المشاريع التي:

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

*- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن.

*- تكون محدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي وتعكسها على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة والتحول التكنولوجي.

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

- إجراءات منح الامتياز بالتراضي من طرف الوالي:

تقضى المادة الخامسة (05) من القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على أنه يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

وعليه يقدم كل مترشح للاستفادة من قطعة أرض طلب موقع ومصادق عليه إلى الوالي المختص

إقليميا يكون مرفقا بملف يشمل:

- دراسة تقنية واقتصادية

- بطاقة تقنية

- نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية.

- مخطط المشروع تجتمع لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار برئاسة الوالي الذي يعود إليه قرار الموافقة والذي بناء عليه يتم إعداد العقد المتضمن منح الامتياز الذي تنتج بموجبه الدولة باعتبارها مالكة الرقبة حق الانتفاع لمدة معينة على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة المتوفرة وكذا الأماكن العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية.

ويكرس الامتياز بعقد إداري رسمي تعده إدارة أملاك الدولة يخضع للشهر العقاري طبقا لنص

المادة 14 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري [42] باعتبار عقد الإمتياز من العقود المنشئة لحق عيني عقاري، ويكون هذا العقد مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار، وكذا بنود وشروط منح الامتياز مع اتخاذ التدابير

اللازمة من طرف مصالح مديرية أملاك الدولة قصد التكفل الناجع بالملفات مع إعطاء أهمية خاصة للجوانب الآتية[120] ص 4:

- تعيين القطع الأرضية ملك الدولة المتوفرة التي من شأنها استيعاب مشاريع استثمارية
 - المساهمة على مستوى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار في تكوين بنك معلومات في مجال وفرة الأملاك المبنية وغير المبنية بكل أصنافها القانونية سواء كانت أملاك الدولة، أصول على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو أصل متبقية وفائضة.
 - التدخل الفعلي والناجع في أعمال لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، لاسيما في مجال تعيين الملك وتحديد وضعيته القانونية وكذا مساحته.
 - السرعة في تحرير وإمضاء عقد منح الامتياز وكذا أثناء إجراءات تسجيله وإشهاره قصد تسليمه للمستثمر في آجال قريبة وفي هذا الإطار وبغية مرافقة المستثمر وتخفيض العبء المالي المرتبط بعملية منح الامتياز تنص المادة 18 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 المعدلة المادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 إمكانية تقسيم دفع حقوق التسجيل وكذا رسم الإشهار العقاري بمناسبة إعداد عقد منح الامتياز لأملاك الدولة.
 - تحصيل منظم للأتاوى المستحقة.
 - متابعة إنجاز الاستثمار.
 - متابعة المستثمرين المخلين[120].
- ويترتب على منح الامتياز مايلي:
- يخول من خلاله للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء
 - يسمح للمستفيد بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقار الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تم مباشرته فقط[33]. وهذا يعني أنه إذا سمح المشرع بتوقيع رهن رسمي على حق الانتفاع وعلى ملكية البنائيات المتوقع إنجازها فهذا يعني يجوز التعامل فيهما وهذا ما لا يتعارض مع بيعها في المزاد العلني وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية[5]، بشرط أن يلتزم المستفيد الجديد بنفس الأعباء الواقعة على عاتق المستفيد السابق، مع إعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز وإلا يسقط حق الامتياز من المستفيد الجديد، وهذا ما يتم تطبيقه في الواقع.

أنه يرتب حق انتفاع لمدة محددة قابلة للتجديد مرتين. ويفهم من ذلك أنه إذا رهن حق الانتفاع وجب ألا يكون ذلك لأزيد من مدته. ولكن في حالة الفسخ أو عند انتهاء الامتياز يلزم المستفيد بإرجاع الأرض أو أصل العقار خالي من أية رهون عقارية.

- إنه يقع على قطعة أرضه تابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة موجهة للاستثمار.

مع ملاحظة أن عقد الإمتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص مع إمكانية منحه كذلك لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية. وبهذا يكون المشرع قد وسع من مجال المشاركة بالنسبة للأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة من منح الامتياز عن طريق التراضي، بما فيهم المؤسسات والهيئات العمومية وذلك بموجب أحكام قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بعدما أن كان هذا الحق يقتصر على الأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاضعة للقانون الخاص.

2.2. الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات المتعلقة به

إن المناطق الصناعية والأراضي التابعة لأمالك الدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كلها تنظيماً تنصب في مفهوم واحد وهو العقار الصناعي، والعقار في هذا المجال كمحور استراتيجي له دور كبير في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لذا فمن الواجب إضفاء عليه حماية صارمة وإحاطته بجملة من القواعد والشروط من أجل الاستغلال الأمثل له، وذلك بإيجاد الإطار المنظم والأمثل الذي بموجبه تتم عملية استغلاله.

فكلما تم ضبط آليات استغلال العقار الصناعي بقواعد موضوعية وإجراءات شكلية واضحة يتجنب فيها التعقيد كلما تم تحقيق الغرض الذي وجد من أجله.

وفي سبيل تحقيق هذه الأغراض فقد اعتنق المشرع جملة من الشروط القانونية منها:

شروط خاصة وهي تلك الالتزامات والأعباء التي نصت عليها التشريعات والتنظيمات المختلفة المعمول بها والواجب إحترامها من طرف من له علاقة مباشرة بهذا الاستغلال للعقار الصناعي، كما تم تحديده سلفاً، سواء تعلق الأمر بالشخص صاحب المشروع أو المستغل من جهة، أو تعلق الأمر بالهيئة المسيرة للمنطقة أو الهيئة المانحة لحق الاستغلال والمتمثلة في الدولة أو إحدى فروعها المحلية أو إحدى هيئاتها الإدارية المنشأة لهذا الغرض من جهة ثانية [121] ص 45.

وإما شروط عامة وهي جملة من الضوابط الإدارية التي تمس الأمالك العقارية التي يشتمل عليها العقار الصناعي كوعاء عقاري من أراضي وبنائات وضرورة حمايتها والمحافظة عليها من جهة ضرورة المحافظة على البيئة والجانب العمراني من جهة أخرى وهذا كله في إطار احترام التشريعات والتنظيمات المعمول بها، وسواء كانت شروط عامة أو شروط خاصة وكونها تعد ضوابط قانونية فإنها

تمثل أو حماية قانونية يجب أن تكون صارمة ومحكمة وأن أي تهاون في هذا الخصوص سينجر عنه عواقب وخيمة يصبح من الصعب إصلاحها.

وفي هذا السياق يتم تناول هذه الشروط القانونية على النحو التالي:

المبحث الأول: الشروط القانونية الخاصة لاستغلال العقار الصناعي

المبحث الثاني: الشروط القانونية العامة لاستغلال العقار الصناعي

1.2.2. الشروط القانونية الخاصة لاستغلال العقار الصناعي

كما تم تبيانه فإن الشروط القانونية هي تلك الالتزامات والأعباء التي نصت عليها التشريعات والتنظيمات المختلفة باختلاف وتنوع العقار الصناعي والواجب احترامها من طرف المتعامل أو المستثمر.

كما تتعلق هذه الشروط من جهة بمناح العقار الصناعي وهذا بدوره يختلف باختلاف الجهة مانحة العقار الصناعي، وما دام الأمر كذلك سيتم دراسة هذه الشروط عبر التسلسل القانوني التي وردت في ظله، إذ جاءت هذه الشروط في عدة قوانين ومراسيم ستتعاقب بالدراسة كآلاتي:

المطلب الأول: الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي في إطار المرسوم 55/84

المطلب الثاني: الشروط الخاصة باستغلال العقار الصناعي في إطار قانوني ترقية وتطوير الاستثمار

1.1.2.2. الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي في إطار المرسوم 55/84

إن أول تنظيم لهذه الشروط سواء تعلق الأمر بالمستثمر المستغل أو الشروط المتعلقة بمناح الاستغلال جاءت:

- بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية[94].

- وكذا بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

وهي عبارة عن جملة من الالتزامات المتبادلة والتي يمكن سردها كآلاتي:

الفرع الأول: شروط متعلقة بالمستثمر المستغل

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالهيئات الإدارية

1.1.1.2.2. شروط متعلقة بالمستثمر المستغل

لقد حصر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية جملة من الالتزامات تقع على المتعامل وهي على الأساس:

1.1.1.1.2.2. تحمل استغلال التهيئات والشبكات الأساسية في المنطقة

يقع على عاتق المستثمر القيام بكل أشغال الوصل التي تربط قطعه الأرضية محل الاستثمار للاستفادة من الشبكات الرئيسية المتعلقة بـ:

- قنوات المياه وصرفها.
- القيام بكل أعمال الصيانة.
- إتخاذ كل التدابير اللازمة للتخلص من المياه المستعملة، أي معالجة مياهه الصناعية.
- كل التوصيلات السلكية واللاسلكية وكذا الغاز والكهرباء.
- أشغال صيانة وإقامة التفريعات الخاصة بالسكك الحديدية، إذا كانت المنطقة الصناعية موصلة بسكة حديدية رئيسية ذات تفريعات خاصة [106].
- تحمل المتعامل مسؤولية كل الأضرار التي يلحقها بنفسه أو من هو تحت رقابته بالمنشآت الكبرى لاسيما الطرقات الرئيسية وهذا عند القيام بأشغال التوصيلات ويقع على عاتقه ترميمها [106].
- يجب على المتعامل ألا يقوم بأي تغييرات وأشغال معينة على شبكة المنشآت المشتركة إلا بعد حصوله على ترخيص من طرف المؤسسة المسيرة [106].
- غير أنه يمكن للمتعامل أن يقوم بنفسه بأشغال التجهيز والتهيئة للتجزئة العقارية الخاصة كإدخال التوصيلات (الماء، الكهرباء، والغاز) ولكن بشرط حصوله على الموافقة المسبقة من المهية الذي يسمح له بذلك [106].

2.1.1.1.2.2. الالتزام بالمحافظة على الجانب العمراني والجمالي للمنطقة

- في إطار عملية الاستغلال يقع على المستثمر أو المتعامل داخل المنطقة الصناعية الالتزام كذلك بالحفاظ على محيط المنطقة وجانبيها الجمالي وذلك بالالتزام بـ:
- عدم إيداع النفايات أو الرسوب .
 - المنع من التعريفات خارج الأماكن المخصصة لها في المنطقة الصناعية، ولو كانت هذه المساحات غير مشغولة، ولو كان هذا الإيداع مؤقت [106].

- يجب أن تكون الأراضي والمباني ولو لم تكن مستعملة إلا كمستودع والمساحات الداخلية غير المشغولة مهياً ومصانة على نحو يضمن للمحيط نظافته ومظهره اللائق وترك مساحات خضراء وأماكن ترويجية عند الاقتضاء[106].
- كما يقع عليه اتخاذ جميع التدابير لأجل التخلص أو معالجة كل الأضرار المحتملة والناجمة عن الأدخنة والتسربات الغازية والنفايات الصلبة ومعالجة كل المواد التي يمكن أن تمس الصحة العمومية أو الزراعة[106].
- العمل على الحد من مستوى الضجيج وجعله لا يتجاوز الحد الأدنى الذي تأمر به التنظيمات المعمول بها[106].

2.1.1.2.2. الشروط المتعلقة بالهيئات الإدارية

كما تم الإشارة إليه سالفاً فإنه من خلال دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية يمكن حصر أهم الشروط المتمثلة في:

1.2.1.1.2.2. الالتزام بصيانة الهياكل والشبكات الأساسية

- كما تتكفل الهيئة المانحة للعقار بصيانة الهياكل الأساسية الخارجية اللازمة لاتصال المنطقة بالخارج والهياكل الأساسية اللازمة لاتصالها بالمنشآت الكبرى الملحقة بها إذا لم تكن الحاجات التي توفرها لهم إلا المنطقة الصناعية وحدها، فإن الهيئة المسيرة تتكفل داخلياً كذلك بصيانة الطرق والشبكات الداخلية في المنطقة الصناعية وإصلاحها وترميمها، وعموماً يتمثل هذا الالتزام في:
- القيام بأشغال صيانة الطرق والشبكات الداخلية في المنطقة وإصلاحها وترميمها.
- وضع شبكات وقنوات التزويد الرئيسية بالمياه، وكذا مخططات التصفية والتطهير الرئيسية[106].
- القيام بأشغال التموين للمنطقة بالكهرباء والغاز بالتنسيق مع المؤسسة المختصة.
- تتولى الهيئة المسيرة صيانة شبكة الإنارة العمومية[106].
- تتولى الهيئة المسيرة صيانة شبكات التطهير الرئيسية ومحطة أو محطات التصفية إذا كان ذلك لا يهم احتياجات المنطقة الصناعية[106].
- أما إذا تعلق الأمر بتمرير خط سكك حديدية فإن مؤسسة السكك الحديدية تتولى ذلك وليس على عاتق المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية، أما المتعامل أو المستثمر يتكفل بأشغال صيانة إقامة التفريعات الخاصة[106].

2.2.1.1.2.2. الالتزام بمراقبة وحماية المنطقة

وقد تم تناول هذه الالتزامات في الباب الثالث من نفس دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، إذ خول للمؤسسة المسيرة بعض سلطات الضبط الإداري بالاتصال مع مصالح الحماية المختصة إقليمياً للقيام بما يلي:

- تراقب شبكة مقاومة الحريق وتفحصها دورياً وتصونها وتحافظ على صلاحيتها للاستعمال.
- تعد مخططات حماية المنطقة الصناعية وتضبطها باستمرار وتطبقها حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به.
- تتخذ أي إجراء وقائي من شأنه أن يدعم حماية الوحدات الصناعية التابعة للمنطقة [106].
- تحصيل الموارد المالية المتكونة من عائدات الخدمات التي تقدمها الهيئة ومن المساهمات المالية التي تشارك بها الوحدات المقامة في المنطقة. مع إمكانية اللجوء إلى التحصيل الجبري في حالة عدم قيام أحد المتعاملين أو غيره بدفع القسط المطالب به بمقتضى المصارف المرتبطة بالسير العادي للمنطقة أو القسط المطالب به بمقتضى الأشغال أو الإلتزامات الأخرى ذات الطابع الظرفي [106].

2.1.2.2. الشروط الخاصة باستغلال العقار الصناعي في إطار قانوني ترقية وتطوير

الاستثمار

بالرجوع إلى قوانين الاستثمار المنظمة للعقار الصناعي نجد أن هناك:

- أولاً- المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار والذي نص على المناطق الخاصة والمناطق الحرة وأحال تنظيمها وضبط شروطها واستغلالها للتنظيم.
- ثانياً- الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2003 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم.

1.2.1.2.2. الشروط الخاصة باستغلال العقار الصناعي في إطار قانون ترقية الاستثمار

كما تم ذكره سلفاً فإن قانون ترقية الاستثمار قد أحال تنظيم وشروط استغلال المناطق الخاصة والمناطق الحرة إلى التنظيم.

وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 والمتعلق بترقية الاستثمار، ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها. وكذا المرسوم التنفيذي رقم 322/94 يتعلق بمنح إمتياز الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار فلا يسجل تفصيل حقيقي ولا تعداد

مفصل لشروط استغلال المناطق الخاصة غير أنه يمكن استخراج بعض هذه الشروط من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 322./94

1.1.2.1.2.2. الشروط المتعلقة باستغلال المناطق الخاصة

- الشروط المتعلقة بالمستغل في المناطق الخاصة
- يجب أن يكون المستغل في هذا الإطار، حائزا بصفته مالكا في المنطقة المقصودة لقطعة أرضية يمكن أن تستغل أساسا لإقامة المشروع.
- يلتزم المستغل بإنجاز مشروعه حسب الشروط والآجال المقررة، وفي حالة عدم الانجاز خلال المدة المحددة في دفتر الشروط أو الاتفاقية، فإنه يمكن للإدارة إضافة أجل آخر للمستغل.
- يجب على المستغل أو المتعامل مراعاة التشريع أو التنظيم المعمول بهما، في مجال الأنشطة المقننة وأن يحصل على تصريح بالاستثمار من طرف الوكالة الوطنية لدعم وترقية الاستثمار [47].
- تحديد موقع المشروع وهذا يساعد السلطات العمومية على معرفة طبيعة الاستثمار والنظام المطبق عليه، حيث قد تنجز الاستثمارات في إطار النظام العام أو في إطار الأنظمة الخاصة سواء تعلق الأمر بالمناطق الخاصة أو الحرة، وهذا من أجل الاستفادة من الامتيازات المقررة في قانون الاستثمار.
- يجب أن يحدث الاستثمار خاصة الأجنبي منه مناصب شغل دائمة للجزائريين.
- خضوع المتعامل أو المستثمر الأجنبي سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا لأحكام الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية والدولة التي يكون هؤلاء الأشخاص من رعاياها.
- أن يكون صاحب المشروع ذو معرفة بالقطعة الأرضية الممنوحة، ويتسلمها في الحالة التي تكون عليها يوم الشروع في حيازتها دون أي ضمان من الدولة.
- يجب على المستغل أن يتحمل أعباء كل الارتفاقات التي تثقل كاهل القطعة الأرضية الممنوحة له، وفي المقابل يستفيد أيضا من أموال الاتفاقات الموجودة.
- يجب على المستغل في حالة اكتشاف أشياء أثرية أو تحف، أو كنوز، أو أوسمة أو نقود قديمة أو مناجم أو منابع الفوسفات تحت طائلة البطلان، أن يخبر إدارة أملاك الدولة التي تحتفظ بملكه هذه الأشياء طبقا للتشريع المعمول به.
- التزام المستغل بالحفاظ على البيئة في عملية الاستغلال [47].
- يجب على المستغل أن يودع في السنة لوكالة ترقية الاستثمار كشف يبرم فيه مدى تنفيذ الالتزامات التي تعهد بها وفق النموذج المتفق عليه بموجب المرسوم.

- يجب على أي متعامل في المناطق الخاصة المحافظة على البيئة وحمايتها ونقل المواد الخطيرة ومعالجتها داخل المنطقة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به.
 - الشروط الخاصة بمانح حق الاستغلال في المناطق الخاصة
- فدائماً في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار فإن الدولة تلتزم على الخصوص بـ:
- عدم تطبيق الإلغاءات والمراجعات التي تتم في المستقبل على الاستثمارات إلا بناء على طلب المستثمر نفسه.
 - لا يمكن أن تكون العقارات موضوع الاستثمارات المنجزة محل تسخير من طرف الإدارة ماعدا الحالات التي ينص عليها التشريع المعمول به [47].
 - يجب على وكالة ترقية ودعم الاستثمار أن تقوم بالدور المنوط بها والمتمثل في المتابعة والمراقبة المستمرة للاستثمارات التي تنجز.
 - يقع على عاتق الدولة ممثلة في إدارتها المحلية وأجهزتها المسيرة عبء إنجاز المنشآت الأساسية التي تسمح بربط منطقة الاستثمارات بخطوط الطرق الرئيسية التي تربط الناحية بالتراب الوطني، وكذا إيصالها بمختلف منشآت التزويد بالكهرباء، والغاز، والماء الصالح للشرب... الخ.
- وفي هذا السياق صدر المرسوم التنفيذي رقم 321/97 المؤرخ في 24 أوت 1997 المتضمن تحديد كفاءات تكفل الدولة كلياً أو جزئياً بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة [74]، ويمكن أن تشمل الأشغال المعنية لهذه النفقات التي تغطي الحد الأدنى من المنشآت القاعدية الضرورية لقابلية نجاعة الاستثمار مايلي:
- إنجاز الطرق الرابطة بالشبكة الوطنية الولائية أو البلدية.
 - الإيصال بالشبكات العمومية للمياه الصالحة للشرب أو قنوات صرف المياه.
 - إنجاز وسائل تصريف الفضلات، أو التزويد بالمياه بواسطة التنقيب إذا كان الوصل بالشبكات العمومية تعترضه صعوبات خاصة.
 - ربط الاستثمارات التي تشكل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني والخاضعة لنظام الاتفاقية بشبكة السكك الحديدية [74].
 - تتكفل الدولة بهذه المنشآت بصفة كلية بالنسبة للاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة في الجنوب [74] في إطار تشجيع الاستثمارات في هذه الأماكن ويكون بصفة جزئية وبنسب مختلفة في بقية المناطق الخاصة الأخرى في هذا الشأن تكلف وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها بدراسة الطلبات التي يقدمها المستثمرون والمتعلقة بتكفل الدول بنفقات المنشآت القاعدية [74]، وتتمثل مساهمة

الدولة في التكفل بنفقات المنشآت القاعدية في تعويض المستثمر كل النفقات المدفوعة من طرف أو جزء منها حسب النسب والشروط المحددة في مقرر منح المزايا[74].

- ضمان التعويض وذلك في حالة حرمان المستثمر الأجنبي من ملكيته عن طريق الاستيلاء أو التسخير، ويتخذ قرار التسخير من قبل الوالي أو السلطة المؤهلة قانونا في حالة الظروف الاستثنائية ضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، ويكون محل هذا التسخير الخدمات أو الأموال ولاسيما المنقولات، كما يمكن أن يتم على الأملاك العقارية لكن قصد الاستعمال فقط، وبمقابل هذا التسخير يحق للمستثمر الأجنبي طلب التعويض، ويحسب باتفاق بين الطرفين وفي حالة النزاع يتم تحديده من طرف القاضي، ويكون هذا التعويض عادل ومنصف مقابل نزع ملكية المستثمر الأجنبي من أجل المنفعة العمومية إعمالا بمبدأ عدم التمييز بين المستثمر الوطني أو الأجنبي كون هذا الإجراء منصوص عليه دستوريا حينما كرس مبدأ التعويض القبلي في المادة 20 منه وتعزز من خلال قانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وتضمن بالأخص تعويض قبلي عادل ومنصف خلافا للتسخير.

- الضمان ضد المخاطر التشريعية والقضائية، وهي الحماية التي يقرها المشرع ضد الأضرار التي قد تلحق بالمستثمر من جراء تعديل أو إنهاء القوانين، حيث قد ينجز الاستثمار في ظل تشريع يفيد بضمانات وامتيازات وأثناء الاستغلال يعدل القانون وتلغى جميع الامتيازات، ولمواجهة ذلك فقد كرس المشرع مبدأ استقرار التشريع المتعلق بالاستثمارات[47].

2.1.2.1.2.2. الشروط الخاصة باستغلال العقار الصناعي في المناطق الحرة

إن المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار قد نص على المناطق الخاصة ثم المناطق الحرة من خلال الفصل الأول والثاني على التوالي من الباب الثالث، إلا أن التنظيم المتعلق بالمناطق الحرة قد صدر قبل التنظيم المتعلق بالمناطق الخاصة من حيث الترقيم بموجب المرسومين التنفيذي رقم 320/94 و321/94 على التوالي.

وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة[79]، وكذا الاتفاقية النموذجية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة الملحقة بالمرسوم التنفيذي، وكذا دفتر الشروط النموذجي المتعلق بشروط استغلال المنطقة الحرة الملحق بالمرسوم التنفيذي، نجد مجموعة من الشروط المتبادلة بين مستغل المنطقة ومناح الاستغلال.

- شروط متعلقة بالمستثمر مستغل المنطقة:

تقع على مستغل المنطقة مجموعة من الشروط في مواجهة مانح الاستغلال وهي إدارة أملاك الدولة تحت إشراف وزير المالية وشروط أخرى أو التزامات أخرى اتجاه المتعاملين في المنطقة وهذا ما يمكن حصره في قسمين كالآتي:

- شروط تجاه إدارة أملاك الدولة مانحة الاستغلال:

- يلتزم المستثمر المستغل بالتأمين عن كل أخطار الاستغلال الواردة والتي تسبب أضرارا للأملاك العقارية سواء حدثت بفعله أو بفعل الغير العامل بإذنه.

- يجب على المستثمر في المنطقة الحرة أن يقدم للهيئة المكلفة بالمراقبة والمتابعة، مخطط للتهيئة للمنطقة الصناعية، ومخططات تجزئة الأراضي للبناء الموضوعة طبقا للتنظيم المعمول به، كما عليه تقديم المشاريع النهائية والأشغال التي يعتزم إنجازها في المنطقة.

- يجب الشروع في إنجاز الأشغال في الآجال المحددة من قبل الإدارة، وفي دفتر الشروط، وفي حالة عدم إنجاز كل المشروع، أو جزء منه في الآجال المقررة له، توجه له الإدارة إعدار بإتمام الأشغال وعند الاقتضاء تتولى الدولة إتمام الأشغال المتبقية على نفقة المستغل [79].

- الالتزام بالمحافظة على المنطقة وحمايتها عند نقل المواد الخطيرة داخل المنطقة، وإتلاف أي بضائع بداخل المنطقة لا يكون إلا بعد استشارة السلطات المختصة بالبيئة [79].

- الالتزام بتسهيل كل عمليات المراقبة داخل المنطقة، والتي يقوم بها أعوان وزارة المالية حول حسن وظروف استغلال المنطقة، كما يلتزم بتقديم تقرير سنوي عن نشاطاته ومدى مطابقتها لبرامج الاستثمار لكل من وزارة المالية وكذا وكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته.

- يلتزم المتعامل بأن يقوم بإنجاز وفي خلال شهر واحد من تاريخ الموافقة على الامتياز، نظاما خاصا بالميناء أو المطار، إذا كانت المنطقة المعنية منطقة حرة [79].

- يقع على عاتق المتعامل أو المستثمر عبء بقاء أي ملك عقاري يهم المنطقة مهما كان نوعها أو أي بيع عقاري أو إيجار له بداخل المنطقة الحرة، وكذلك توفير جميع الخدات الضرورية لصيانة هذه العقارات وحسن تسييرها.

- التزام المحافظة على المنشآت محل الامتياز والتي تتمثل في كل الأملاك العقارية المتواجدة داخل المنطقة مهما كان نوعها، وكذا تحمل نفقات إبقائها في حالة جيدة طوال مدة الامتياز [24]، ويكون مسؤول عن فسادها ما عدى في حالة القوة القاهرة أو الظرف الطارئ.

- يلتزم المستغل إتجاه الإدارة الحكومة العمومية، بتحمل الأعباء المترتبة عن حماية البيئة والمخاطر المحتملة عن النقل للموارد الخطيرة، ومعالجتها داخل المنطقة الحرة ويخضع المستغل لأنظمة التجارة الخارجية، والجمارك والصرف والتشغيل المنصوص عليه في المنطقة الحرة، ويتولى في نطاق مهمته إعداد اتفاقية إطارية تحكم علاقته مع المتعاملين الممارسين في هذه المنطقة [79].

- يخضع الاستغلال لرقابة اللجنة الوطنية للمناطق الحرة، المنشئة بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتعلق بالمناطق الحرة، برئاسة وزير المالية، وزراء الداخلية، التجهيز والتهيئة العمرانية، البريد والمواصلات، النقل، الطاقة، البيئة، العمل والحماية الاجتماعية، ممثلين عن المتعاملين ومستغل إحدى المناطق [79].
- شروط اتجاه المتعاملين في المنطقة: إن إقامة أي نشاط من طرف المتعاملين في المنطقة الحرة يجب أن يكون موضوع ترخيص من المستغل نفسه تسمى "رخصة التمركز" توضح طبيعة النشاط ومدته [79]، في حين أن المستغل يلتزم اتجاههم بمايلي:
- منح المتعاملين بطاقات الدخول للمنطقة، وهي عبارة عن بطاقات تجارية خاصة تبيّن التوطن داخل المنطقة.
- الالتزام بالقيام بكل أشغال التهيئات والمنشآت الفرعية وصيانتها من طرف مواقف سيارات، بناء مباني ضرورية للاستغلال وحاجات المتعاملين.
- الاتصال بالمتعاملين داخل المنطقة، ومتابعة ومراقبة أنشطتهم وتوفير لهم كل أنواع المرافق والخدمات سواء مباشرة أو عن طريق هيئات متخصصة.
- الشروط الخاصة بمانح استغلال العقار الصناعي في المناطق الحرة:
- إن مانح الاستغلال في المناطق الحرة هو إدارة أملاك الدولة، وهذا لأن جميع الأملاك العقارية من مباني وأراضي التي تشتمل عليها المنطقة الحرة تدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة، وهي بالتالي تخضع لأحكام القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- دائما في إطار قانون ترقية الاستثمار ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، فإنه يمكن حصر الشروط الخاصة بمانح استغلال المناطق الحرة إلى جزأين وهما:
- الالتزام بتهيئة المنشآت الكبرى:
- يقع على عاتق الدولة ممثلة في إدارتها وأجهزتها المسيرة عبء إنجاز المنشآت الأساسية التي تسمح بربط المنطقة بخطوط الطرق الرئيسية التي تربط الناحية بالتراب الوطني.
- يقع على عاتق الدولة إيصال المنطقة المستغلة بمختلف شبكات ومنشآت التزويد بالكهرباء والغاز والماء الصالح للشرب وخطوط الهاتف.
- كذلك الالتزام بإيصال المنطقة بشبكات صرف مياه الأمطار وتطهير المياه المستعملة [79].

- تمكين أصحاب الامتياز الذين تربطهم بالدولة الاتفاقية المذكورة في المادة 15 من قانون ترقية الاستثمار من امتياز بمقابل الدينار الرمزي طوال مدة الاتفاقية، ويحق لصاحب الامتياز طلب تجديد عقود الامتياز شريطة الانجاز الفعلي المشروع الذي تعينه قانون السلطة المؤهلة بذلك [47].

- التعهد بمنح الضمانات: تتمثل هذه الضمانات الممنوحة حماية قانونية تظهر من خلال:

- تكريس مبدأ المعاملة المنصفة والعادلة بين المستثمرين الجزائريين والأجانب من جهة وبين المستثمرين الأجانب فيما بينهم من جهة أخرى [47].

- هذه الحماية دعمت مبدأ اللجوء إلى تجميد التشريع الجزائري [129] ص 63 عن طريق حماية المستثمر من التغييرات التي تطرأ على التشريع الجزائري مستقبلا المتعلق بالاستثمارات.

وتكون بذلك الدولة قد قيدت في مجال تدخلها التشريعي، مما ينجر عنه تقليص في السيادة التشريعية للدولة، حيث نصت المادة 39 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 على أنه: " لا تطبق المراجعات أو الإلغاءات التي تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة في إطار هذا المرسوم إلا إذا طلب المستثمر ذلك".

- لا يمكن اللجوء إلى التسخير من طرف الإدارة إلا في الحالات التي نص عليها التشريع المعمول به، وفي حالة تطبيق التسخير فإنه يترتب عنه لصالح المستثمر تعويضا عادلا ومنصفا وهذا ما نصت عليه المادة 40 من المرسوم التشريعي رقم 12/93، وأكدته المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 320/94. وبالرجوع إلى التشريع المعمول به بشأن التسخير نجد قد جاء التنصيص عليه في المواد من 679 إلى 681 مكرر، وكذا في بعض النصوص القانونية الأخرى مثل قانون البلدية، قانون الولاية، قانون الغابات... الخ.

وما يلاحظ أن المرسوم التشريعي استعمل مصطلح التسخير بدل التأميم، ويرى في ذلك كاتب [129] ص 65 أن المشرع لم ينصص على التأميم في هذا المرسوم إلا من أجل ألا ينزع الأجانب ويبدو أن التسخير هو بمثابة نزع الملكية أو التأميم.

