

جامعة سعد دحلب البليدة

كلية الحقوق

قسم القانون الخاص

مذكرة ماجستير

التخصص : فرع قانون الأعمال

العقار كآلية محفزة للاستثمار

من طرف

آمال مشتقي

أمام اللجنة المشكلة من:

رئيساً

أستاذ محاضر، جامعة البليدة

1- د. خالد رامول

مشرفاً ومقرراً

أستاذ محاضر، جامعة البليدة

2- د. بن يوسف بن رقية

عضواً مناقشاً

أستاذ محاضر، جامعة البليدة

3- د. عبد العزيز محمودي

عضواً مناقشاً

استاذ محاضر، جامعة البليدة

4- بوسهوية نور الدين

جانفي 2010

ملخص

يعتبر العقار الموجه نحو الاستثمار أهم ثروة تمتلكها الدولة، وهو ملك الشعب، ويشكل الاستثمار أحد المتغيرات المؤثرة في تطور البلدان و نموها، والحديث عن الاستثمار كأداة لتحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية، يقتضي بالضرورة الإشارة إلى حجم الحوافز والضمانات، التي تقدمها الدولة لتشجيع وتحفيز المستثمرين المحليين، والأجانب لاستثمار أموالهم.

وتختلف وتتنوع هذه الحوافز والضمانات حسب إمكانيات كل بلد، ووفقا لسياسته الاقتصادية، ولعل من أهمها ما يتعلق بالحوافز المالية، غير أن تشجيع الاستثمار عبر الإعفاءات الضريبية وشبه الضريبية وحدها تدفع المستثمر للتوجه إلى مشاريع ذات قيمة مضافة ضعيفة، يسهل استرجاع رأسمالها المستثمر في مدة قصيرة، ولا يتجاوز عمرها بالتالي المدة التي تستفيد من تلك الإعفاءات لذلك فإن تلك المشاريع لا تأتي في الغالب بأية فائدة اقتصادية بل تأتي بفائدة مالية فقط.

و يعد العقار من أهم اهتمامات المستثمرين والدولة على حد سواء، فإذا كان المستثمر يسعى للحصول على قطعة أرض بأقل تكلفة ممكنة، وبالمساحة التي يرغب فيها، فإن الدولة من جهتها تدرك تماما أن التراث العقاري مسألة جوهرية، خاصة إذا أدركنا أن الأرض تعد من الثروات غير المتجددة، إذ أن ارتباط عملية الاستثمار بالحصول على الأرض التي يتم عليها بناء المصنع أو القيام بأي نشاط يتطلب توفير تسهيلات وقوانين واضحة فيما يخص الحصول عليها وهذا بتسهيل المعاملات الخاصة بامتلاكها أو إيجارها، أو التنازل عنها.

وأهم شيء يجب الاهتمام به في نظر المستثمرين الأجانب وحتى المواطنين، هو الاستقرار وديمومة التشريعات والتنظيمات التي تحكم جوانب الاستثمار، ولعل فشل سياسة الدولة في ترقية الاستثمار يعود إلى عدم استقرار المنظومة القانونية المتعلقة بها.

شكر

شكري أساسا أتوجه به إلى الله سبحانه وتعالى، الذي يسّر لي الطريق ووفقني لإتمام هذا البحث، راجية منه عزّ وجلّ أن ينفعني بما علمني ويزيدني علما.

خالص الشكر والتقدير إلى الأستاذ المشرف الدكتور " بن يوسف بن رقية"، الذي قبل الإشراف على مذكرتي، ولم يبخل علي بنصائحه وملاحظاته السديدة وتوجيهاته القيمة.

ومن واجبي الاعتراف بجميل المساعدات المقدمة من طرف كلية الحقوق بجامعة سعد دحلب بالبلدية ، وكذا المساعدة الكبيرة المقدمة من طرف وزارة المالية لا سيما مديرية الأملاك الوطنية، ووزارة الصناعة وترقية الاستثمارات ، ووزارة السياحة، والمدرسة الوطنية للإدارة وفرع هيئة المم المتحدة بالجزائر، في الحصول على المراجع الضرورية للموضوع.

دون أن أنسى كل من قدم لي يد العون، والمساعدة المادية أو المعنوية خلال جمع مادة البحث، لأتمكن من إنجاز هذا العمل المتواضع، سواء من قريب أو من بعيد.

والله أسأل، أن يجعل عملي كله خالصا لوجهه الكريم، وأن يكتب لي دائما التوفيق، والرشاد، والسداد.

المختصرات

باللغة العربية

-

الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد	ج ر ج ع
-----------------------------------	---------

باللغة الفرنسية

-

CNERU	CENTRE NATIONAL D'ÉTUDE ET DE RECHERCHE EN URBANISME
EGZI	ÉTABLISSEMENTS DE GESTION DES ZONES INDUSTRIELLES
CPE	Conseil des participations de l'État
SGI	SOCIÉTÉS DE GESTION IMMOBILIÈRE
SGP ZI	SOCIÉTÉS DE GESTION DES PARTICIPATIONS (ZONES INDUSTRIELS)
URBA	les centres d'étude et de réalisation en urbanisme
ZAP	ZONE À PROMOUVOIR
ZEE	ZONE D'EXPANSION ÉCONOMIQUE
Z.E.T	zone d'expansion touristique
ANIREF	Agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière
CALPIREF	comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier
CALPI	Le Comité d'assistance pour la localisation et la promotion de l'investissement
APSI	l'Agence de promotion et de soutien de l'investissement

الفهرس

ملخص

شكر

الفهرس

11.....	مقدمة.....
16.....	الفصل 1. تحديد نطاق العقار الموجه للاستثمار.....
17	1.1. العقار الصناعي.....
18	1.1.1. المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.....
19	1.1.1.1. المناطق الصناعية.....
20	1.1.1.1.1. الإطار القانوني والتنظيمي للمناطق الصناعية.....
20.....	1.1.1.1.1.1. إدارة المناطق الصناعية.....
23	2.1.1.1.1.1. تسيير المناطق الصناعية.....
23.....	1.2.1.1.1.1.1. المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية.....
24	2.2.1.1.1.1.1. مؤسسات تسيير المناطق الصناعية.....
26	3.2.1.1.1.1.1. شركات تسيير مساهمات (المناطق الصناعية) و شركات التسيير العقاري.....
27	2.1.1.1.1.1. تشخيص الوضع العام للمناطق الصناعية.....
27	1.2.1.1.1.1.1. تعداد المناطق الصناعية.....
28.....	1.1.2.1.1.1.1.1. من طرف وزارة الصناعة.....
28.....	2.1.2.1.1.1.1.1. من طرف وزارة المالية.....
28.....	3.1.2.1.1.1.1.1. من طرف وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات.....
28.....	4.1.2.1.1.1.1.1. من طرف مجلس مساهمات الدولة.....
29.....	2.2.1.1.1.1.1.1. المشاكل التي تواجه المناطق الصناعية.....
29.....	1.2.2.1.1.1.1.1.1. المشاكل المرتبطة بالوضعية القانونية للعقارات.....
31.....	2.2.2.1.1.1.1.1.1.1. المشاكل المرتبطة بنمط تسيير المناطق الصناعية.....
33	2.1.1.1.1.1.1.1.1. مناطق النشاطات.....
33	1.2.1.1.1.1.1.1.1. الإطار القانوني والتنظيمي لمناطق النشاطات.....
33.....	1.1.2.1.1.1.1.1.1.1. الإطار القانوني المنشئ لمناطق النشاطات.....
35.....	2.1.2.1.1.1.1.1.1.1. تسيير مناطق النشاطات.....
36	2.2.1.1.1.1.1.1.1. تشخيص الوضع العام لمناطق النشاطات.....
37	1.2.2.1.1.1.1.1.1.1.1. تعداد مناطق النشاطات.....
37	1.1.2.2.1.1.1.1.1.1.1. من طرف وزارة الصناعة.....

37	.....2.1.2.2.1.1.1 من طرف وزارة المالية
37	.....3.1.2.2.1.1.1 من طرف وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات
38	.....2.2.2.1.1.1 المشاكل التي تواجه مناطق النشاطات
38	.....1.2.2.2.1.1.1 المشاكل المرتبطة بالوضع القانونية للعقارات
38	.....1.1.2.2.2.1.1.1 قطع أرضية غير مسواة
39	.....2.1.2.2.2.1.1.1 بقاء عدد كبير من القطع شاغرة
39	.....2.2.2.2.1.1.1 المشاكل المرتبطة بتسيير مناطق النشاطات
41	.....2.1.1 المناطق الخاصة والمناطق الحرة
41	.....1.2.1.1 المناطق الخاصة
41	.....1.1.2.1.1 المناطق المطلوب ترقيتها
46	.....2.1.2.1.1 مناطق التوسع الاقتصادي
48	.....2.2.1.1 المناطق الحرة
51	.....1.2.2.1.1 تعريف المناطق الحرة
53	.....2.2.2.1.1 الضمانات الممنوحة للمستثمرين في المناطق الحرة
56	.....3.1.1 المؤسسات العمومية الاقتصادية و العقار الصناعي
57	.....1.3.1.1 خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية
59	.....1.1.3.1.1 الخوصصة عن طريق آليات السوق المالية
60	.....1.1.1.3.1.1 الصورة الأولى: عرض بيع الأسهم والقيم المنقولة الأخرى
60	.....2.1.1.3.1.1 الصورة الثانية: العرض العلني للبيع بسعر محدد
60	.....2.1.3.1.1 الخوصصة خارج إطار السوق المالية
60	.....1.2.1.3.1.1 الخوصصة لصالح الأجراء (العمال)
62	.....2.2.1.3.1.1 التنازل عن الأسهم أو الأصول بموجب مناقصة أو مزايده
62	.....3.2.1.3.1.1 عقد التراضي من أجل التنازل عن الأصول
64	.....2.3.1.1 الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
64	.....1.2.3.1.1 الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
64	.....1.1.2.3.1.1 بالنسبة للمؤسسات العمومية غير المستقلة والمحلة
65	.....2.1.2.3.1.1 بالنسبة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة
66	.....2.2.3.1.1 الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
68	.....2.1 العقار التابع لقطاعات اقتصادية مختلفة
69	.....1.2.1 العقار الفلاحي
69	.....1.1.2.1 المستثمرة الفلاحية

70	1.1.1.2.1. تعريف المستمرة الفلاحية.....
71	1.1.1.1.2.1. عنصر الاستثمار.....
71	2.1.1.1.2.1. عنصر المستثمر.....
71	3.1.1.1.2.1. عنصر التمويل.....
72	2.1.1.2.1. شروط تكوين المستثمرة الفلاحية.....
72	1.2.1.1.2.1. الشروط المتعلقة بالأطراف.....
72	1.1.2.1.1.2.1. الحالة الشخصية للمستفيد.....
73	2.1.2.1.1.2.1. الشروط المهنية.....
74	2.2.1.1.2.1. الشروط المتعلقة بموضوع العقد.....
74	1.2.2.1.1.2.1. المحل.....
74	1.1.2.2.1.1.2.1. تحديد الأساس العقاري.....
74	2.1.2.2.1.1.2.1. تخصيص الممتلكات المكونة لذمة المزرعة المتنازل عنها.....
75	2.2.2.1.1.2.1. الإتاوة و ثمن الممتلكات المتنازل عنها.....
75	3.2.2.1.1.2.1. الشكلية.....
77	2.1.2.1. الأراضي القابلة للاستصلاح.....
77	1.2.1.2.1. مفهوم الاستصلاح في القانون 83-18.....
77	1.1.2.1.2.1. شروط حيازة الملكية العقارية الفلاحية.....
77	1.1.1.2.1.2.1. الشروط المتعلقة بالأرض القابلة للاستصلاح.....
78	2.1.1.2.1.2.1. الشروط الواجب توافرها في المستفيد.....
78	3.1.1.2.1.2.1. كيفية الاستصلاح.....
79	4.1.1.2.1.2.1. كيفية حصر الأرض.....
79	1.4.1.1.2.1.2.1. تحديد الأرض بمبادرة من المجموعات المحلية.....
80	2.4.1.1.2.1.2.1. تحديد الأرض بمبادرة من المترشحين.....
80	2.2.1.2.1. مفهوم الاستصلاح في إطار المرسوم التنفيذي 289/92.....
81	3.1.2.1. الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
82	1.3.1.2.1. الإطار التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
82	1.1.3.1.2.1. مجلس الإدارة.....
83	2.1.3.1.2.1. المدير العام.....
83	2.3.1.2.1. مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
85	2.2.1. العقار السياحي.....
86	1.2.2.1. مفهوم العقار السياحي.....

86	1.1.2.2.1. تعريف العقار السياحي.
90	1.1.1.2.2.1. السياحة الثقافية
90	2.1.1.2.2.1. سياحة الأعمال والمؤتمرات.
90	3.1.1.2.2.1. السياحة الحموية والمعالجة بمياه البحر
90	4.1.1.2.2.1. السياحة الصحراوية.
91	5.1.1.2.2.1. السياحة الحموية البحرية.
91	6.1.1.2.2.1. السياحة الترفيهية والاستجمامية.
91	2.1.2.2.1. تشكيل العقار السياحي.
91	1.2.1.2.2.1. الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية.
92	2.2.1.2.2.1. الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.
93	3.2.1.2.2.1. الأراضي التابعة للخواص.
93	2.2.2.1. اقتناء العقار السياحي.
94	1.2.2.2.1. الشفعة.
96	2.2.2.2.1. الطريق الودي.
97	3.2.2.2.1. نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
98	3.2.2.1. تهيئة و تسيير مناطق التوسع و المواقع السياحية.
98	1.3.2.2.1. تهيئة مناطق التوسع و المواقع السياحية.
103	2.3.2.2.1. الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.
106	3.3.2.2.1. صندوق دعم الاستثمار السياحي.
107	الفصل 2. الإطار القانوني لاستغلال العقار الموجه للاستثمار.
108	1.2. الإطار المؤسسي لاستغلال العقار في المشاريع الاستثمارية.
109	1.1.2. الأجهزة المركزية.
109	1.1.1.2. الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
110	1.1.1.1.2. الإطار التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
110	1.1.1.1.1.2. مجلس الإدارة.
112	2.1.1.1.1.2. المدير العام.
113	2.1.1.1.2. النظام المالي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
113	1.2.1.1.1.2. الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
114	2.2.1.1.1.2. في باب الإيرادات.
115	3.2.1.1.1.2. باب النفقات.
116	3.1.1.1.2. مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

118	الأجهزة المنصوص عنها في قوانين متفرقة.....	2.1.1.2
119	المجلس الوطني للاستثمار.....	1.2.1.1.2
120	الإطار التنظيمي للمجلس الوطني للاستثمار.....	1.1.2.1.1.2
122	مهام المجلس الوطني للاستثمار.....	2.1.2.1.1.2
122	مهام ذات طابع استراتيجي.....	1.2.1.2.1.1.2
123	مهام ذات طابع تنفيذي.....	2.2.1.2.1.1.2
123	مهام ذات طابع استشاري.....	3.2.1.2.1.1.2
124	الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.....	2.2.1.1.2
125	الإطار التنظيمي للوكالة.....	1.2.2.1.1.2
125	مجلس الإدارة.....	1.1.2.2.1.1.2
127	المدير العام.....	2.1.2.2.1.1.2
129	مهام الوكالة.....	2.2.2.1.1.2
129	بعنوان مهمة الإعلام.....	1.2.2.2.1.1.2
12	بعنوان مهمة التسهيل.....	2.2.2.2.1.1.2
130	بعنوان ترقية الاستثمار.....	3.2.2.2.1.1.2
130	بعنوان مهمة المساعدة.....	4.2.2.2.1.1.2
13	بعنوان المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي.....	5.2.2.2.1.1.2
131	بعنوان تسيير الامتيازات.....	6.2.2.2.1.1.2
132	بعنوان مهمة المتابعة.....	7.2.2.2.1.1.2
132	اللجنة الخاصة باستغلال العقار السياحي.....	3.2.1.1.2
133	الإطار التنظيمي.....	1.3.2.1.1.2
133	مهام اللجنة.....	2.3.2.1.1.2
134	الأجهزة المحلية.....	2.1.2
135	لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.....	1.2.1.2
135	تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.....	1.1.2.1.2
137	مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.....	2.1.2.1.2
138	مهمة الإعلام والمساعدة.....	1.2.1.2.1.2
139	مهمة برمجة التدخلات الخاصة بتهيئة الأراضي للاستثمار.....	2.2.1.2.1.2
140	الشباك الوحيد اللامركزي.....	2.2.1.2
140	الإطار التنظيمي للشباك الوحيد.....	1.2.2.1.2
143	مهام الشباك الوحيد اللامركزي.....	2.2.2.1.2

144	.....	2.2. الطرق القانونية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار
145	.....	1.2.2. عقد التنازل
145	.....	1.1.2.2. التنازل بالنسبة للعقار الصناعي
145	.....	1.1.1.2.2. التنازل بالنسبة للمناطق الصناعية
146	.....	2.1.1.2.2. التنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص
147	.....	3.1.1.2.2. التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها
148	.....	1.3.1.1.2.2. المزداد العلني
148	.....	2.3.1.1.2.2. التراضي
149	.....	4.1.1.2.2. التنازل في إطار الأمر 11-06
151	.....	2.1.2.2. التنازل بالنسبة إلى العقار الفلاحي
151	.....	1.2.1.2.2. التنازل في إطار القانون رقم 83-18
153	.....	2.2.1.2.2. التنازل في إطار المرسوم رقم 289/92
154	.....	1.2.2.1.2.2. شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية
154	.....	1.1.2.2.1.2.2. الشروط المتعلقة بإنشاء محيط الاستصلاح
154	.....	2.1.2.2.1.2.2. الشروط المتعلقة بالترشيدات
154	.....	1.2.1.2.2.1.2.2. المترشحين
154	.....	2.2.1.2.2.1.2.2. ملف الترشيح
155	.....	2.2.2.1.2.2. الإجراءات المتبعة في دراسة الترشيحات
158	.....	3.1.2.2. التنازل بالنسبة للعقار السياحي
158	.....	1.3.1.2.2. شروط التنازل
159	.....	2.3.1.2.2. التزامات المشتري
160	.....	3.3.1.2.2. الفسخ
162	.....	2.2.2. الامتياز
162	.....	1.2.2.2. الامتياز بالنسبة للعقار الصناعي
162	.....	1.1.2.2.2. الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 320/94
163	.....	2.1.2.2.2. الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 322/94
164	.....	3.1.2.2.2. الامتياز في إطار الأمر 03-01
166	.....	4.1.2.2.2. الامتياز في إطار الأمر 11/06
166	.....	1.4.1.2.2.2. شروط عقد الامتياز
167	.....	2.4.1.2.2.2. إجراءات الامتياز
169	.....	3.4.1.2.2.2. طرق منح الامتياز

170.....	1.3.4.1.2.2.2. الامتياز عن طريق المزاد العلني.
171	2.3.4.1.2.2.2. الامتياز بالتراضي.
172.....	4.4.1.2.2.2. مدة الامتياز.
173.....	5.1.2.2.2. الامتياز في إطار المرسوم رقم 122/07
176.....	6.1.2.2.2. الامتياز في إطار الأمر 04-08
180.....	1.6.1.2.2.2. مدة الامتياز.
180.....	2.6.1.2.2.2. فسخ الامتياز.
181	2.2.2.2. الامتياز بالنسبة للعقار الفلاحي.
182.....	1.2.2.2.2. شروط الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 483/97
182.....	1.1.2.2.2.2. الشروط الواجب توافرها في صاحب الامتياز.
184.....	2.1.2.2.2.2. الشروط الواجب توافرها في الأرض موضوع الامتياز.
184.....	2.2.2.2.2. إجراءات الحصول على الامتياز.
184.....	1.2.2.2.2.2. تقديم الملف.
185.....	2.2.2.2.2.2. دراسة الملف.
185.....	3.2.2.2.2.2. إعداد عقد الامتياز.
185.....	4.2.2.2.2.2. الشروع في الاستصلاح.
186.....	5.2.2.2.2.2. المعاينة الميدانية.
186.....	1.5.2.2.2.2. تجديد الامتياز.
187.....	2.5.2.2.2.2.2. تحويل الامتياز إلى تنازل.
187.....	3.2.2.2.2.2. آثار منح الامتياز.
187.....	1.3.2.2.2.2. آثار الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز.
187.....	1.1.3.2.2.2.2. الالتزامات.
189.....	2.1.3.2.2.2.2. حقوق صاحب الامتياز.
189.....	1.2.1.3.2.2.2.2. حق الحصول على المقابل المادي من المشروع.
189.....	2.2.1.3.2.2.2.2. حق اقتضاء المزايا المتفق عليها من الإدارة.
190.....	3.2.2.1.2.2.2.2. حق ضمان التوازن المالي للمشروع.
190.....	2.3.2.2.2.2.2. آثار العقد بالنسبة للهيئة المانحة للامتياز.
190.....	1.2.3.2.2.2.2. مساهمة الدولة في عقد الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي 483/97
191.....	2.2.3.2.2.2.2.2. حقوق الهيئة المانحة للامتياز.
191.....	1.2.2.3.2.2.2.2. الحق في الإشراف والتوجيه.
192.....	2.2.2.3.2.2.2.2. الحق في تعديل شروط العقد.
192.....	3.2.2.3.2.2.2.2. الحق في توقيع جزاءات على المتعاقد.