لكن في حقيقة الأمر إذا بحثنا في معنى كل إجراء نجد:

أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تعد وسيلة استثنائية لاكتساب الأشخاص المعنوية العامة للحقوق العينية العقارية وتتجلى الطبيعة الاستثنائية كون الإدارة لا تلجأ إلى هذا الإجراء إلا بعد استنفاد الطرق الرضائية وذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين إذ يعتمد هذا الإجراء على امتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة الذي تتوقف صحته على توفر المصلحة العامة وليس لتحقيق فائدة لصالح الأفراد أو لفائدتها الخاصة مع إلزامية التعويض والمسبق لصاحب الشأن قبل نقل الملكية، ويكون القرار الإداري قابلا لمراقبة القاضي الإداري عن طريق دعوى الإلغاء [146] ص 649.

أما بالنسبة للتأميم Nationalisation يقصد به تحويل مشروع خاص على قدر من الأهمية إلى مشروع عام يدل عن طريق المؤسسات العامة أوفي شكل شركة تملك الدولة كل أسهمها[169] ص 33 ويجوز إصدار حكم التأميم في الحالة التي تستلزم فيه المصلحة العامة، ولا يكون إلا بنص تشريعي، ويترتب عليه تعويض عادل.

في حين أن الاستيلاء أو التسخير La Réquisition هو إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة قصد الحصول على الخدمات أو أموال عقارية أو منقولة لضمان استمرارية المرافق العامة، وذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الاستعجال[142] ص 116 وعليه فإن إجراء التسخير يخضع لجملة من القيود هي:

- يجب أن يصدر من سلطة إدارية مؤهلة قانونا مثل الوالي ويتم تنفيذه مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- يكون كتابيا.

- تحدد فيه الأموال المعنية (قد تكون منقولات أو عقارات أو حتى خدمات).

- تحديد المدة المقررة للاستيلاء، لأنه يكون بقصد الاستعمال فقط وليس من أجل الاكتساب.

- لا يمس العقارات والمباني المخصصة للسكن.

- تحديد طريقة وكيفية التعويض الذي لا يتطلب أن يكون مسبقا.

ولما كان التسخير فيه مساس بحق الملكية الخاصة مثل التأميم ونزع الملكية إلا أن التأميم يعد أخطر إجراء فإنه يكون دائما بقانون وبالنتيجة يرتب على ذلك أنه لا يخضع لرقابة القضاء باعتباره عملا من أعمال السيادة، على خلاف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي يخضع لرقابة الجهات القضائية الإدارية في حالة بطلان القرار الصادر به[142] ص 117 في حين أن رقابة القضاء على التسخير لا تكون إلا في حالات عدم الإنفاق على مبلغ التعويض المقترح من قبل الإدارة أو تسبب المستفيد من التسخير في نقص قيمته أوفي حالة أن تم التسخير بصفة غير كتابية أو إنصب على عقار معد للسكن.

وتعقبا على ذلك وكوجهة نظر، فإنه إذا كانت المناطق الحرة تقام أصلا على الأملاك العقارية العمومية التابعة للدولة والتي لا يمكن أصلا تملكها أو التصرف فيها، أو الحجز عليها، فكيف يمكن أن تستعمل الدولة بشأنها نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

وحتى من حيث الآثار فإذا كان يترتب عن نزع الملكية التعويض العادل والمنصف والقبلي فإن التسخير يترتب عليه تعويض عادل ومنصف فقط، ففي هذه الحالة يكون المرسوم التشريعي رقم 12/93 قد سجل تراجعاً في مسألة التعويض بالنسبة لما ورد آنذاك في دستور 1989، يؤدي هذا إلى

عدم التطابق بين ما كرس دستوريا وما جاءت به المادة 40 من المرسوم التشريعي 12/93 [129] ص 65.

2.2.1.2.2. الشروط الخاصة باستغلال العقار الصناعي في إطار قانون تطوير الاستثمار

يندرج الأمر رقم 03/01 الصادر في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار [37] في الجزائر في سياق الإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الدولة الجزائرية منذ سنوات عديدة، إلى جانب الأمر رقم 04/01 المؤرخ هو الآخر في 20 أوت 2001 والمتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصتها [38].

وكما سبق التطرق إليه فإن الأمر 03/01 جاء بنوع جديد من المناطق والتي اصطلح عليها المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، ومن جهة أخرى أن هذا الأمر قد ألغي جميع المناطق السابق ذكرها التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم 12/93.

وما كان ينتظر من هذا الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار هو استدراك أمور تكون قد أغفلت في المرسوم التشريعي المتعلق بترقية الاستثمار أو يكمل أمور أخرى خاصة وبعد تعديله سنة 2006 وذلك بموجب الأمر 08/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006.

فما هي الشروط التي جاء بها هذا الأمر بشأن مستغل العقار من جهة وما هي الشروط المتعلقة بالجهة مانحة العقار الصناعي من جهة أخرى؟

2.2.1.2.2. الشروط المتعلقة بمستغل العقار الصناعي في المناطق التي تتطلب تنميتها

مساهمة خاصة من الدولة

إذا كانت المعايير التي استخدمها المشرع لتحديد المناطق التي يتعين تنميتها، لا يبدو أنها تذهب في نفس الاتجاه وهي لا تسمح بالأقل التمييز بين الأقاليم، ولا تسمح بإدراكها بالنظر إلى حاجاتها وإمكاناتها [176] ص 187، ففي ظل هذه المعايير غير العملية لم تتضح الالتزامات التي تقع على عاتق المتعامل أو المستثمر إلا فيما يخص:

- إقرار المشرع الصريح لمبدأ حرية المستثمر في مباشرة النشاطات الاقتصادية التي يعتمزم القيام بها حيث تنجز الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة.

والملاحظ أن هذا تماشيا مع ما كان منصوص عليه في المادة 04 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، كما جاء موافقا لما كرسته المادة 183 من قانون القرض والنقد [47] الصادر في 14 أفريل 1990، وهذا ما كرسه كذلك دستور 1996 من خلال المادة 37 منه.

- لقد ربط المشرع حرية الاستثمار الذي لا يقتضي في إنجازها وفقا لنص المادة 04 من الأمر 03/01 إلا التصريح به لدى وكالة تطوير الاستثمار التي حلت محل وكالة ترقية ودعم الاستثمار التي تغيرت تسميتها في ظل القانون الجديد.

- كذلك قيد المشرع حرية المستثمر في مباشرة النشاطات الاقتصادية بأحكام التنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة، فهذا الربط أو القيد يعتبره البعض قييدا على حرية الاستثمار التي نصت عليها القوانين الجزائرية المتعلقة بالاستثمار منذ سنة 1990 [37].

- في حالة تنازل المستثمر عن مشروعه لشخص آخر فإن الأمر 03/01 ينص في مادته 30 على التزام المالك الجديد الذي تنتقل إليه ملكية المشروع بتنفيذ كل الالتزامات التي تعهد بها المالك القديم والتي استفاد بمقتضاها بالمزايا، وفي حالة إخلاله بهذا الالتزام فإن للوكالة الحق في إلغاء تلك الالتزامات.

- سواء كان المستثمر وطنيا أم أجنبيا يجب عليه احترام آجال الإنجاز، وشروط منح المزايا وإلا يتم سحب هذه المزايا بنفس الأشكال التي منحت بها دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى.

- التزام المستثمر المتعامل مع الهيئات الجديدة المستحدثة بموجب هذا الأمر كالوكالة الوطنية للاستثمار التي حلت محل وكالة ترقية ودعم الاستثمار والشباك الوحيد الذي ينشأ ضمن الوكالة.

2.2.2.1.2.2. الشروط المتعلقة بمناح الاستغلال

لقد أورد هذا الأمر نفس الالتزامات الواجب إتباعها من طرف مانح الاستغلال الوارد بالمرسوم التشريعي رقم 12/93 الملغى خاصة تلك المبادئ أو الضمانات التي تتعهد بها الدولة اتجاه المستثمر:

- مبدأ تثبيت النظام القانوني الخاص بالاستثمارات، أي تعهد الدولة كما في المرسوم التشريعي السابق بعدم تغيير إطار التشريع الذي يحكم الاستثمارات والذي قد يتم في ظل إبرام عقود واتفاقيات استثمار، وبالتالي تفادي المساس بسلامة العقود المبرمة وضمن استقرار سريان الإطار القانوني الذي اتخذت وفقا له الالتزامات التعاقدية وهذا التجديد للتشريع الخاص بالاستثمارات يعد ضمانا يتيح للمستثمرين خاصة منهم الأجانب العمل فوق أرضية قانونية معروفة مسبقا [150] ص 30، وهذا ما تضمنته المادة 15 من الأمر 03/01 والتي جاءت بنفس الصياغة التي كانت عليها المادة 39 من المرسوم التشريعي 12/93، كما لم يعدل الأمر 08/06 هذا المبدأ ما عدى المادة 15 منه التي نصت على أنه تطبق المزايا

المنصوص عليها في المادتين 09 و 11 المعدلة من الأمر 03/01 على الاستثمارات المصرح بها بعد نشر الأمر في الجريدة الرسمية.

وبالتالي فإن المشرع قصد أن الاستثمارات التي أنجزت قبل نشر هذا الأمر تبقى خاضعة للقانون الذي أنجزت في إطاره، وتجدر الإشارة أنه في ظل هذا الاستقرار التشريعي، فإن المستثمر الأجنبي يستفيد من نصوص قانونية ملغاة إذا كانت نافعة له بشرط أن يكون استثماره قد أنجز في ظل القانون الملغى.

- لقد انتهج الأمر 03/01 وكذا التعديل الجديد له سنة 2006، نفس المبدأ الذي جاء به المرسوم التشريعي رقم 12/93، إذ أنه نص صراحة على حرية الاستثمار في جميع القطاعات لكن مع مراعاة النشاطات المقننة وحماية البيئة [37]. وتستفيد الاستثمارات المنصوص عليها في هذا الأمر بقوة القانون من الحماية والضمانات الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

وبالتالي يتبين من خلال الإطلاع على مختلف القوانين والأنظمة للاستثمار أن مبدأ ضمان حرية الاستثمار قد تجسد بصفة تدريجية إلى أن بلغ معناه الحقيقي والكامل بعد تكريس الدستور لحرية الصناعة والتجارة.

- من الضمانات القانونية المعتبرة الممنوحة للمستثمرين الأجانب تطبيق مبدأ بقاء المستثمر، وهذا من خلال توفير المناخ المناسب الذي يطور الاستثمار ويحافظ على مردوديته وبقائه، وهذا ما تم تكريسه من خلال المادة 14 من الأمر 03/01 [34] المتعلق بتطوير الاستثمار كون الأمر يكفل لهم المساواة في المعاملة مع المستثمرين الوطنيين في مجال الحقوق والواجبات ذات الصلة بالاستثمار [170] ص 91. فرغم تأكيد الأمر 03/01 على مبدأ المعاملة العادلة والمتساوية بين كل المستثمرين كانوا خواص أو عامين أو أجنب إلا أن حقيقة النصوص تثبت وجود فروق ومساس بهذا المبدأ [37].

- ودائما في مجال الضمانات الممنوحة من طرف الدولة ما جاء به الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار حيث نصت المادة 16 على أنه: "لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع مصادرة إدارية، إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويترتب على المصادرة تعويض عادل ومنصف".

ويلاحظ أن المشرع قد استبدل إجراء التسخير المتبنى في المرسوم التشريعي السابق رقم 12/93 بمصطلح جديد هو "المصادرة" حيث منع بموجب الأمر 03/01 من لجوء الدولة إلى إجراء المصادرة لأي استثمار قد أنجز على هذه العقارات إلا في حالات منصوص عليها في التشريع المعمول به ورتب على المصادرة تعويض عادل ومنصف.

- وجوب ممارسة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الاختصاصات المخولة لها قانونا وأداء الوظائف الموكلة لها، بضرورة قيامها بمتابعة الاستثمارات والسهر على تنفيذ المستثمر لالتزاماته حتى لا يتوانى في إتمام مشاريعه الاستثمارية[37].
- تمكين المستثمر في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة من مزايا خاصة منها الإعفاء من دفع حقوق نقل الملكية يعوض فيما يخص كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار[37]، كما تتكفل الدولة جزئيا أو كلياً بالمصاريف بعد تقييمها من الوكالة فيما يخص الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار.
- وفي إطار استفادة المستثمر من إعفاءات جبائية وضريبية صدر المرسوم التنفيذي رقم 08/07 المؤرخ في 11 جانفي 2007 ليحدد قائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا المحددة في الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار[37]. كما صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 جوان 2008 المتعلق بمعاينة الدخول في الاستغلال للاستثمارات المصرح بها بموجب المر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

3.1.2.2. شروط إستغلال العقار الصناعي في إطار الأمر 04/08

- إن الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية قد أدمج جميع أنواع العقار الصناعي ضمن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، وقد جاء المرسومين 152/09 و153/09 المطبقين لأحكامه جملة من الإلتزامات تقع على عاتق المستثمر، وهي عبارة عن أعباء واردة في دفتري الشروط المرفق بعقد الامتياز تقع على عاتق المستفيد بعد حيازته للقطعة أو العقار وبدء الانتفاع، أو تتجسد هذه الحيازة عن طريق محضر المدير الولائي لأملاك الدولة بعد تسليم عقد الامتياز فوراً[52]. وتتمثل هذه الشروط إجمالاً في:
- يمنح الامتياز لمدة أديها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة. وفي حالة عدم تجديد الامتياز تسترجع الدولة القطعة الأرضية أي يفقد الامتياز. كما يجب على مالك البناءات المنجزة على الأرض المبنية أو غير المبنية الممنوح عليها الامتياز تسديد لفائدة الدولة بصفقتها مالكة للأرض إتاة إجارية سنوية تحدها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري[52].
- يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز، أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز[52].

- يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب والرسوم والمصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الامتياز ويتكفل، ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع، بكل أعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تتقرر بدون أي استثناء وأي تحفظ[52].

- يعتبر كل مستفيد من الامتياز عارف تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الامتياز ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى. ويمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة، ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيض أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو لنقصان في القياس أو القيمة غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد. لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط، لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض. ويطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الامتياز. ولا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب، مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا حتى أن تكون طرفا، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع وجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال[51].

- ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للمستفيد من منح الامتياز أو للغير[52]. وبفرض هذه الشروط التعسفية فذلك يعد خروجاً عن الإطار العام للعقود والآثار المترتبة عنها من ضمانات، الأمر الذي يجعل هذا العقد هو عقد إذعان[51].

- يجب على صاحب الامتياز إبلاغ بكل الممتلكات الثقافية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً الذي يعلم مدير الثقافة للولاية[51]، حيث تحافظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية خصوصاً البنايات والفسيفساء، والنقوش الخفية والبروز والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة أو التي قد تكتشف على الأصل العقاري محل منح حق امتياز، أوفي باطنه[51].

- يجب على المستفيد من حق الامتياز أن يشرع في إنطلاق أشغال مشروعه خلال مدة محددة في دفتر الشروط ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء، كما يجب عليه إنهاء الأشغال وتقديم شهادة المطابقة في أجل محدد من تاريخ تسليم رخصة البناء، وتمديد آجال الإنطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في

دفتر الشروط إذا حال بسبب قاهر دون التقيد به، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد من حق الامتياز الوفاء بالتزاماته ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل بسبب قاهر [52].

- عند إتمام البناءات المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونا بناء على شهادة المطابقة تكرر إجباريا ملكية البناءات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح إمتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق [52].

- لا يمكن التنازل عن ملكية البناءات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية إلا بشروط وهي:

- إنجاز البناءات المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير.

- بدء النشاط المعايين قانونا من طرف اللجنة المختصة بذلك .

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

مع وجوب إعلام إدارة أملاك الدولة، تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز [52].

وما يلاحظ أن النصوص القانونية المنظمة لحق الامتياز وكذا بنود دفتر الأعباء قد نصت على الحقوق التي يستفيد منها الحاصل على الامتياز ولاسيما إمكانية توقيع رهن رسمي لضمان القروض على حق الامتياز وعلى البناءات المقرر إنجازها كما تم التطرق إليه سابقا مع إمكانية التنازل عنها بشروط، لكن هذه النصوص والبنود لم تتناول حالة ما إذا توفي المستفيد من الامتياز والآثار المترتبة عن ذلك؟ وهنا لا يسعنا إلا الرجوع إلى القواعد العامة المتعلقة بحق الانتفاع وتكييف هذه الحالة وفق ما تقتضي به المادة 852 من القانون المدني والتي تنص على أنه: «ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين فإن لم يعين أجل عد مقرا لحياة المنتفع وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل إنقضاء الأجل المعين وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا أجرة إيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن».

وتأسيسا على ذلك فإنه يمكن أن تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عن حق الامتياز إلى الورثة سواء توفي المستثمر قبل إنجاز مشروعه أو بعد إنجاز مشروعه وذلك في حدود مدة الانتفاع المتبقية وهذا ما يتم تطبيقه في الواقع.

2.2.2. الشروط القانونية العامة لاستغلال العقار الصناعي

تحقيقاً للمنفعة العامة والاستغلال الأمثل للعقار الصناعي، فقد اشترط القانون اختيار موقع المشروع بشروط معينة لحماية المناطق السكنية، ولأن الإنسان هو ركيزة التنمية وهدفها الأول، فقد ألزم القانون صاحب المشروع بحماية الهواء داخل مكان العمل وجعل للملوثات حدوداً مسموح بها بل حدد أيضاً درجة الحرارة، ونسبة الرطوبة، كما لم يعف القانون الجهات والأفراد، وطالب باتخاذ الاحتياطات اللازمة والقيام ببعض الإجراءات قبل إنجاز المشروع.

وقد باحت كل نتائج الدراسات الفنية والبيئية بأن القانون يدعم بطريقة غير مباشرة التكنولوجيا النظيفة والسلوكيات الداعمة للبيئة وما هذه الشروط أو الضوابط إلا حوافز، فالانضباط بها يكفل نجاح وتضاعف التنمية.

بالإضافة إلى هذه الشروط الخاصة بكل طرف فإن المشرع قد أضاف شروط عامة وتمثلة في جملة من الالتزامات المختلفة الواجب احترامها من طرف المستثمر وقد اصطلح عليها بالشروط العامة لسببين:

- إنها شروط تخص كل أنواع العقار الصناعي.
 - إنها شروط غير منصوص عليها في قوانين التي تنظم العقار الصناعي سواء المتعلقة بالمناطق الصناعية أو قوانين الاستثمار، بل في نصوص أخرى تتعلق بالجانب العمراني وحماية الإقليم والحفاظ على البيئة، وذلك في إطار احترام التشريعات والتنظيمات المعمول بها.
- لهذا يتم تقسيم هذه الشروط إلى:

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالتهيئة والتعمير

المطلب الثاني: دراسة أو موجز التأثير على البيئة

1.2.2.2. الشروط المتعلقة بالتهيئة والتعمير

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي يتوليان تنظيم استغلال العقار الصناعي وموقعه تحت شروط معينة لتحقيق المنفعة العامة إذ ألزم القانون أن يكون أي إنجاز مهما كان نوعه أو مجال استعماله صناعياً محل مجموعة من الرخص والشهادات المسبقة من الإدارة المعنية. وفي هذا الإطار يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرنامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي [136] ص 173.

فيعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري فهو يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي .

أما مخطط شغل الأراضي فهو المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير [23]. وباعتبار الإدارة صاحبة سلطة التنظيم يترتب عن حق الرقابة المخول لها إيجاد سلسلة من الأدوات القانونية التي تتمثل في سن مجموعة من الالتزامات التي يكون على عاتق المستثمرين احترامها من أجل الحفاظ على الاستغلال العقلاني للأراضي، فيجب أن يكون أي إنجاز منها مهما كان نوعه أو مجال استعماله صناعيا محل مجموعة من الرخص والشهادات القبلية تقدم من المصالح المعنية. وفي هذا الصدد فإن القطعة الأرضية المخصصة للاستثمار في المجال الصناعي قد اشترطت بشأنها المادة الثالثة (03) من الأمر 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية [33] أنه يمنح الاستثمار لفائدة المستفيدين لاحتياجات مشاريع استثمارية ويشترط احترام قواعد التعمير بها [33].

وقد اشترطت المادة السادسة (06) من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية [52]، أنه يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز في إطار هذا المرسوم: - تابعة للأمالك الخاصة للدولة.

- وغير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها. - وواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها [54].

وعليه يجب أن تكون القطعة الأرضية مهيأة مسبقا لأنها ستكون محل إنجاز مشروع صناعي مع وجوب احترام قواعد التهيئة والتعمير وذلك على أساس أن أدوات التعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي هي التي تحدد موقع الأراضي، إذ لا يمكن إنجاز منشآت صناعية دون أن تكون الأراضي المبنى عليها مخصص لذلك وفق شهادة التعمير المقدمة من المصالح المختصة. وفي هذا الخصوص فقد صدر القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن التهيئة والتعمير، وكذا النصوص التنفيذية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن تحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء. والرسوم التنفيذية رقم 176/91

المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن تحديد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك [82]، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006 [59] وهو بذلك يعد الإطار العام بالنسبة لمختلف الرخص والشهادات المتعلقة بكيفية استغلال واستعمال الأراضي العمرانية [136] ص 217.

وفيما يخص دراستنا هذه يتم الاكتفاء بالتعرض للرخص دون الشهادات إذ أهمية هذه الأخيرة تكون أقل أهمية من الأولى فعادة ما تكون إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك في حين أن استصدار الرخص يكون جوهرى من أجل استعمال الحق وفي حالة إغفال ذلك قد تترتب المسؤولية الجزائية والمدنية، وعليه نكتفي بالتعرض إلى كل من رخص البناء، التجزئة والهدم فالرخصتين الأوليتين قد عرفتا في النظام القانوني الجزائري قبل التعديلات الأخيرة في بداية السبعينات في حين أن رخصة الهدم تعد من المستحدثات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 [59]. وعليه يتم التطرق غالى:

الأول الفرع: رخصة تجزئة البناء

الفرع الثاني: رخصة البناء

1.1.2.2.2. رخصة تجزئة البناء

ينص المشرع في قانون التهيئة والتعمير على أن كل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها يخضع لترخيص مسبق يعرف برخصة التجزئة [23].

وتضيف المادة السابعة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على أنه: "تشتط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو أكثر، أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية".

مما سبق قد يثار لبس بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم، لكنهما يختلفان من حيث:

- إذا كان المالك يريد تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين فقط فيكون ملزم بالحصول على شهادة التقسيم فقط Certificat de Morcellement المنصوص عليها في المادة 59 من قانون 29/90 وكذا المواد من 26 إلى 32 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

- أما إذا كان المالك يريد تقسيم الملكية العقارية غير المبنية (أراضي) إلى قطعتين فأكثر فيكون ملزم بطلب رخصة التجزئة Permi de lotir، وهذا حسب ما نصت عليه المواد من 57 إلى 59 من القانون رقم 29/90.

والخطوات الواجب القيام بها من طرف المستثمر للحصول على رخصة التجزئة هي:

1.1.1.2.2.2. طلب رخصة التجزئة

يقدم طلب رخصة التجزئة للبلدية مقر إنشاء المشروع الذي يجب أن يرفق بملف في 05 نسخ، ويسلم وصلا لصاحب الطلب بعد التحقيق في الوثائق المؤلفة للملف، ولا يمكن أن يقدم هذا الطلب إلا من صاحب الملكية أو موكله ومن طرف المؤسسة أو المصلحة المكلفة بالقطعة [17] ص 18.

يجب أن يشتمل الملف على الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو عقد إداري.
- عقد الاقتضاء، الوكالة المسرحة للوكيل التصرف باسم المالك.
- مخطط الموقع الذي يعد على سلم (200/1 أو 5000/1) ويشتمل على الوجهة للهيكل القاعدية للخدمة ونقاط الاستغلال بالقطعة.
- مخططات على سلم (200/1 أو 500/1) التي تشتمل على بعض المعلومات منها:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - منحنيات المستوى وسطح التسوية، مع موصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق والشبكات المختلفة.
 - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق، قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب، صرف المياه الفذرة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء، والهاتف، والإنارة العمومية.
 - تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة، ومساحات الخدمة الخاصة.
 - موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات العمومية.
 - مذكرة بالنسبة للأراضي المجزئة للاستعمال الصناعي، توضح فيها كل التعليمات لمعالجة كل مادة صلبة، غازية أو سائلة مضرّة بالصحة العمومية، بالفلاحة والمحيط، وكذلك الحد من مستوى الضجيج المقرر من طرف الوزير المكلف بالتعمير، يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة.
 - شروط إنجاز البناءات.
 - تنظيم الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة [82].

أما فيما يخص تحضير الملف فإنه يتناول مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أوفي حالة عدم وجوده

للتعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وعندما يكون مشروع التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

- كمثل للبلدية، فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل الأيام الثمانية (08) الموالية لتاريخ إيداع هذا الملف.
- كمثل الدولة فإنه يرسل ملف طلب في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأي بالموافقة، وذلك في أجل الأيام الثمانية الموالية لإيداع الملف.
- يجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداعه، برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول الانعكاسات التي يمكن أن نتجر عن انجاز هذه التجزئة.
- وتتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة تحضير الملف، ويرصد لها أجل مدته شهران اثنان لإعادة ثلاث (03) نسخ من الملف مرفقة برأيها وذلك ابتداء من تاريخ استلام الملف.

2.1.1.2.2.2. تسليم رخصة التجزئة أو رفضها

يبلغ المقرر المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية وفي غضون أربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى أي من طرف الولي أو من طرف الوزير المختص بالتعمير وهذا حسب معيار درجة وأهمية المشروع [82].

غير أنه يمكن وقف هذه الآجال لأسباب الآتية:

- عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها.

- أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي.

- أو عندما تكون أداءه التهيئة والتعمير في حالة الإعداد فيكون الطلب محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر [82].

يمكن للإدارة المختصة الامتناع عن تسليم الرخصة، وهذا في حالة ما إذا كان الطلب غير موافق لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو لوثيقة التعمير التي تحل محله.

كما يمكن أن يمنع الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في المقطع السابق إذا كانت الأراضي المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها [82].

وكل القرارات الخاصة بطلبات رخصة التجزئة من رفض أو تأجيل البت أو الصمت... الخ يمكن أن تكون موضوع طعن قضائي، إذ في إطار وأجال الحق المشترك يمكن القيام بطعن سلمي عن طريق رسالة مسجلة مع وصل استلام، خلال ثلاثة (03) أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب إذا المصالح المعنية لم تتخذ أي قرار.

2.1.2.2.2. رخصة البناء

تعد رخصة البناء وسيلة استحدثها المشرع لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني وذلك بالزام كل من يريد تشييد بناية جديدة، تحويل أو تمديد بناية قديمة، سكنات فردية أو جماعية بنايات صناعية وملحقات محلات تجارية، والتجهيزات الاجتماعية الثقافية والبنايات الإدارية [135] ص 105. وقد اشترطت المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ومهما كان صاحبها، ولم تستثني هذه المادة سوى البنايات التي لها طباع سري وهي المتعلقة بالدفاع الوطني. ولقد نص القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على اختصاص القاضي الجزائري بالنظر في جميع الجرائم الناجمة عن ملفات القانون 29/90 والنصوص التنظيمية المتعلقة به. وإن التحصل على رخصة البناء هو حق يجر عدة واجبات كما سوف يتم عرضه

1.2.1.2.2.2. طلب رخصة البناء

وفقا لأحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري [171] ص 21، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فإن طلب رخصة البناء يقدم على استمارة خاصة ممضية ومرسلة إلى البلدية التي تشييد فيها البناية.

هذا الطلب يكون مرفوقا بملف معد في خمس 05 نسخ، لا يمكن أن يعد إلا:

- من قبل المالك، الموكل أو المستأجر المرخص.
 - من قبل الهيئة أو المصلحة المكلفة بأرضية البناية.
 - أو من أي حائز لقطعة أرض بموجب عقد إداري ينص على تخصيص قطعة أرض أو البناية.
- وفي إطار قانون ترقية الاستثمار، فالمرسوم التشريعي رقم 12/93 حول المستفيد من حق الامتياز المنصوص عليه في المادة 23 الحق في الحصول على رخصة البناء طبقا للتشريع المعمول به، وهذا ما جاء به الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 [40].

وهذا تماشياً مع ما أكدته التعلية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 15 ماي 1994 المتضمنة كإيفيات مساعدة وتسهيل الحصول على الأراضي للمستثمرين على ضرورة حصول المستثمر على رخصة البناء ويجب أن يكون منح هذه الرخصة في إطار احترام القواعد والتنظيمات السارية المفعول. وعليه يحق لصاحب الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز برامج الاستثمار طلب رخصة البناء، غير أن المشرع في منحه لرخصة البناء خرج عن القاعدة العامة المتمثلة في عدم إمكانية منح الرخصة دون توفر طلبها على عقد ملكية العقار موضوع البناء وسمح للإدارة أن تمنح هذه الرخصة رغم عدم حيازة المستثمر لعقود الملكية بل لمالك عقد امتياز فقط والتي لا تعتبر عقود ملكية تامة [121] ص 53.

وفي حقيقة الأمر أن رخصة البناء لا تمس ثبوت الملكية، فالترخيص بالبناء لا يمس بأي حال من الأحوال حقوق ذي الشأن في ملكية الأرض ولا يمكن أن تستخدم كحجة في منازعة إثبات الملكية وذلك لأن هذه الرخصة إنما تستهدف مطابقة المشروع الاستثماري لأحكام قوانين التعمير المعمول بها فحسب [168] ص 64. وبناء على ذلك فإن منح الامتياز يخول للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق الغير العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط. وهذا ما أقره المشرع من خلال نص المادة 11 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية [33]، والمرسوم التنفيذي له رقم 152/09 [152]، وهذا ما أشار إليه كذلك المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها [51] من خلال المادة 23. ويشترط في طلب رخصة البناء أن يرفق ضروريا بملف يحتوي على الوثائق الآتية:

- عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو عقد إداري.
- عند الاقتضاء، الوكالة التي تسمح للموكل التصرف باسم المالك.
- تصميم للموقع (سلم 2000/1) ويحتوي على الاتجاه وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
- مخطط الكتلة للبناء (سلم 500/1)
- مخطط حدود الأرضية
- مخططات التنفيذ (سلم 50/1)

- بيان تقييمي وكمي.
 - وإذا تعلق الأمر بإنشاء أو توسيع مباني لمؤسسات صناعية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصلبة والمزعة، فلا بد من الحصول على الترخيص من الوالي، يتم تقديم الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في خمس(05) نسخ مقابل وصل تسلمه الإدارة له للإثبات، وهذا مهما كانت الجهة المختصة بتسليم الرخصة.

2.2.1.2.2.2. تسليم الرخصة أو رفضها

يتم تسليم رخصة البناء إما من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من طرف الوالي أو من طرف الوزير المختص بالتعمير [82]، إذ تختلف جهة تسليم الرخصة باختلاف أهمية ودرجة المشروع فتسلم رخصة البناء من قبل الوالي :-

- البنايات والخدمات المحققة لصالح الدولة، الولاية أو لمصالحها العمومية.
 - منشآت الإنتاج، النقل، التوزيع والتخزين، الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
 - تجزئات أو بنايات لا تخضع لمخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

وتسلم رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير والبناء، بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين بمشاريع المهيكلة ذات منفعة وطنية أو لمنطقة ما.
 يلتزم صاحب الطلب عند تسلم الرخصة القيام ب:

- المساهمة في نفقات إنجاز التجهيزات العمومية الضرورية بفعل هذا البناء، وكذا إنجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات بعيدا عن الطريق العمومي.

- إيجاد أجهزة لمعالجة وتصفية الدخان والغازات المضرة بالصحة، والتقليل من الضجيج، إذ يمكن أن تتوقف رخصة بناء مؤسسة صناعية على فرض حتمية معالجة ملائمة معقدة لتصفية كل أنواع الدخان والتسربات الغازية من كل المواد الضارة بالصحة العمومية، ويمكن فضلا على ذلك اشتراط تدابير ترمي إلى التقليل من الضجيج [82].

- احترام التدابير الخاصة التي تحددها القوانين والتنظيمات التي تحد من التعمير المنشور، والذي لا يتماشى مع المساحات الطبيعية أو من شأنه تهديد الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية أو الأراضي الغابية المجاورة.

وعندما تمنح الرخصة أو تشتمل على تحفظات معينة فيجب أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة معللا ومبلغا إلى الطالب الذي له عدة طرق للطعن السلبي والقضائي المقرر حسب القانون.
 أما حالات رفض تسليم رخصة البناء فإنها ترجع إلى عدة أسباب تنصب في مجملها إلى:

- عدم مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير، أو مختلف القواعد العامة المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير، وهذا في البلديات التي لا تتوفر بعد على مخطط لشغل الأراضي.

- عدم مطابقة المشروع المراد إنجازه لرخصة التجزئة بالنسبة للأراضي المجزأة.

- إذا كان البناء من شأنه المساس بالسلامة والأمن العمومي من جراء موقعه أو حجمه، أو كان معرض للضجيج.

وقد جاء في الواقع قرار المحكمة العليا رقم 22236 المؤرخ في 11 جويلية 1981 حول رفض تسليم رخصة البناء أنه "من المقرر قانونا أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس حيث موقعها وأبعادها بالصحة العمومية والأمن العمومي".

وفي هذا الخصوص يقع على الإدارة إجراء تحقيق إداري يسمى تحقيق الملائمة بالنسبة للمؤسسات الصناعية التي تنتج مواد ضارة بالبيئة أو بالزراعة أو بالصحة.

وكل القرارات الخاصة بطلب رخصة البناء (من موافقة، رفض، تأجيل البث، الصمت) يمكن أن تكون محل طعن قضائي، ويمكن القيام بطعن سلمي عن طريق رسالة مسجلة أو وصل استلام، إذ خلال الثلاثة (03) أشهر الموالية لتاريخ إعلان انتهاء الأعمال المرخصة برخصة التجزئة، يبقى على المصالح المعنية إعلان قرارها خلال الشهر الموالي وإلا فإن شهادة المطابقة يعتبر موافق عليها.

أما في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في مجال التهيئة والتعمير يمكن السلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال إلى جانب عقوبات تتمثل في:

- غرامة مالية تتراوح من 3000 إلى 03 مائة ألف دينار جزائري توقع عن تنفيذ الأشغال

أو استعمال الأرض بما يتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون، أو الرخص التي يشترطها.

- إمكانية الحكم بالحبس لمدة تتراوح ما بين شهر و06 أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن تطبيق العقوبة نفسها على المهندس والمقاولين أو الأشخاص المسؤولين عن إنجاز البناء دون رخصة [23].

وإذا كانت رخصة البناء التي فرضتها المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وسيلة وقائية، فهي شرط ضروري قبل الشروع في إنجاز البناءات، فإن شهادة المطابقة هي الوسيلة التالية لرخصة البناء وهي علاجية [135] ص 107.

فمن تحصل على رخصة بناء يجب التقيد بما جاء فيها وإلا فالإدارة لن تسلمه رخصة المطابقة، إذ يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي، بإنهاء البناء لتسلم له شهادة

المطابقة كما تضمنت المادة 54 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك [82].

فالغرض من هذه الشهادة هو احترام قواعد البناء التي فرضتها رخصة البناء، وكل مخالفة تعرض صاحبها لعقوبة الغرامة، أما إذا كان التجاوز يفوق نسبة 10 % فإن الغرامة تزيد أكثر، وهكذا بالنسبة لبقية المخالفات. كعدم احترام الارتفاع المرخص به، وحالة الاستيلاء على ملكية الغير، وفي حالة تعديل الواجهة [135] ص 107.

كما ألزم المشرع المالك أو القائم بالأشغال أن يقوم بإجراءات التصريح والإشهار وتتمثل هذه الإجراءات في وضع لافتة تبين مراجعة البناء طبقا لرخصة البناء الممنوحة، وإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا [82].

كما ألزم المشرع من خلال المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المستفيد من الأشغال أن يضع خلال المدة الكاملة العمل في الورشة لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء، وتشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة، وتاريخ الانتهاء، واسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات، والمؤسسة المكلفة بالإنجاز ويحدد الوزير المكلف بالتعمير نموذج هذه اللافتة.

فإن قام المستفيد من الأشغال بالبناء دون القيام بهذه الإجراءات تقوم المخالفة ويتعرض صاحبها لعقوبة الغرامة عن كل مخالفة، كما يتحقق الجرم في حالة عدم وضع اللافتة أصلا، أو في حالة وضعها ولكنها غير مستوفية للبيانات الجوهرية المذكورة آنفا، أو أن تكون اللافتة الموضوعة مخالفة للنموذج المقرر.

والهدف من وضع هذه اللافتة في مكان ظاهر عند الشروع في البناء أو التعلية هو ضمان قيام المقاول والمهندس بالتنفيذ طبقا للرسومات والمواصفات وهو إجراء من شأنه أن يطمئن أصحاب الشأن، ويسمح بالمراقبة للهيئات المختصة [140] ص 143.

ويجري نفس الحكم المتعلق بوضع اللافتة على المباني التي يجري إنشاؤها أو تعليتها أو استكمالها [134] ص 28.

ولالإشارة هناك جرائم أخرى كثيرة مثلها جريمة الهدم بدون ترخيص، جريمة عدم تجديد الترخيص وجريمة البناء دون تأمين وجريمة البناء خارج خط التنظيم... الخ.

2.2.2.2. دراسة أو موجز التأثير على البيئة

تعتبر دراسة أو موجز التأثير على البيئة وسيلة أساسية للنهوض بحماية البيئة، إنها تهدف إلى معرفة وتقدير الانعكاسات المباشرة أو غير المباشرة للمشاريع على السكان.

وتعد دراسة أو موجز التأثير على البيئة إجراء قبلي خاص بدراسة التأثير لجميع الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت التي يمكن بسبب أهميتها وأبعادها وآثارها، أن تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشر بالبيئة، ولاسيما الصحة العمومية والفلاحة والمساحات الطبيعية، والحيوان والنبات، والمحافظة على الأماكن والآثار وحسن الجوار.

ولقد وردت دراسة مدى التأثير على البيئة ضمن أحكام المراسيم الآتية:

- المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27 فيفري 1990 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة الذي جاء تطبيقا لأحكام القانون رقم 03/83 المؤرخ في 05 فيفري 1983 المتضمن حماية البيئة وكيفيات ذلك [28].

- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 أكتوبر 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 أكتوبر 1991 المتضمن تحديد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم [82].

ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة يكون المشرع قد اعتمد معيارين لتحديد مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة، فالمعيار الأول فهو معيار إيجابي ويفهم ذلك من المادة الثانية (02) حيث حدد صراحة بعض الأعمال والأشغال محل الدراسة والتي تكون خاضعة لإجراء قبلي كل الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت الكبرى، ولقد ألزم المرسوم التنفيذي رقم 78/90 محتوى دراسة التأثير بالبيئة بأهمية الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت المزمع إنجازها وبآثارها المتوقعة في البيئة.

واشتملت الدراسة أربعة (04) محاور على الأقل [136] ص 194 يجب أخذها بعين الاعتبار

وهي:

- تحليل حالة المكان الأصلية ومحيطه مع التركيز خصوصا على الثروات الطبيعية والمساحات الفلاحية والغابية والبحرية أو الترفيهية التي تمسها الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت.

- تحليل الآثار في البيئة ولاسيما الأماكن والمناظر والحيوان والنبات والأوساط الطبيعية والتوازنات البيولوجية وحسن الجوار (الضجيج الاهتزازات، الروائح، الدخان، الإصدارات البراقة، ...) أوفي حفظ الصحة والنقاوة العموميتين.

- الأسباب التي تم من أجلها اعتماد المشروع
 - التدابير التي ينوي صاحب المشروع أو مقدم الطلب القيام بها لإزالة عوائق المشروع المضرة بالبيئة أو تخفيفها وتعويضها وتقدير النفقات المناسبة لذلك.
 وهذه المحاور الكبرى تمثل الحد الأدنى لمحتوى الدراسة، إذ يمكن إدراج بعض المحاور الإضافية بالنسبة لبعض المشاريع عن طريق إصدار قرارات وزارية مشتركة.
 أما المعيار الثاني الذي تبناه المرسوم التنفيذي رقم 78/90 فهو معيار سلبي وقد جاء ذكره في مضمون نص المادة الثالثة (03) والتي تحيل بدورها على الملحق المنشور في آخر المرسوم وهي عدم إخضاع بعض الأعمال لإجراء طلب تسليم دراسة التأثير في البيئة.
 غير أنه بإلغاء القانون رقم 03/83 المتضمن حماية البيئة بموجب القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة [28] وتطبيقاً لأحكام المادتين 15 و16 من هذا القانون الجديد صدر المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 19 ماي 2007 الذي يحدد مجال تطبيق محتوى وكيفيات المصادقة على دراسة موجز التأثير على البيئة [58]، والذي على أساسه سوف يتم التطرق إلى: مجال تطبيق دراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة في الفرع الأول وشروط واردة في تشريعات مختلفة في فرع ثان.

1.2.2.2.2. مجال تطبيق دراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة.

إن دراسة أو موجز التأثير على البيئة تهدف إلى تحديد مدى ملائمة إدخال المشروع في بيئة مع تحديد وتقييم الآثار المباشرة أو غير المباشرة للمشروع والتحقق من التكفل بالتعليمات المتعلقة بحماية البيئة في إطار المشروع المعني.

ولقد حدد المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 145/07 السابق الذكر المشاريع التي تخضع إلى دراسة وموجز التأثير وذلك عبر ملحقين، ومن بين هذه المشاريع التي تخضع لدراسة التأثير هي:

- مشاريع تهيئة وإنجاز مناطق نشاطات صناعية جديدة.
- مشاريع تهيئة وإنجاز مناطق نشاطات تجارية حديثة.

1.1.2.2.2.2. محتوى دراسة التأثير على البيئة

يجب أن يتضمن محتوى دراسة أو موجز التأثير المعد على أساس حجم المشروع والآثار المتوقعة على البيئة لاسيما ما يأتي:

- تقديم صاحب المشروع، لقبه أو مقر شركته وكذلك عند، الاقتضاء شركته وخبرته المحتملة في مجال المشروع المزمع إنجازه وفي المجالات الأخرى.
- تقديم مكتب الدراسات [58].
- تحليل البدائل المحتملة لمختلف خيارات المشروع وهذا بشرح وتأسيس الخيارات المعتمدة على المستوى الاقتصادي والتكنولوجي والبيئي.
- تحديد منطقة الدراسة.
- الوصف الدقيق للحالة الأصلية للموقع وبيئته المتضمن لاسيما موارد الطبيعة وتنوعه البيولوجي وكذا الفضاءات البرية والبحرية أو المائية المحتمل تأثيرها بالمشروع.
- الوصف الدقيق لمختلف مراحل المشروع لاسيما مرحلة البناء والاستغلال وما بعد الاستغلال (تفكيك المنشآت وإعادة الموقع إلى ما كان عليه سابقا).
- تقرير أصناف وكميات الرواسب والانبعثات والأضرار التي قد تتولد خلال مختلف مراحل إنجاز المشروع واستغلاله (لاسيما النفايات والحرارة والضجيج والإشعاع والاهتزازات والروائح الدخان...).
- تقييم التأثيرات المتوقعة المباشرة وغير المباشرة على المدى القصير والمتوسط والطويل المشروع على البيئة (الهواء والماء والتربة والوسط البيولوجي والصحة...).
- الآثار المتركمة التي يمكن أن تتولد خلال مختلف مراحل المشروع.
- وصف التدابير المزمع إتخاذها من طرف صاحب المشروع للقضاء على الأضرار المترتبة على إنجاز مختلف مراحل المشروع أو تقليصها أو تعويضها.
- مخطط تسيير البيئة الذي يعتبر برنامج متابعة تدابير التخفيف أو التعويض المنفذة من قبل صاحب المشروع.
- الآثار المالية الممنوحة لتنفيذ التدابير الموصى بها.
- كل عمل آخر أو معلومة أو وثيقة أو دراسة قدمتها مكاتب الدراسات لتدعيم أو تأسيس محتوى دراسة أو موجز التأثير المعنية [58].
- وبهذا يكون المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 145/07 قد حدد صراحة باعتماده معيار واحد في تحديد مجال التطبيق ومحتوى دراسة التأثير في البيئة وذلك من خلال المادة 13 منه، بخلاف المرسوم السابق رقم 78/90 المتعلق بدراسة مدى التأثير في البيئة الذي جاء تطبيقا لأحكام القانون رقم 03/83 المتعلق بحماية البيئة والملغى [58].
- ولما كانت عملية إقامة الاستثمارات والمشاريع من شأنها أن تسبب الإضرار بالبيئة، لفلا بد على صاحب المشروع استقاء هذه الشروط قبل القيام بإنجاز المشروع فهي تسبق طلب رخصة البناء وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 21 من المرسوم رقم 145/07 على أنه: " لا يمكن صاحب المشروع

الشروع في أشغال البناء المتعلقة بالمشاريع الخاضعة لدراسة أو موجز التأثير قبل الموافقة على دراسة أو موجز التأثير حسب الكيفيات المحددة في هذا المرسوم"، وهذا ما يستشف كذلك من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار عندما أُلزم المستثمر بتقديم للوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار ما يثبت عدم الإضرار بالبيئة ضمن ملف إنجاز المشروع والحصول على المزايا وما ورد كذلك في بنص المادة العاشرة من القانون رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار على أنه تستفيد من مزايا خاصة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني، لاسيما عندما تستعمل تكنولوجيات خاصة من شأنها أن تحافظ على البيئة وتفضي إلى تنمية مستدامة.

وفي هذا الصدد تنص المادة 76 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه تستفيد من حوافز مالية وجمركية تحدد بموجب قانون المالية، المؤسسات الصناعية التي تستورد التجهيزات التي تسمح في سياق صناعتها أو منتوجاتها، بإزالة أو تخفيف ظاهرة الاحتباس الحراري، والتقليص من التلوث في كل أشكاله، وتضيف المادة 77 من نفس القانون على أنه يستفيد كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بأنشطة ترقية البيئة من تخفيض في الربح الخاضع للضريبة.

2.1.2.2.2. إجراء استصدار دراسات وموجزات التأثير في البيئة

من أجل استصدار دراسات وموجزات التأثير يجب القيام بالإجراءات الآتية بالترتيب:

الإجراء الأول: إجراءات فحص دراسات وموجزات التأثير

- يجب أن تودع دراسة أو موجز التأثير على البيئة من طرف صاحب المشروع لدى الوالي المختص إقليميا في عشر (10) نسخ [58].

- تفحص المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا محتوى دراسة أو موجز التأثير، بتكليف من الوالي، ويمكنها أن تطلب من صاحب المشروع كل معلومة أو دراسة تكميلية لازمة، ويمنح صاحب المشروع مهلة شهر واحد (01) لتقديم المعلومات التكميلية المطلوبة [58].

- يعين الوالي بموجب قرار فتح تحقيق عمومي بعد الفحص الأولي وقبول دراسة أو موجز التأثير وهذا لدعوة الغير أوكل شخص طبيعي أو معنوي لإبداء آرائهم في المشروع المزمع إنجازه وفي الآثار المتوقعة على البيئة [58].

الإجراء الثاني: التحقيق العمومي

- يجب أن يعلم الجمهور بالقرار المتضمن فتح التحقيق العمومي عن طريق التعليق في مقر الولاية والبلديات المعنية وفي أماكن موقع المشروع وكذلك عن طريق النشر في يوميتين وطنيتين، والذي يحدد كما يأتي:

* موضوع التحقيق العمومي بالتفصيل.

* مدة التحقيق التي يجب ألا تتجاوز شهرا واحدا (01) ابتداء من تاريخ التعليق.

* الأوقات والأماكن التي يمكن للجمهور أن يبدي ملاحظاته فيها على سجل مرقم ومؤشر عليه مفتوح لهذا الغرض[58].

* ترسل الطلبات المحتملة لفحص دراسة أو موجز التأثير إلى الوالي المختص إقليميا.

ويدعو الوالي الشخص المعني إلى الإطلاع على دراسة أو موجز التأثير في مكان يعينه له ويمنحه مدة خمسة عشرة (15) يوما لإبداء آرائه وملاحظاته[58].

- يعين الوالي في إطار التحقيق العمومي محافظا محققا يكلف بالسهر على احترام التعليمات المحددة سابقا[58] في مجال تعليق ونشر القرار المتضمن فتح التحقيق العمومي وكذلك سجل جمع الآراء.

- يكلف المحافظ المحقق أيضا، بإجراء كل التحقيقات أو جمع المعلومات التكميلية الرامية إلى توضيح العواقب المحتملة للمشروع على البيئة.

- يحرر المحافظ المحقق عند نهاية مهمته محضرا يحتوي على تفصيل تحقيقاته والمعلومات التكميلية التي يجمعها ثم يرسلها إلى الوالي.

- يحرر الوالي عند نهاية التحقيق العمومي، نسخة من مختلف الآراء المحصول عليها وعند الاقتضاء استنتاجات المحافظ المحقق ويدعو صاحب المشروع، في آجال معقولة، لتقديم مذكرة جوابية[58].

الإجراء الثالث: المصادقة على دراسة أو موجز التأثير

عند نهاية التحقيق العمومي يرسل ملف دراسة أو موجز التأثير المتضمن آراء المصالح التقنية ونتائج التحقيق العمومي مرفقا بمحضر المحافظ المحقق والمذكرة الجوابية لصاحب المشروع عن الآراء الصادرة، حسب الحالة إلى:

- الوزير المكلف بالبيئة بالنسبة لدراسة التأثير

- المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا بالنسبة لموجز التأثير الذين يقومون بفحص دراسة أو موجز التأثير والوثائق المرفقة.

وفي هذا الإطار يمكنهم الاتصال بالقطاعات المعنية والاستعانة بكل خبرة.

- يجب أن تتجاوز مدة فحص ملف دراسة أو موجز التأثير أربعة (04) أشهر ابتداء من تاريخ إقفال التحقيق العمومي[58].

- يوافق الوزير المكلف بالبيئة على دراسة التأثير، ويوافق الوالي المختص إقليميا على موجز التأثير.

ويجب أن يكون رفض دراسة أو موجز التأثير مبررا، على أن يرسل قرار الموافقة على دراسة التأثير أو رفضها إلى الوالي المختص إقليميا لتبليغها لصاحب المشروع، حيث يقوم الوالي المختص إقليميا بإبلاغ صاحب المشروع بقرار الموافقة على موجز التأثير أو رفضه.

- وفي حالة ما إذا تم إقرار رفض دراسة أو موجز التأثير ودون المساس بالطعون القضائية المنصوص عليها في التشريع المعمول به، يمكن صاحب المشروع أن يقدم للوزير المكلف بالبيئة طعنا إداريا مرفقا بمجموع التبريرات أو المعلومات التكميلية التي تسمح بتوضيح أو تأسيس الاختيارات التكنولوجية والبيئية لطلب دراسة أو موجز التأثير من أجل دراسة جديدة[58].

ولقد أوجب المشرع أن يكون كل تغيير في إبعاد المنشآت وقدرة المعالجة والإنتاج والطرق التكنولوجية محل دراسة أو موجز تأثير جديدين بمجرد إيداع دراسة أو موجز التأثير للموافقة عليها[58].

والمشاريع التي كانت محل دراسة أو موجز التأثير يتم مراقبتها من طرف المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا[58].

2.2.2.2.2. شروط واردة في تشريعات مختلفة

إضافة إلى الشروط السابقة الذكر هناك شروط عامة أخرى تتواجد هذه الشروط ضمن قوانين أخرى منها: قانون البيئة، قانون الغابات، قانون المياه.

1.2.2.2.2. في إطار قانون حماية البيئة

تعد الجزائر من الدول السبّاقة في الاهتمام بالبيئة ولاسيما من الناحية التشريعية، حيث صدرت عدة قوانين ومراسيم تحمي البيئة من أنواع الاعتداء[135] ص 138، وفي هذا الإطار صدر القانون رقم 03/83 المتعلق بحماية البيئة الذي نص على عدة جرائم وذلك في المواد 27 وما بعدها، وضمنها قد تم النص على جريمة استغلال منشأة بدون ترخيص[28]، ويعد هذا الفعل حسب نص هذه المادة جريمة وكيفية على أنها جنحة وشدّد عقوبتها في حالة العود، إذ تتمثل أركانها في فعل الاستغلال، وأن تكون منشأة وأن يقع الاستغلال دون ترخيص أو تصريح[28].

كما نصت المادة 74 من نفس هذا القانون أنه: "تخضع إلى أحكام هذا القانون المعامل والمشاغل والورشات والمحابر وبصفة عامة المنشآت التي يشغلها أو يملكها كل شخص طبيعي أو اعتباري أو عمومي أو خاص والتي قد تتسبب في أخطار أو في مساوئ إما لياقة الجوار وإما للصحة أو الأمن أو النظافة العمومية، إما الفلاحة أو حماية الطبيعة والبيئة وإما للمحافظة على الأماكن السياحية والآثار".

ولقد قيد المشرع كل استغلال المنشأة مما ذكر آنفا بالزامية الحصول على ترخيص

أو تصريح وذلك بوجوب حصول مستغل المنشأة على ترخيص من الوزير المكلف بحماية البيئة والوالي، أو رئيس المجلس البلدي، وذلك حسب حجم المنشأة أو مستوى التلوث المتسبب فيه المنشآت والتي تشكل أخطارا على البيئة عموماً [28].

كما أوجب القانون رقم 03/83 الحصول على التصريح من قبل مستغل المنشأة والذي يوجه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ويجب أن تكون المنشآت المراد استغلالها لا تتطوي على أخطار أو مساوئ بيئية، وفي حالة ثبوت أخطار بسبب المنشأة لا تمنح الرخص، وتمنح بعد إزالة المساوئ أو الأخطار.

أما في حالة استغلال المنشأة دون ترخيص أو تصريح فإن الجريمة تتوافر بأركانها ويتعين معاقبة الجاني بغرامة من 2000 إلى 20.000 دج، وفي حالة العود يعاقب الجاني بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر وبغرامة مالية من 20... إلى 100.000 دج أو بإحدى العقوبتين فقط، إلا أنه في حالة عدم التنفيذ في الآجال المفروض تطبيق أحكام المادة 123 وذلك بالحكام بغرامة من 2500 إلى 25.000 دج ويمكن للمحكمة أيضا القضاء بمنح استعمال المنشآت حتى تنتهي الأشغال ولها علاوة على ذلك أن تأمر بتنفيذ هذه الأشغال تلقائيا على نفقة المشتغل المحكوم عليه [135] ص 140.

وفي إطار مواكبة المشرع الجزائري المعطيات الجديدة وربطها بتحركات المجتمع الجزائري المتصاعدة وضرورة تزويد الدولة بآليات قانونية تسمح لها بتكفل أفضل لحماية البيئة بجعلها أكثر نجاعة وفعالية [133] ص 192 فقد صدر القانون رقم 10/03 بتاريخ 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة [10] في ظل ظروف دولية زاد فيها الاهتمام بمشاكل البيئة العالمية، وما ترتب على ذلك من انعكاسات على التشريعات الداخلية. الذي ألغى أحكام القانون رقم 03/83 المؤرخ في 05 فيفري 1983 والمتعلق بحماية البيئة [10] بموجب المادة 13 منه.

ومن بين أهداف القانون الجديد رقم 10/03 هو تحديد صلاحيات مختلف المنظمين في مجال حماية البيئة ومراقبة حالتها ومعالجة المعطيات المحصل عليها، ومن أهدافه أيضا وضع أحكام جزائية تعاقب المخالفين لأحكامه وتضفي عليها طابع الصرامة في مكافحة التلوث [133] ص 192.

كما جاء هذا القانون بمبادئ جديدة وهي مبادئ عامة دولية حيث اعتبرها بمثابة الأحسن التي يقوم عليها هذا القانون [10].

كما أن هذا القانون وعلى عكس القانون رقم 03/83 أخرج من أحكامه الحماية من النفايات الخطرة وأقر لها قانونا مستقلا هو القانون رقم 19/01 الصادر في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها [13] ، كما تناول القانون رقم 10/03 السابق الذكر من خلال الباب الثالث منه المتضمن مقتضيات الحماية البيئية، وبصفة خاصة حماية الهواء، والجو، وحماية الماء والأوساط المائية، حيث أخضع المشرع كل ورشات البناء والمؤسسات الصناعية والمركبات وغيرها إلى

مقتضيات حماية البيئة بتفادي التلوث الجوي والعمل على الحد منه [10] مع إلزام المتسببين فيها اتخاذ كل التدابير للتقليل أو الكف عن استعمال المواد المتسببة في إفقار طبقة الأوزون.

وفي حالة مخالفة الأحكام القانونية المتعلقة بمقتضيات حماية الهواء والجو فقد نصت المادة 84 على معاقبة كل شخص تسبب في تلويث الجو، بغرامة مالية من 5000 دج إلى 15000 دج، وفي حالة العود يعاقب بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر وبغرامة مالية من 50.000 دج إلى 15000.00 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة الحكم بهذه العقوبات يحدد القاضي الأجل الذي ينبغي أن تنجز فيه الأشغال وأعمال التهيئة المنصوص عليها في التنظيم [10]، كما يمكن للقاضي الحكم بتنفيذ الأشغال وأعمال التهيئة على نفقة المحكوم عليه، وعند الاقتضاء يمكنه الأمر بمنع استعمال المنشآت أو أي عقار أو منقول آخر يكون مصدرا للتلوث الجوي، وذلك حتى إتمام إنجاز الأشغال والترميمات اللازمة [10]. وإذا لم تكن هناك ضرورة للقيام بالأشغال أو أعمال التهيئة، يمكن للقاضي تمديد أجل للمحكوم عليه للامتثال إلى الالتزامات المنصوص عليها في التنظيم.

أما في حالة عدم احترام المحكوم عليه الآجال المذكورة سابقا فيجوز للمحكمة أن تأمر بغرامة مالية تتراوح من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000 دج) وغرامة تهديديه لا يقل مبلغها على ألف دينار (1.000 دج) عن كل تأخير. كما يمكنها أيضا الأمر بخطر استعمال المنشآت المتسببة في التلوث إلى حين إنجاز الأشغال وأعمال التهيئة وتنفيذ الالتزامات المنصوص عليها [10].

وفي هذا الخصوص يرى الدكتور علي سعيداني أن العقوبات المتعلقة بحماية الهواء والجو من التلوث جاءت منسجمة مع مقتضيات الحماية الفعالة واللازمة التي يجب أن تتسم دائما بالصرامة تجاه كل ما من شأنه إلحاق الضرر بالبيئة بصفة عامة وعناصرها بصفة خاصة، حيث يعتبر الهواء أحد العناصر [133] ص 197.

إن القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، قد أنشأ أنظمة قانونية خاصة للمؤسسات المصنفة [160] ص 68. من خلال الفرع الأول من الفصل الخامس منه، حيث تخضع لأحكام هذا القانون المصانع والورشات والمشاعل ومقاطع الحجارة والمناجم، وبصفة عامة المنشآت التي يشغلها أو يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي أو خاص، والتي قد تتسبب في إخطار على الصحة العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والمواقع والمعالم والمناطق السياحية، أو قد تتسبب في المساس براحة الجوار [10].

وتخضع المنشآت المصنفة حسب أهميتها وحسب الأخطار أو المضار التي تنجز عن استغلالها لترخيص من الوزير المكلف بالبيئة والوزير المعني عندما تكون هذه الرخصة منصوصا عليها في

التشريع المعمول به، ومن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتخضع لتصريح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، المنشآت التي لا تتطلب إقامتها دراسة تأثير ولا موجز التأثير [10].

وفي هذا الخصوص، فإن شروط وكيفية منح رخصة استغلال المؤسسة المصنفة وتعليقها قد حددت في المرسوم رقم 198/06 المؤرخ في 31 ماي لسنة 2006 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة [63]، ولقد قسمت المادة الثالثة من هذا المرسوم رخصة استغلال المؤسسة المصنفة إلى أربع فئات حسب السلطة التي تمنح الترخيص كما يلي:

- مؤسسة مصنفة من الفئة الأولى: تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لرخصة وزارية.
- مؤسسة مصنفة من الفئة الثانية: تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لرخصة الوالي المختص إقليميا.
- مؤسسة مصنفة من الفئة الثالثة: تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لنظام رخصة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
- أما المؤسسة المصنفة من الفئة الرابعة: فإنها تخضع لنظام التصريح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

وحسب نص المادة الرابعة (04) من المرسوم التنفيذي رقم 198/06 فإنه تعد رخصة استغلال المؤسسة المصنفة وثيقة إدارية تثبت أن المنشأة المصنفة المعنية تطابق الأحكام والشروط المتعلقة بحماية وصحة وأمن البيئة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما لاسيما أحكام هذا المرسوم، وهي تهدف إلى تحديد تبعات النشاطات الاقتصادية على البيئة والتكفل بها، وبهذا لا تحل محل أي رخصة من الرخص القطاعية المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

تمر دراسة ملف رخصة استغلال منشأة مصنفة على مرحلتين:

المرحلة الأولى لإيداع الطلب:

- إيداع ملف طلب الرخصة لدى الوالي المختص إقليميا
- دراسة أولية لملف طلب الرخصة الاستغلال من طرف اللجنة.
- وفي حالة الاستثمارات الجديدة يجب أن يكون عناصر تقييم المشروع موضوع مشاور فيما بين إدارات البيئية والصناعة والمساهمات وترقية الاستثمارات.
- منح مقرر بالموافقة المسبقة لإنشاء المؤسسة المصنفة والصادر على أساس دراسة ملف الطلب في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر.
- المرحلة الثانية: وهي المرحلة النهائية لتسليم الرخصة:
- زيارة اللجنة للموقع بعد إتمام إنجاز المؤسسة المصنفة بغرض التحقق من مطابقتها للوثائق المدرجة في ملف الطلب.

- إعداد مشروع قرار رخصة استغلال المؤسسة المصنفة من طرف اللجنة وإرسالها إلى السلطة المؤهلة للتوقيع [63].

- تسليم رخصة استغلال المؤسسة المصنفة حسب الشروط المحددة في هذا المرسوم في أجل ثلاثة (03) أشهر من تاريخ تقديم الطلب عند نهاية الأشغال.

لا تسلم رخصة استغلال المؤسسة المصنفة إلا بعد زيارة تقوم بها اللجنة المختصة لموقع المؤسسة وهذا عند إتمام الإنجاز، وذلك للتأكد من مطابقتها للوثائق المدرجة في ملف الطلب ولنص مقرر الموافقة المسبقة [63].

وتعلق رخصة استغلال المؤسسة المصنفة بعد معاينة وضعية غير مطابقة للتنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة في مجال حماية البيئة أو للأحكام التقنية الخاصة المنصوص عليها في رخصة الاستغلال الممنوحة من جهة وبعد عدم التكفل بالوضعية غير المطابقة عند نهاية الأجل الممنوح لهذا الغرض من جهة أخرى، ويكون سحب الرخصة بعد ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ قرار التعليق، وفي حالة سحب رخصة استغلال المؤسسة المصنفة يخضع كل استغلال جديد لإجراء جديد لمنح رخصة الاستغلال [63].