مقدمة

يعتبر الاستثمار في نظر الاقتصاديين عملية هادفة لتكوين الرأسمال أو الزيادة في ذلك الرأسمال، و هو إذن عملية تزيد من التراث المادي للبلاد، أما رجل القانون فينظر في كيفية تنظيم تلك العملية، إلا أنه من العسير البحث عن تعريف للاستثمار مع الفصل بين العناصر الاقتصادية و العناصر القانونية التي يتشكل منها تعريف الاستثمار، و عليه نشير إلى أن عملية الاستثمار تركز على عناصر الاستثمار المتمثلة في المساهمة و قصد الحصول على الفائدة (الربح) و المجازفة (المخاطرة) و عامل الزمن (المدة)... أما التعريف القانوني للاستثمار فيتم على كل أساس كل من القوانين الداخلية، والاتفاقيات والتقنيات الدولية [1]، ص 11.

ويشكل الاستثمار أحد المتغيرات المؤثرة في تطور البلدان و نموها، ذلك أن المشكلة الاقتصادية التي تواجه أغلبية الدول النامية – في رأي الكثير من الاقتصاديين – هي مشكلة انخفاض حجم الاستثمارات بها، لهذا فإن نجاح هذه الدول في تحقيق التنمية يتوقف على مدى قدرتها على زيادة معدلات الاستثمار، و بالمستوى الملائم لمعدل نمو السكان للقضاء على العقبات التي تواجهها، و التي تعيق انطلاقها في مسار النمو الذاتي، لذلك نجد أن البحث عن سبل تشجيع و تنشيط الاستثمارات، من الانشغالات الكبرى للحكومات، وواضعي السياسات الاقتصادية في مختلف البلدان، وعلى غرار ذلك يعد الاستثمار في الإستراتيجية التنموية المنتهجة من طرف بلادنا، أحد المحاور الأساسية في الإنعاش الاقتصادي، و من ثمة المساهمة في تقليص رقعة البطالة وتحسين المداخل، غير أن الحديث عن الاستثمار كأداة لتحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية، يقتضي بالضرورة الإشارة إلى حجم الحوافز والضمانات، التي تقدمها الدولة لتشجيع وتحفيز المستثمرين المحليين، والأجانب لاستثمار أموالهم.

وتختلف وتتنوع هذه الحوافز والضمانات حسب إمكانيات كل بلد، ووفقا لسياسته الاقتصادية، ولعل من أهمها ما يتعلق بالحوافز المالية، غير أن تشجيع الاستثمار عبر الإعفاءات الضريبية وشبه الضريبية وحدها تدفع المستثمر للتوجه إلى مشاريع ذات قيمة مضافة ضعيفة، يسهل استرجاع رأسمالها

المستثمر في مدة قصيرة، ولا يتجاوز عمرها بالتالي المدة التي تستفيد من تلك الإعفاءات لذلك فإن تلك المشاريع لا تأتي في الغالب بأية فائدة اقتصادية بل تأت بفائدة مالية فقط.

وحسب ما جاء في عرض الأسباب للأمر 03-01 المؤرخ في 20 غشت سنة 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، فإن الجزائر تعاني من مشكل ضعف النشاطات المصدرة، وضعف حجم الصادرات خارج المحروقات، في محيط عالمي يميزه التنافس يبرز بوضوح أن التحفيزات الضريبية، وشبه الضريبية لا تمول في الغالب سوى استثمارات ليست لها مردودية كما تؤدي إلى سوء منح الموارد وتوزيعها.

وبناء على ما سبق فإن أحسن تشجيع في مجال تطوير الاستثمار مرتبط أكثر بالمحيط الاقتصادي الشامل، والمحيط الإداري والتمويل المالي المناسب، واستقرار المحيط المؤسسي، وتبسيط إجراءات توفير العقار الموجه للاستثمار. [2]، ص 3.

فالعقار، يعد من أهم اهتمامات المستثمرين والدولة على حد سواء، فإذا كان المستثمر يسعى للحصول على قطعة أرض بأقل تكلفة ممكنة، وبالمساحة التي يرغب فيها، فإن الدولة من جهتها تدرك تماما أن التراث العقاري مسألة جوهرية، خاصة إذا أدركنا أن الأرض تعد من الثروات غير المتجددة، [3]، ص 7.

إن ارتباط عملية الاستثمار بالحصول على الأرض التي يتم عليها بناء المصنع أو القيام بأي نشاط يتطلب توفير تسهيلات وقوانين واضحة فيما يخص الحصول عليها وهذا بتسهيل المعاملات الخاصة بامتلاكها أو إيجارها، أو التنازل عنها، والإسراع بها لربح الوقت، لأن عملية الاستثمار عملية طويلة الأجل كما أن ملكية الأصول بوثائق رسمية، تسمح للمستثمر باستعمالها كضمان للحصول على قروض لتمويل مشاريعه بتكاليف مقبولة، كما أن وجود قوانين تحمي الملكية من المصادرة والتأميم أو نزاعها بدون تعويض مقبول تجعل صاحب رأس المال مطمئنا على ممتلكاته.

و يشكل العقار عائقا رئيسا لترقية الاستثمار، والتنمية المستدامة لاقتصادنا، إذ تؤكد بالإجماع كل التحقيقات والدراسات التي قامت بها الهيئات الوطنية والمؤسسات الدولية، [4]، ص 35، والتحقيقات المتكررة للمستثمرين الوطنيين والأجانب، الذين أبدوا اهتماما بالاستثمار في بلادنا، والمذكرات الصادرة عن مصالح الإعلام الاقتصادي والتجاري للممثلين الدبلوماسيين الأجانب، والتصريحات الصادرة

عن مختلف رجال الأعمال تؤكد، أن الحصول على العقار عائق أساسي لتجسيد مشاريع الاستثمار في الجزائر. [5]، ص1.

كما أن المعايينات التي أجريت بشأن حالة العقار الاقتصادي تبرز وضعية معقدة وغامضة في نفس الوقت تتميز بـ:

- غياب سياسة واضحة معلن عنها، إذ أن شروط إنجاز العرض العقاري، والطلب يترتب عليه أسعاراً " غير عقلانية " تجعل أصحاب الطلب ينفرون بسبب وجود مضاربة، [3]، ص52، فمثلاً 50% من العقار الصناعي في وضع غير قانوني، و حتى المناطق العمرانية الكبيرة مثل العاصمة تفتقر إلى مخططات مسح الأراضي... " [6]، ص01

- وجود جهاز قانوني جامد لم يعد يستجيب لمقتضيات التحولات العميقة التي يشهدها الاقتصاد الوطني.

- نقص الانسجام المؤسسي وعدم دقة الإجراءات العملية .

- القوى المؤثرة توجه السوق إلى مصالحها الإستراتيجية، وهذه التصرفات والممارسات تجعل الحصول على العقار مهمة جد صعبة لكل عون اقتصادي، لاسيما المستثمر حسن النية.

وتجدر الإشارة إلى أن مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية حول التجارة والتنمية ، امتحان سياسة الاستثمار الجزائرية – سنة 2004 - قد أشار إلى أن ملكية الأرض غير ممنوعة على الأجانب، وبالرغم من ذلك فإن العقار الاقتصادي يبقى عائقاً أمام أغلب المستثمرين، وما يتصل به من مشاكل أخرى، منها صعوبة الوصول إلى الأراضي المناسبة والشاغرة، وتعدد الإجراءات الإدارية و النصوص القانونية، وكثرة المتدخلين، أسعار الأراضي، غياب تنظيم للأراضي مما أدى إلى شل حركة السوق، و جمود العرض، إضافة إلى العامل التاريخي، إذ أن أغلبية الأراضي المخصصة للاستثمار يعود أصل ملكيتها للدولة، [4]، ص35، وتشكل الأراضي العمومية في السياق السياسي والاقتصادي الحالي، رهانا كبيرا يفسر تعقد الوضعيات وتعدد المراكز القانونية والعلاقات شبه الصراعية بين مختلف الفعلة (Acteurs).

إن إشكالية الملكية العقارية التي كانت طيلة أكثر من ثلاث عشرات، مطروحة بمفهوم سيطرة الدولة على الأراضي سواء كانت ذات طابع فلاحي أو ذات استعمال عمراي أو صناعي أو تجاري، تستدعي طرقاً متجددة في ضوء الإصلاحات القائمة.

وفي هذا الإطار نجد المشرع الجزائري قد خص الملكية العقارية بصفة عامة بزخم من النصوص التشريعية والتنظيمية، مرت بمراحل متعددة نتيجة للتحويلات والإصلاحات السياسية و الاقتصادية التي شهدتها الجزائر، مما أثر على النظام العقاري، فبعد أن كان يمجّد الملكية الجماعية، تحول إلى نظام يضمن الملكية الفردية. [7]، ص11، وقد مكنت الإصلاحات الاقتصادية المبادر بها بداية من 1988 والتغيرات السياسية التي جاء بها دستور 23 فبراير 1989، من تفكير متجدّد بشأن قانون (أو حق) الملكية الخاصة في ترقية النمو الاقتصادي بصفة عامة.

إلا أن واقع الاستثمار في الجزائر لا يعكس تطلعات المشرع الجزائري الذي أحاط الاستثمار بامتيازات، سواء من الجانب المالي أو العقاري، باستثناء بعض المبادرات المحلية، والاستثمارات الأجنبية المحدودة في إطار الشراكة، فالجزائر لا زالت تشهد ضعفا في تدفق رؤوس الأموال الاستثمارية، بالرغم مما قدمته في هذا المجال، لاسيما إنشاء الوكالة الوطنية لدعم وترقية الاستثمار، والعمل بنظام الشباك الوحيد وما استحدثه المشرع من إجراءات سنة 2007، بإنشائه للوكالة الوطنية للوساطة والحفظ العقاري، ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وغيرها من الإجراءات التي اتخذها المشرع الجزائري سنة 2007.