في حين إذا تعلق الأمر بالمؤسسة المصنفة من الفئة الرابعة، فيرسل تصريح لاستغلال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قبل ستين (60) يوما على الأقل من بداية استغلال المؤسسة المصنفة وإذا رفض تصريح استغلال هذه المؤسسة، فإنه يجب أن يكون الرفض مبررا أو مصدق عليه من طرف اللجنة ويبلغ للمصرح.

وكل تعديل في المؤسسة المصنفة يهدف إلى تحويل نشاطها أو تغيير في المنهج أو تحويل المعدات أو توسيع النشاطات يتطلب تقديم طلب جديد للحصول على رخصة استغلال المؤسسة المصنفة أو ترخيص جديد [63] ويجب إتباع نفس الإجراء في حالة تحويل المؤسسة المصنفة أو المنشأة المصنفة إلى موقع آخر [63].

أما عندما يتغير مستغل المؤسسة المصنفة المستغلة يجري المستغل الجديد في الشهر الذي يلي التكفل بالاستغلال التصريح بذلك إلى الوالي المختص إقليميا بالنسبة للمؤسسات المصنفة الخاضعة لنظام الرخصة [63].

وفي الحالة التي تتوقف فيها المؤسسة المصنفة عن النشاط نهائيا يتعين على المستغل أن يترك الموقع في حالة لا تشكل أي خطر أو ضرر على البيئة ولهذا يتعين على المستغل إعلام خلال الثلاثة (03) أشهر التي تسبق تاريخ التوقف أن يرسل إلى الوالي المختص إقليميا ملف يتضمن مخطط إزالة تلوث الموقع يحدد فيه إفراغ أو إزالة المواد الخطرة وكذا النفايات الموجودة في الموقع، وكذا إزالة تلوث الأرض والمياه الجوفية المحتمل تلوثها، وعند الحاجة كيميائيات حراسة الموقع.

وما يمكن قوله فإنه إذا كان القانون يعد الإطار لحماية البيئة خاصة القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة باعتباره يحدد القواعد العامة التي يجب إقرارها لحماية البيئة عند الإقدام على إنجاز أي مشروع مع ضرورة إعلام المواطن وإشراكه في القرار [160] ص 67، إلا أنه تبقى دائماً عمل الدولة والجماعات المحلية والمواطنين ضروري لضمان حفظ الصحة العمومية، فإن القانون البلدي والقانون رقم 19/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تسيير النفايات ومراقبتها وإتلافهما ينصان على مسؤولية البلدية في مهامها الأساسية في مجال المحافظة على البيئة. كما تعد البلدية هي المسؤول المباشر على تسيير النفايات وعلى إنجاز أماكن لرمي هذه النفايات كما تبقى هي المسؤولة أمام المستعملين إلى ضرورة تكليفهم ببعض أنشطة التسيير.

2.2.2.2.2. في إطار قانون الغابات

حتى تضمن الإدارة وقاية الغابات فإنها تصدر قرارات تنظيمية عامة أو قرارات فردية وهي أعمال إدارية انفرادية تخلص في ثلاث تدابير أساسية تتمثل في الترخيص والتنظيم والمنع [141] ص 58. ويعد نظام التراخيص الوسيلة الناجعة في الرقابة القبلية لأي نشاط بداخل الغابة أو بالقرب منها ويكاد يكون هذا النظام عاماً في الغابات خشية أو تؤدي بعض النشاطات إلى الإضرار بها [141] ص 59. وعلى هذا الأساس فإن قانون الغابات رقم 12/84 الصادر في 23 جوان 1984 يخضع بعض النشاطات الهامة إلى الرخصة القبلية التي تسلمها إدارة الغابات سواء تعلق الأمر:

- رخصة التعرية
- رخصة البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها
- أو رخصة استخراج المواد
- رخصة التعرية

تخضع القيام بتعرية الأراضي وهي عملية تقليص مساحة الثروة الغابية لأغراض غير التي تساعد على تهيئتها وتنظيمها إلى الرخصة المسبقة من طرف الوزير المكلف بالغابات بعد أخذ رأي المجموعات المحلية ومعاينة وضعية الأماكن سواء تعلق الأمر برخصة تمنح للخواص باعتبار أن تعرية الأراضي ذات الطابع الغابي التابعة للخواص تكون خاضعة للترخيص ولا تمارس دون علم من إدارة الغابات أو قد تكون هذه الغابات محل إقامة منشآت المصلحة العامة إذ تتطلب فيها التعرية وعليه تجب الرخصة.

- الترخيص بالبناء في الأملاك الغابية الوطنية أو القرب منها:

لقد نظمت المادة 27 من القانون رقم 12/84 أن البناء الذي يكون بداخل الأملاك الغابية أو بالقرب منها يكون برخصة تسلمها الوزارة المكلفة بالغابات.

ويخص الترخيص كل أنواع البناء سواء كان لمزاولة نشاط أو للسكن، فلا يجوز إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتوجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 500 متر إلا برخصة من الوزارة المكلفة بالغابات، كما لا يجوز إقامة فرن للجير أو الجبس أو مصنع للأجر أو القرميد أو فرن لصنع مواد البناء أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدرا للحرائق داخل أو على بعد كيلومتر واحد دون رخصة من الوزارة كما ولا يجوز إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كيلومترين دون رخصة من الوزارة. على أن تخضع كل أنواع البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية إلى الترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات. وفي كل الأحوال تسلم لهذه الرخصة من طرف الوزارة المكلفة بالغابات، وفي هذا الشأن يرى الأستاذ هونوي أن هذه الرخصة ما دامت مركزية، فهي صعبة المنال من الناحية العملية، لذا قد يكون من الأفضل أن تمنح من طرف الوالي الذي تساعده في كل الأحوال المصالح التقنية الولائية للغابات لضمان السرعة والنجاحة في البث [141] ص 63.

- الترخيص باستخراج المواد من الأملاك الغابية الوطنية

تقضي المادة 33 من القانون رقم 12/84 أن استخراج أو رفع المواد خاصة من المقالع أو المرامل قصد استعمالها في الأشغال العمومية أو الاستغلال المنجمي من الأملاك الغابية الوطنية يخضع للترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات.

أما بالنسبة لمسيرى العقارات والمصانع والحظائر والبناءات الأخرى التي أقيمت قبل نشر هذا القانون داخل الأملاك الغابية الوطنية أو بالقرب منها فيتعين عليهم الإعلان عن أنفسهم ضمن أجل مدته سنة واحدة لدى الوزارة المكلفة بالغابات التي تحيطهم علما بالإجراءات المتعلقة بحماية الثروة الغابية.

وإلى جانب القانون المتعلق بالنظام العام للغابات فقد تضمن كذلك المرسوم رقم 44/87 المتعلق

بوقاية الأملاك الغابية الوطنية وما جاورها من الحرائق بعض التراخيص منها:

- الترخيص باستعمال النار لأغراض نفعية
- الترخيص بالقيام ببعض النشاطات خارج موسم الحماية من الحرائق وعلى بعد لا يقل من كليومتر إنجاز مفحمة، استخلاص القطران، وتدخين خلايا النحل.

3.2.2.2.2.2. في إطار قانون حماية المياه

لا تختلف حماية المياه من حيث مصادره حيث تحضى مختلف مصادر المياه للحماية المخصصة لها، سواء تعلق الأمر بالمياه الجوفية أو السطحية أو مياه الينابيع، والمياه المعدنية، أو مياه البحر أو المجاري والبحيرات أو البرك والسبغات والشطط، ومنشآت تعبئة المياه وتحويلها وتخزينها ومعالجتها أو توزيعها أو تطهيرها.

وتتوزع مهمة حماية المياه من التلوث بين كل الهيئات المحلية، والمؤسسات الصناعية لاسيما تلك التي ينتج عن نشاطها عناصر ملوثة للمياه [133] ص 250.

ويقصد بتلوث المياه إدخال أية مادة في الوسط المائي، من شأنها أن تغير الخصائص الفيزيائية والكيميائية أو البيولوجية للماء، وتتسبب في مخاطر على صحة الإنسان، وتضر بالحيوانات والنباتات البرية والمائية وتمس بجمال المواقع أو تعرقل أي استعمال طبيعي آخر للمياه [10].

ومن بين المواد التي عادة ما تشكل خطرا على المياه الجوفية منها والسطحية، الأخطار الناتجة عن تسرب الزيوت والمواد البترولية المختلفة التي تفرزها بعض المصانع أو النشاطات الملحقة بها والتي يتطلب تجميعها وصبها في منشآت، أو تخزينها قصد التخلص منها من أجل عدم تلويثها للبيئة [80].

ومن أجل التحكم في آثار النشاطات الصناعية الملوثة للمياه نجد أن القانون رقم 17/83 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه [29] قد تضمن بعض الشروط لاستغلال المياه في المجال الصناعي وهي:

- يشترط على كل مؤسسة عمومية أو خاصة وكل وحدة صناعية تعتبر ملفوظاتها عوامل ملوثة للبيئة أن تزود بمنشآت للتصفية.

- يجب أن تراعي عند وضع كل مشروع يتعلق بإقامة وحدات صناعية مستهلكة للمياه، أو توسيعها مقاييس الاقتصاد في المياه وضرورة القيام بمعالجة المياه المستعملة كلما أمكن تحقيق ذلك تقنيا واقتصاديا.

أما القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتعلق بالمياه [9] والذي ألغي جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون الجديد [9] ولاسيما القانون رقم 17/83 المؤرخ في 16 جوان 1983 والمتضمن قانون المياه، المعدل والمتمم [9] فإنه أوجب حماية الأوساط المائية والأنظمة البيئية المائية من كل أنواع التلوث التي من شأنها أن تمس بنوعية المياه وتضر بمختلف استعمالاتها وذلك طبقا لأحكام المواد من 48 إلى 51 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 09 جويلية 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة [9].

ويخضع رمي الإفرازات أو تفريغ أو إيداع كل أنواع المواد التي لا تشكل خطر تسمم أو ضررا بالأماكن العمومية للماء، إلى ترخيص تحديد شروط وكيفيات منحه عن طريق التنظيم، ويرفض منح هذه الرخصة لاسيما عندما تضر الإفرازات أو المواد محل الرخصة بما يأتي:

- القدرة على التجديد الطبيعي للمياه.

- متطلبات استعمال المياه

- الصحة والنظافة العمومية

- حماية الأنظمة البيئية المائية

- السيول العادي للمياه

- أنشطة الترقية الملاحية[9].

كما يمكن أن تنظم أو تمنع داخل نطاق الحماية النوعية[9] مجمل النشاطات بما في ذلك النشاطات الفلاحية أو الصناعية، كما يمكن أن تكون محل تدابير خاصة بالمراقبة والحصر أو المنع الأنشطة المتعلقة لاسيما بما يأتي:

- وضع قنوات المياه القذرة.

- وضع قنوات وخزانات ومخازن المحروقات ومحطات خدمات توزيع الوقود

- وضع مركبات الإسفلت

- إقامة كل البنايات ذات الاستعمال الصناعي

- تفريغ كل أنواع النفايات

- نشر الإفرازات، وبصفة عامة كل المنتوجات والمواد التي من شأنها أن تمس بنوعية الماء، بما في ذلك، وعند الاقتضاء، المواد المخصصة للزراعة.

- إقامة المحاجر واستغلالها

وتضيف المادة 47 من القانون المتعلق بالمياه رقم 12/05 أنه يجب على كل منشأة مصنفة بموجب المادة 18 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة و لاسيما كل وحدة صناعية تعتبر تفريغاتها ملوثة بما يأتي:

- وضع منشآت تصفية ملائمة

- مطابقة منشآتها وكذا كيفيات معالجة مياهها المترسبة حسب معايير التفريغ المحددة عن طريق التنظيم.

وتلعب الإدارة المركزية والمحلية بما لها من سلطات الضبط الإداري من التأكد قبل منح أي ترخيص لصب المياه الملوثة في الوسط الطبيعي من طرف المؤسسات التي تمارس النشاطات الملوثة،

من أن الصب لا يمس بطاقة التجديد الطبيعي للمياه، ولا يؤثر على حماية الثروة العمومية [133] ص 251.

وفي هذا الخصوص تنص كذلك المادة 48 من القانون رقم 12/05 المتعلق بالمياه على أنه: "يجب على الإدارة المكلفة بالموارد المائية أن تتخذ كل التدابير التنفيذية لتوقيف تفريغ الإفرازات أو رمي المواد الضارة عندما يهدد تلوث المياه الصحة العمومية، كما يجب عليها كذلك أن تأمر بتوقيف أشغال المنشأة المتسببة في ذلك إلى غاية زوال التلوث.

وبصفة عامة، فإنه يلعب مفتشو البيئة دورا هاما في مراقبة مدى التزام الأشخاص الطبيعية والمعنوية والمؤسسات المستفيدة من الرخص الممنوحة لهم لجلب المياه والسوائل المستعملة في الوسط الطبيعي المائي أو البري، وذلك بالانتقال والمعاينة وإجراء التحاليل والقياسات مع تسجيل كل المخالفات التي لم تحترم الشروط في محضر يقدم للوالي المختص إقليميا، الذي يوجه إنذارا لمالك المؤسسة المخالفة التي لم تحترم الشروط المحددة في الرخصة، وفي حالة عدم الامتثال، فإن الوالي يقرر الإيقاف المؤقت لسير التجهيزات المتسببة في التلوث إلى غاية امتثال المؤسسة للشروط المحددة في الرخصة. وفي حالة إعلان سحب رخصة التصريف، أو تعديلها إذا ما طلبت مفتشيه البيئة ذلك، أو المؤسسة المعنية أو الغير المتضرر، فيجب إعلام الوزير المكلف بحماية البيئة وذلك دون الإخلال بالمتابعات القضائية في بعض الحالات، إذ يمكن تقديم المحاضر المعدة من طرف مفتشي البيئة للنياحة العامة لتحريك الدعوى العمومية ضد المؤسسات الملوثة.

3.2.2. المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي

إن طريقة استغلال العقار الصناعي تعد مسألة حيوية وقضية جوهرية نظرا لارتباطها بتحقيق التنمية، لاسيما بتحقيق التنمية الاقتصادية بل حتى التنمية الاجتماعية، لذلك فإن المنازعات حوله تكثر وتتنوع في ظل تعدد النصوص القانونية التي نظمتها وباختلاف نطاقه، وطرق الحصول عليه، وكيفية استغلاله سواء تعلق الأمر في إطار المناطق الصناعية أو في إطار بقية القوانين ذات الصلة بالعقار الصناعي، إذ تصبح المنازعات العقارية تتشكل من جميع المسائل القانونية العالقة به خاصة إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص، كل هذا يتسبب في كثرة المنازعات وتشعبها مما ينتج عنه صعوبة إيجاد حل لها خاصة وأن المنازعات الناجمة عن تنوع عقود استغلال العقار الصناعي موزعة بين القضاء الإداري والقضاء العادي.

في هذا الإطار يتعين البحث بتحليل تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي، وكذا تحديد الجهة القضائية المختصة بحل هذه المنازعات عبر المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي
المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة باستغلال العقار
الصناعي.

1.3.2.2. تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي

إن المنازعات العقارية تختلف باختلاف العقود الواردة على العقار الصناعي، وإن هذه المنازعات إما أن تكون ناجمة عن مدى تنفيذ عقود الاستغلال من طرف المستثمر من جهة، أو من طرف الإدارة من جهة أخرى، سواء تعلق الأمر بعقود التنازل أو عقود الامتياز، وسواء وردت في إطار المناطق الصناعية أو في إطار بقية أنواع العقار الصناعي الآخر، كذلك تمخض عن عدم إمكانية اكتساب المستثمرين أو المتعاملين للعقار الصناعي ذاته منازعات متعلقة بذات الأمر.

وعلى هذا الأساس يتم تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي عبر فرعين كالآتي:

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بامتلاك العقار الصناعي

الفرع الثاني: منازعات متعلقة بتنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي

1.1.3.2.2. المنازعات المتعلقة بامتلاك العقار الصناعي

في سياق التطرق إلى المناطق الصناعية في الباب الأول من هذه الدراسة فقد تم إلقاء الضوء على كيفية إدارة وتسيير هذه المناطق التي يتم تهيئتها عن طريق أجهزة، أو مؤسسات أسندت لها هذه المهمة بصفة تعاقدية، بالقيام بكل أعمال التجزئة بالتنازل عن هذه الفضاءات العقارية بواسطة عقود توثيقية ومشهرة وذلك بعد اكتسابها بصفة قانونية.

غير أن الواقع قد شهد وجود عدة مشاكل عملية ترتب عنها نزاعات، تجسدت أهمها في صورتين، إما النزاع في عدم الاتفاق بين المستثمر ومؤسسات التهيئة داخل المناطق الصناعية على ثمن التنازل للتجزئات العقارية أو نزاع متعلق بعدم ملكية مؤسسات التهيئة للعقار داخل المنطقة خاصة تلك المملوكة للخواص.

1.1.1.3.2.2. حالة عدم الاتفاق على سعر التنازل

تمثلت الصورة الأولى للنزاع في عدم الاتفاق بين المستثمر ومؤسسات التهيئة على سعر إعادة التنازل للتجزئات العقارية داخل المنطقة الصناعية، إذ المستثمر يطالب بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء أي الثمن الذي أشترت به هذه المؤسسة العقار [121] ص 89، في حين أن هذه الأخيرة

باعتبارها مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري E.P.I.C تسعى لتحقيق الربح[93]، قد رفضت اقتراح المستثمرين وطلبت أن يكون إعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار أي سعر السوق[121] ص 90 وهذا الأمر قد طرح إشكال قانوني وقضائي في كيفية حل هذا النزاع وكيفية تحديد هذا السعر.

فهل القاضي يحكم بإعادة التنازل لصالح المستثمرين على أساس الاقتناء؟ وفي نفس الوقت لا يستطيع أن يحكم بإعادة التنازل على أساس سعر السوق خاصة إذا أخذ عين الاعتبار الفارق الزمني وما ترتب عنه من فارق مالي كبير، وقد بقي هذا المشكل مطروحا أمام القضاء لعدة سنوات.

وفي هذا الصدد ومن أجل الفصل في هذا الأمر، فقد تم تنصيب مجموعة عمل تتكون من ممثلين عن كل من وزارة المالية، وكذا الصناعة لدى مصالح وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة وتم التوصل إلى حل وسط يخدم الطرفين، أي كل من المؤسسة المهيئة والمستثمر، عن طريق صدور منشور وزارتي مشترك مؤرخ في 08 سبتمبر 1999، يتضمن تحديد كفاءات وشروط تطهير العقار الصناعي الذي تم تحديد بموجبه كيفية تسوية وضعية الأراضي المتنازل عنها لصالح المستثمرين، وكذا السعر المحدد لعملية التنازل عن العقار الصناعي عامة، وقد قضى بأن تكون عملية إعادة التنازل عن الأراضي لفائدة المتعاملين على أساس سعر الاقتناء الذي تحصلت بموجبه المؤسسة على العقار مضاف له تكاليف التهيئة والتجهيز والدراسة وهامش ربح معقول.

أما في حالة قيام الأجهزة المكلفة بالتهيئة داخل المناطق الصناعية بأشغال التهيئة والتجهيز وكذا عدم استخراج ونشر رخصة التجزئة فإنه يثور النزاع حول تكاليف التهيئة الواقع على عاتق هذه المؤسسات، وهنا يكون حل النزاع على أساس خصم جميع نفقات التهيئة والتجزئة من سعر إعادة التنازل الواجب دفعه، والذي يتم تقديره كما تم تبيانه بالطريقة السابقة أي على أساس سعر السوق.

2.1.1.3.2.2. حالة عدم ملكية مؤسسات التهيئة للعقار

إن مؤسسات التهيئة لا تستطيع التنازل عن العقارات داخل المناطق الصناعية ما لم تكن تكتسبها خاصة تلك القطع الأرضية التي لا تدخل ضمن أملاك الدولة الخاصة بل مملوكة للخواص ويكون ذلك ناتج لسببين:

السبب الأول: إما أن مالكي هذه العقارات يرفضون بيعها بالتراضي لهذه المؤسسات
السبب الثاني: أو أن هذه المؤسسات لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي لها.

وقد ترتب عن هذه الوضعيات نزاعات متعلقة بعدم إمكانية اكتساب العقار من طرف أجهزة التهيئة وإعادة التنازل عنها لصالح المستثمرين.

وأمام هذا الأمر فهناك من اقترح حلولا لهذين الوضعيتين [121] ص 91:

- فالحل الأول أو الاقتراح الأول: كان بإمكان مؤسسات تهيئة المناطق الصناعية طلب شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الذي تحدده إدارة أملاك الدولة وتقتصره بالتراضي على الملاك الخواص، فإذا رفضوا المالكون الخواص للبيع بالتراضي، يبقى لهذه المؤسسات اللجوء إلى الوالي المكلف بتطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي تقع المناطق الصناعية في اختصاصه الإقليمي لمباشرة وتطبيق إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مع تعويض عيني أو نقدي للمالكين الخواص، على أساس اعتبار إنشاء مناطق صناعية يتم عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعد من المشاريع ذات المنفعة العامة التي يمكن أن تطبق عليها إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية [189].

وعلى هذا الأساس تكتسب الإدارة هذه العقارات فتقوم بالتنازل عنها لصالح هذه المؤسسات وهذه الأخيرة تقوم بدورها بإعادة التنازل عنها لصالح المستثمرين.

واعتقد فإن كان الشطر الأول من الحل المقترح حل موضوعي وممكن من حيث إجراءات نزع الملكية لكن بعد استرجاع الدولة للأراضي الواقعة داخل الفضاءات المخصصة للاستثمار التي كانت ملك للخواص، هل هذا النوع من الاسترجاع يكفي على أنه حقيقة من أجل منفعة عمومية خاصة وأنه ينزع من خواص ويعاد التنازل به لمشتريين آخرين يعدون هم كذلك خواص، وحينئذ هل هذا الإجراء يعد عادلا؟ كما يطرح التساؤل التالي: هل القطع الأرضية المراد تخصيصها للاستثمار تعد منفعة عمومية ومن أجلها يمكن تطبيق إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية؟ وإن كان كذلك هل يمكن تطبيق إجراءات الاسترجاع خاصة بعد إلغاء الاحتياطات العقارية خاصة إذا كانت مشاريع استثمارية لا تتميز بمنفعة اقتصادية قصوى؟ وبالذهاب للمادة 10 من الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات لصالح البلديات نجدها تنص على أنه: "يخصص الاحتياطات العقارية في البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع".

أما الحل الثاني في المقترح بشأن عدم إمكانية مؤسسات التهيئة شراء العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق، ففي هذا الخصوص يمكن تخصيص اقتطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تقدمها الدولة لهذا النوع من المؤسسات، باعتبار أن هذه الأخيرة مؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري تتكون ميزانيتها من طرفين ماليين:

- الأول ظرف مالي يقدم من طرف الدولة في شكل اعتمادات، وهذا يمكن استعماله في شراء العقارات.

- الثاني ظرف مالي يتكون لصالحها من مختلف العمليات التجارية والأرباح التي تحققها لحسابها، والتي منها يمكن تخصيص مبالغ مالية لاكتساب عقارات الخواص والمخصصة لاستقبال مشاريع لاستثمارات.

2.1.3.2.2. منازعات متعلقة بتنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي

إن تنوع العقود الواردة على العقار الصناعي من أجل استغلاله ولد كذلك تنوع في المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي، ويكون موضوع الخلاف بسبب يكمن في مدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته التعاقدية، وكذا مدى احترامه للشروط المفروضة عليه من خلال عقود الاستغلال المتمثلة إما في عقدا التنازل أو الامتياز، أما بالنسبة للمنازعات المتعلقة بهذه العقود فيمكن حصرها كالآتي:

1.2.1.3.2.2. منازعات متعلقة بتنفيذ مقابل التنازل

كما تم التطرق إليه سابقا فإن عقد التنازل قد عرف مجالا لتطبيقه في إطار الاستثمار الوطني الاقتصادي الخاص المؤرخ في 21 أبريل 1982، ورأينا أن المستثمر الخاص والمعتمد من طرف الدولة يمكنه أن يستفيد من عقد تنازل عن القطعة الأرضية لإنجاز مشروعه، وتم تحديد إجراءات إعداده بموجب القانون رقم 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية [86].

أما المرسوم رقم 05/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986، فقد جاء لتحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، كما يحدد كيفية هذا البيع، في حين جاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 ليحدد شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات وكيفية ذلك.

وفي إطار هذه النصوص فإن عقد التنازل يعد عقد إداري باعتبار أن أحد أطرافه إدارة، فهذه الأخيرة تمنح قطع أرضية لفائدة المستثمرين بموجب قرار تخصيص أو محضر اختيار للعقار المعني بالاستثمار على أن تحديد العقد النهائي المتضمن التنازل لا يكون إلا بعد قيام المستثمر باستقاء الشروط الضرورية خاصة منها مسألة دفع الثمن الكامل للعقار المتنازل عنه.

غير أن الإجراءات الشكلية المطلوبة التي تضيء الرسمية على هذه القرارات والمحاضر لأسباب خارج عن إرادة المستثمرين حالت دون إمكانية تحويلها إلى عقود إدارية [123] ص 93، فأصبح المستثمرين بذلك شاغلين لهذه الأراضي بموجب قرارات تخصيص فقط [168] ص 143، ولقد برز هذا الإشكال بشدة أثناء عملية التداول والتنازل عن الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية

بعد خضوعها لإجراءات الخصخصة، والسبب في ذلك يعود لاختلاف نظام الملكية التي نشأت فيها بعض المؤسسات العمومية آنذاك دون تسويتها أو تحديد الطبيعة القانونية لها، وهنا تظهر عدم مسئولية المستثمرين في إتمام الإجراءات الشكلية لملفات التنازل.

إن مشكل تحديد ثمن التنازل لإتمام إبرام عقود التنازل ومنح الملكية للمستثمرين قد طرح مشكلا كبيرا أمام القضاء، وقد بقيت بعض القضايا مطروحة وعلقة دون إيجاد حل نهائي لها، وما زاد في تأزم الوضعيات وتراكمها هو تعاقب عدة قوانين ونصوص تنظيمية متعلقة بذات الموضوع، دون التوقف أو الإشارة لإيجاد حل لهذا الأمر.

لكن بالرجوع إلى المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 08 سبتمبر 1999 متعلق بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي السابق الإشارة إليه وأثناء دراسة ملف إعادة تأهيل المناطق الصناعية من طرف مجلس الحكومة المعد من طرف وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة قد تم إتخاذ جملة من الإجراءات قصد تسوية وضعية العقار الصناعي، كما تضمن كيفية تحديد الثمن في إطار تطهير الوضعية القانونية للعقار الصناعي المستغل بموجب عقود التنازل قبل سنة 1993، كما تم التنويه إلى أن هذه التعليمات المشتركة يجب أن تكون مرجع قاعدي لكل عملية التسوية المتعلقة بالعقار الصناعي.

وقد تم اعتماد سنة 1993 كمحور الفيصل لحل النزاعات من نفس النوع وذلك بصدور المرسوم التشريعي رقم 12/23 المتضمن ترقية الاستثمارات وهذا بالنظر إلى:

- أنه يعد الإطار القانوني الجديد المنظم للاستثمارات، إذ جاء بشروط وإجراءات جديدة عن سابقه.

- تناول لأول مرة المناطق الخاصة والحررة وتطرق إلى الاستثمارات في الجنوب الكبير.

- تناول نظام العقود المتعلقة بالاستثمار.

وهذا ما ولد وضعيتين مختلفتين كما سنرى:

الوضعية الأولى: إجراءات تسوية وضعية العقار الصناعي قبل صدور المرسوم التشريعي 12/93.

تشمل هذه الوضعية إجراءات تسوية وضعية العقار الصناعي قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار، مع الأخذ بعين الاعتبار إن دفع المستثمر ثمن التنازل أم لا. ويكون المستثمر قد نفذ كل التزاماته وانتهى من إنجاز مشروعه الاستثماري في ظل النصوص التشريعية والتنظيمية السابقة لسنة 1993 ولم يتم تسوية الوضعية القانونية للعقار أي لم يستلم عقود التنازل الذي يصبح يمثل عقد ملكية العقار الواقع عليه الاستثمار فهنا كذلك نميز بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا كان سعر التنازل الذي تم دفعه من طرف المستفيد يعتبر نهائيا وهو الذي يضم سعر الأرضية وتكاليف التهيئة، في هذه الحالة يجب أن تسوى حينما حالة القطعة الأرضية المعينة بواسطة مكتب التوثيق ومنح عقد رسمي للمستفيد.

الحالة الثانية: بالنسبة للقطعة الأرضية التي لم يدفع ثمنها بتاتا، وفي هذه الحالة يجب تحيين الثمن حتى وإن كان التمليك جاء في وقت سابق.

وهذا التحيين يجب أن يكون بعيدا عن كل مضاربة وطبقا للمعايير المعمول بها في هذا المجال، وفي هذا الشأن يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار السعر القاعدي المطبق عند شراء القطعة الأرضية من طرف المتعامل، مضاف إليه ثمن التهيئة (الدراسات، تجزئة القطع، التجهيز...) ودمج فيه نسبة الفائدة المقبول بها عموما.

وأعتقد أن هذا الحل كذلك قد يعيد إدخال الإدارة والمستثمر في نزاع جديد يتعلق بشأن تحيين ثمن القطعة الأرضية الممنوحة في وقت سابق خاصة إذا تم التأكد أن المستفيد لم يكن المتسبب في إتمام الإجراءات الشكلية لمفاتيح التنازل خاصة وأن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1999/09/08 المتضمن كفاءات وشروط تطهير العقار الصناعي لم يقدم معايير واضحة بواسطته يمكن تحديد الثمن الواجب الدفع، وعليه يبقى الحل الوحيد لذلك بيد القضاء.

الوضعية الثانية: إجراءات التسوية بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93
إن تسوية وضعية العقار الصناعي بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار قد تأخذ حالتين مع الأخذ بعين الاعتبار ما إذا كان المستثمر قد انتهى من إنجاز مشروعه الاستثماري أم لم ينجزه حيث تظهر إجراءات التسوية كما يلي:

الحالة الأولى: إذا كان المشروع الاستثماري قد تم إنجازه كلية فهنا حل هذا المشكل يتمثل في التنازل مباشرة لفائدة المستثمر صاحب المشروع فور الانتهاء من إنجاز مشروعه إذ يتم تحرير العقد الإداري بالتنازل بعد دفع الثمن الحقيقي للعقار وقت إبرام العقد.

الحالة الثانية: أما بالنسبة للإنجاز الجزئي للمشروع الاستثماري في هذه الحالة يمكن منح حق امتياز على القطعة الأرضية على أن يكون له الحق في تحويله إلى تنازل فور الانتهاء من الإنجاز [47].

2.2.1.3.2.2. منازعات متعلقة بفسخ عقد التنازل

لقد ارتبط التنازل حسب أحكام المرسوم رقم 05/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا بشرط فاسخ يتمثل في اشتراط التنفيذ المطابق لبرنامج الاستثمار المعتمد في المدة اللازمة لإنجازه حسب ما هو مقرر في ملف الاعتماد نفسه [86].

إن معاينة عدم الإنجاز تتم من طرف الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة عدم الإنجاز، ويرسل نسخة منه إلى المدير الفرعي لأملاك الدولة بالولاية، ليباشر إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء [86].

ومن جهة أخرى ارتبطت كذلك عقود التنازل ببند يتضمن عدم إمكانية التنازل على الأراضي المعنية، حيث لا يمكن للمستثمر بيع أو تأجير القطعة الأرضية تحت طائلة سقوط الحق، وأمام كثرة القضايا المتعلقة بهذا النوع من النزاعات مثل:

- أن هناك مستثمرين اكتسبوا أراضي متواجدة خارج المحيطات العمرانية سابقا طبقا لأحكام المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 والنصوص التطبيقية لها لإنجاز، لاسيما مشاريع لا يمكن نظرا لطبيعتها كالفنادق، محطات ترحيل، ومحطات بنزين... الخ، أن تنشأ داخل النسيج العمراني، لكن هؤلاء المستثمرين لم يتمكنوا من إنجاز مشاريعهم لأسباب موضوعية يطالبون الإدارة المركزية بإلغاء بند الفسخ وامتناع إعادة البيع المدونة في عقود التنازل الإدارية قصد تمكينهم من بيع الأراضي التي يملكونها في بعض الأحيان منذ أكثر من عشرة (10) سنوات.

- وبسبب إن الإدارة كذلك في وقت سابق وفي إطار الترقية العقارية وترقية الاستثمار قد تنازلت عن عدد كبير من القطع الأرضية المتواجدة داخل المحيطات العمرانية لفائدة مستثمرين خواص، قبل سنة 1990 من طرف البلديات طبقا للنصوص المتعلقة بالاحتياجات العقارية البلدية، وعمليات التنازل هذه أنجزت على أساس عقود إدارية تتضمن بند عدم إعادة التنازل عن الأراضي المعنية.

فيما بعد وقصد وضع سوق يتماشى مع قواعد اقتصاد السوق تم إلغاء هذا البند الذي يمنع إعادة البيع بموجب المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي حدد كليات تطبيق أحكام المادة 74 من قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، هذا من جهة ومن جهة أخرى وأمام إلحاح وطلب المستفيدين لوضع حد للنزاعات المتكررة، فقد تم إقتراح حل من طرف الإدارة المعنية وذلك بصور:

- التعلية الوزارية رقم 219 المؤرخة في 04 أبريل 1999، ثم تلتها،
- التعلية الوزارية رقم 04382 المؤرخة في 15 أوت 2000 لتؤكد ما جاءت به الأولى وتتضمنان على التوالي: إلغاء الشرط الفاسخ في عقد التنازل عن القطع الأرضية الكائنة خارج المحيطات العمرانية في إطار ترقية الاستثمار، وفي إطار الاستثمار الاقتصادي الخاص.
- وفي هذا الشأن ولضمان الإنصاف، فمثل ما تقرر بالنسبة للأراضي المكتسبة لدى البلديات - الاحتياجات العقارية البلدية - استلزم الأمر إلغاء الشرط الفاسخ المتعلق بعدم إمكانية إعادة البيع لكل الأراضي التي بيعت من طرف مصالح أملاك الدولة قبل صدور القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، والكائنة خارج المحيطات العمرانية.
- بينما فيما يتعلق بالأراضي التابعة الخاصة للدولة المتنازل عنها بعد تاريخ 18 نوفمبر 1990، فإنه يجب التمسك بالشرط الفاسخ المنصوص عليه في دفاتر الشروط النموذجية وكذا عقود التنازل أو عقود منح حق الامتياز، وهذا بغرض لاسيما محاربة عمليات المضاربة.

وعليه فإن المشرع استغنى عن الشرط الفاسخ المتمثل في عدم إمكانية التنازل إلى مستثمر آخر إذ التعليمات الوزارية رقم 219 المذكورة أعلاه رخصت عملية إلغاء الشرط الفاسخ المتعلق بعدم إمكانية إعادة البيع لكل الأراضي التي بيعت من طرف مصالح أملاك الدولة قبل صدور قانون التوجيه العقاري، الكائنة خارج المحيطات العمرانية في إطار تطبيق أحكام المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 إذ لم يتمكن المستثمرون المستفيدون من إنجاز مشاريعهم فوق سطحها[109].

غير أن هذا الشرط الفاسخ نجده أن قد ورد في بنود دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[54]، وكذا بدفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007، الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية[55]، سواء تم التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي، وإن تم إلغاء هذين المرسومين بسبب تراجع الدولة عن التنازل فإن هذه الأحكام بقيت تقيد كذلك حق الامتياز الوارد بالأمر رقم 04/08 والمراسيم التنفيذية له كما سيتم التطرق إليه لاحقاً.

3.2.1.3.2.2. منازعات ناجمة عن عملية تنفيذ عقد الامتياز

يمكن تقسيم المنازعات المتعلقة بالامتياز الوارد لاستغلال مشروع استثماري صناعي في إطار الأملاك الوطنية الخاصة إلى ثلاثة أنواع، وهذا حسب مراحل تكوين العقد، وهذه المنازعات تتمثل إما في: منازعات متعلقة بقرار منح مزايا الاستغلال أو منازعات متعلقة بقرار سحب مزايا الاستغلال أو منازعات متعلقة بتحويل الامتياز إلى تنازل - المنازعات المتعلقة بقرار منح مزايا الاستغلال

في إطار قانون ترقية الاستثمار رقم 12/93 وبعد أن يودع المستثمر التصريح بالاستثمار وطلب الامتياز، فإنه يتم منح له الامتياز عن طريق قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمه أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار، وقد لا ترد هذه الأخيرة على طلب المعني بالامتياز في الآجال المحددة بستين (60) يوماً من تاريخ إيداع الطلب، أو قد ترد على الطلب بالرفض، أو قد تمنح المستثمر نظام تشجيعي وامتيازات غير التي قدمها في طلب الامتياز[78] ، فهنا يمكن للمعني أن يرفع طعناً إدارياً للبت في قرار الوكالة القاضي بالرفض لدى السلطة الوصية عليها والمتمثلة في رئيس الحكومة، هذا الأخير عليه بالفصل في هذا الطعن في أجل 15 يوم بموجب قرار إداري[47].

غير أن القرار الإداري الصادر عن رئيس الحكومة حسب المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار هو غير قابل للطعن فيه قضائياً، هذا قد يشكل عائقاً كبيراً أمام المستثمرين الذين يطالبون بحق الامتياز لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية، ويدفع بهم إلى عدم المخاطرة بجهدهم وأموالهم في الاستثمار [121] ص 99.

أما في إطار قانون تطوير الاستثمار 03/01، فبموجب المادة السابعة (07) منه يكون للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أجل أقصاه ثلاثون (30) يوماً ابتداء من تاريخ إيداع طلب المزايا من أجل تزويد المستثمرين بكل الوثائق الإدارية الضرورية لإنجاز الاستثمار وكذا تبليغ المستثمر بقرار منحه المزايا المطلوبة أو رفض منحه إياها. وفي حالة عدم الرد من قبل الوكالة أو الاعتراض على قرارها، يمكن للمستثمر أن يقدم طعناً إلى السلطة الوصية على الوكالة التي لها أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً للرد عليه، بالإضافة إلى أنه يمكن أن يكون قرار الوكالة موضوع طعن أمام القضاء [37]. غير أن هذه المادة قد عدلت بموجب المادة الخامسة (05) من الأمر رقم 08/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتعلق بتطوير الاستثمار والتي تنص على أنه مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على الاستثمارات التي تمثل أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني فإن للوكالة ابتداء من تاريخ إيداع طلب الاستفادة من المزايا مدة أقصاها :

- إثنا وسبعين (72) ساعة لتسليم المقرر بالمزايا الخاصة بالإنجاز

- عشر (10) أيام لتسليم المقرر المتعلق بالمزايا الخاصة بالاستغلال [34].

وقد أضافت المادة السابعة (07) مكرر من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم أنه يجوز حق الطعن للمستثمرين الذين يرون أنهم قد غبنوا بشأن الاستفادة من المزايا من الإدارة أو الهيئة المكلفة بتنفيذ هذا الأمر، ويمارس هذا الطعن لدى لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار المحدد تشكيلاتها وتنظيمها وسيرها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 357/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 [64]، ويمارس هذا الطعن دون المساس بالطعن القضائي الذي يستفيد منه المستثمر، ويوقف هذا الطعن آثار القرار المطعون فيه.

كما يجب أن يمارس هذا الطعن خلال الخمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ التبليغ بالقرار محل الاحتجاج أو صمت الإدارة أو الهيئة المعنية مدة الخمسة عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ إخطارها. غير أن هذه الفقرة الأخيرة من المادة السابعة (07) مكرر من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل قد عدلت بدورها بموجب المادة 57 من القانون رقم 01/09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009^[3] وأصبحت كمايلي:

"... كما يجب أن يمارس هذا الطعن خلال الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ التبليغ بالقرار محل الاحتجاج وفي حالة صمت الإدارة أو الهيئة المعنية فإن هذا الأجل لا يمكن أن يقل عن شهرين (02) ابتداء من تاريخ الإخطار..".

وتفصل اللجنة في الطعن في أجل شهر واحد ويكون لقرارها الحجية أمام الإدارة أو الهيئة المعنية بالطعن.

يجب أن تتضمن العريضة على الخصوص ما يأتي :

.اسم مقدم العريضة وعنوانه وصفته.

.مذكرة تعرض الوثائق والوسائل.

يجب أن ترفق العريضة بكل الوثائق والمستندات الثبوتية [65].

ويرسل رئيس اللجنة نسخة من ملف الطعن إلى الإدارة أو الهيئة المعنية التي يجب عليها تقديم ملاحظاتها خلال أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تسلمها الملف. وفي حالة إذا ما أقرت اللجنة بحق المستثمر الطاعن يصبح قرارها ملزما إزاء الإدارة أو الهيئة محل الطعن. ويحتفظ المستثمر بحقه في اللجوء إلى القضاء مهما كانت نتيجة الطعن المقدم.

- المنازعات المتعلقة بقرار سحب مزايا الاستغلال

طبقا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار فإنه تسحب جزئيا أو كليا الامتيازات الممنوحة وفق نفس إجراءات منحها، وذلك في حالة عدم قيام المستفيد بإنجاز مشروعه الاستثماري في المدة المحددة [47]، أي السحب يكون بموجب قرار إداري صادر عن الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ومتابعته ودعمه، وهذا دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها في حالة احترام المستفيد لأحكام هذا المرسوم - أي دون اللجوء إلى القضاء كذلك- إلا إذا أثبت المستثمر أن عدم تنفيذ التزاماته وإنجاز مشروعه بسبب القوة القاهرة.

أما في إطار قانون تطوير الاستثمار 03/01، فإن المادة السادسة عشر (16) منه المعدلة بموجب المادة 33 من الأمر 08/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتعلق بتطوير الاستثمار تنص على أنه في حالة عدم احترام الالتزامات المنصوص عليها في هذا الأمر أو الإلتزامات التي تعهد بها المستثمرون، تسحب المزايا الجبائية والجمركية وشبه الجبائية والمالية، وتصدر الوكالة مقرر السحب.

- منازعات متعلقة بتحويل الإمتياز إلى تنازل:

وفي إطار توسيع تطبيق طريقة منح الإمتياز غير القابل للتنازل بالنسبة للعمليات التي تمت في إطار الأمر رقم 11/06 الذي يجيز تحويل الإمتياز إلى تنازل وكانت تخضع لأجهزة خاصة، فقد صدرت مذكرة رقم 8677 المؤرخة في 18 أوت 2009 من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية تتعلق بتسيير والحفاظ على الأملاك الوطنية تفيد بهذا الشأن أن:

- التنازل، في إطار التسوية عن الذمة المحازة على سبيل الإنتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري: ففي حالة قيام المؤسسة بتسديد السعر الكلي للتنازل وأن عقد الملكية تم إمضائه وهو قيد الشهر العقاري، فإنه يتعين متابعة التنازل عن طريق شهر العقد الذي يجب أن يتضمن إلزاميا بند إضافي يمنع الجهة المستفيدة مستقبلا من القيام بأي تنازل عن هذا الملك والذي يجب أن يخضع فقط إلى صيغة الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل وذلك طبقا للأمر رقم 04/08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008. وفي حالة إذا ما رفضت المؤسسة المعنية توقيع العقد الجديد المتضمن هذا البند يتعين إعلام هذه الأخيرة في شكل إنذار ان المبلغ المدفوع لن يسترد وسيعتبر كتسبيق لإتاوة الشغل. أما فيما يخص الحالات التي لم يتم فيها التسديد الكلي وأن عقد التنازل لم يتم شهره بعد، فإنه يتعين إعادة العملية وفقا لصيغة الإمتياز، حتى وإن تم إعداد العقود وإمضائها على أن يشكل المبلغ المسدد تسبيق للإتاوة السنوية المتعلقة بالإمتياز. أما الحالات التي لم يتم فيها إعداد العقود، يتعين حتى ولو كان التسديد تم، وقف التكفل بها إلى غاية صدور منشور وزاري جديد يعدل المنشور رقم 01 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993. أي إلى غاية 12 أوت 2009 تاريخ إصدار المنشور رقم 02 .

- التنازل عن الأصول العقارية للمؤسسات العمومية المحلة لفائدة العمال: باستثناء العمليات المنتهية، فإن مجمل العمليات المتبقية يجب متابعتها وفقا لصيغة الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل وبدون استثناء، حتى وان كانت الشركات العمالية المعنية بحوزتها وعود بالبيع .

- حالات الأصول المتبقية الممنوح عليها إمتياز عن طريق المزاد العلني الذي تعهدت فيها الدولة وذلك بمبادرة من طرف بعض مصالح أملاك الدولة والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، في ظل الأمر رقم 11/06، ففي هذا الشأن يتعين المتابعة الفورية لمنح الإمتياز غير القابل للتحويل الى تنازل على أساس عقود إدارية.

- حالة التنازل لفائدة مستثمرين في إطار أجهزة قانونية معمول بها سابقا، ففي الحالات التي تم فيها التسديد الكلي للسعر قبل تاريخ الفاتح سبتمبر 2008 وتم إمضاء العقود الإدارية من كلا الطرفين (إدارة أملاك الدولة والمستثمر) فإنه يتعين مواصلة هذه عملية منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل أما بالنسبة لباقي الحالات وبدون أي استثناء فإنه يتعين إعادة التكفل بهذه العملية عن طريق الإمتياز ويمثل المبلغ المسدد احتمالا، كتسبيق للإتاوات .

- فيما يتعلق بتنفيذ لوائح مجلس مساهمات الدولة وقرارات المجلس الوطني للإستثمار: يجب استثناء من عملية التنازل كل الحالات التي لم يعد بشأنها عقود نهائية إلى تاريخ 01 سبتمبر 2008 وذلك مهما كان تاريخ لائحة مجلس مساهمات الدولة أو المجلس الوطني للإستثمار ومهما كانت صفة المستفيد (عام أو خاص، وطني أو أجنبي) والتي يجب أن تعالج في شكل منح الأمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.

- منازعات متعلقة بفسخ الامتياز

يمكن حصر أهم منازعات المترتبة عن فسخ الامتياز إلى مايلي:

فسخ الامتياز في إطار المناطق الحرة وفسخه في إطار المناطق الخاصة وكذلك في إطار الأمر رقم

11/06

- فسخ الامتياز في إطار المناطق الحرة

باعتبار أن الامتياز في إطار المناطق الحرة يقع على أملاك وطنية عامة وليس أملاك وطنية خاصة، وذلك طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن المناطق الحرة، فإن للإدارة المختصة أو مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً أن تقوم بفسخ الامتياز بصفة انفرادية ودون اللجوء إلى القضاء، حيث يتم الفسخ في الحالات الآتية:

- حالة إفلاس أو تصفية قضائية أو حل المنطقة الحرة.
- حالة تلف تام أو جزئي للمنطقة الحرة، بفعل حادث طارئ، مما يجعل استغلالها مستحيلًا.
- حالة عدم احترام المستفيد لأحد بنود وشروط الاتفاقية النموذجية أو أحكام دفتر شوطر، ويجب تحت طائلة البطلان، أن توجه الإدارة المعنية، إعدار للمستفيد بواسطة رسالة مسجلة لتدارك قبل ستة (06) أشهر من القيام بالفسخ[79].

غير أن الأمر رقم 02/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتضمن المناطق الحرة، لم يتعرض في أحكامه إلى فسخ الامتياز في استغلال المنطقة الحرة[166] ص 232، الذي تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 90/06 المؤرخ في 24 جويلية 2006.

- فسخ الامتياز في إطار المناطق الخاصة

أما بالنسبة للامتياز في إطار المناطق الخاصة فهو عقد يقع على أملاك وطنية خاصة وذلك طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، حيث فسخ الامتياز في ظل هذه المناطق يرد في الحالات الآتية:

- في أي وقت وباتفاق الطرفين
- بمبادرة صاحب الامتياز شريطة أن يوجه إعدار إلى الإدارة المانحة، وهذا قبل ستة (06) أشهر من إتباع إجراءات الفسخ.
- بمبادرة من الإدارة المانحة للامتياز في حالة عدم احترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه، ولاسيما إنجاز المشروع حسب الشروط والأجال المحددة في دفتر الشروط[182].

وفي كل هذه الحالات يفسخ الامتياز بقوة القانون[77] ، أمام القضاء لوجود عقود مركبة لحقوق مكتسبة للمستثمر، أي أن القرار القضائي الصادر بالفسخ يكون حكماً يقر حالة الفسخ ولا ينشئها، وتطبق عليه أحكام وقواعد القانون المدني لعدم وجود أحكام خاصة[121] ص 102.

أما الحالات الأخرى فيتم فيها فسخ الامتياز بقوة القانون وبصفة فورية من الإدارة ودون إتباع الإجراءات القضائية والتي تكون في:

- حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة وإدارة أملاك الدولة على ذلك بصفة كتابية وصريحة.

- حالة استعمال القطع الأرضية أو جزء منها، والممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي إنبنى عليها الامتياز كتغيير النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط.

مع الإشارة إلى أن الأمر رقم 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار، وحتى التعديل الذي لحقه بموجب الأمر رقم 08/06، فإنه لم ينص على الفسخ في حين قضت المادة 33 المعدلة على أنه: "في حالة عدم احترام الالتزامات المنصوص عليها في الأمر أو الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون، تسحب المزايا الجبائية والجمركية، وشبه الجبائية والمالية، دون المساس بالأحكام التشريعية الأخرى، وتصدر الوكالة مقرر السحب"، وعليه فإن هذه المادة تشير إلى سحب المزايا أو الامتيازات الممنوحة للمستثمر دون النص على فسخ عقد الامتياز.

- فسخ الامتياز في إطار الأمر رقم 11/06

ففي إطار الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فإن فسخ عقد الامتياز أو التنازل يترتب عن كل تقصير من المستفيد من الامتياز أو من التنازل بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء، ويكون الفسخ بقوة القانون عن طريق الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير الأملاك الوطنية المختص إقليمياً.

ونتيجة للفسخ تدفع الدولة تعويضا مستحقا بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة قانونا، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة [35]، على أن تحدد مصادر الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً القيمة المضافة المحتملة، وتنتقل الامتيازات والرهن المحتملة التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز أو التنازل المقصر إلى التعويض المتعلق بالفسخ [35].

وبالذهاب إلى بنود دفتري الشروط النموذجي الملحق، نجد أن فسخ الامتياز يكون كذلك في

الحالات الآتية:

- في أي وقت وباتفاق الطرفين

- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من حق الامتياز بنود دفتر الشروط، في هذه الحالة وبعد توجيه إعدارين برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولم يرد عليها، يتم فسخ الامتياز بقوة القانون،

وذلك طبقاً لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

وفي حالة ما إذا كان سبب الإخلال ناتجاً عن قوة قاهرة، تدفع الدولة نتيجة الفسخ تعويضاً من أجل القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بانتظام، ويقصد هنا بالقيمة المحتملة، كل أشغال بناء أنجزها المستفيد من حق الامتياز بموجب رخصة البناء والتي لا يمكن أن تهدم.

وتحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً مبلغ القيمة المضافة المحتملة بدون أن يفوق هذا المبلغ قيمة المواد وثمان اليد العاملة المستعملة، أما الامتيازات والرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من حق الامتياز المخل بالتزاماته فإنها تحول على التعويض الناجم عن الفسخ، وعندما لا تشكل البنائيات التي أنجزها المستفيد من حق الامتياز قيمة مضافة وتكون آيلة للهدم فإن إعادة القطعة الأرضية لحالتها الأصلية تكون على عاتق المستفيد من حق الامتياز.

ونفس أحكام فسخ عقد الامتياز الواردة بالمرسوم التنفيذي رقم 121/07 وبدفترى الشروط الملحقين به، هي نفسها أحكام الفسخ المتعلقة بعقد الامتياز الواردة على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 ودفترى الشروط الملحقين به باعتبار أن الأصل العقاري موضوع الامتياز موجه لاستقبال مشروع وكل تغيير لوجهة الأصل العقاري أو استعماله جزئياً أو كلياً في أغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ عقد الامتياز [53].

- فسخ عقد الامتياز في إطار الأمر رقم 04/08

وفقاً لأحكام الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والذي جاء لاجتماع لكل أحكام الأمر السابق رقم 11/06، وذلك بسبب تراجع الدولة عن عقد التنازل والاكتفاء بمنح الأراضي الخاصة للدولة في إطار إنجاز مشاريع استثمارية بصيغة الامتياز فقط ودون إمكانية تحول هذا الأخير إلى تنازل حتى ولو وفى المستثمر بكل التزاماته التعاقدية، ولو أنهى إنجاز مشروعه الاستثماري.

فما عدى حالات وأسباب إسقاط الحق عن الامتياز المنصوص عليها قانوناً وفي دفتر الأعباء وذلك بموجب الأحكام التطبيقية للأمر 04/08 فإن الواقع لم يشهد منازعات في إطار هذا القانون وذلك لحدثة إجراءات منح عقود الامتياز.

إن أسباب إسقاط الحق تختلف حسب الحالات الآتية:

- يعد عقد الامتياز باطلا إذا تضمن شرط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل إتمام المشروع. وبمفهوم المخالفة أنه لا يمكن للمستفيد من الامتياز أن يتنازل أو يؤجر الامتياز من الباطن بعد إتمام المشروع على أن تبقى الدولة هي مالكة للقطعة الأرضية في كل الأحوال [52].

أما إذا لم يتضمن عقد الامتياز هذا الشرط فذلك لا يستطيع المستفيد من الامتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن منح الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله ويمنع تحت طائلة الإسقاط من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها وهذا ما تضمنه نص المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 في حين ولنفس الأسباب تجد أن المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم رقم 153/09 تنص على أنه: «لا يمكن المستفيد من الامتياز تحت طائلة الفسخ الفوري، أن يتنازل أو يؤجر من الباطن حق الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله لما يكون حق الامتياز ممنوحا على قطعة أرض جرداء. ولا يمكن المستفيد من الامتياز التنازل عن حق الامتياز للمجموع العقاري خلال مدة خمس (05) سنوات ابتداء من تاريخ منح الامتياز لما يكون الامتياز ممنوحا على أصل عقاري مبني. ويمنع عليه صراحة أيضا، تحت طائلة الفسخ الفوري، من استعمال كل الأصل العقاري الممنوح أو جزء منه لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها».

ومنه يفهم أن المشرع قد استعمل مصطلح "إسقاط الحق" والذي يكون كنتيجة لبطلان العقد

أو لفسخه.

أما فسخ الإمتياز فيكون في الحالات الآتية:

- في أي وقت وبتوافق الطرفين. وفي هذه الحالة يجوز الإتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي وفقا للقواعد العامة، حيث يعتبر العقد كأنه لم ينعقد ويزول كل أثر فيما بين المتعاقدين [41].

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

وعند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة (01) إلى ثلاث (03) سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.

وفي حالة عدم إتمام المشروع عند إنتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع إتاوة من الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال

المنجزة بصفة نظامية، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض، على أن تتكفل مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً بتحديد فائض القيمة.

- حالة إنجاز البناءات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.

- عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفاداة من التعويض.

- وعند النطق بالهدم للبناءات من طرف القضاء المختص، فإنه يتعين على صاحب الامتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية، وتحول الامتيازات والرهن التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق.

وما يلاحظ أن المادة 12 من الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم قد وسعت من أسباب إسقاط الحق التي تكون نتيجة كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع العقاري المفعول والالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء والتي يمكن أن يكون كل إخلال بالأمر ناتج عن ضائقة مالية أو تعرضه للإفلاس ففي هذا الصدد تضمنت المادتين 23 و 29 من دفتر الشروط النموذجي المرفقين بالمرسومين التنفيذييين على التوالي رقم 152/09 و 153/09 انه لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سبباً قاهراً تمنعه من الإنطلاق في الأشغال وإنهاءها.

2.3.2.2. الجهة القضائية المختصة بحل المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي

يثير استغلال العقار الصناعي عدة منازعات بين الإدارة والأطراف طالما أن عقود الاستغلال تمنح من طرف الإدارة، والذي من شأنه أن يمس بحقوق الأطراف وبين الأطراف فيما بينهم داخل المناطق الصناعية.

ويتقاسم الاختصاص في هذه المنازعات القضاء الإداري والقضاء العادي وذلك حسب طبيعة النزاع والجهة المصدرة للقرار.

وعليه يطرح التساؤل التالي: ما هو نطاق كل واحد منها؟ خاصة وأن قوانين الاستثمار [47] قد تناولت فقط الاختصاص القضائي إذا كان المستثمر أجنبي وهو جانب آخر للاختصاص الدولي في حل منازعات الاستثمار والذي لا يدخل في إطار دارستنا.

ومحاولة للإلمام بهذا الأمر، يتم ذلك عبر الفرعين الآتيين: الأول يتناول اختصاص القضاء الإداري. والثاني يتناول اختصاص القضاء العادي

1.2.3.2.2. اختصاص القضاء الإداري في حل المنازعات المتعلقة بال عقار الصناعي

لقد أخذ المشرع الجزائري بالمعيار العضوي في تحديد العقود الإدارية، كما طبق القضاء الإداري المعيار العضوي، سواء في عهد الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، أوفي مجلس الدولة حاليا[143] ص 11.

وعليه فإن العقد الإداري يقوم أساسا كأي عقد على وجود طرفين أحدهما على الأقل شخص من أشخاص القانون العام[201]، إما الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

ومنه يمكن القول أن العقود الإدارية التي أبرمتها الإدارة في إطار الاستثمار الصناعي من اختصاص القضاء الإداري والمتمثل في عقود التنازل أوفي عقود الامتياز.

كما أن جميع المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، فإن الاختصاص يعود للمحاكم الإدارية. أما بخصوص منازعات العقار الصناعي فإن اختصاص القضاء الإداري ينعقد بمناسبة المنازعات المتعلقة بالأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة فإن مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تلك الأراضي.

1.1.2.3.2.2. بالنسبة لعقود التنازل

بالرجوع إلى جميع عقود التنازل الواردة على العقار الصناعي التي أبرمتها الدولة نجدها قد تمت في ظل القوانين الآتية:

- القانون رقم 11/82 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص، فكل العقود التي أبرمت في إطار هذا القانون كلها تعتبر عقود إدارية.

- قانون المالية لسنة 1985، حيث تم التنازل بناء على قرار إداري صادر من طرف الوالي، وتمت إجراءات تحوله إلى عقد إداري من طرف مصالح أملاك الدولة.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 الذي جاء تطبيقا لقانون المالية لسنة 1992.

- جميع عقود التنازل تمت في إطار القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار وكذا في إطار الأمر

رقم 11/06، حيث تمت على الأراضي التابعة لأملاك الدولة والمحرورة من طرف مصالح أملاك الدولة

تعتبر عقود إدارية يختص القضاء الإداري بالفصل فيها.

فالمحاكم الإدارية هي الجهة القضائية للقانون العام في المادة الإدارية، حسب قواعد الاختصاص الإقليمي كما أن دعاوى فسخ العقود الإدارية وبطلانها يدخل ضمن القضاء الكامل، ويمثل الدولة أمام الجهات القضائية مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بصفته مفوضاً من طرف وزير المالية الذي يمثل الدولة أمام القضاء في المنازعات المتعلقة بأموال الدولة الخاصة.

كما أن القضاء الإداري يكون مختصاً في المنازعات التي تقوم بين البلديات والغير فيما يخص عمليات الاستفادة على قطع أرضية تابعة لأموال تابعة للبلديات والتي تولى القضاء الإداري إلغاء معظمها على أساس المادة 73 من قانون التوجيه العقاري التي تحيل الاختصاص في تسيير الحافظة العقارية للبلديات إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وهذا ما تم تأكيده بموجب قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 08 أبريل 2002 تحت رقم 003808.

2.1.2.3.2.2. بالنسبة لعقد الامتياز

إن عقد الامتياز الذي تم التطرق إليه في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار قد يقع على الأملاك الوطنية العامة في شكل رخصة استغلال، إذ تعلق الأمر بالاستغلال المناطق الحرة باعتبارها تشكل جزءاً من الأملاك الوطنية العامة، كما قد يرد على الأملاك الوطنية الخاصة، وفي كلتا الحالتين هو من اختصاص القضاء الإداري.

وكما قد يطرح الامتياز منازعة فسخه عندما يكون في شكل عقد يمكن أن يتعلق الأمر برخصة عندما تصدره الوكالة الوطنية لترقية استثمار، أو في ظل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، فإن الدعوى الإدارية الرامية إلى إلغاء قرار سحب الامتياز كان من اختصاص الغرفة الإدارية، بالمجلس القضائي على غرار رفض منح الامتياز.

أما الامتياز سواء في إطار الأمر رقم 11/06 الملغى الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وكذا في إطار الأمر رقم 04/08 والذي ألغى الأمر السابق الذكر، فإن الامتياز يكرس بعقد إداري يتولى تحريره مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً [33]، كما أن هذا الأخير هو الذي يتولى رفع دعوى إسقاط حق الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة.

ويترتب بقوة القانون على كل تقصير من المستفيد بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط، حسب نص المادة الخامسة (05) من الأمر 11/06 إلى فسخ عقد منح الامتياز بقوة القانون، عن طريق الجهة القضائية المختصة، بمبادرة من مدير الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، وتدفع الدولة نتيجة الفسخ

تعويضاً مستحقاً بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة قانوناً دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة.

أما حسب أحكام النص التطبيقي لهذا الأمر المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 121/07، وبموجب نص المادة 14 منه فإنها تنص: "...كل إخلال بالالتزامات التي تضمنها دفتر الشروط المستفيد من حق الامتياز أو التنازل، بقوة القانون إلى فسخ العقد وفقاً لأحكام المادة 120 من الأمر 58/75... [31]". فلا يحق للمستفيد من حق الامتياز المخل بالالتزامات أن يطلب الاستفادة من التعويض إلا في حال إذا كانت أشغال البناء المنجزة غير قابلة للهدم ومطابقة لبرنامج إنجازهِ وبرخصة البناء، وتحدد مصالح أملاك الدولة المخصصة إقليمياً مبلغ القيمة المضافة المحتملة، المدخلة على القطعة الأرضية موضوع حق الامتياز، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة وتحول الامتيازات والرهون المحتملة المثقلة للقطعة الأرضية بسبب صاحب حق الامتياز المخل بالتزاماته إلى التعويض الناجم عن الفسخ [54].

وبالرجوع إلى بنود دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 121/07، نجد أن المادة 16

منه تنص على أن فسخ الامتياز يتم:

- في أي وقت وبتوافق الطرفين.

- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من حق الامتياز بنود دفتر الشروط، بعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولم يرد عليها، يتم طبقاً لأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المشار إليه سابقاً، فسخ عقد الامتياز بقوة القانون طبقاً لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

وعليه وطبقاً للمعيار العضوي فإن الاختصاص يؤول للمحاكم الإدارية، فكل منازعة تتعلق بفسخ الامتياز الواقع على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة فيه، بعد توجيه إعدارين للمستفيد من حق الامتياز [54].