وتجدر الإشارة إلى أن العقارات تصنف إلى عقارات ريفية، عقارات صناعية و عقارات سياحية، ولكل صنف نظامه القانوني غير أنه لا يوجد صنف أفضل من الآخر، حيث تعد مشكلة العقار وآليات الوصول إلى تسوية ملكيته من أهم المعضلات التي تواجه الاستثمار في بلدنا.

وتشير بعض الدراسات إلى أن العقار بمختلف تصنيفاته "رهينة" لممارسات مشبوهة وغامضة، تبرز ضرورة إجراء تحليل معمق لمختلف النصوص القانونية التي صدرت لتنظيمه، والإجراءات المتخذة في سبيل تطهيره، و الهياكل والهيئات التي أنشئت (الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، الوكالة الوطنية لتطوير السياحة، وشركات تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية، ومؤخرا أنشئت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، إضافة إلى الأجهزة المحلية كاللجنة المحلية للمساعدة وترقية الاستثمارات CALPI ، والتي حلت محلها لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIREF (...))، من طرف السلطات العمومية للتوصل إلى تحكّم أفضل في العقار من أجل ترقية الاستثمار.

ومن ثمة نطرح الإشكالية التالية هل الأنظمة القانونية والتنظيمية التي وفرتها الدولة اليوم على تعددها وتداخلها، تسمح بالتكفل الفعلي بالعقار الموجه للاستثمار، وإحداث نهضة اقتصادية أو على الأقل تلبية حاجات المجتمع بمفهومه الحالي؟ وهل تمكنت آخر الإصلاحات المباشر فيها من إحداث تغيير حقيقي على مستوى النصوص القانونية، أم جاءت بنصوص تنظيمية وهياكل دون مراعاة ضرورة الحاجة إلى تحديد مجالات عمل هذه الهياكل الموجودة أو الحاجة إلى تحكم فعلي لكل المنظومة أو كل القوى ذات الصلة بالعقار؟

وتجدر الملاحظة أنه ونظرا لقلّة المراجع المتخصصة و محدودية المعلومات في هذا المجال فإنه سيتم التركيز والاهتمام في دراسة العقار الموجه للاستثمار حول تحليل النصوص التشريعية والتنظيمية، وكذا بعض المناشير والتعليمات والتقارير الصادرة عن الهيئات المتخصصة كوزارة الاستثمار ووزارة الصناعة والمالية ... معتمدين في ذلك على المنهج التحليلي.

إن البحث في فعالية السياسة التي اتبعتها الدولة لتنظيم العقار بما فيها الإصلاحات المباشر فيها من قبل في هذا المجال، حتى صدور الأمر 04-08 يتطلب منا أولا تحديد نطاق العقار الموجه للاستثمار على اختلاف أنواعه بالتطرق إلى الإطار القانوني والتنظيمي لكل نوع، ونتائج تطبيق هذا الإطار القانوني، وهذا ما سنتناوله من خلال:

الفصل الأول من هذه المذكرة والذي اخترنا له عنوان " تحديد نطاق العقار الموجه للاستثمار" وتناولنا ضمنه العقار الصناعي والعقار الفلاحي والعقار السياحي، والتي تعد أهم مجالات الاستثمار، إذ ارتأينا انه يجب التطرق إلى أهم أصناف العقار أولا من خلال الأنظمة القانونية التي تحكمها، ثم إعطاء نظرة عن واقعها.

أما الفصل الثاني فقد حمل عنوان " الإطار القانوني لاستغلال العقار الموجه للاستثمار" وتطرقنا ضمنه إلى الوسائل الهيكلية والإجراءات القانونية التي تجعل العقار على اختلاف أنواعه في متناول المستثمر في حدود مشروعه الاستثماري.

الفصل 1

تحديد نطاق العقار الموجه للاستثمار

في إطار سياسة التنمية التي اتبعتها السلطات العمومية، وتطبيقا للنصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال العقار في مجال الاستثمار أو ما يصطلح عليه حاليا بالعقار الاقتصادي، وضعت الدولة على مستوى السوق ذمة عقارية معتبرة موجهة للاستثمار، كما تم إنشاء أقطاب نشاط عبر التراب الوطني، شملت مختلف القطاعات، الشيء الذي جعل النسق الاقتصادي الجزائري، يتميز بتواجد مساحات مهيأة خصيصا لاستقبال مشاريع ونشاطات ذات طابع صناعي (المناطق الصناعية، مناطق النشاطات)، أو سياحي (مناطق التوسع الاقتصادي)، أو فلاحي (مساحات الاستصلاح)، وتوفير هذا العرض العقاري وافقه منح امتيازات مالية هامة، والإقرار بإجراءات إدارية تأخذ في الحسبان انشغالات المستثمرين وتطلعاتهم. [8]، ص3.

لكن بالرغم من الجهود الهامة والإجراءات والمقاييس التي اتخذتها الدولة، إضافة إلى مختلف التعديلات و التثمينات المسجلة في الأنظمة التشريعية، فإن الأبحاث لا تزال قائمة لتحقيق النمو والتطور، لأجل تلبية حاجات المواطنين في شتى الميادين، من خلال تجسيد اكبر قدر من الاستثمارات، وهذا يعود إلى غياب سياسة وطنية واضحة في مجال العقار.

ومن خلال قراءة أولية للإطار القانوني المنظم للأملك العقارية، سوف نحاول من خلال هذا الفصل توضيح، ودراسة العقار المستقبلي للاستثمار، من حيث تحديد نطاقه والأطر القانونية المنظمة له، ونظرا لعدم وجود تحديد ثابت وواضح لهذا النوع من العقارات سواء في التشريع أو الدراسات القانونية المتخصصة، سنحاول دراسته وفق مبحثين، نتطرق في الأول منهما إلى العقار الصناعي وهو العقار الموجه للاستثمار المتواجد على مستوى (المناطق الصناعية، مناطق النشاطات، المناطق الخاصة، المناطق الحرة، المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة)، والعقار التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية، أما المبحث الثاني فسوف نخصصه للعقار الخاص بأهم القطاعات الاقتصادية التي من شأنها أن تستقطب استثمارات، وهي على الخصوص (العقار الفلاحي، العقار السياحي).

و الهدف من هذه الدراسة هو التعريف بالعرض العقاري المستقطب للاستثمارات، وتحديد النطاق المتواجد به، والأطر القانونية المنظمة له، وبقدر الإمكان الصعوبات والمشاكل التي يعاني منها.

1.1. العقار الصناعي:

إن ضروريات الدخول في اقتصاد السوق، وتدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية يتطلب التعرض لمسألة العقار الاقتصادي ، و بصفة خاصة العقار الصناعي باعتباره الوسيلة المثلى للاستثمار [9]، ص5 ، وقد قام المشرع الجزائري بوضع ضوابط قانونية وإدارية عملية لتنظيم العقار الصناعي، فأنشئت المناطق الصناعية و مناطق النشاطات، وكذلك مناطق أخرى أنشئت بموجب قوانين الاستثمار، فما هو مضمون الإطار التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي في الجزائر ، وما هي نتائج تطبيقه ؟.

تجدر الإشارة إلى أن العقار الصناعي عرف منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه، ونظرا للأهمية التي أعطيت له قام المشرع بتنظيمه بصفة متميزة تتماشى مع النظام السياسي والاقتصادي، ولعل أول عملية تنظيم لهذا النوع من العقار كان في بداية السبعينات، حيث ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق، كالمناطق الصناعية المنشأة عام 1973، في إطار المرسوم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتضمن تشكيل اللجنة الاستشارية لإنشاء المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد 20 ، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، و المراسيم التنفيذية اللاحقة له، والتي صدرت بعد مرور 10 سنوات أي في سنة 1984 منها المرسوم رقم: 55/84 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، و المرسوم رقم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها المنشورين بالجريدة الرسمية العدد 10، حيث تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية، وكذا الأمر 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية الذي سمح للبلديات بإنشاء مناطق النشاطات، وهي عبارة عن فضاءات مخصصة لنشاطات صناعية تتشابه مع المناطق الصناعية، إلا أنه مع مرور الزمن لم يظهر بوضوح الدور الذي لعبه العقار الصناعي المتكون من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ، في تطوير وترقية الاقتصاد الوطني.

ثم برزت مسألة العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار قانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الجريدة الرسمية العدد 02 الذي بقي يتخبط في مشاكل قانونية وعملية، إلى غاية صدور المرسوم

التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار الجريدة الرسمية العدد 64 والذي جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في ميدان العقار الصناعي، بشكل أوسع من الناحية القانونية، ومن حيث الأهداف الاقتصادية وذلك عبر مراسيم تنفيذية صادرة في سنة 1994، والتي رسمت حدود هذه المناطق، واستمر الوضع على هذا الحال في الاستثمار الصناعي إلى غاية صدور الأمر 03-01 المؤرخ في 20 غشت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار الجريدة الرسمية العدد 47، والأمر 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصصتها والذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد [9]، ص10، وتبلور هذا المفهوم الجديد تدريجيا في إطار قوانين المالية، حتى صدور النص التنظيمي الخاص به، وتمثل في المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 23 أفريل سنة 2007، المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

وعلى هذا الترتيب الزمني نتناول بالتفصيل دراسة القواعد القانونية المنظمة لهذه المناطق على اختلافها، كما سنتطرق إلى الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

1.1.1. المناطق الصناعية و مناطق النشاطات:

لقد كرست الدولة كثيرا من الجهد من أجل ترقية الاستثمار، خاصة في مجال توفير وعرض المواقع العقارية الصناعية والتجارية داخل المنطقة الحضرية وخارجها، إما في إطار قطع أرضية منفردة أو في إطار ما يسمى بالمنطقة الصناعية، وهذه الأحكام القانونية قد تسمح بتلبية الاحتياجات العقارية للمتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص، وبدون تمييز قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية خاصة الصناعية، بعدما كانت النصوص القديمة المرسوم المؤرخ في 1967/09/27 لا يسمح بهذا الحق إلا للهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، في إطار المنطقة الصناعية التي لا تعتبر الإطار الأمثل للاستثمار الصناعي وهكذا بقي الأمر يتطور إلى حين صدور الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات الجريدة الرسمية العدد 10، والذي يتضمن تكوين وإنشاء الاحتياطات العقارية للبلدية، من أجل تأمين رقابة التوسع الصناعي بشكل فعال، إذ قبل هذا التاريخ شهدت البلاد ظاهرة خطيرة تمثلت في ظاهرة غزو الإسمنت المسلح لكثير من الأراضي الفلاحية، وهذا ما استدعى تدخل المشرع عن طريق صياغة إطار قانوني جديد.