في حين أن الامتياز أو التنازل الوارد في أحكام الأمر رقم 11/06 والنصوص التطبيقية له التالية له، فإن الفسخ فيها يكون بقوة القانون [41]، هذا ما يعني أن القرار القضائي الصادر بهذا الشأن يكون حكماً تقريرياً فقط. وهذا ما لم يرد في أحكام الأمر رقم 04/08 وفي بقية المراسيم التنفيذية له، سواء تعلق الأمر بالامتياز الوارد على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة أو عقد الامتياز الواقع على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة بالفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

2.2.3.2.2. اختصاص القضاء العادي في حل المنازعات المتعلقة بال عقار الصناعي

يتحدد نطاق اختصاص القاضي العادي في حل المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي بمعرفة محل كل من عقدي التنازل والامتياز، وكذا بتطبيق المعيار العضوي في ذلك. وسيوضح ذلك بالتعرض إلى كلا العقدين، عقد التنازل وعقد الامتياز

1.2.2.3.2.2. بالنسبة لعقد التنازل

وهنا نميز بين التنازل في إطار المناطق الصناعية التنازل في إطار مناطق النشاطات الصناعية.

- عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية

إن الإلتزامات المتبادلة بين مؤسسات إدارة وتسيير المناطق الصناعية مع المتعاملين أو المستثمرين داخل المناطق الصناعية، تتم بين أطراف مدنية ليسوا بأشخاص معنوية عمومية إدارية على اعتبار أن هذه المؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، حيث نصت المادة 45 من القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن قانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية أنه: "تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري"، وعليه فإنه طبقاً لنص هذه المادة فإن علاقة هذه المؤسسات المسيرة للمناطق الصناعية مع المستثمرين في مجال استغلال أراضي المناطق الصناعية يختص بها القضاء العادي ولا يؤثر في طبيعة النزاع والاختصاص إدخال مديرية أملاك الدولة في الخصام كطرف منظم [121] ص 109. وفي هذا الشأن قد صدر حكم عن محكمة بودواو بالقسم العقاري بتاريخ 23 أبريل 2006 والمؤيد بقرار صادر عن مجلس قضاء بومرداس بين المؤسسة العمومية لتسيير المناطق الصناعية ببومرداس ضد مؤسستي (س وأ) حيث تم الفصل في النزاع أمام القضاء العادي.

أما المنازعات المتعلقة بعقود إعادة التنازل التي تبرمها مؤسسات تهيئة المناطق الصناعية لصالح المستثمرين، والتي غالباً ما تتعلق هذه المنازعات بتسوية عقود التنازل وذلك بإزار المؤسسة المكلفة بالتهيئة بإتمام إجراءات نقل الملكية سواء تعلق الأمر بالتنازل المباشر أوفي إطار الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، فإن الإختصاص في هذا الشأن ينعقد إلى جهات القضاء العادي - القسم العقاري أو المدني-.

- بالنسبة لعقود التنازل في إطار مناطق النشاطات الصناعية

إن الأراضي التابعة لمناطق النشاطات يتم تسييرها من طرف الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين، فهنا يجب التمييز بين عقود التنازل التي أبرمت قبل صدور قانون رقم 25/90 المؤرخ في

18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي ألغى أحكام الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات والعقود التي أبرمت فيما بعد. فإن التصرفات التي أبرمتها البلديات في إطار الأمر رقم 26/74 تخضع للقضاء الإداري للفصل فيها باعتبار أن البلدية شخص من الأشخاص المعنوية العمومية وتكون طرفا في النزاع وذلك طبقا للمعيار العضوي.

أما التصرفات التي أبرمت من طرف البلديات والتي تمت دون احترام المادة 73 من قانون التوجيه العقاري المذكور أعلاه فإنها تعتبر تصرفات باطلة والقضاء الإداري هو الذي يفصل فيها. وفيما يخص المنازعات المتعلقة بعمليات التنازل عن أراضي مناطق النشاطات التي تولت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين إبرامها، فإن الاختصاص يعود للقضاء العادي باعتبار أن هذه الأخيرة هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تمسك حساباتها على الشكل التجاري طبقا للأمر رقم 35/75 المؤرخ في 29 أبريل 1975 المتضمن مخطط المحاسبة الوطنية، وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا- غرفة إدارية - رقم 130988 المؤرخ في 30 أبريل 1995 حول الوكالات العقارية المحلية[85]، حيث اعتبر أن القاضي الإداري غير مختص للبت في النزاع الذي تكون مثل هذه المؤسسات طرفا فيه[184].

2.2.2.3.2.2. بالنسبة لعقد الامتياز

لم يتصدى المشرع الجزائري إلى مسألة الإختصاص في حالة النزاع المحتمل بين المستثمرين داخل المناطق الصناعية أو بين المستثمرين وبين المؤسسة المسيرة للمناطق الصناعية أو بينهم وبين إدارة أملاك الدولة بصفتها مالكة للرقبة. على خلاف الإستغلال في المستثمرات الفلاحية، حيث نجد أن المشرع قد خص صراحة القسم العقاري بالمنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها وإستغلالها تطبيقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 18 أبريل 1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون 19/87 لاسيما استغلال المستثمرات الفلاحية الجماعية. وقد مد الإختصاص إلى المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين مع الغير[149] ص 366، وهذا ما عبر عنه المشرع كذلك من خلال المادتين 513 و514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وما ينسجم مع موقف المحكمة العليا من خلال قرار صادر عنها تحت رقم 195240 مؤرخ في 26 أبريل 2000 يقضي بأن لا مانع من تمسك القاضي المدني بإختصاصاته مادامت المستثمرة تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا للمادة 13

من القانون رقم 19/97، وبهذه الصفة يحق لها ممارسة الدعوى الرامية إلى حماية حق الإنتفاع على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة.

وما يمكن قوله عن المنازعات المحتملة بين المستثمرين داخل المنطقة الصناعية أو التي تقوم بين أحد المستثمرين والهيئة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية يؤول الإختصاص فيها للقضاء العادي أما الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها طبق للمادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فقد صرح المشرع أن الإختصاص فيها يؤول للقسم العقاري وذلك بموجب المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويؤول الإختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها، وهو ما ينسجم مع حكم الفقرة الأولى من المادة 40 من نفس القانون التي تقضي أنه ترفع الدعاوى المتعلقة بالمواد العقارية أمام الجهات القضائية أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها مكان تنفيذ الأشغال .

لكن إذا تعلق الأمر بالعقود الإدارية، مهما كانت طبيعتها فإن الدعاوى ترفع وجوبا أمام المحاكم الإدارية وهي المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه وهذا طبقا لنص المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع العلم أنه يعتبر الإختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام. والحال عليه بالنسبة لقد الإمتياز بإعتباره عقد إداري رسمي تعده مصلحة أملاك الدولة. وإن كان يرى كاتب[11] ص 111، أن القاضي العادي يقترب إلى أحكام الفسخ وإسقاط الحقوق العينية العقارية أكثر مما يقترب لها القاضي الإداري الذي يعد قاضي ملائمة وتقدير المشروعية كقاعدة عامة.

خاتمة الباب الثاني

من بين الإكراهات التي تعيق المستثمرين الوصول إلى العقار الصناعي هو البيروقراطية وكثرة الرخص في حين هناك من الممارسات الدولية الناجحة والتي استطاعت تجاوز مثل هذه العراقيل والمشاكل خاصة منها المتعلقة بالتهيئة لتضمن حاليا أفضل الممارسات في أسمى الظروف وأقل مدة منها: المكسيك، إيطاليا، البيرو حيث نجحت في فرض حدود للنظام الداخلي من أجل منح مختلف الرخص مع تطبيق مبدأ "الصمت يعني الموافقة" يعني إذا لم يقدم أي رد رسمي أثناء الأجل المحددة فهذا كاف ومبرر للقيام بالنشاط المقرر.

* ففي إيرلندا تخضع مخططات البناء ومخططات تهيئة الموقع إلى سلطات البلدية قبل الموافقة على منح رخصة البناء، هذه الإجراءات لا تسوجب سوى من يوم واحد (01) إلى أربعة (04) أيام للحصول على رخصة تحديد المنطقة.

* في تايوان: هناك حظائر صناعية مهيئة ومجهزة من طرف الحكومة مما يضمن تقليص الوقت والإجراءات والوثائق.

* في هونغ كونغ: يمكن للمستثمر الإنطلاق في الاستثمارات وتقديم الطلبات مباشرة عن بعد إنطلاقاً من موقع الواب للمركز [198] ص 669.

ويبقى عالق على رأس كل المشاكل في الواقع هو مشكل تهيئة المناطق الصناعية وإيصالها بالكهرباء والغاز والماء، ولقد ثبت في الواقع أن بعض المناطق قد تم تهيئتها بعيداً عن المقاييس رغم تمويلها من طرف الدولة إذ هناك مناطق نشاط ومناطق صناعية تتعرض لأشغال التهيئة بها للتلف، كما أن انزلاق التربة بات يهدد المؤسسة المستثمرة لوقوع أخرى فوق منجم، مادة فليس – مستغل وبالتالي لا يمكن بناؤها، والحل يكاد يكون نفسه بالنسبة لمنطقة أخرى متواجدة فوق حوض مائي لا يمكن استغلالها وهي مجرد مسالك واستعمالها هو أشبه بمجازفة مجهولة العواقب.

إضافة إلى ذلك ومن خلال التقرير الذي أعدته وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة حول المناطق والتي بقيت على حالها إلى غاية الآن ومناطق النشاطات لسنة 1998 فإن المناطق الصناعية الموجودة عبر التراب الوطني اتضح مايلي:

- إن المناطق الصناعية وضعت في غياب إطار واضح بالتهيئة العمرانية والمراقبة التقنية.
- لم يتم منح الأراضي الموجهة للمشاريع الصناعية في إطار نظرة شاملة مما أدى فيما بعد إلى استهلاك فوضوي للمساحات وخلق نزاعات وإنشاء المناطق الصناعية لم يخضع دائماً لمعايير اقتصادية وإنما لحاجات نفعية حسب قدرات وإمكانات الجماعات المحلية.
- عدم رسم حدود القطع الأرضية داخل المناطق الصناعية أدى في بعض الحالات إلى خلق منازعات وحتى منح وتهيئة الأراضي داخل المناطق الصناعية تمت في بعض الحالات دون الأخذ بعين الاعتبار لطبيعة النشاط.

- إن إنشاء المناطق الصناعية الموجودة لم يتم وفق مسعى عقلاني، فالبعض منها خرج إلى الوجود بطريقة شبه تلقائية فظهور أقطاب صناعية خارج إطار مندمج زاد من حد هذه القيود التي تواجه المتعاملين والمسيرين مما أدى إلى ضعف وعجز في التمويل على مستوى توفير النفعيات كالماء والغاز. وإن جملة التسهيلات التي قامت بها السلطات من تراجع عن المزداد العلني باعتباره إجراء بطيء للحصول على العقار الصناعي. وكذا توسيع مجال المشاركة للاستفادة حتى إلى الهيئات العمومية والمؤسسات العمومية بعدما كان الأمر يقتصر على الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون

الخاص فقط. وكذا تخفيض الأتاوى السنوية وإمكانية تقسيطها فهذه التسهيلات غير كافية مقابل الأعباء التي تفرض على المستفيد بأن يتحمل جميع العيوب الخفية والظاهرة التي يجدها في العقار الممنوح له في حين يعد هذا الأخير جوهر العقد فلو كان يعلم المستثمر بهذه العيوب لما سعى للحصول عليه لأنه يصطدم بأن هذا العقار غير صالح لإنجاز مشروعه الاستثماري.

إن سبب عدم وضع سياسة حضرية متزامنة مع الشروع في توطين التنظيمات الصناعية، أدى إلى إرباك البيئة من الناحية العمرانية، كما أدى إلى ظهور العمران العشوائي بسرعة فاقت سرعة النمو الصناعي نفسه، الذي أصبح يشكل أمرا واقعا من الصعب التحكم فيه، الأمر الذي جعل التخطيط الحضري في مؤخرة النمو العمراني وتابعا له بدلا من العكس، فأصبحت العملية العمرانية تسير سيراً مقلوبا [123] ص 900.

وعليه فإن المنطقة الصناعية ما دامت عنصر ينتمي إلى محيط كامل فقرار تعيين موضعها ثم إنشائها يجب أن يتخذ وفق بعض العناصر التي تمثل مرجعا أساسيا لتوجيه القرار عند الاختيار النهائي، ولا يمكن تجسيد هذه النظرة خارج إطار مرجعي يمكن تحريكه داخل مخطط وطني للتهيئة العمرانية ليكون منسقا عند الاقتضاء مع المخططات الجهوية [175] ص 28.

وعليه يبقى إقتراح مايلي:

- حتمية إلغاء بعض المناطق غير المؤهلة من خلال فرض احترام القوانين المسيرة لهذه المناطق بشكل يبقيا بعيدة عن الإهمال في الوقت الذي يعتبر فيه الاستثمار ضرورة أكثر من ملحة.
- مساهمة المستثمرين إلى إنشاء جمعيات لتسيير النقائص الموجودة على مستوى المناطق الصناعية.
- فرض الرقابة والأمن في المناطق المزمع تهيئتها حتى لا تنجر عنها غياب وهروب كلي للمستثمرين.
- رغم الاستعانة بالتقنيات الفضائية والاستفادة من قرض البنك العالمي للقيام بعمليات مسح واسعة إلا أن درجة التعقيد في هذه العملية قد أجلت في إتمام المسح السريع للأراضي.
- ضرورة وضع خريطة للعقار الصناعي تحل كل المعطيات الخاصة بالعقار في الجزائر وكيفية تسييره وتوزيعه بالإضافة إلى كل المعطيات المرتبطة به من تحديد الموقع المناسب، وتحديد السعر.
- إن تنفيذ إستراتيجية إصلاح قطاع الاتصالات، توفير الغاز والكهرباء وتوزيع المياه ينعكس إيجابيا على توفير هذه الضروريات وتزويدها بهياكل المشاريع الاستثمارية حتى لا تبقى مؤجلة والبدء مباشرة في عملية الاستغلال.

- الاستعانة بالخبرات الدولية في مجال التهيئة بالتكوين التقني للمسيرين، كما أن اختيار موقع المشاريع في الأماكن المناسبة ووفق مقاييس عالمية يوفر الوقت ويقلص الإجراءات الطويلة. فنثبت أن الكثير من المشاريع جمدت بسبب وجودها خارج مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

- إعادة النظر في مهمات الجهات المسؤولة عن البنية التحتية بحيث لا تقتصر على الشبكات التي تعتبر مكلفة بل تتبنى نظرية ومنهجية متناسقة من أجل تهيئة الأراضي ككل وبحيث تقوم بالمتابعة الدقيقة لتطوير طلب الأراضي، والحرص على تهيئة إعداد الأراضي قبل أن يقوم عليها البناء.

خاتمة

إن إدخال التحسينات الضرورية على الإطار القانوني والمؤسسي ليعد من أهم الوسائل للتدخل المباشر التي تتوفر عليها السلطات العمومية من أجل تحقيق إستراتيجية التأهيل بقطاع الاستثمار في مجاله الصناعي. لكن للوصول إلى الفعالية لا بد أن من تسطير وإرساء علاقات واضحة بين السلطات المسؤولة عن التخطيط والتقنين والتدبير وبين مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وبين المستثمرين والمتعاملين.

وإن استطاعت هذه الإصلاحات التي جاءت في سياق تسوية وضعية العقار الصناعي، أن تظهر ملامح ثمارها من حيث:

- تطوير السوق العقارية من حيث الحرص على ألا تحدث القوانين والأنظمة تأثيرات جانبية سلبية على سير السوق، وذلك بالتحكم في التفاوت في الأثمان للعقارات وبالتالي المساواة في الحصول على العقار الصناعي بين المستثمرين.

- الشروط الجديدة للاستفادة من استغلال العقار الصناعي التي جاءت تطبيقاً للأمر رقم 04/08 الذي وضع حداً لنزيف ضياع الأراضي الخاصة التابعة للدولة خاصة وان هذه الثروة تعد ثروة غير متجددة ولولا سيطرة وفرض هذه الآلية لفقدت الدولة تدريجياً كل ممتلكاتها العقارية الخاصة خاصة في غياب معايير إقامة مناطق صناعية.

- إن تراجع الدولة عن التنازل عن ممتلكاتها الخاصة الموجهة للمشاريع الإستثمارية، وضع حداً للمساس بسيادتها وترابها من الخطر الأجنبي حيث أصبح الإستثمار كسبب من أسباب إكتساب الملكية العقارية خاصة من طرف المستثمرين الوهميين، سيما أن قانون الإستثمار قد سوى بين المستثمر الوطني والمستثمر الأجنبي، كما أنه لا توجد قوانين تمنع الأجانب اكتساب الأملاك العقارية في الجزائر.

- ما تم تسجيله من مزايا مرتبطة بالإستغلال حالياً للعقار الصناعي في الجزائر هو الاستقرار في مسألة الانتفاع به والتي يحددها القانون بـ 33 سنة قابلة للتجديد مرتين واستقرار مستحقات الإيجار لمدة 11 سنة، هذا الإجراء يضمن للمستثمرين تفادي أعباء مالية إضافية في حالة إعادة اقتناء الأراضي كما يمنح الثقة ويعطيهم الاطمئنان وفي نفس الوقت يضع حداً لنزيف فقدان الدولة لأراضيها الخاصة.

- الوقوف على نمط واحد لاستغلال الأراضي ذات الملكية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية سيسمح باختتام نقاشا عمر طويلا، وسيساهم في الحفاظ على حقوق المستثمرين الحقيقيين لتحرير المبادرات وجذب رؤوس الأموال نحو قطاع الإنتاج الصناعي.

- استرجاع أكبر جزء من المؤسسات العمومية الصناعية التي تم خصصتها أو عن طريق استرجاع الفائض عن حاجة الكثير من المؤسسات العمومية والتي أصبحت جزءا من الأملاك الخاصة للدولة. وعليه عملت الحكومة على رد الاعتبار لرموز الدولة إزاء الإدراك غير السليم لمغزى إستقلالية المؤسسات والهيئات العمومية، كما أكدت على أن الدولة هي صاحبة الأملاك العمومية بما في ذلك المؤسسات العمومية الإقتصادية، وبالتالي فإنها تحمل على عاتقها مسؤولية اتخاذ القرار عن طريق أجهزتها القانونية بخصوص تامين هذه الأملاك. وتعد إدارة أملاك الدولة تحت سلطة وزير المالية، الهيئة المالكة قانونا، عن طريق التفويض للأملاك الخاصة للدولة.

- برمجة أجهزة استثمارية تسهر على ضبط العقار وتوجيهه الوجهة الصحيحة، ويبقى الرهان أو التعويل على جهاز الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كآلية مؤسساتية للنهوض بإنشاء مناطق صناعية من الجيل الجديد وتهيئتها وفقا لمعايير دولية، خاصة وأنها بصدد التعاون في هذا المجال مع شركات ألمانية، سيما أن هذه الوكالة قد عرفت منذ نشأتها على الحرص الشديد للقيام بجميع المهام المسندة إليها، غير أن النتائج المنتظرة لم تظهر ثمارها بعد.

ومن التوصيات التي اقترحت تقديمها في هذا الشأن أنه لا يجب البقاء في التفكير في إستراتيجية الإنعاش فقط بتجاهل ما يجري في العالم من تطور مستمر ويجب الانطلاق من جديد والإرساء على قواعد متينة في بناء المشروعات الاستثمارية لاسيما الصناعية منها، باعتبار أن المشروعات الاستثمارية هي الإطار الحقيقي لعملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية في أي بلد. ومادام أن المناطق الصناعية ومناطق النشاطات في الجزائر أقيمت لأهداف سياسية واجتماعية وليست اقتصادية فلا فعلى الدولة أن توسع من أفقها لمواجهة المنافسة الدولية بوضع إستراتيجية على مستوى أوسع بدل وضع سياسات ضيقة.

كما نلاحظ من خلال تتبع مختلف الآليات التي وضعتها الجزائر أو صادقت عليها أن التجربة القانونية الجزائرية قد بقيت عند مجال سن النصوص القانونية ولم تصل إلى درجة التطبيق، بل وأنه وفي كل مرة يتم وضع نص ثم يتم العدول عنه أو تعديله بنصوص متعاقبة مما أدى إلى عدم فعالية النصوص القانونية، فالتضخم القانوني في عدد النصوص المختلفة والإفراط في التشريع والتنظيم يترتب عنه آثار قانونية سيئة لان نجاح أي مشروع اقتصادي مرتبط أساسا بفعالية النص القانوني المنظم له.

وبحثا عن الفعالية الاقتصادية للجهاز الصناعي يجب الاعتماد على عملية التقييم والدراسة المسبقة لأي مشروع أو ما يعرف بدراسة الجدوى الاقتصادية من طرف المشرع الجزائري باعتباره الجهة الوحيدة المعترف لها بسلطة وضع الأحكام القانونية، ولكن بتوخي الدقة القانونية في صياغة النص المتضمن أحكام هذه الدراسة حتى لا يكون مصيرها الفشل، ونجاحها لن يتأتى إلا بفعالية النص القانوني والتحكم في المفهوم الاقتصادي أي وضع إكهام قانونية مرجعية في المجال الاقتصادي فلا يكفي صياغة

قواعد قانونية تنظم العقار الصناعي والإستثمار فيه بل وجوب مراعاة جميع الجوانب المتعلقة به والتحكم في الموضوع الذي يسعى إلى تنظيمه للوصول للغاية المرجوة منه وهي التطبيق الفعلي وتحقيق الإغراض التي وجد من أجلها .

وتعد مسألة تقييم المشروعات في الوقت الحاضر إحدى الأدوات الهامة للتخطيط الإستراتيجي ومن المواضيع التي نالت إهتمام وعناية كبيرة خاصة في البلدان المتقدمة والتي من خلالها يمكن التوصل إلى اختيار بديل أو فرصة استثمارية مقترحة، بحيث يتاح لصاحب القرار الاستثماري أن يتخذ قراره بما يتلاءم مع الأهداف التي يرغب في تحقيقها. وتعتبر لازمة وضرورية لكل أنواع المشروعات مهما كانت أهدافها فهي مطلوبة للمشروعات العامة والمشروعات الخاصة، في المشروعات الصناعية والخدماتية والزراعية، وتتميز مراحل دراسة الجدوى بالترابط والتكامل، فنتائج كل مرحلة تمثل مدخلا للمراحل التي تليها، ونظرا للجوانب المختلفة التي تسعى الجدوى إلى تحليلها لإقرار مدى صلاحية المشروع فهي بحاجة إلى إشراك عدد كبير من الخبراء المتخصصين لإنجاز مثل هذه الدراسات من خلال توظيف مهاراتهم ومعارفهم الإدارية والتقنية والاقتصادية والمالية... الخ.

وإن الإهتمام بهذه الدراسة يرجع بالأساس إلى ما توفره من إطار تحليلي يستعان به في عمليات اتخاذ القرار الاستثماري من خلال دراسة كل الظروف المحيطة والمتعلقة بالفرص الاستثمارية المتاحة وجمع البيانات وتحليلها للوصول إلى القرار السليم فهي تخدم جميع الأطراف:

- بالنسبة للدولة:

- إن الدراسة القانونية التي يقوم بها المشرع يبين موقف الدولة من المشروع المقترح، للتعرف على التسهيلات التي يمكن أن تقدمها الدولة أو القيود التي يمكن أن تصنعها على نشاطه. هذا ما يساهم في إضعاف محاولة تحويل القطعة الأرضية المخصصة للمشروع إلى أهداف أخرى.

- إن الدارسة الفنية والهندسية والتي بموجبها تتحدد كل احتياجات المشروع ابتداء من اختيار موقعه المناسب ومن ثم التجهيزات والمعدات والمستلزمات المتعلقة بصيانة الهياكل الأساسية والمنشآت الرئيسية، وبذلك تتفادى السلطات سوء اختيار الموقع الذي تقام فيه المناطق الصناعية باعتبار أن هناك بعض المناطق الصناعية خصصت لإنجاز مشاريع ولا تنسجم مع الطابع المحلي والإقليمي للمنطقة، وتفادي المبالغة في تحديد مساحة المواقع داخل المناطق الصناعية بما يزيد عن حجم المشروع والذي يؤثر على موارد الدولة.

- بالنسبة للمستثمر:

- تعتبر دراسة الجدوى أداة لاتخاذ القرار الاستثماري الرشيد، حيث تساعد على الوصول إلى اختيار أفضل البدائل الاستثمارية، باستخدام الموارد المتاحة أحسن استخدام ممكن.

- أنها تمثل مرشدا للمستثمر على ضوء ما تحمله من نتائج ومعلومات خلال المراحل المختلفة لتنفيذ المشروع حيث يتجنب المخاطر وضياع الموارد، خاصة إذا كانت القطعة الأرضية غير مهيئة تحسبا للمشروع المزمع إنجازه.
- الإتاحة للمستثمر على الحصول على المزايا الخاصة لتلك المشاريع التي تساهم في حل المشاكل الاقتصادية والاجتماعية مثل البطالة، عجز المدفوعات...الخ.
- بالنسبة للبنوك:
- تساعد دراسة الجدوى البنك التعرف على ظروف وأحوال البيئة التي يعمل فيها المشروع من خلال المعلومات المتاحة للوصول إلى التأكد إلى قدرة العميل على تسديد القرض في المواعيد المحددة.
- تمثل هذه الدراسة بالنسبة للبنك كمستند يثبت ربحية المشروع وكقاعدة وقدرته على سداد القرض .
- بالنسبة للمشاريع الاستثمارية خاصة الصناعية منها:
- إعداد دراسة مسبقة للمشروع الاستثماري هي في جوهرها سلسلة دراسات تتميز بالترابط والتكامل وإنجازها يتطلب معلومات تختلف من مشروع إلى آخر حسب طبيعته وحجمه وبسبب غياب هذه الدراسة فإن الكثير من المشاريع قد وطنت بطريقة ارتجالية نتيجة لقرارات سياسية محضة.
- إنها تسمح بإعطاء الأبعاد والأهداف الحقيقية لكل مشروع وبهذا تجنب فشل كل مشروع أو تحويله عن وجهته وتفاذي المنازعات.
- إن هذه الدراسة مرتبطة بتهيئة المناطق الصناعية التي تعرف ضعفا شديدا وإرهاقا أشد لأغلبية المستثمرين، نظرا لانعدام التخطيط المسبق فإن هذه الوضعية تجعل محاولة استدراك التجهيزات الأساسية محاولة غاية الصعوبة وغاية في الكلفة. ولطالما تعثرت مشروعات ونفر مستثمرون بسبب تخصيص أراضي بتكاليف باهضة تشمل تكاليف تهيئة دون خضوع هذه الأراضي لأية تهيئة في مناطق نشاط وهمية، ولعدم توافق طبيعة الأراضي الصناعية المخصصة ونوع النشاط.
- إن الدراسة المسبقة تفيد في إختيار المواقع المناسبة التي تتوطن فيها الصناعة، لأن لكل صناعة ظروف خاصة تحتم عليها إختيار موقع مناسب لها حيث أن بعض الصناعات تتأثر من توطنها بقربها من مصادر مواد الخام وبعضها يفضل القرب من مصادر الطاقة والبعض الآخر يفضل التوطن بجوار الأسواق. لأن إختيار موقع المشاريع الصناعية لا يمكن الرجوع فيه بعد تحققه.
- أنها تسمح ونتيح التنسيق مع جميع الهيئات المسؤولة على متابعة الاستثمار بضرورة الإعداد الجيد للدراسات المقدمة للمشروعات الاستثمارية والإلتزام بوضع مجموعة من المقاييس في إعداد هذه الدراسات مع توفير كل الخدمات اللازمة كمركز الخدمات المشتركة، وسائل النقل، أجهزة التبريد مطاعم، فنادق، وكالات البنوك والتأمينات، مراكز البحث والإبداع...الخ، مما يتيح إقامة إقليم صناعي موحد به عدة مدن صناعية بينها ترابط في أنواع الصناعات المختلفة بحيث تكون فيما بينها وحدة

صناعية وترتبط بشبكة من وسائل النقل المختلفة، فمثلا صناعة الحديد والصلب تشمل صناعة السيارات والقاطرات. ومثل هذه الأقاليم الصناعية لا نجدها إلا في البلدان الصناعية المزدهرة كاليابان ودول غرب أوروبا وشرق الولايات المتحدة.

- إنه مع تزايد الاهتمام بالقضايا البيئية وبروز مفهوم التنمية المستدامة، وجدت المشروعات الاستثمارية ومنها الصناعية خاصة ملزمة بتحمل مسؤوليتها اتجاه البيئة والمجتمع، وذلك بسبب أنشطة لا تأخذ بعين الاعتبار البعد البيئي، وهذا ما يجعل من دراسات الجدوى تطور على النحو الذي يستوجب تحليل الآثار البيئية وتقييمها عند اتخاذ قرار إنشاء مشروع ما.

- إن كثرة المنازعات المتعلقة بهذا المجال والمعقدة يترجم إنشاء مناطق صناعية بدون دراسات جدوى دقيقة بنيت على وضعية قانونية غير واضحة المعالم.

- إن ضمان وتتبع ومراقبة المشروع منذ بدايته إلى غاية نهاية انجازه يعد ضمانا للعقار المنجز عليه المشروع الاستثماري خاصة وأن العقار يعد ثروة غير متجددة ولا يجب استنزافها وفقدانها وعدم إمكانية سيطرة الدولة على ممتلكاتها الخاصة يعد مساسا بسيادتها.

الملاحق

الملحق الأول

الملحق الثاني

الملحق الثالث

الملحق الرابع

الملحق الخامس

الملحق السادس

قائمة المراجع

- 1 . القانون رقم 11 / 11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية، عدد 40 لسنة 2011.
2. القانون رقم 11 / 16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011، يتضمن قانون المالية لسنة 2012، جريدة رسمية عدد 72 لسنة 2011.
3. القانون رقم 01 / 09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2009
4. القانون 03/08 المؤرخ في 27 جانفي 2008، يعدل ويتمم القانون 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتعلق بالمياه، جريدة رسمية عدد 04 لسنة 2008.
5. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 23 فيفري 2008 متعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، جريدة رسمية عدد 06 لسنة 2008 لسنة 2008.
6. القانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يعدل ويتمم القانون 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008.
7. القانون 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 لسنة 2008 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، جريدة رسمية عدد 82 لسنة 2007.
8. القانون 10/06 المؤرخ في 24 جويلية 2006 المتضمن إلغاء الأمر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 42 لسنة 2006.
9. القانون 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتعلق بالمياه، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 60 لسنة 2005.
10. القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43 لسنة 2003.
11. القانون 01/02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، جريدة رسمية عدد 86 لسنة 2002.
12. القانون 02/01 المؤرخ في 13 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 77 لسنة 2001.

13. القانون 19/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، جريدة رسمية عدد 77 لسنة 2001.
14. القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق باختصاص مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، جريدة رسمية عدد 37 لسنة 1998.
15. القانون 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية عدد 89 لسنة 1997.
16. القانون 27/95 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، جريدة رسمية عدد 82 لسنة 1995.
17. القانون 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1994 المتضمن قانون المالية لسنة 1995، جريدة رسمية عدد 88 لسنة 1993.
18. القانون 10/91 المؤرخ في 14 أبريل 1990 يحدد القواعد بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991.
19. القانون 20/91 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم للقانون 12/84 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 62 لسنة 1991.
20. القانون 08/90 المؤرخ في 07 أبريل 1990 المتعلق بالبلدية، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1990.
21. القانون 10/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بالقرض والنقد، جريدة رسمية عدد 16..ملغى.
22. القانون 25/90 المؤرخ في 18 ديسمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990.
23. القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.
24. القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.
25. القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، جريدة رسمية عدد 02 لسنة 1988.
26. القانون 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، عدد 03..ملغى.