ولكن ما لوحظ على هذا الإطار الجديد أن نتائجه محدودة ميدانيا عبر عدد كبير من البلديات، كما أن هذه السياسة انحرفت عن أهدافها الحقيقية واقتصرت على تلبية حاجيات الأفراد من العقار المخصص للبناء، وهذا في غالب الأحيان على حساب الأراضي الفلاحية ذات الجودة الكبيرة، ومن جهة ثانية عجزت الجماعات المحلية عن تغطية الطلبات المقدمة من طرف المتعاملين الاقتصاديين، لاقتناء العقار الصناعي المهياً لكي يكون موقعا استثماريا وهذا دائما في غياب نظرة عامة لتسيير العقار الصناعي، فبدأت الكثير من النقائص في إدارة مناطق النشاط الصناعي تظهر، واستدعى ذلك تدخل العديد من الهيئات لحلها، بحلول ينقصها الكثير من الانسجام والتكامل، وما زاد في حدة المشكل هو أن البعض من المناطق الصناعية لم تنشأ بناء على معطيات ومعايير اقتصادية، ومن جهة ثانية أن عملية توزيع القطع الأرضية داخل المناطق المهيأة، لم يراع التخصص المهني فيها ولعل مرد ذلك هو غياب التكوين المتخصص، في مجال تسيير وإدارة المناطق الصناعية من جهة، و مناطق النشاطات من جهة أخرى.

ومن خلال هذا المطلب سوف نتناول بالتحليل الإطار القانوني الذي يحكم المناطق الصناعية ومناطق النشاطات و الوضعية القانونية لهذه المناطق من حيث تسييرها والمشاكل التي تتخبط فيها. [6]، ص 03.

1.1.1.1. المناطق الصناعية

المناطق الصناعية في نظر خبراء منظمة الأمم المتحدة، للتنمية الصناعية **ONUDI**، هي عبارة عن مجرد مساحة أرضية غير مهيأة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية، ويشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية، أو التحديث العمراني، و يتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق (النقل)، وقنوات التوزيع، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاته، [10]، ص 5.

ومن خلال هذا التعريف تظهر أهمية توفير البنى التحتية لنجاح أي منطقة صناعية، وبالرجوع إلى تصنيف منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية، فليست المنطقة الصناعية هي الفضاء الوحيد المخصص لاستقبال مشاريع صناعية، حيث يوجد هناك ما يسمى **المجزأ الصناعي (LE LOTISSEMENT INDUSTRIEL)** وكذلك **المجال الصناعي (LE DOMAINE INDUSTRIEL)**، هذا الأخير يتشابه إلى حد كبير مع المناطق الصناعية المعروفة في الجزائر والبلدان النامية على حد سواء.

ويرجع ظهور المناطق الصناعية في الجزائر إلى العهد الاستعماري، حيث أن النمو السريع لسكان المدن الذي شهدته الجزائر في تلك الفترة، أدى إلى بروز مناطق سكنية مقامة حول مناطق صناعية، هذه الظاهرة دفعت السلطات الاستعمارية إلى اعتماد برنامج على أمد بعيد يتكفل بتنسيق المناطق السكنية والمناطق الصناعية، وجعلها تنسجم مع مختلف الشبكات الأخرى كالكهرباء والغاز وقنوات صرف المياه... الخ، وتسهيلا لتطبيق هذه السياسة، فقد تقرر توسيع أحكام القانون 53-683 بتاريخ 6 أوت 1953 المتضمن القانون العقاري، ليشمل الجزائر وإنشاء الصندوق الجزائري للتهيئة المناطق الصناعية [11]، ص18، هذا الأخير الذي بدأ سنوات قبل الاستقلال في إنشاء مناطق صناعية منها المنطقة الصناعية بالبلدية.

أما بعد استقلال الجزائر فأول إطار قانوني نظم المناطق الصناعية، هو المرسوم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث حدد المرسوم شروط إيجاد 85 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات و الولايات وعبر كامل التراب الوطني، [12]، ص2، كما تم تحديد إدارتها عن طريق المرسوم 84 / 55 المؤرخ في 3 مارس 1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد 10، و المرسوم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها المنشورين بالجريدة الرسمية العدد 10.

1.1.1.1.1. الإطار القانوني والتنظيمي للمناطق الصناعية

لقد سبقت الإشارة إلى أن المرسوم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري والنصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، وضع الإطار لإنشاء و تأطير المناطق الصناعية، والتي تشكل فضاءات غير محددة موجهة لاستقبال استثمارات صناعية، حيث يتم تسييرها بمجرد انتهاء عمليات التهيئة والتي تتكفل بها أجهزة عامة ومخصصة. [13]، ص04.

1.1.1.1.1.1. إدارة المناطق الصناعية

يقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم 55/84 المذكور سابقا تهيئتها كمرحلة أولى ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعني التهيئة و التسيير معا [9]، ص14، ومن خلال استقراء نص المادة الأولى من المرسوم 55/84 نستنتج أن المناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات ذات فائدة محلية أو نشاطات متعددة الاختصاصات، ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة، كالصناعة مثلا أو تابعة لوزارات مختلفة متعددة فإنها تدار عن طريق مؤسسة

عمومية ذات طابع اقتصادي، تنشأ بواسطة قرار من الوالي، تطبيقاً لأحكام المرسوم 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983 المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها، وبواسطة المرسوم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، مثلاً المراسيم 57/84، 58/84، 59/84، 60/84، المؤرخة في 3 مارس 1984 المتعلقة على التوالي بإنشاء مؤسسات تسيير المناطق الصناعية لكل من سكيكدة، حاسي الرمل، أرزيو، حاسي مسعود، الجريدة الرسمية العدد 10، أما المناطق التي تضم نشاطات تابعة لمؤسسة واحدة لكنها ذات أهمية وطنية، كما هو الحال بالنسبة للمحروقات، فإن إدارتها تتم بواسطة هيئة متخصصة.

ويحدد دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية الوارد بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، لإدارة المناطق الصناعية الذي تنص عليه أحكام المادة 04 من المرسوم 55/48 - المذكور سابقاً - كيفية إدارة الأماكن الصناعية الواقعة داخل المناطق الصناعية، ويضبط التزامات الهيئة المسيرة أو أية هيئة أخرى وخدماتها عندما تكون صيانة بعض المنشآت منوطة بها اصطلاحاً، كما يحدد الشروط التي يجب أن يراعيها المتعاملون، فيما يخص الاشتراك في استعمال المرافق العامة والشبكات المختلفة والهيكل الأساسية، التي لا تقبل التقسيم قصد المحافظة عليها وإبقائها صالحة للاستعمال حسب المادة 02 من دفتر الشروط.

إن شروط إدارة الفضاءات العقارية داخل هذه المناطق، التزام يقع على عاتق الهيئات المديرة وهيئات أخرى تتولى بصفة تعاقدية تهيئة هذه المنشآت المشتركة، مع 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 (قواعد السير، التوقف، الوقاية من الأخطار، وحماية البيئة...الخ).

[9]، ص 13.

ولقد حددت المادة 4 من المرسوم 55/84 اختصاصات هيئات التسيير المذكورة في المادة الأولى أعلاه ودون المساس بامتيازات السلطات المحلية... ويمتد ذلك إلى ما يلي:

- المحافظة على الأعمال الكبرى والتجهيزات و التهيئات الجماعية التي تختص بها المنطقة الصناعية، وصيانتها كما هي محددة في دفتر الشروط المذكور سابقاً، والتي لا تتبع هيئات متخصصة،
- متابعة صيانة الهياكل الأساسية المشاعة التابعة لاختصاص هيئات متخصصة وتنسيقها،

- مراقبة المنطقة وحمايتها، وتنظيم، المساعدة المتبادلة وتنفيذها،

- احترام متطلبات الأمن ومستلزماته بالاتصال مع المصالح والهيئات المعنية ، حسب المادة 04 من المرسوم 55/84 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية...

وباستقراء نص المادتين 6 و 7 من المرسوم 55/84 نستنتج أنه يقع على عاتق الأجهزة المهيئة في إدارة المناطق الصناعية، ضرورة المحافظة على مبدئين أساسيين هما:

-الحصول على العقارات والتنازل عليها إذا كان ذلك ضروريا لإنجاز المشاريع داخل المنطقة الصناعية،

-التعديل في حالة حدوث إشكالات في برنامج المنطقة بما يتناسب مع حجم الصناعات المقامة في المنطقة، وهذا في إطار تهيئات تكميلية.

ويقع على عاتق أجهزة و مؤسسات التهيئة، التزام تهيئة شبكات المنشآت القاعدية داخل المنطقة، كما يقع عليها ضمان الاستغلال الحسن للعقار وفي إطار احترام القوانين المعمول بها.

إن الأحكام القانونية التي تنظم المناطق الصناعية تخضعها إلي مرحلتين، الأولى تملك الأجهزة المهيئة للأراضي الخاصة بالمناطق الصناعية، تملك شبه كلي، أما الثانية، تتمثل في إعادة التنازل من طرف الأجهزة المهيئة، بموجب عقود توثيقية لحصص الأراضي المنشأة لمصلحة المستثمرين.

ويرى الأستاذ بوجردة مخلوف أن المشرع قد خلط في إدارة المناطق الصناعية بين المؤسسة التي تقوم بالتهيئة ودورها كمهيئة للمناطق الصناعية فقط، والمؤسسة التي تقوم بالإدارة الحقيقية للمنطقة الصناعية فكان من المتعين عليه أن يقسم عملية إعداد وإنشاء المناطق الصناعية إلى عمليتين أساسيتين:

- عملية التهيئة: تقوم بها مؤسسات عمومية اقتصادية ولا تتدخل في الملكية،
- عملية التسيير: تقوم بها مؤسسات عمومية صناعية وتجارية، حيث تتلقى هذه العقارات قانونيا ثم تقوم بإدارتها وتسييرها حسب القوانين المعمول بها [9]، ص 14 وما بعدها.

إن المرسوم 55/84 لا يعد المرسوم الوحيد المتعلق بالإطار التنظيمي للمناطق الصناعية، فهناك المرسوم 56/84 المتعلق بتنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية.

التي صدرت، حيث أعيدت هيكلة هذا الجهاز، ليمسح بإنشاء 8 وحدات إقليمية **les centres d'étude et de réalisation en urbanisme** باختصار **URBA** (مراكز دراسات) [3]، ص 58.

بعد أن تم حله وتحويل ممتلكاته و أعماله وهياكله ووسائله ومستخدميه بموجب المرسوم 154/83 المؤرخ في 5 مارس 1983 ، الجريدة الرسمية العدد 10.

وتجدر الإشارة إلى أن المركز الوطني للدراسات، والأبحاث التطبيقية في التعمير، المنشأ بموجب المرسوم 155/83 تنحصر صلاحياته في نطاق إقليم الجزائر العاصمة، والأجزاء المتبقية من الوطن تتكفل بها المراكز الجهوية، وذلك استنادا إلى المادة الثانية من المرسوم 154/83 المتعلق بحل المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني ، وأيضا المادة الثانية من المرسوم 155/83 المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير.

2.2.1.1.1.1.1 مؤسسات تسيير المناطق الصناعية

ÉTABLISSEMENTS DE GESTION DES ZONES INDUSTRIELLES

مؤسسات تسيير المناطق الصناعية نظمها المرسوم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، الجريدة الرسمية العدد 10، الذي تطرق بالتفصيل إلي هذه المؤسسات حيث جاء هذا المرسوم مقسما إلى ستة أبواب، تناول مسألة الإنشاء والوصاية والمقر، وفي الباب الثاني تطرق إلى التنظيم والعمل، أما الباب الثالث تحت عنوان الوسائل، والأحكام المالية وممتلكات المؤسسة، وأحكام أخرى مختلفة فكانت متضمنة على التوالي في الأبواب الثلاثة الأخرى. [14]، ص 291 إلى 293 .

تشكل مؤسسة تسيير المناطق الصناعية مؤسسة عمومية محلية، ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع لأحكام المرسوم 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983 المحدد لشروط إنشاء وتسيير المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها، والمرسوم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية و النصوص ذات الصلة، وتنشأ هذه المؤسسة بمرسوم يحدد الوصاية عليها ومقرها حسب المادة الثانية من المرسوم 56/84، و بعض مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، تنشأ بقرار وزاري مشترك ، كمؤسسة تسيير المناطق الصناعية للبلدية ، التي أنشأت بمقتضى قرار وزاري مشترك مؤرخ في 21 نوفمبر 1987، الذي أضيف الصبغة التنفيذية على مداولة المجل الشعبي لولاية البلدية رقم 07 المؤرخة في 21 جويلية 1986 التي تتضمن تأسيس مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية

لولاية البليلة - اقزيب-، وحدد هذا القرار تسمية المؤسسة ومقرها الاجتماعي، وكذا مهامها طبقا للتنظيم المعمول به في هذا المجال، كما وضعت المؤسسة تحت وصاية ولاية البليلة، وسجلت بمركز السجل التجاري لولاية البليلة بتاريخ 16 فيفري 2002.

وتتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات في تلقي العقارات، واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية، و التي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخوادم وبعد قيام الأجهزة المهيئة بأعمال التجزئة للعقارات و التهيئات، تتولى القيام بجميع أعمال التجهيز(دراسة، تحقيق، عتاد تقسيم.... الخ) لهذه المناطق كما تتولى هذه المؤسسات بإعادة التنازل عن الحصص المنجزة بعقود توثيقية من أجل إنجاز مشاريع للاستثمار.[15]، ص51.

غير أن هذا التعدد والتنوع في الأجهزة ومؤسسات الإدارة التسيير، وعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة وطبيعة المعاملات و الأعمال التي تقوم بها، أدى إلى تداخلها في الصلاحيات والاختصاصات مما صعب التعرف عليها. ما هي الأجهزة أو المؤسسات المهيئة ؟ وما هي المؤسسة المسيرة؟ وما هو دورها؟ الشيء الذي تنج عنه عدة إشكالات [9]، ص15.

وقد دفعت هذه الاشكالات مجلس مساهمات الدولة « **Conseil des participations de l'État** » الذي استحدث بموجب المادة 8 من الأمر 04-01 بعد أن كان يسمى المجلس الوطني لمساهمات الدولة ، وتم تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي 253/01 المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2001 يتعلق بتشكيله مجلس مساهمات الدولة وسيره، الجريدة الرسمية العدد 51 ، وهو موضوع تحت سلطة رئيس الحكومة [16]، ص 530 ، دفعته أن يصدر المنشور رقم 05 بتاريخ 2003/70/21 بموجبه تحولت مؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات التسيير العقاري « **SOCIÉTÉS DE GESTION IMMOBILIÈRE ,** فوضت مهمة نشاطها لشركات تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية (**SOCIÉTÉS DE GESTION DES PARTICIPATIONS (ZONES INDUSTRIELLE)**)

3.2.1.1.1.1.1 شركات تسيير مساهمات (المناطق الصناعية) و شركات التسيير العقاري

SOCIÉTÉS DE GESTION DES PARTICIPATIONS (ZONES INDUSTRIELS) "SGP ZI" ET SOCIÉTÉS DE GESTION IMMOBILIÈRE "SGI"

لقد تبنى مجلس الدولة من خلال اجتماعه، بتاريخ 21 جويلية 2003 المنشور رقم 05 (RÉSOLUTION N°5) الذي نص على إنشاء 4 شركات SGP (شرق، غرب، وسط، جنوب) و حدد المحاور الكبرى والمهام وكذا طرق إنشاء SGI , SGP . [17]، ص 2، الملحق الأول.

استنادا إلى المنشور رقم 05 لمجلس الدولة تتم عملية التحويل القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات أسهم SPA ، مع أن عملية التحويل القانوني لم تتم بصفة كلية إذ مازالت بعض المناطق الصناعية تسيير من قبل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية EGZ I ، استنادا إلى تصريحات احد الإطارات بوزارة الصناعة، وعملية التحويل خاضعة للقوانين والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال لاسيما:

- الأمر 95-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

- القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- الأمر 01-04 المؤرخ في أوت 2001 المتضمن تنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خصوصتها.

- المرسوم التنفيذي 283/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن الشكل الخاص لهيئات إدارة وتسيير المؤسسات العمومية الاقتصادية.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا التحويل لا ينتج عنه إنشاء شخص معنوي جديد، ولا حل الشخص المعنوي القديم وتأسيس شخص معنوي جديد، ولكن استمرار مؤسسة تسيير المناطق الصناعية في شكل قانوني جديدة. [18]، ص 2.

وتتمثل المهام الأساسية لشركات التسيير العقاري SGI، فيما يلي:

- القيام بناء على تفويض تمنحه شركات تسيير مساهمات الدولة التابعة لها SGP ZI، بالتسيير المادي للأموال العقارية التي يعهد بها لها، وتتولى ممثليه شركة التسيير العقاري على مستوى الشباك الوحيد لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كفييات تخصيص هذه الأموال قصد التكفل بطلبات المستثمرين.

- إجراء فحص وتقييم للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، قصد إحصاء العقارات المتوفرة، وظروف شغل القطع التي تم تخصيصها من حيث التسوية، وكذا مشاكل التسيير للأجزاء المشتركة للمناطق الصناعية.

- إنشاء وتحديث بنك المعلومات الخاص بالعقارات المتوفرة.

- جعل العلاقات تعاقدية مع المتعاملين الاقتصاديين الموجودين في هذه المناطق، وخاصة فيما يتعلق بالخدمات التي توفرها شركة التسيير العقاري SGI، في المساحات والشبكات المشتركة على عاتق المالكين.

- تسيير الشبكات المشتركة و الفضاءات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات. [17]، ص5.

إن عملية التحويل القانوني من EGZI إلى SGI، SGP ZI، لم تتم بصفة نهائية، ولم تمض فترة زمنية تسمح لنا بعملية التقييم لهذا النمط من التسيير.

وعند اتصالنا بالوكالة الجهوية للوساطة والضبط العقاري فرع البليدة حول الحافظة العقارية التابعة للمناطق الصناعية، كان الرد أن الحافظة العقارية التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط تتعامل فيها الوكالة مع مراكز الدراسات والبحث Urba.

2.1.1.1.1. تشخيص الوضع العام للمناطق الصناعية:

يقتضي منا تشخيص الوضع العام للمناطق الصناعية أولاً التعرض إلي تعداد هذه المناطق وتحليل وضعيتها على أرض الواقع، ثم نتناول فيما بعد المشاكل والصعوبات التي تواجه المناطق الصناعية.

1.2.1.1.1.1. تعداد المناطق الصناعية

إن النص القانوني المتعلق بالمناطق الصناعية المرسوم 45/73، قد سمح بإنشاء 72 منطقة صناعية موزعة على 37 ولاية تغطي مساحة إجمالية تقدر ب 15000 هكتار. [3]، ص58.

إن المعطيات المتعلقة بالمناطق الصناعية تختلف باختلاف المؤسسات المكلفة بإعادة تأهيلها وتسييرها، وهذا ما سنوضحه من خلال ما يأتي:

2.2.1.1.1.1. المشاكـل التي تواجه المناطق الصناعية

إن المشاكـل التي تعاني منها المناطق الصناعية عديدة ومتنوعة ويمكن تصنيفها إلى صنفين، الأول منها متعلق بالوضعـية القانونية للعقارات، أما الثاني فيتعلق بنمط تسيير المناطق الصناعية.

1.2.2..1.1.1.1. المشاكـل المرتبطة بالوضعـية القانونية للعقارات

في ظل غياب إطار واضح خاص بالتهيئة العمرانية والمراقبة التقنية، لم يتم منح الأراضي الموجهة للمشاريع الاستثمارية الصناعية في إطار نظرة شاملة وواضحة، مما أدى فيما بعد إلى استهلاك فوضوي للمساحات، وظهور نزاعات وبالتالي فإن عدة ميادين وأراض رغم أنها بنيت منذ زمن بعيد، إلا أنها لم تسو وضعيتها من الناحية القانونية، وهذا ما شجع على ظهور وانتشار العلاقات التنافسية بين المسيرين والمستعملين. [19]، ص 7.

واستنادا إلى إحصائيات رسمية لوزارة الصناعة لسنة 1998 ، فمن بين 65 قطعة أرضية استعملت لإنشاء المناطق الصناعية، هناك اثنتان فقط لم تتم بعد تسوية وضعيتها لفائدة المهيئين، أما فيما يتعلق بتحويل ملكية القطع الأرضية من المهيئين إلى المستفيدين، فإن العدد الإجمالي للقطع بلغ 4211، وعدد القطع التي تمت تسويتها 978 قطعة أي بنسبة 24% من مجموع القطع، في حين بلغ عدد القطع التي لم تتم تسويتها 3233 أي 76%. [19]، ص 11.