27. القانون 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، عدد 72 لسنة 1984.
28. القانون 03/83 المؤرخ في 25 فيفري 1983 المتضمن حماية البيئة وكيفيات ذلك، عدد 06. ملغى
29. القانون 17/83 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه، عدد 30 لسنة 1983.
30. القانون 11/82 المؤرخ في 21 أبريل 1982 المتضمن الاستثمار الوطني الاقتصادي الخاص، عدد 34 لسنة 1982.
31. القانون 58/75 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975.
32. الأمر 01/09 المؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2009.
33. الأمر 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة عدد 49.
34. الأمر 08/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006، يعدل ويتمم الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47.
35. الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53. ملغى.
36. الأمر 02/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 43. ملغى.
37. الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2001.
38. الأمر 04/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2001.
39. الأمر 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 المصادق للأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2001.
40. الأمر 27/95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، جريدة رسمية عدد 82 لسنة 1995.

41. الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن التقنين المدني ،جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975.
42. الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعدام مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975.
43. الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية عدد 10. ملغى.
44. الأمر 12/68 المؤرخ في 23 جانفي 1968 المتضمن إنشاء المكتب المركزي لدراسات الأشغال والهندسة المعمارية وتنظيم المدني وتحديد قانونه الأساسي مكتب الدراسات وعمليات إنجاز وإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 12 لسنة 1968.
45. الأمر 102/66 المؤرخ في 06 جوان 1966 المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، جريدة رسمية عدد 36 لسنة 1966.
46. المرسوم التشريعي 08/93 المؤرخ في 25 أبريل 1993 المعدل والمتمم للأمر 59/75 المؤرخ 47
47. المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64 لسنة 1993.
48. المرسوم التنفيذي رقم 176/12 المؤرخ في 11 أبريل 2012، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، جريدة رسمية عدد 23 لسنة 2012.
49. المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، جريدة رسمية عدد 17 لسنة 2012.
50. المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، جريدة رسمية عدد 04 لسنة 2010.
51. المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2009.

52. المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2009.
53. المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 27. ملغى.
54. المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27. ملغى.
55. المرسوم التنفيذي 120/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، جريدة رسمية عدد 27. ملغى.
56. المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2007.
57. المرسوم التنفيذي 08/07 المؤرخ في 11 جانفي 2007 يحدد قائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزاي المحددة في الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 04 لسنة 2007.
58. المرسوم التنفيذي 145/07 المؤرخ في 19 ماي 2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسته موجز التأثير على البيئة، جريدة رسمية عدد 34 لسنة 2007.
59. المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن تحديد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 2006.
60. المرسوم التنفيذي 161/06 المؤرخ في 17 ماي 2006 يعلن المنطقة الصناعية لسكيدة ذات أخطار كبرى، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 2006.
61. المرسوم التنفيذي 162/06 المؤرخ في 17 ماي 2006 يعلن المنطقة الصناعية لأرزيو ذات أخطار كبرى، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 2006.

62. المرسوم التنفيذي 163/06 المؤرخ في 17 ماي 2006 يعلن قطب عين أميناس ذو أخطار كبرى، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 2006.
63. المرسوم التنفيذي 198/06 المؤرخ في 31 ماي 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، جريدة رسمية عدد 37 لسنة 2006.
64. المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 64 لسنة 2006.
65. المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للإستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيره، جريدة رسمية عدد 64 لسنة 2006.
- المرسوم التنفيذي 357/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الإستثمار و تنظيمها و سيرها ، جريدة رسمية عدد 64 لسنة 2006 .
66. المرسوم التنفيذي 01/05 المؤرخ في 03 جانفي 2005 يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي 106/97 المؤرخ في 05 أفريل 1997 والمتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (جيجل)، جريدة رسمية عدد 04 لسنة 2005.
67. المرسوم التنفيذي 408/03 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، جريدة رسمية عدد 68 لسنة 2003.
68. المرسوم التنفيذي 281/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للإستثمار وتنظيمه وسيره، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 2001.
69. المرسوم التنفيذي 253/01 المؤرخ في 04 سبتمبر 2001 يتعلق بتشكيله مجلس مساهمات الدولة وسيره، جريدة رسمية عدد 51 لسنة 2001.
70. المرسوم التنفيذي 352/01 المؤرخ في 10 أكتوبر 2001 المحدد لشروط ممارسة حقوق السهم النوعي وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 67 لسنة 2001.
71. المرسوم التنفيذي 353/01 المؤرخ في 10 أكتوبر 2001 المحدد لشروط إستعادة الإجراء لمؤسساتهم العمومية الاقتصادية وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 67 لسنة 2001.
72. المرسوم التنفيذي 339/98 المؤرخ في 03 أكتوبر 1998 الذي يضبط التنظيم الذي يطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها، جريدة رسمية عدد 82 لسنة 1998.
73. المرسوم التنفيذي 106/97 المؤرخ في 05 أفريل 1997 يتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة لولاية جيجل، جريدة رسمية عدد 20 لسنة 1997.

74. المرسوم التنفيذي 321/97 المؤرخ في 24 أوت 1997، المتضمن تحديد كفاءات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة، جريدة رسمية عدد 57 لسنة 1997.
75. المرسوم التنفيذي 439/95 المؤرخ في 23 ديسمبر 1995 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 80. ملغى.
76. المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، جريدة رسمية عدد 67. ملغى.
77. المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 67 لسنة 1994.
78. المرسوم التنفيذي 319/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن صلاحيات وتنظيم سير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، جريدة رسمية عدد 67. ملغى.
79. المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 67. ملغى.
80. المرسوم التنفيذي 162/93 المؤرخ في 10 جوان 1993 يحدد شروط وكفاءات استرداد الزيوت المستعملة ومعالجتها، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 1993.
81. المرسوم التنفيذي 161/93 المؤرخ في 10 جوان 1993 المحدد لشروط استرداد الزيوت المستعملة، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 1993.
82. المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن تحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991.
83. المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991.
84. المرسوم التنفيذي 321/91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المعدل للمرسوم التنفيذي 09/89 المتضمن كفاءات تحديد المناطق الخاصة الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد 44 - ملغى.

85. المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وحدد قواعد تسييرها، جريدة رسمية عدد 56 لسنة 1990.
86. المرسوم التنفيذي 05/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المتضمن تحديد شروط الأراضي العقارية التي تملها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا ويحدد كفيات هذا البيع، جريدة رسمية عدد 01 لسنة 1986.
87. المرسوم التنفيذي 04/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، جريدة رسمية عدد 01 لسنة 1986.
88. المرسوم التنفيذي 166/83 المؤرخ في 05 مارس 1983 المتعلق بإنجاز المركز الجهوي للدراسات والإنجاز في التعمير لمدينة عنابة، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1983.
89. المرسوم التنفيذي 60/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإنشاء مؤسسات تسيير المنطقة الصناعية لحاسي مسعود، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1984.
90. المرسوم التنفيذي 59/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإنشاء مؤسسات تسيير المنطقة الصناعية لإرزيو، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1984.
91. المرسوم التنفيذي 58/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإنشاء مؤسسات تسيير المنطقة الصناعية لحاسي مسعود، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1984.
92. المرسوم التنفيذي 57/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإنشاء مؤسسات تسيير المنطقة الصناعية لسكيدة، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1984.
93. المرسوم التنفيذي 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1984.
94. المرسوم التنفيذي 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1984.
95. المرسوم التنفيذي 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983 المتضمن شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها، جريدة رسمية عدد 12 لسنة 1983.
96. المرسوم التنفيذي 155/83 المؤرخ في 05 مارس 1983 المتضمن إنشاء المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1983.
97. المرسوم 154/83 المؤرخ في 05 مارس 1983 المتضمن إنشاء المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1983.

98. المرسوم التنفيذي 304/82 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982 المتضمن تحديد كفاءات تطبيق القانون 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 والمتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الصالحة للبناء، جريدة رسمية عدد 45 لسنة 1982.
99. المرسوم التنفيذي 277/80 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد 48 لسنة 1982.
100. المرسوم التنفيذي 276/80 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني، جريدة رسمية عدد 48 لسنة 1980.
101. المرسوم 275/80 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 يتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته وهياكله، جريدة رسمية عدد 48 لسنة 1980.
102. المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 ماي المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 30 لسنة 1976 .
103. المرسوم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتضمن تشكيل اللجنة الاستشارية لإنشاء المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 20 لسنة 1973.
104. المرسوم 217/63 المؤرخ في 18 جوان 1963 المتعلق بتشكيل مجلس مراقبة الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ومجلس إدارته، جريدة رسمية عدد 43 لسنة 1963.
105. القرار الوزاري المشترك صادر عن وزارة التجهيز المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات وكفاءات ذلك، جريدة رسمية عدد 25.
106. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10.
107. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 جوان 2008 المتعلق بمعاينة الدخول في الاستغلال الاستثمارات المصرح بها بموجب الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.
108. المقرر رقم 011/56 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 12 أبريل 1986 المنشأ للصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية CADAT، جريدة رسمية لـ 20 أبريل 1956.
109. التعليم الوزاري رقم 04382 المؤرخة في 15 أوت 2000 المتضمنة إلغاء الشرط الفاسخ بالنسبة لعقود التنازل على القطع الأرضية الكائنة خارج المحيطات العمرانية في إطار الاستثمار الاقتصادي الخاص.

110. التعليم الوزارية رقم 1316 المؤرخة في 14 مارس 2001 والتعليم الوزارية رقم 1873 المؤرخة في 14 أبريل 2001 صادرتين عن وزارة المالية، تتضمنان تجميد طريقة التراضي مع إلزام مديري الأملاك الوطنية بعدم تنفيذ قرارات المنح بالامتياز عن طريق التراضي.
111. المنشور الوزاري المشترك رقم 1395 المؤرخ في 01 أبريل 1995 المتضمن منح الامتياز في أراضي الأملاك الوطنية الواقعة ضمن المناطق الخالصة.
112. العلمية الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 15 مارس 1994 المتعلقة بآليات تسهيل منح الأراضي إلى المستثمرين.
113. التعليم الوزارية رقم 28 المؤرخة في 15 مارس 1994 المتعلقة بآليات تسهيل منح الأراضي إلى المستثمرين عن تسوية مشكل العقار الصناعي.
114. المذكرة رقم 03493 المؤرخة في 22 أوت 1988 الصادرة عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية لوزارة المالية المتعلقة بالعمليات للأملاك الدولة، الترخيص المسبق.
115. التعليم رقم 07 المؤرخة في 26 جويلية 2008 الصادرة عن الوزير الأول، تتضمن التعليق المقت لمنح العقار الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية.
116. مذكرة رقم 08677 مؤرخة في 18 أوت 2009 من المديرية العامة للأملاك الوطنية، متعلقة بتسيير والحفاظ على الأملاك العمومية
117. التعليم رقم 32 مؤرخة في 16 جانفي 2010 من الوزير الأول ، متعلقة بتطهير الأملاك التي تحوزها المؤسسات العمومية الإقتصادية والهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري على سبيل الإنتفاع.
118. مذكرة رقم 07982 مؤرخة في 08/08/2011 للمديرية العامة للأملاك الوطنية، متعلقة بوضع حيز التنفيذ الكيفيات الجديدة لمنح الإمتياز على الأملاك العقارية سيما التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.
119. تعليمة رقم 00801 مؤرخة في 29 جانفي 2012 من المديرية العامة للأملاك الوطنية ، تتعلق بتحويل الإمتياز إلى تنازل.
120. مذكرة رقم 01395 مؤرخة في 12/02/2012 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية مرفقة بنسخة من مقررة رقم 59/01 للمجلس الوطني للاستثمار الدورة 59 بتاريخ 2011/12/22 المكرسة لمداولات مجلس الوزراء المنعقدة بتاريخ 2011/12/18 التي خصصت لمنح مزايا خاصة للاستثمار في ولايات الجنوب والهضاب العليا وأن المزايا التي تضمنتها هذه المقررة تخص بمجال الضرائب، الجمارك وأملاك الدولة.
121. بوجردة مخلوف: العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، 2006.

122. محمد بوخولوف: التوطين الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر والآفاق، دار الأمة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2001.
123. محمد بوخولوف: التوطين الصناعي وقضايا المعاصرة، دار الأمة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2001.
124. محمد بشير التيجاني: مفاهيم وآراء حول تنظيم الأقاليم توطن الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987.
125. عجة الجيلالي: الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
126. عجة الجيلالي: قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية، من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
127. قادري عبد العزيز: الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري، ضمان الاستثمارات، دار هومة، الجزائر، 2005.
128. لعشب محفوظ: دراسات في القانون الاقتصادي، المطبعة الرسمية، الجزائر.
129. عليوش كمال قريوع: قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
130. عمر حمدي باش وليلى رزوقي: المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الأولى، 2006.
131. ثروت محمد علي: أساليب وإعادة تقييم الأصول وأثارها المالية في ظل سياسات الخصوصية مركز الدراسات العربية، بيروت، 1999.
132. ناصر دادي عدون: اقتصاد المؤسسة، دار المحمدية العامة، الجزائر، 1998.
133. علي سعيديان: حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيماوية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2008.
134. محمد حسنين منصور: المسؤولية المعمارية، الدار الجامعية الجديدة للنشر، بدون طبعة، 1999.
134. الفاضل خمار: الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الطبعة الثانية، 2006.
136. سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.
137. محمد صالح الدين عباس حامد: مختصر التشريعات الصناعية المصرية، دار الكتب العلمية للنشر والتوزيع، بدون سنة.
138. محمد بلقاسم هني بهلول: الجزائر بين الأزمة الاقتصادية والأزمة السياسية، منشورات دحلب، الجزائر، 1993.
139. رشيد واضح: المؤسسة في التشريع الجزائري بين النظرية والتطبيق، دار هومة، الجزائر، 2002.

140. حامد عبد الحلیم الشریف: المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، السنة الثانية، 1994.
141. نصر الدين هنوني: الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
142. حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002.
143. محمد الصغير بعلي: العقود الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2005.
144. عبد الرؤوف جابر: ضمانات المشاريع الإنشائية العامة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2003.
145. عجة الجيلالي: مدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون بين التقليد والحداثة، دار الخلدوين، الجزائر، 2009.
146. سليمان محمد الطماوي: الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، 1984.
147. محمد دياب: دراسات الجدوى الاقتصادية والاجتماعية للمشاريع، دار المنهل اللبناني، الطبعة الأولى، بيروت، 2007.
148. عبد المطلب عبد الحميد: دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية وقياس الربحية التجارية والقومية، مصر، 2000.
149. بربارة عبد الرحمن: شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، طبعة ثانية، مزينة، 2009.
150. محمد يوسف: مضمون أحكام الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001 ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية، مجلة الإدارة، العدد 23، الجزائر 2001، من ص 21 إلى ص 51.
151. عبد الرحمن تومي: واقع وآفاق الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مجلة دراسات اقتصادية، دار الخلدوين، عدد 08، الجزائر، جويلية 2006.
152. عبد الرحمن تومي: الإصلاحات الاقتصادية في الجزائر، الواقع والآفاق (2000.2009)، مجلة دراسات اقتصادية، دار الخلدوين، العدد 02، الجزائر 2009.
153. مصطفى منور: حرية التجارة والصناعة في فرنسا والجزائر، مجلة مجلس الدولة، العدد 04، الجزائر 2006.
154. بن حمودة محبوب و بن قانة إسماعيل: أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، عدد 05، 2007.

155. أ/ نعيمة فوزي: إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر، دراسة ميدانية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 73، رقم 04، 1999/156. د/ بلعوج بولعيد: معوقات الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف، عدد 04، 2006.
157. سعيد صالح: نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الاحتياطات العقارية، نشرة القضاء، مجلة قانونية عن وزارة الداخلية، العدد 02، 1985.
158. محمد يوسف: مضمون وأهداف الأحكام الجديدة في المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمارات، مجلة الإدارة، العدد 02، 1999.
159. محمد بشير التيجاني: توطن الصناعة في غرب البلاد، ملتقى النمو العمراني والتخطيط الوسطي في بلدان المغرب العربي، جامعة وهران، يومي 11 و12 جوان 1986 .
160. الصديق بن عبد الله: حماية البيئة، دور الجماعات المحلية، ملتقى جول تسيير الجماعات المحلية، يومي 09 و10 جانفي، 2008.
161. بوقفة فوزي: أي دور للتهيئة والتخطيط الإقليمي في توازن الشبكة العمرانية، الجزائر نموذجاً، فوج التهيئة الحضرية، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة القطرية، جامعة هواري بومدين، الجزائر.
162. تمجددين نور الدين: دراسات الجدوى الاقتصادية بين المتطلبات النظرية والإشكالات العملية، مجلة الباحث، عدد 07، 2010/2009.
163. لطيفة بحوص: إشكالية الاستثمار العقار بين متطلبات القانون ورهانات التنمية، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، 2007.
164. المديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: بين الارتياح والتحديات، مجلة ANIREF VOICE، العدد 06، جويلية – سبتمبر 2010 .
165. المديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: آفاق واعدة للمستثمرين، مجلة ANIREF VOICE، العدد 07، ديسمبر، 2010.
166. حسان نادية: أسباب فشل الأمر رقم 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار، مقاربة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2007.
167. جبار عبد الحميد: السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، الجزائر 2002/2001.

168. فسيح حمزة: التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، 2007/2003.
169. إدريس مهنان: تطور نظام الاستثمارات الأجنبية في الجزائر، مذكرة ماجستير، قانون الأعمال، الجزائر 2002.
170. يوسف أمال: الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر في ظل التشريعات الحالية، مذكرة ماجستير في القانون الدولي والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر، 1999/98.
171. محمد سبتي: رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، الجزائر، 2002/2001.
172. مشتى أمال: العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، جامعة البلديّة، 2009..
173. سامي سليم: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، 2009/2006.
174. عرض الأسباب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونا الأساسي.
175. وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة: تقرير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، تشخيص واقتراحات لإعداد مخطط عملي لإعادة التأهيل والتنمية، 1998.
176. اللجنة الوطنية للتنمية الريفية: التجديد الريفي، المطبعة الرسمية، أوت 2006.
177. مديرية التعمير والبناء عن وزارة السكن لولاية البلديّة: دليل المواطن.
178. المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي: ملخص مشروع حول شكل العقار في الجزائر عائق أمام التنمية الاقتصادية، الدورة العامة، 24 جوان 2004.
179. وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة: اليوم الوطني حول المناطق الصناعية، وهران في 09 فيفري 1998.
180. أشغال الملتقى الوطني المتعلق بالمنازعات العقارية: مجموعة المحاضرات الملقاة خلال الملتقى حول المنازعات العقارية المنعقدة يومي 13 و 14 فيفري 2002.
181. مجلس مساهمات الدولة: تقرير صادر عن الدورة بتاريخ 20 أكتوبر 2003 والمتعلق بمدى ما وصل إليه تطبيق الإجراءات الجديدة لتطهير وتسيير العقار داخل المناطق الصناعية المحددة بموجب المنشور رقم 05 المؤرخ في 21 جويلية 2003.
182. قرار مجلس الدولة المؤرخ في 04 فيفري 2003 حول عدم تأسيس دعوى قضائية رامية إلى إلغاء عقد الامتياز في إطار ترقية الاستثمار.

183. قرار عن مجلس الدولة رقم 003808 بتاريخ 08 أبريل 2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2002.
184. قرار المحكمة العليا. غرفة إدارية – رقم 130988 مؤرخ في 30 أبريل 1995 حول العقارات المحلية العقارية.
185. قرار مجلس الدولة. الغرفة الثانية. رقم 193370 المؤرخ في 28 جوان 2000، غير منشور.
186. قرار مجلس الدولة. الغرفة الأولى رقم 203024 مؤرخ في 12 جوان 2000، غير منشور.
187. قرار المحكمة العليا – الغرفة الإدارية – رقم 22236 المؤرخ في 11 جويلية 1981، المجلة القضائية، عدد خاص 112، 1987.
188. قرار المحكمة العليا رقم 42136 المؤرخ في 12 جويلية 1986، المجلة القضائية، عدد 04، 1990
189. قرار المحكمة العليا رقم 157362 المؤرخ في 13 أبريل 1998، المجلة القضائية، عدد 01، 1998
190. Décret Exécutif N° 91/117 du 27 Avril portant création d'un comité Interministériel foncier, tel que modifié par le décret N° 94/89 du 10/04/1994, J.O.N= 22.
191. Instruction interministérielle N°03 du 12 juillet 1994 Relative à L'établissement de titre propriété au profit des opérateurs de promotion Foncière immobilière et / ou d'activités industrielle sur des parcelles Attribuées avant la promotion de la loi 90/25 du 18 Novembre 1990 portant L'orientation foncière.
192. Résolution N°05 du 22 Juin 2003 portant création de quatre sociétés de Gestion des participations de l'état (SGP).
193. Résolution N°08 du 03 Octobre 2003 portant création des sociétés de gestion Immobiliers (S.G.I).
194. Instruction interministérielle N°01 au 02 Janvier 1993 Relative à L'établissement de titre de propriété au profit des citoyens attributaire de lots De terrain a bâtir inférieure a 400 m².

195. Instruction interministérielle N°01 du 15 Mai 1994 relative à relance de L'habitat (les ministres de l'habitat et de l'intérieur des collectivités locale de L'environnement et de la reforme administratives).
196. Instruction interministérielle N°03 du 07 Septembre 1991 relative au Développement de l'environnement.
197. Lois N=86/793 du 02 Juillet 1986 portant création des zones sociétés en France.
198. Kamel Sebti : Investir en Afrique du nord, étude comparative (Algérie, Tunisie, Maroc), iscae, Casablanca, Maroc, 2006.
199. Auby Jean. Marie et bon pierre: Droit administratif des biens domaine, Travaux public, expropriation pour cause d'utilité publique, 3^{eme} édition, Dalloz, Paris, 1995.
200. Seriak lahcene: Les conditions juridiques et réglementaires de l'investissement National et étranger en Algérie, AGS corpus Bibliographie édition, 2005.
201. delnboraine (A) venzia (J.C) Gandemet et (Y): traité de droit administratif, L.G.D.J Paris, 1999.
202. Benakzouh Chaban: Le droit des réserves Foncière, office des Publications Universitaire, Alger, 1990.
203. Adja Djillali, Bernard Drobenko: Droit de L'urbanisme, édition Berti, Aller, 2007.
204. Harohun Mehdi : Le Régimes des investissements en Algérie à la Lumière des conventions, Franco. Algériennes, litec, France, 2000.
205. Toufik (G) : Les collectivités locales et l'urbanisme en Algérie in centre inogrebin d'études et de la recherche administratives (CMRA) L'administration territoriale en Maghreb, 1989.
206. Benachnou Abdelatif : Planification et développement en Algérie (1962.1980) en imprimerie commerciale, Alger, 1980.

207. Benessad Mohamed – el Hocine : Economie de développement de L'Algérie (1962.1978) sous. Développement et socialisme OPU/ Alger et economica/ Paris, 1979.
208. Rahmni Ahmed : les biens publics en droit Algérien, l'édition Internationales, Alger, 1996.
209. Benakzouh Chaban : la problématique du foncier industriel, la Revue algérienne des sciences juridiques et économique N° 01, 2008.
210. Laggoune (w): question autour du Nouveau code des investissements, revue Idara, Volume 04, N= 01, 1994.
211. Benakzouh Chaban : de la loi d'orientation foncière au droit de L'urbanisme revue idara, N= 022.
212. Techouar D: phénomène des constructions illicites en Algérie, revue idara, N=01, 2003.
213. Chadli Hamza: les zones spécifiques dans le code de l'investissement, Revue idara, volume 04, N°02, 1994.
214. Abdelkafi Abdelhamid : les Zones franches, in revue Mutation N=03, 1992.
215. Saoudi Mouloud : Zones Franches, industrielles d'exportations condition, Avantages, évolution, le cas de Bellara, revue Idara Volume 09, N=01, 1999.
216. Baba Ahmed Leila : privatisation et gouvernance, le cas des entreprises Publiques algériennes, revue idara, volume 16, N=01, 2006.
217. Guide de l'investissement et d'investisseur, édition G.A.L Ex .M.L.P Grand Alger, 2004
218. HADDAD FATIHA : fonciers industriel refonte du cadre juridique, Partenaire Mensuel de la chambre Française de commerce et d'industrie en Algérie, N= 65, 2006.

219. Harmel Ahmed: le foncier économique en Algérie, séminaire régional sur la Problématique dans le développement socio économique local, Biskra, Février 2008.
220. CF. BENHABIB : les Zones spécifiques dans le décret législatif à la Promotion de l'investissement Ministère de l'économie, chambre de Commerce, Alger 27 et 28 Novembre 1993.
221. BRAHITI Ali : La problématique du foncier en matière de promotion de L'investissement "Oran métropole" la wilaya d'Oran et la chambre de Commerce et l'industrie, 22 et 23 Avril, 2007.
222. Conseil des participations de l'état d'avancement du processus de mise en Œuvre du Nouveau dispositif des gestions ses zones industrielles, zones D'activités et du foncier destiné à l'investissement, 24^{eme} session.
223. Conseil National Economique économique et social : commission "Perspectives de développement économique et social, rapport sur la Configuration du foncier en Algérie, une contrainte au développement Économique 24^{eme} session, 2004.
224. Ministère des finances: diagnostics et perspectives du foncier public, Juillet, 2004.
225. Ministère des finances; communication sur le foncier industriel, séminaire International sur l'investissement des 24 et 25 Mars 2001.
226. Dictionnaire: Droit, science politique économique, Gestion comptabilité, Fiscalité, 1^{ere} édition, collection HERMES, Paris, 1994.

- منشآت الري :

* الهندسة المدنية وتجهيز محطات ضخ :

- بوسلام،

- شرفة،

- وادي البردي.

* الهندسة المدنية وتجهيز خزانات التخزين :

- بوسلام،

- شرفة،

- آقبو السفلى،

- وادي البردي،

* تجهيز محيط آقبو السفلى وإنجاز 4 آبار.

2 - منطقة مشدالة على مساحة 1600 هكتار :

- تموين ونقل وتركيب 69902 م.ط من أنابيب يتراوح قطرها من 100 إلى 225 مم مشمولة، من قسم 10 متعدد البولي فينيل كلوريد،

- تموين ونقل وتركيب التجهيزات الهيدروميكانكية،

- إعادة تأهيل منشآت الهندسة المدنية.

المادة 4 : يجب أن تتوفر الاعتمادات الضرورية للتعويضات الممنوحة لفائدة المعنيتين وتودع لدى الخزينة العمومية فيما يخص عمليات نزع الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية الضرورية لإنجاز العملية المذكورة في المادة الأولى أعلاه.

المادة 5 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 19 جمادى الأولى عام 1433 الموافق 11 أبريل سنة 2012.

أحمد أويحيى



مرسوم تنفيذي رقم 12-176 مؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1433 الموافق 11 أبريل سنة 2012، يتضمن التصريح بالنخبة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز منطلق صنلمية في بعض الولايات.

إن الوزير الأول،

- بناء على التقرير المشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار،

- بالنسبة لولاية البويرة : ثلاثمائة وأربعة وثمانون (384) هكتارا،

- بالنسبة لولاية بجاية : ستة عشر (16) هكتارا. وتحدد طبقا للمخطط الملحق بأصل هذا المرسوم.

المادة 3 : قوام الأشغال الملتمزم بها بعنوان العملية المذكورة في المادة الأولى أعلاه، كما يأتي :

الحصّة رقم 1 : تهيئة الري الفلاحي لهضبة الأسنام على مساحة 3395 هكتارا.

تتكون هذه الحصّة من :

- جر المياه : تموين ونقل وتركيب 28867 متر طولي (م.ط) من أنابيب ذات قطر يتراوح من 600 إلى 1250 مم مشمولة، من قسم 10 بار وأكثر بخرسانة مسلحة بصفحة فولاذية.

- شبكة السقي : تموين ونقل وتركيب 37200 م.ط من أنابيب ذات قطر يتراوح من 100 إلى 560 مم مشمولة، من قسم 10 و 16 بار متعدد البولي فينيل كلوريد،

- الأشغال المرتبطة : إنجاز مسالك طولها 18 كم وإعادة تهيئة المسالك الموجودة البالغ طولها 27 كم.

- منشآت الري :

* الهندسة المدنية وتجهيز محطة ضخ تلسديت،

* الهندسة المدنية وتجهيز خزان تلسديت الأشغال.

الحصّة رقم 2 : تهيئة الري الفلاحي للسهل الشرقي للساحل وآقبو السفلى على مساحة 5420 هكتارا.

تتكون هذه الحصّة من :

1 - منطقة الوادي الشرقي للساحل وآقبو السفلى على مساحة 3820 هكتار.

- جر المياه : تموين ونقل وتركيب 124062 م.ط من أنابيب ذات قطر يتراوح من 600 إلى 1250 مم مشمولة، من قسم 10 بار وأكثر بخرسانة مسلحة بصفحة فولاذية.

- شبكة السقي : تموين ونقل وتركيب 125939 م.ط من أنابيب ذات قطر يتراوح من 100 إلى 560 مم مشمولة، من قسم 10 و 16 بار متعدد البولي فينيل كلوريد و 21 م.ط من الفولاذ المطيل،

- الأشغال المرتبطة : إنجاز مسالك طولها 32 كم وإعادة تهيئة المسالك الموجودة البالغ طولها 63 كم، وتعزيز منشآت الحماية من الفيضانات.

1414 الموافق 27 يوليو سنة 1993 والمذكورين أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، تحدد قائمتها طبقا للملحق المرفق بهذا المرسوم.

المادة 2 : يخص طابع المنفعة العمومية الأملاك العقارية و/أو الحقوق العينية العقارية التي تستخدم كرحاب لإنجاز العملية المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه. تحدد مساحة وحدود قطع الأراضي الواقعة في أقاليم الولايات المعنية طبقا للمخططات الملحقة بأصل هذا المرسوم.

المادة 3 : يخص قوام الأشغال الواجب القيام بها، بعنوان العملية المذكورة في المادة الأولى أعلاه، لإنجاز مناطق صناعية، وعند الاقتضاء، المرافق التابعة لها.

المادة 4 : يتولى ولاية الولايات المعنية تنفيذ إجراءات نزع الملكية، موضوع هذا المرسوم، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

وتلحق الاعتمادات المالية الخاصة بهذه العملية بعنوان والي الولاية المعنية.

المادة 5 : يجب أن تتوفر الاعتمادات الضرورية للتعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين وتودع لدى الخزينة العمومية فيما يخص عملية نزع الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية الضرورية لإنجاز مناطق صناعية.

المادة 6 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 19 جمادى الأولى عام 1433 الموافق 11 أبريل سنة 2012.