وتجدر الإشارة أنه استنادا إلى إحصائيات وزارة المالية (سنة 2002) فقد سخرت الدولة مساحة 11030 هكتار لإنشاء 70 منطقة صناعية تحتوي على 6371 قطعة تم تحويل ملكية مجموع الأراضي التابعة للدولة والواقعة داخل المناطق الصناعية لفائدة الهيئات المكلفة بالترقية - (CNERU - URBA)، ومع ذلك لم تسلم هذه الأخيرة عقود الملكية لفائدة كل المستثمرين، حيث من بين 6371 قطعة منشأة، لم تتم تسوية وضعية سوى 2162 قطعة فقط. [22]، ص 4.

وإحصاء سنة 2004 لنفس الهيئة أظهر أن عدد القطع المنشأة في 65 منطقة صناعية 6501 قطعة من ضمنها 2885 أي ما يقارب 44% من القطع تمت تسوية وضعيتها و 2882 من القطع لم تسو وضعيتها أي بنسبة 44% وبقيت نسبة 12 من القطع غير موزعة. [23]، ص 2.

وآخر إحصاء (لوزارة المالية) كان سنة 2006 أظهر أن 4 من هذه المناطق (70 منطقة صناعية) ليس لها رخصة تقسيم، و من بين 6609 قطعة منشأة، حوالي 746 غير موزعة و بالمقابل من بين 5863 قطعة موزعة 2809 قطعة ليس لها عقود موثقة. [13]،ص05.

هذه الوضعية ترجع إلى عدة أسباب نذكر منها اختلافات على أسعار التنازل الواجب تطبيقها، فالمتعاملون يطلبون تطبيق أسعار التنازل السارية المفعول وقت منحهم الأراضي بينما تطالب الهيئات الترقوية من المتعاملين دفع السعر الحالي، بالرغم من التعليلة الوزارية المشتركة (المالية، الصناعة) التي حددت كيفية تطبيق الأسعار في هذا الميدان فإن الهيئات الترقوية لم تسو وضعية أغلبية المستثمرين. [22]،ص4.

وتجدر الإشارة إلى أن منح القطع الأرضية من طرف جهات مختلفة (الولاية، البلدية، مؤسسات مكلفة بالتهيئة) وأحيانا على أساس وثيقة إدارية بسيطة، رتب عدة مشاكل، إضافة إلى ذلك فإن عدم رسم حدود القطعة الأرضية داخل المناطق الصناعية، أدى إلى خلق منازعات في بعض الحالات [9]،ص10، كما أن متوسط المساحة المخصصة للمنطقة الصناعية هو من 100 إلى 250 هكتارا، غير أن بعض المناطق الصناعية في الجزائر تفوق مساحتها 400 هكتار، وحسب التحقيقات المنجزة ينتج أن 50% من الحصص (القطع) المنشأة غير مستعملة، وأيضا من بين الحصص الموزعة بعض القطع غير مستغلة، إن هذا التحقيق يؤدي إلى استنتاج وفرة عقارية (دمجة) داخل المناطق الصناعية رغم وجود طلب كبير. [13]،ص05.

ومن أجل تشخيص الأملاك المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، التي تشكل حافظة عقارية هامة وغير مستغلة منذ عدة سنوات، قامت وزارتا المالية والمساهمات وترقية الاستثمارات بعرض مشروع مرسوم تنفيذي 122/07 المؤرخ في 23 ابريل 2007 ، يحدد شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية الجريدة الرسمية العدد 27 ، وقد عرف هذا المرسوم الأصول المتوفرة على المناطق الصناعية في المادة 7 منه، حيث تتولى الهيئات المالكة للمناطق الصناعية إعداد جرد لقطع الأراضي المتوفرة وإرساله إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الحفظ العقاري وذلك في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم.

على رقم الأعمال؟ وهل لها هذه الصلاحية في طلب ذلك؟ هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن تحديد الحصة يتم تبعا لنسبة المساحة التي تشغلها ودرجة أهمية الشبكات، ورقم الأعمال – سبق ذكره – يطرح التساؤل حول ما هي المساحة؟ هل المساحة الكلية للقطعة الأرضية الممنوحة للمستثمر أم يقتصر الأمر على الاعتداد بالمساحة الأرضية المشغولة فعلا؟ وإذا أسندت إلى الحالة الأولى فإن هذا يثقل كاهل المكلف فيمتنع عن الدفع، وإذا أخذنا بالحالة الثانية فإننا نحرم هيئة التسيير من أموال هي في أشد الحاجة إليها.

كما أن عبارة (درجة أهمية الشبكات) الواردة في نص المادة 08 من المرسوم 55/84، المؤرخ في 3 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجيدة الرسمية العدد 10، عبارة ناقصة فالنص الفرنسي **DEGRÉ DE SOLLICITATION DES RÉSEAUX**، ويفهم من هذا أن أساس الحساب يتم بمقتضى حجم استغلال المستثمر للشبكات، وهنا أيضا يطرح التساؤل حول المعايير المعتمدة في درجة الاستعمال .

أما المادة 10 من نفس المرسوم – 55/84 – المتعلق بإدارة المناطق الصناعية أحالت الهيئة المسيرة إلى إجراء التحصيل الذي أحدثته التشريع المعمول به في حالة عدم قيام أحد المتعاملين أو غيره بدفع القسط المطالب به بمقتضى المصاريف المرتبطة بالتسيير العادي للمنطقة، أو القسط المطالب به بمقتضى الأشغال والالتزامات الأخرى ذات الطابع الظرفي. [15]، ص52.

إضافة إلى هذه المشاكل يمكن أن نورد باختصار مشاكل أخرى مثل:

- عدم وجود هيئات مسيرة على مستوى بعض المناطق الصناعية.
- قواعد النظافة والأمن واحترام المحيط ليست متوفرة في أغلب المناطق.
- غياب المنشآت القاعدية.
- عدم مراعاة المعايير التقنية وغياب الدراسات المسبقة في مجال إحداث المناطق الصناعية، وإن وجدت دراسة للموقع الصناعي فإنها تتم بمكاتب الدراسات بمعزل عن المقومات الصناعية الأساسية والموارد المحلية والإقليمية، وهذه الأخطاء في اختيار الموقع الصناعي الجيد لا يمكن تفسيرها إلا بالدراسات السطحية والإطارات ناقصة الكفاءة التي تسند إليها هاته الدراسات، وقد يكون الإخفاق في اختيار الموقع سببا في إتلاف أراضي زراعية خصبة، كما هو الحال بالنسبة للمنطق الصناعية بغرب البلاد، بمساحة قدرها 3.141 هكتار منها نسبة 91% أراضي فلاحية. [25]، ص97.

إن سياسة استعمال العقار في شكل مناطق صناعية بمواقع مخططة ومجهزة بالطاقة والمياه والنقل هي في حد ذاتها سياسة جيدة تجنب الدولة من خلالها تشتيت هذه التجهيزات في نقاط متعددة، وموجهة نحو الصناعات الفردية فتصبح كلفتها مرتفعة وبالتالي تؤثر على الإنتاج الصناعي، إلا أن المشاكل والعقبات التي تواجه المناطق الصناعية تحول دون تحقيق هذه الأهداف، فهل الحال كذلك على مستوى مناطق النشاطات، حيث هناك عدة نقاط مشتركة بينها؟.

2.1.1.1. مناطق النشاطات

سوف نتناول من خلال هذا الفرع مناطق النشاطات بالتطرق في القسم الأول على الإطار القانوني والتنظيمي لهذه المناطق، ثم تشخيص الوضع العام لمناطق النشاطات في القسم الثاني من هذا الفرع.

1.2.1.1.1. الإطار القانوني والتنظيمي لمناطق النشاطات

لقد شهدت البلاد في فترة ما بعد الاستقلال ظاهرة خطيرة تمثلت في غزو الاسمنت المسلح والآلة لكثير من الأراضي الفلاحية، ولمواجهة هذه المعضلة تدخل المشرع عن طريق صياغة إطار قانوني جديد في الأمر 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية الذي أنشأ ما يسمى مناطق النشاطات. [26]، ص 151.

ولقد سميت مناطق النشاطات بهذا الاسم، كونها عبارة عن فضاء عقاري محدد ومنظم، عادة ما يكون أقل حجما من المناطق الصناعية، ويمارس في هذا الفضاء مجموعة من النشاطات، (إنتاج سلع، وخدمات، تجارة...). [19]، ص 36.

1.1.2.1.1.1. الإطار القانوني المنشئ لمناطق النشاطات

لقد تم إنشاء مناطق النشاطات بمقتضى الأمر 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، حيث تم إنشاء هذه المناطق لإقامة مشاريع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عليها، حيث توكل مهمة تهيئة وتسيير مناطق النشاطات إلى الجماعات المحلية. [27]، ص 4

وتجدر الإشارة إلى أن إنشاء الاحتياطات العقارية في سنة 1974 لم يكن أمراً حديثاً، إذ يوجد عدة دول تعرف هذا النوع من النظام، مثل ألمانيا؛ هولندا؛ وفرنسا؛ تركيا ومعظم الدول الشمالية قد طبقت هذا النظام... ولذلك شعرت الجزائر بضرورة إنشاء احتياطات عقارية غداة استقلالها، فكانت هناك تصرفات جنينية لكن ذات معنى كبي، واتخذت عدة تدابير، إلى غاية إصدار الأمر 26-74، والذي يعد الإطار القانوني الأول لإنشاء احتياطات عقارية ومن ثمة إنشاء مناطق النشاطات. [28]، ص11.

وبموجب المادة 2 من الأمر 26-74 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 10، يتم تكوين الاحتياطات العقارية من الأراضي مهما كانت طبيعتها، مملوكة للدولة أو من قبل التعاونيات العقارية وحتى الخواص، بشرط أن تكون مدمجة في محيط حضري، وقد حددت المواد 4 و 5 من الأمر 26-74 أنواع الأراضي التي يمكن إدماجها:

-الأراضي التي انتقلت إلى الدولة بموجب الأمر 102-66 الصادر في 1966//20 يتضمن انتقال الملكية للعقارات الشاغرة للدولة،

-الأراضي التي تعود إلى الجمعيات المحلية،

-الأراضي التي تنزع ملكيتها من المؤسسات العمومية والشركات الاشتراكية،

-الأراضي التي يمتلكها الخواص باجتماعاتهم العائلية والمهنية،

-الأراضي التي تعود إلى المجموعات الفلاحية لقدماء المجاهدين. [29]، ص251.