أحمد أويحيى

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 - 3 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 4 فبراير سنة 1984 والمتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد،

- وبمقتضى القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10 - 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 7 صفر عام 1414 الموافق 27 يوليو سنة 1993، المتمم، الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المتمم،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما ياتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 12 مكرر من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991، وطبقا لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 7 صفر عام

الملحق

الولاية	البلدية	المساحة
أدرار	أدرار	214 هكتار، 87 أر، 96 س
عين الدفلى	بومدفع	57 هكتار، 64 أر، 71 س
عين تموشنت	تامازورة	205 هكتار، 00 أر، 28 س
عنابة	عين الباردة	340 هكتار، 00 أر، 00 س
باتنة	عين ياقوت	129 هكتار، 89 أر، 77 س
بشار	بشار	187 هكتار، 00 أر، 00 س

الملحق (تابع)

المساحة	البلدية	الولاية
175 هكتار، 35 آر، 10 س	بوجليل	بجاية
175 هكتار، 87 آر، 09 س	القصر / الفناية إلماتن	بجاية
200 هكتار، 00 آر، 00 س	أوماش	بسكرة
193 هكتار، 57 آر، 50 س	وادي البردي	البويرة
136 هكتار، 91 آر، 00 س	الأربعطاش	بومرداس
382 هكتار، 28 آر، 11 س	الحمادية	برج بوعريرج
134 هكتار، 07 آر، 50 س	راس الوادي	برج بوعريرج
110 هكتار، 29 آر، 21 س	وادي سلي	الشلف
200 هكتار، 00 آر، 00 س	بوقادير	الشلف
543 هكتار، 09 آر، 28 س	عين عبيد	قسنطينة
400 هكتار، 00 آر، 00 س	عين تفسارة	الجلفة
70 هكتار، 00 آر، 00 س	الطارف	الطارف
100 هكتار، 00 آر، 00 س	غرداية	غرداية
140 هكتار، 14 آر، 05 س	بن جراح	قالمة
98 هكتار، 15 آر، 87 س	عقاز	معسكر
200 هكتار، 00 آر، 00 س	قصر البخاري	المدية
247 هكتار، 38 آر، 20 س	شلفوم العيد	ميلة
200 هكتار، 00 آر، 99 س	الحسيان	مستغانم
150 هكتار، 00 آر، 00 س	النعامة	النعامة
250 هكتار، 00 آر، 00 س	وادي تليلات	وهران
500 هكتار، 00 آر، 00 س	حاسي بن عبد الله	ورقلة
500 هكتار، 00 آر، 00 س	سيدي خطاب	غليزان
100 هكتار، 00 آر، 00 س	سيدي أحمد	سعيدة
700 هكتار، 04 آر، 85 س	أولاد صابر	سطيف
100 هكتار، 00 آر، 00 س	راس الماء	سيدي بلعباس
318 هكتار، 72 آر، 95 س	عين بوشقيف	تيارت
327 هكتار، 50 آر، 39 س	تيارت	تيارت
116 هكتار، 55 آر، 45 س	ذراع الميزان/ تيزي غنيف	تيزي وزو
372 هكتار، 47 آر، 86 س	صوامع	تيزي وزو
103 هكتار، 78 آر، 48 س	مغنية	تلمسان

الملحق الثاني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



رئيس الحكومة

إلى السادة:

- وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية،
- وزير المالية،
- وزير الطاقة والمناجم،
- وزير الصناعة وترقية الاستثمارات،
- وزير تهيئة الإقليم والبيئة والسياحة.

26 جويلية 2008

رقم: 017-ك.خ/رح

الموضوع: التعليق المؤقت لمنح العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

إن الحكومة تتأهب لضبط مراجعة الأمر رقم 11.06، المؤرخ في 30 أوت 2006، المتعلق بمنح العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك من أجل وضع نظام لمنح الإمتياز دون غيره.

ولهذا الغرض، يشرفني أن أكلفكم بإصدار تعليماتكم إلى الإدارات والهيئات المركزية وغير المركزية الموضوعة تحت سلطتكم، قصد التوقف، اعتباراً من تاريخ هذه التعليمة، عن إتمام أي منح للعقار الموجه للإستثمار، بموجب التشريع المتعلق بذلك الذي يجري به الممل حالياً.

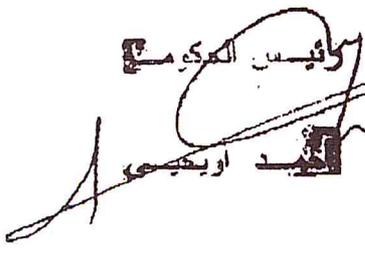
ويجب، بطبيعة الحال، أن تتواصل المحادثات مع أصحاب المشاريع الإستثمارية على أن يوضح للمعنيين بأن منح العقار سيتم في إطار الإمتياز الدائم (ولم يعد الأمر يتعلق بتحويله إلى تنازل).

ويكلف السيد وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية بتبليغ هذه التعليمة إلى السيدة والسادة والولاة ودعوتهم إلى السهر على ذلك عن قرب.

أما السيد وزير المالية، فيكلف بإصدار تعليمات في نفس الإتجاه، إلى المديرية العامة لأموال الدولة وفروعها غير المركزية، بغرض الإمتناع، عن إتمام أي ملف للإستثمار قد يقدم بعد تاريخ اليوم، 26 جويلية 2008، وذلك إلى غاية إصدار التشريع الجديد في هذا المجال.

رئيس الحكومة

أبو يحيى




نسخة من الأصل:

إلى السيد رئيس الجمهورية،
على سبيل عرض حال،

الملحق الثالث

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



16 جففي 2010

م..... 32و.أ.

الوزير الأول

إلى السيد وزير المالية

الموضوع: تطهير الأملاك التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية والهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، على سبيل الانتفاع.
المرجع: إرسالكم رقم 25 المؤرخ في 04 من الشهر الجاري.

لقد استعرضتم عليّ، بموجب الإرسال المشار إليه أعلاه، وضعية عملية تطهير الأملاك التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية والهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، على سبيل الانتفاع، وأوضحتم، على الخصوص، ما يلي:

أ. تهدف هذه العملية التي شرع فيها سنة 1993، تطبيقاً للمنشور رقم 1 للسيد وزير الاقتصاد، إلى تسوية وضعية مجمل الأملاك التي تحوزها، على سبيل الانتفاع، المؤسسات والهيئات سالفة الذكر، وذلك من خلال تسليمها عقود ملكية، مقابل دفع القيمة التجارية للأملاك، على أساس جدول زمني على مدى عشرين سنة؛

ب. وقد تم، إلى حد الآن، تسوية وضعية 2208 ملكاً وتسليم عقود الملكية الخاصة بها، في حين أن 1080 ملفاً ما تزال عالقة في انتظار إزالة بعض الصعوبات، منها: أ. مطالبة المؤسسات العمومية بإعادة النظر في عمليات التقييم التي أقرتها مصالح أملاك الدولة؛ ب. الاحتجاج على قرارات اللجان الولائية التي تقضي بتقليص المساحات التي يجب أن تتم تسوية وضعيتها، نظراً لكونها تفوق حاجات تسيير المؤسسات المعنية؛ ج. طلب التسوية يخص أملاكاً محل نزاع؛ د. وأخيراً، التأخر المسجل في أشغال اللجان الولائية المكلفة بهذه العملية.

ج. تطبيقاً لأحكام الأمر رقم 08 . 04 المؤرخ في أول سبتمبر 2008، وبموجب إرسالي رقم 91 المؤرخ في 12 فيفري 2009، أصدرتم منشوراً (رقم 02 المؤرخ في 12 أوت 2009 يلغي منشور سنة 1993)، من أجل إجراء إحصاء دقيق للأملاك التي تشغلها المؤسسات المعنية، والقيام، على إثره، بمنح الامتياز بموجب عقود إدارية تعدها مصالح أملاك الدولة.

وإني لأشاطركم الرأي في أن هذا المسعى الجديد لا يساهم في التصفية النهائية للوضعيات التي ما تزال عالقة في هذا المجال، لا وكذا في تأمين هذه الأملاك العقارية للدولة، من خلال تحصيل أتاوى الامتياز، وضمان المحافظة عليها، بما أنها ستظل تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

غير أنني أعتنم هذه الفرصة أيضاً، لأفيدكم بما يلي، بخصوص هذا الملف:

أولاً. إن تقريركم المذكور في الموضوع، يبرز انبثاء في تحول نظامنا الاقتصادي، مما يعيق استكمالها.

بالفعل، فإن تسليم المؤسسات والهيئات العمومية الاقتصادية عقود قانونية للانتفاع بأموالهم العقارية، يرمي، خصوصاً، إلى تدعيم حساباتها المالية، وعند الاقتضاء، تيسير أية عملية خوصصة أو شراكة تهدفان إلى تثمين هذه الملكيات الاقتصادية للدولة. غير أن هذه العملية لم تُستكمل بعد 17 سنة من الشروع فيها.

لذا، فإني أكلفكم بإصدار تعليمات إلى المصالح المركزية وغير الممركزة التابعة للمديرية العامة لأموال الدولة، قصد تفعيل هذا الإجراء واستكمالها قبل نهاية هذه السنة. كما أنتظر تقريراً فصلياً حول مدى تنفيذ هذه التعليمات.

ثانياً: منذ الانطلاق في تسوية وضعية الأملاك العقارية للمؤسسات والهيئات العمومية، تم حل البعض منها وخضعت لإجراءات التصفية.

والحال أن هذا الإجراء (المعمول به على المستوى العالمي والذي أدخل بصفة قانونية في بلادنا) لم يأخذ في الحسبان العراقيل الإجرائية القائمة والانحرافات الأخلاقية الموجودة. ونتيجة لذلك، ظلت بعض المؤسسات العمومية المحلة، منذ سنة 1996 أحياناً، قيد "التصفية"، على حساب المصلحة العمومية، في الوقت الذي يحصل فيه الأعدان الذين أسندت لهم هذه المهمة مبالغ معتبرة (تصل أحياناً إلى آلاف الدنانير في اليوم):

ومن هذا المنطلق، فإني أكلفكم بما يلي: اقتراح حكم قانوني يقضي بوضع حدٍّ للجوء إلى المصفي، و... استحداث جهاز، لدى مصالح أملاك الدولة (أو عن طريق مؤسسة عمومية تُلحق بوزارتكم) يُكلف بالقيام، من الآن فصاعداً، بالعمليات القانونية لتصفية المؤسسات والهيئات المحلة. كما يجب أن يتولى هذا الجهاز الجديد عمليات التصفية غير المستكملة بعد.

وسأنتظر منكم موافاتي بتقرير واقتراحات حول هذه المسألة، قبل نهاية شهر فيفري المقبل.

ثالثاً: مثلما ورد في تقريركم المشار إليه آنفاً، فإن 1080 عقد خاص بتسوية الأملاك العقارية التي تحوزها المؤسسات والهيئات العمومية (أي حوالي 40% من كل الملفات المعنية) ظلت عالقة إلى يومنا هذا، لاسيما، في انتظار: ... عدول المؤسسات العمومية عن المطالبة بإعادة النظر في عمليات التقييم التي أقرتها مصالح أملاك الدولة بهذا الشأن؛ ... وإيجاد حلٍّ للاحتجاجات المتعلقة بقرارات اللجان الولائية التي تقضي بتقليص المساحات التي يجب تسوية وضعيتها، باعتبار أنها تفوق حاجات تسيير المؤسسات المعنية.

وبهذا الشأن، يجدر التذكير بأن مجلس الوزراء أكد مراراً على ضرورة أن تعمل الحكومة على رد الاعتبار لرموز الدولة إزاء الإدراك غير السليم لمغزى استقلالية المؤسسات والهيئات العمومية.

فالدولة هي صاحبة الأملاك العمومية، بما في ذلك المؤسسات العمومية الاقتصادية؛ وبالتالي، فإنها تحمل على عاتقها مسؤولية اتخاذ القرار، عن طريق أجهزتها القانونية، بخصوص تثمين هذه الأملاك. وتُعد إدارة أملاك الدولة، تحت سلطة وزير المالية، الهيئة المالكة قانونياً، عن طريق التفويض، للأملاك الخاصة للدولة.

وعليه، أطلب منكم تكليف مصالح أملاك الدولة على المستوى المركزي وكذا على مستوى الولايات، بالإسراع في إعداد سندات الامتياز (التي لم تُستكمل بعد) الخاصة بالأملاك العقارية للمؤسسات والهيئات العمومية، على أساس عمليات التقييم التي أقرتها إدارة أملاك الدولة والمساحات المحددة من قبل هذه الإدارة ذاتها لتسيير المؤسسات والهيئات العمومية المعنية.

والجدير بالذكر أن هذه التعليمات لا تخص الأملاك العمومية محل نزاع، والتي يجب أن تُخطر بشأنها الجهات القضائية دون تأخير، بغرض الفصل فيها، في ظل احترام القانون والعقود المشروعة المحتملة للملاك، بما في ذلك الجماعات المحلية.

ويجب أن تخضع، عند الاقتضاء، كل وضعية محل احتجاج لأسباب تتعلق بقدرته المؤسسة أو الهيئة العمومية المعنية على الاستمرار أو مردوديتها، للتحكيم فيها من قبل الحكومة (عن طريق مجلس مساهمات الدولة)، بناءً على تقرير السيد وزير المالية.

وأكلف السيد وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية، بتبليغ هذه التعليمات إلى السيدة والسادة الولاة.

كما أكلف السيدات والسادة أعضاء الحكومة، كل فيما يخصه، بالسهر على فرض احترام هذه التعليمات، على المؤسسات العمومية الاقتصادية والهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري الخاضعة لسلطتهم أو وصايتهم.

السيد وزير الأول
أحمد أويحيى



نسخة إلى:

- السيد رئيس الجمهورية: على سبيل عرض حال.
- السيد وزير الداخلية والسادة أعضاء الحكومة: للإختصاص.

الملحق الرابع

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة

الجزائر في: 29 JAN 2012

رقم: م/ع أ و/م ت أ د/م ف ع غ ف

00801

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى

السيدة والسادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى :

السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي)

السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع : ف/ي تحويل الإمتياز إلى تنازل .

لقد إستفاد العديد من المستثمرين في إطار الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الملغى من منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل مكرس بعقود إدارية مسجلة ومشهرة ، وبعد إنجازهم للمشاريع أودعوا طلباتهم على مستوى مصالحكم لتحويل حق الإمتياز إلى تنازل طبقا للتشريع والتنظيم الساري العمل به آنذاك ، حيث أن بعض المديريات قبلت هذه الطلبات وقامت بعرضها على مستوى لجنة مساعدة وتوطين وترقية الإستثمار والضبط العقاري CALPIREF والبعض الآخر رفضت ذلك وطلبت من المستثمرين المعنيين إيداع طلباتهم بأنفسهم على مستوى لجنة مساعدة وتوطين وترقية الإستثمار والضبط العقاري CALPIREF.

لهذا ، بدى من الضروري توحيد الإجراءات الواجب العمل بها للتكفل بهذه الطلبات .

في هذا الصدد ، يبدو من الضروري التذكير أن المستثمر مرتبط بتنفيذ كل الإلتزامات المدونة في دفتر الشروط المعد من طرف مصالحكم والممضى عليه من طرف المستثمر ، كما أن إدارة أملاك الدولة هي المؤهلة قانونا لتسيير الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز على سطحها مشاريع إستثمارية وهي المؤهلة كذلك لفسخ عقود منح الإمتياز في حالة إخلال المستثمرين بالإلتزاماتهم التعاقدية، ما يعني أن إدارة أملاك الدولة مطالبة بمتابعة إنجاز المشروع من البداية حتى النهاية للتأكد من أن المستثمر يحترم تنفيذ دفتر الشروط.

هذا ، ومادام أن إدارة أملاك الدولة حسب ما تقدم أعلاه مطالبة بمتابعة المستثمرين فإنها تصبح هي المؤهلة دون سواها لعرض طلبات تحويل الإمتياز إلى تنازل على لجنة مساعدة وتوطين وترقية الإستثمار والضبط العقاري CALPIREF للبحث فيها.

لهذا، أطلب منكم من الآن فصاعدا التكفل بهذه الطلبات وهذا بإيداعها على مستوى لجنة مساعدة وتوطين وترقية الإستثمار والضبط العقاري CALPIREF للبحث فيها بعدما تتأكد هذه اللجنة من الإنجاز الفعلي للمشاريع وفق شهادة المطابقة ودخولها في حالة النشاط للترخيص بهذا التحويل ومن ثمة تمكين مصالحكم من إتخاذ الإجراءات المناسبة على ضوء القرار الذي تتخذه هذه اللجنة .

أرجو منكم العمل بما سبق.

№ 0 0 8 0 2

* نسخة يشرفني إرسالها للسادة الولاية.

المدير العام
إمضاء



الملحق الخامس

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية
مديرية تجميع أملاك الدولة
رقم 1/10/10/10

الجزائر، في

المدير العام للأموال الوطنية
إلى السادة مديري أملاك الدولة (كل الجهات)
بالتبليغ إلى:
السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة
و الحفظ العقاري (كل النواحي)
السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

08077
Mr. Nour
Difallah

ولاية
مكتب البريد (الديوان)
التاريخ: 1.8.2009
الوصول رقم: 885
الأمر 2009

الموضوع: تسيير و الحفاظ على الأملاك العمومية.

إضافة إلى مذكرتي رقم 7875 المؤرخة في 30 جوان 2009، يشرفني تذكركم بأن الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 المشار إليه أعلاه، وضع أحكام جديدة تضبط الأراضي التابعة للدولة الموجهة لاستقبال على أو عيئها مشاريع استثمارية.

و قصد ضمان الحفاظ على الذمة العمومية بصفة عامة، و اخضاعها لتسيير أكثر صرامة، قررت السلطة العليا توسيع تطبيق طريقة منح الامتياز الغير قابل إلى التحويل إلى العمليات الأخرى التي كانت تخضع لأجهزة خاصة ألا و هي:

1- التنازل، في إطار التسوية، عن الذمة المحازرة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري:

في حالة قيام المؤسسة بتسديد السعر الكلي للتنازل و أن عقد الملكية تم إمضاه وهو قيد الشهر العقاري، فإنه يتعين متابعة التنازل عن طريق شهر العقد الذي يجب يتضمن إلزاميا بند إضافي يمنع الجهة المستفيدة مستقبلا من القيام بأي تنازل عن هذا الملك والذي يجب أن يخضع فقط إلى صيغة الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل و ذلك طبقا للأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008.

في حالة ما إذا رفضت المؤسسة المعنية توقيع العقد الجديد المتضمن هذا البند يتعين إعلام هذه الأخيرة في شكل إنذار أن المبلغ المدفوع لن يسترد و سيعتبر كتسبيق لأتاوة الشغل.

أما فيما يخص الحالات التي لم يتم فيها التسديد الكلي و أن عقد التنازل لم يتم شهره بعد، فإنه يتعين إعادة العملية وفقا لصيغة الامتياز، حتى و إن تم إعداد العقود وإمضاهها، على أن يشكل المبلغ المسدد تسبيق للأتاوة السنوية المتعلقة بالامتياز.

***/**

في الاخير، و فيما يخص الحالات التي لم يتم فيها اعداد العقود، يتعين ،حتى و لو كان التسديد قد تم، وقف التكفل بها الى غاية صدور منشور وزاري جديد يعدل المنشور رقم 01 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993.

2- التنازل عن الأصول العقارية للمؤسسات العمومية المحلة لفائدة العمال:

باستثناء العمليات المنتهية، فإن مجمل العمليات الأخرى المتبقية يجب متابعتها وفقا لصيغة الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل و بدون استثناء، حتى و إن كانت الشركات العمالية المعنية بحوزتها وعود بالبيع.

3- التنازل لفائدة مستثمرين في إطار أجهزة قانونية معمول بها سابقا:

إن بعض العمليات التي تم متابعتها في ظل التشريع السابق (الأحكام قبل سنة 1992 إلى غاية صدور الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008) لم تستكمل في بعض الولايات بسبب بعض العراقيل المتعلقة لاسيما بتطهير الوضعية القانونية للأرضية أو منازعات مثل تلك المتعلقة بالشروط المالية.

من جهة أخرى، بعض الحالات قد كانت موضوع دراسة سيما في إطار أحكام المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 أو الأمر رقم 06 – 11 المؤرخ في 30 اوت 2006 و المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 افريل 2007 (منح الامتياز لمدة 20 سنة قابلة الى التحويل الى تنازل)، و التي عرفت مختلف مراحل التقدم.

في هذا الشأن و في الحالات التي تم فيها التسديد الكلي للسعر قبل تاريخ الفاتح سبتمبر 2008 وتم إمضاء العقود الإدارية من كلا الطرفين (إدارة أملاك الدولة و المستثمر)، فإنه يتعين مواصلة هذه العملية.

بالنسبة لباقي الحالات و بدون أي استثناء، فإنه يتعين إعادة التكفل بهذه العملية عن طريق الامتياز، ويمثل المبلغ المسدد احتمالا، كتسبيق للإتاوات.

فيما يتعلق بالحالات التي تم فيها إعداد او شهر عقود منح الامتياز قبل الفاتح من سبتمبر 2008 و المتضمنة نصوص تحويل منح الامتياز الى تنازل في الانجاز الفعلي للمشروع، يتعين فيما يخص الملفات التي تم تكريسها بعقود مشهورة، إجراء هذا التحويل بطلب من المستثمر تحت مراعاة الحصول على شهادة المطابقة و الدخول حيز التنفيذ المؤكد من طرف لجنة مساعدة و توطين و ترقية الاستثمار و الضبط العقاري.

4- التنازل في إطار الترقية العقارية:

يجدر التوضيح في بادئ الأمر أن الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي غير معنية بهذا الجهاز و يجب أن تبقى خاضعة للجهاز التنظيمي الذي يسيرها إلا وهو القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أفريل 2003.

وفيما يخص الأراضي الموجهة إلى الترقية العقارية التجارية بما في ذلك التعاونيات العقارية، فإنه لا يمكن متابعة التكفل بها عن طريق التنازل إلا بالنسبة للحالات فقط التي تم اتخاذ بشأنها قرار ولائي مرخص التنازل وتم تسديد سعرها قبل صدور الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008. بإمكانها مواصلة التكفل بها حسب صيغة التنازل.

نفس الشيء بالنسبة لعمليات الترقية العقارية و/أو التي كانت موضوع عقود عن خطأ أو قرارات منح الامتياز المشهورة التي يتعين تحويلها الى عقود تنازل طبقا للتعليمات الواردة إليكم من طرف الإدارة المركزية.

غير أنه، يتعين على مصالحكم موافاة الإدارة المركزية بمجمل الحالات من هذا النوع .
للدراصة و اتخاذ القرار مسبقا.

أما بالنسبة لباقي الحالات، فإنه يتعين عليكم التكفل بها عن طريق الإمتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل فقط.

5- حالات الأصول المتبقية الممنوح عليها إمتياز عن طريق المزاد العلني:

لقد تم قبل صدور الأمر 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 و بمبادرة من طرف بعض مصالح أملاك الدولة و الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري منح إمتياز عن طريق المزاد العلني لفائدة متعاملين و ذلك في ظل الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي نص على منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل.

في هذا الشأن و بما أن الأمر يتعلق بعمليات منح امتياز عن طريق المزاد العلني التي تعهدت فيها الدولة، فإنه يتعين المتابعة الفورية لمنح امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل على أساس عقود إدارية.

6- فيما يتعلق بتنفيذ لوائح مجلس مساهمات الدولة (CPE) و قرارات المجلس الوطني للاستثمار (CNI):

يجب استثناء من عملية التنازل كل الحالات التي لم يعد بشأنها عقود نهائية إلى تاريخ 01 سبتمبر 2008 وذلك مهما كان تاريخ لائحة مجلس مساهمات الدولة أو قرار المجلس الوطني للاستثمار و مهما كانت صفة المستفيد (عام أو خاص، وطني أو أجنبي) والتي يجب أن تعالج في شكل منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.

أدعوكم للسهر على التطبيق الصارم للتعليمات السالفة و موافاتي بكل صعوبة يحتمل مواجهتها في تنفيذ الأحكام التشريعية و التنظيمية المحددة في هذا المجال و أحكام هذه المذكرة.

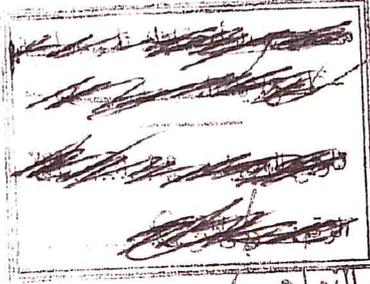
08678

نسخة يشرفني إرسالها إلى السيادة الولاية (كل الولايات).

السيد
السيد
السيد



الملحق السادس



المدير العام للأموال الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي)

السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع: وضع حيز التنفيذ للكيفيات الجديدة لمنح الامتياز على الأملاك العقارية سيما التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية
المرجع: قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

حدد الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 شروط وظيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

إن وضع حيز التنفيذ هذا الجهاز سمح بتسجيل بطء في إجراءات منح العقار بالتراضي، من جهة، و قلة الإقبال على صيغة المزاد العلني، من جهة أخرى.

نظرا لما سبق و بغية إنعاش الاستثمار، قررت السلطات العليا إدخال إجراءات جديدة في مجال الحصول على العقار العمومي الموجه للاستثمار.

إن هذه التدابير، التي عدلت، جزئيا بعض أحكام الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008، كرسست بقانون المالية التكميلي لسنة 2011، الصادر في الجريدة الرسمية رقم 40 المؤرخة في 20 جويلية 2011 (أحكام تتعلق بأموال الدولة).

لهذا، فإنه تم إستبعاد صيغة المزاد العلني والإحتفاظ من الآن فصاعدا فقط بصيغة التراضي.

إن منح الامتياز بالتراضي، يتم حسب الشروط والكيفيات التالية:

1 - الأماك المعنية :

إن منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل يمكن أن يتم سيما على :

- الأراضي التابعة للأماك الخاصة للدولة بما فيها تلك الواقعة بمناطق التوسع السياحي و المدن الجديدة؛
- الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة؛
- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط؛
- القطع الأرضية التابعة لمناطق النشاطات و المناطق الصناعية.

2 - السلطة المكلفة بمنح الامتياز :

يمنح الامتياز من طرف البرالي المختص إقليميا على أساس قرار يتخذ من طرفه و باقتراح :

- من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار (CALPIREF) عندما يكون الملك المبني أو غير المبني تابع للأماك الخاصة للدولة أو هو تابع لمنطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو يمثل أصل متبقي أو فائض؛

- من الهيئة المسيرة للمدينة الجديدة و بعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية واقعة بداخل محيط مدينة جديدة؛

- من الوكالة الوطنية لترقية السياحة و بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لمنطقة توسع سياحي.

3 - الشروط المالية لحق الامتياز :

بهدف تشجيع الاستثمار و المساهمة في دينامية تنشيط و إنعاش الاقتصاد الوطني، تم إقحام تدابير مالية محفزة من شأنها السماح ببلوغ الأهداف المسطرة لاسيما من ناحية إنشاء مناصب الشغل و رفع الإنتاج الوطني.

لذا، تقرر تخفيض في مبلغ الإتاوة السنوية المحددة من طرف مصالحكم حسب الطرق المعتادة و يتم تطبيقه على النحو التالي:

- 90 % خلال فترة انجاز الاستئثار التي يمكن أن تمتد من سنة (01) واحدة إلى ثلاث (03) سنوات؛

- 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة (01) واحدة إلى ثلاث (03) سنوات؛

- بالدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال فترة عشر (10) سنوات و ترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب و الهضاب العليا؛

- بالدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال فترة خمسة عشر (15) سنة و ترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير.

إن تطبيق نسبة التخفيض سيكون حسب موقع العقار موضوع منح الإمتياز (الهضاب العليا، الجنوب، الجنوب الكبير) ووفق التقسيم المحدد لقابلية الإستفادة من الصندوقين المخصصين للتنمية مناطق الجنوب والهضاب العليا ويتعلق بـ:

- المرسوم التنفيذي رقم 06-485 المؤرخ في 23 ديسمبر 2006 يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 089-302 الذي عنوانه " الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب"؛

- المرسوم التنفيذي رقم 06-486 المؤرخ في 23 ديسمبر 2006 يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116-302 الذي عنوانه " الصندوق الخاص بالتنمية الإقتصادية للهضاب العليا" (الولايات والبلديات المعنية).

تجدر الإشارة إلى أن الولايات التي تمثل الجنوب الكبير هي أدرار، تندوف، إليزي وتمنراست.

إن المزايا المالية السالفة الذكر (التخفيض) تطبق أيضا على المشاريع الاستثمارية التي استفادت من منح الامتياز على أساس قرارات مجلس الوزراء و لو قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

تحدد مدة الإستفادة من التخفيض من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و يجب ذكرها في قرار والي الولاية و كذا في عقد الامتياز.

4 - تدابير تسهيلية أخرى :

بغية مرافقة المستثمر و تخفيف العبئ المالي المرتبط بعملية منح الامتياز، نصت المادة 18 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (المعدلة للمادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010) إمكانية تقسيم دفع حقوق التسجيل و كذا رسم الإشهار العقاري بمناسبة إعداد عقد منح الامتياز لأمالك الدولة.

هذا و يطلب محتمل من المستثمر، تسدد الحقوق و الرسوم السالفة الذكر سنويا على طيلة مدة عقد منح الامتياز حتى في حالة عدم استفادة المستثمر من الامتيازات المنصوص عليها في الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المعدل و المتمم، المتعلق بترقية الاستثمار (نظام عام و نظام إتفاقية).

نظرا للأهمية التي يكتسيها وضع حيز التنفيذ الكيفيات الجديدة المذكورة أعلاه، يتعين عليكم اتخاذ كافة الإجراءات الضرورية قصد تطبيقها حالا.

أخيرا، أدعوكم لاتخاذ التدابير اللازمة قصد التكفل الناجع بالملفات مع إعطاء أهمية خاصة للجوانب الآتية :

- تعيين القطع الأرضية ملك الدولة المتوفرة التي من شأنها إستيعاب مشاريع استثمارية؛

- المساهمة على مستوى لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار في تكوين بنك معلومات في مجال وفرة الأملاك المبنية و غير المبنية بكل أصنافها القانونية (أمالك الدولة، أصول على مستوى المناطق الصناعية و مناطق النشاطات، أصول متبقية و فائضة...)

- التدخل الفعلي و الناجع لمصالحكم في أعمال لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار، لاسيما في مجال تعيين الملك و تحديد وضعيته القانونية و كذا مساحته؛

- إعداد دفتر الشروط الذي من الواجب إرفاقه بعقد منح الامتياز و الذي سيعد حسب النموذج الخاص بصيغة التراصي والمرفق للمرسوم التنفيذي رقم 152-09 أو المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المؤرخين في 02 ماي 2009 وهذا حسب طبيعة العقار مع تكييفه مع الأحكام الجديدة المتخذة في هذا المجال وكذا خصوصيات العملية؛

- إدراج في عقد منح الامتياز البنود و الشروط الرئيسية للإمتياز؛

- السرعة في تحرير و إمضاء عقد منح الامتياز و كذا أثناء إجراءات تسجيله و إشهاره قصد تسليمه للمستثمر في آجال قريبة؛

- تحصيل منتظم للأتاوى المستحقة؛

- متابعة إنجاز الاستثمار؛

- متابعة المستثمرين المخلين.

يبقى معلوما أن أحكام الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 و كذا أحكام المرسومين المتخذين تطبيقا لها، غير المعنية بالتعديلات والتي جاء بها قانون المالية التكميلي لسنة 2011، تبقى سارية المفعول و يتعين الأخذ بها عاديا.

أرجو منكم السهر على النشر الواسع لهذه المذكرة و التأكد من التطبيق الضارم للأحكام التي تتضمنها و السهر على الاستعمال العقلاني و المثمن للذمة العمومية مع إعلام المصلحة المركزية بكل الصعوبات المحتمل مواجهتها.

* نسخة يشرفني توجيهها للسيدة والسادة الولاية.

المستشير العام للأعمال الوطنية

إمضاء: مستشار