وبموجب الأمر 26-74 أدمجت حوالي 60000 هكتار ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات، 40000 هكتار منها كانت تابعة للأملاك الخاصة للدولة، وقد خصصت هذه الأراضي لاستيعاب برامج مختلفة، لاسيما التجهيزات العمومية والسكنية والاستثمارية وفق النسب الآتية:

- 40 % لانجاز سكنات فردية،

- 35 % لانجاز سكنات اجتماعية،

- 15 % للتجهيزات العمومية،

- 10 % لإنشاء مناطق النشاطات. [3]، ص22.

غير أنه عوض تركيز الجهود من أجل إنجاز تجهيزات عمومية واجتماعية، فإن هذه العملية، قد نتج عنها في الواقع استهلاك جزء كبير من الأوعية العقارية في إنجاز تخصيصات محدثة، ضف إلى ذلك منازعات عقارية كبيرة نتجت عن عدم إصدار عقود من طرف الجماعات المحلية لصالح المواطنين والمتعاملين... [22]، ص2.

ونظرا لهذه النقائص وغيرها بدا من الضروري إلغاء الأمر المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية وتبني سياسة عقارية جديدة، حيث تم إلغاء الأمر 26-74 بموجب المادة 88 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، وبهدف تمكين المالكين من حصولهم على العقود، جاءت المادة 86 من قانون التوجيه العقاري والتي تنص على أن تسوى على النحو الآتي أوضاع الأراضي المدخلة في مساحات التعمير تطبيقا لأحكام المواد 2 و 3 و 4 و 6 من الأمر 26-74، ولم تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية البلدية:

... تدمج نهائيا 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 مداوات موافق عليها قانونا أو موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة الأراضي لأجل البناء.. [30]. ص 1568.

2.1.2.1.1.1. تسيير مناطق النشاطات

إن مهمة تسيير مناطق النشاطات قد عهدت في إطار الأمر 26-74 إلى البلديات في أول الأمر، ولوضع حد لاحتكار البلديات للسوق العقارية الحضرية تم إنشاء وكالات محلية عقارية بموجب المرسوم 04-86 المؤرخ في 7 يناير 1986، الجريدة الرسمية العدد 1، غير أن صدور القانون 25-90 استلزم إعادة النظر في دور تلك الوكالات وكذا قواعد تسييرها، ف جاء المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 1990 المتضمن قواعد إحداث الوكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 56.

تطبيقا لنص المادة 73 من قانون 25-90، تكون المجالس الشعبية البلدية أو الولائية ملزمة بإنشاء، بصفة منفردة أو باشتراك فيما بينها، وكالات محلية من أجل تسيير وتنظيم العقار التابع لها، أما من ناحية التنظيم الداخلي للوكالة، فيتولى تسيير إدارة الوكالة مجلس إدارة يتشكل من مجموعة من الأعضاء وهم:

-خمسة أعضاء تعينهم الهيئة أو الهيئات المنتخبة في الجماعات المحلية المعنية منهم رئيس مجلس الإدارة،

-مسؤولوا مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفون بإدارة الأملاك الوطنية، والإنشاءات الأساسية، والتعمير والتهيئة العمرانية والفلاحة أو ممثلوهم،

- ممثلان عن جمعيات ترمي أهدافها إلى حماية البيئة والمحيط حسب المرسوم 405/90. [31]، ص67.

والى جانب مجلس الإدارة يتولى مدير الوكالة تسييرها، ويعد هيئة تنفيذية لقرارات مجلس الإدارة حسب المواد من 17 و 18 و 19 و 20 من المرسوم 405/90، وتتمثل المهمة الأساسية للوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير، ولحساب الجماعة المحلية؛ وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية كما تنفذ علاوة على ذلك العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري، طبقا للتنظيم الجاري به العمل حسب المادة 3 من المرسوم 405/90. [31]، ص66.

إضافة إلى ذلك تتولى الوكالة ترقية الأراضي المفرزة والمناطق ذات الأنشطة المختلفة (مناطق النشاطات)، تطبيقا لوسائل التهيئة والتعمير المقررة، أو تكلف من يقوم بتلك الترقية. [32]، ص55 وما بعدها.

وبالرجوع إلى تقرير وزارة الصناعة لسنة 1998 وتحليلنا للإحصائيات المقدمة في هذا التقرير، اتضح لنا أن نسبة كبيرة من المناطق (مناطق النشاطات) مسيرة من طرف البلديات والوكالات العقارية المحلية، والبعض منها مسير من طرف مؤسسات تسيير المناطق الصناعية كما هو الحال بالنسبة لمؤسسة تسيير المنطقة الصناعية لبرج منايل التي تسيير عددا من مناطق النشاط داخل ولاية بومرداس.

، والبعض تسييره URBA، وبعض المناطق لا وجود لهيئات مسيرة لها أصلا، هذا ما يطرح عدة صعوبات ومشاكل نوردتها لاحقا.

2.1.1.1.1. تشخيص الوضع العام لمناطق النشاطات

على غرار تعداد المناطق الصناعية سنورد تعداد مناطق النشاطات، ونظرا للتشابه بينهما سنتعرض للمشاكل التي واجهت مناطق النشاطات هي الأخرى.

1.2.2.1.1.1 تعداد مناطق النشاطات

إن أية دراسة تناولت العقار الصناعي، لا بد أنها تناولت المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وقد لاحظنا تضارب واختلاف في الإحصائيات، سواء حول تعداد مناطق النشاطات، أو المساحة التي تشغلها.

1.1.2.2.1.1.1 من طرف وزارة الصناعة

تمت عملية إحصاء مناطق النشاطات على مستوى مجموع المديريات الولائية للمناجم والصناعة، وقد سمحت هذه الدراسة بوضع قائمة شاملة لكل مناطق النشاطات على مستوى القطر الوطني، وذلك تم سنة 1998 حيث بلغ العدد الإجمالي لمناطق النشاطات 449 منطقة بمساحة قدرت بـ 7593 هكتار، موزعة على 46 ولاية، ومن جهة أخرى تم إحصاء 100 مشروع لإنشاء مناطق نشاطات، [19]، ص 38 ، وتواصلت إحصائيات الوزارة، [20]، الملحق الثاني، وفي سنة 2004 بلغ عدد مناطق النشاطات 545 منطقة شغلت مساحة قدرت بـ 8822.83 هكتار. [33]، الملحق السابع.

2.1.2.2.1.1.1 من طرف وزارة المالية

في إطار قانون الاحتياطات العقارية تم خلق مناطق النشاطات بواسطة البلديات لإقامة مشاريع صغيرة ومتوسطة لمؤسسات، حيث التهيئة والتسيير تكون مضمونة من طرف الجماعات المحلية، وقد أحصت وزارة المالية سنة 1998، 383 منطقة نشاطات، [12]، ص 4 ، أما سنة 2002 فقد سخرت الدولة مساحة 7282 لإنشاء 447 منطقة نشاطات تحتوي 27025 قطعة، [22]، ص 2 الملحق الثامن وفي سنة 2004 بلغ عدد مناطق النشاطات 482 منطقة شغلت مساحة 7843 هكتار، [23]، ص 5 وآخر إحصاء لسنة 2006 سجل 515 منطقة نشاطات تغطي مساحة قدرها 8170 هكتار، ولكن توجد على الأقل منها 74 منطقة في وضعية قانونية مبهمه. [13]، ص 05.

3.1.2.2. 1.1.1 من طرف وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات

وفق التحقيق الذي قامت به شركات تسيير مساهمات المناطق الصناعية **SGP ZI** بلغ سنة 2003 عدد مناطق النشاطات 347 بمساحة قدرت بـ 5781.98 هكتارا وقد اعتبر هذا الإحصاء غير دقيق، [17]، ص 8، أما سنة 2004 فقد بلغ عدد مناطق النشاطات 449 منطقة أنشئت على مستوى الاحتياطات العقارية الوطنية المحلية تغطي مساحة قدرت بـ 7500.

إن التأخر المسجل من طرف البلديات في القيام بالتجزئة (التقسيم) يبقى تأخرا معتبرا، حيث نسجل أقل من 400 رخصة تجزئة إلى سنة 2004 (363) والبلديات أنشأت بصفة عامة 36600 قطعة أي أن 30 % منها فقط مسواة، [3]، ص62، والوضعية نوضحها كالآتي:

- 10000 منطقة نشاطات ليست لها عقود ملكية 33%.
- 13000 يملك أصحابها عقود استغلال 42%.
- 8000 قطعة تبقى غير موزعة. [23]، ص6.

تجدر الإشارة إلى أن الطبيعة القانونية لعقود الاستغلال (titres d'occupation) التي يحوزها أغلبية المستغلين تطرح مشاكل خاصة وأن هذه الوثائق لا يمكن أن تحل محل عقود الملكية الصحيحة للحصول على السيولة (التمويل البنكي).

2.1.2.2.2.1.1.1 بقاء عدد كبير من القطع شاغرة

استنادا إلى إحصائيات رسمية لوزارة الصناعة فإن أكثر من 62% من المساحة المخصصة لمناطق النشاطات تعتبر شاغرة، وكذلك حسب تقرير الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم فان بعض مناطق النشاطات التي أسند تسييرها لمؤسسات عمومية موضوعة تحت تصرف الجماعات المحلية عرفت نسبة ضعيفة من ناحية الشغل. [22]، ص2.

هذه الوضعية ناتجة عن إنهاء خط الاستثمارات نفسها، والمرتبطة مباشرة بالأزمة الاقتصادية التي تعرفها بلادنا، إضافة إلى سبب مهم يتمثل في كون طابع هذه المناطق غير جذاب لوجودها بأماكن بعيدة عن وسائل الاتصال ومراكز النشاطات، ولا تتوفر دائما على منشآت قاعدية. [19]، ص41.

2.2.2.2.1.1.1 المشاكل المرتبطة بتسيير مناطق النشاطات

لقد سبقت الإشارة إلى أن مناطق النشاطات تتخبط في نفس المشاكل التي تعاني منها المناطق الصناعية مع مراعاة خصوصية كل منطقة، حيث تعاني كثير من مناطق النشاطات من غياب مؤسسات تسييرها. مع الإشارة أن هذه المهمة مسندة إلى المجموعات المحلية مباشرة أو من خلال الوكالات العقارية المحلية، كما قد نجد في بعض الحالات مؤسسات تسيير المناطق الصناعية مثل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية لكل من تلمسان، الجلفة، المسيلة، برج منايل تسيير بعض أو كل مناطق النشاطات

الواقعة في اختصاصها الإقليمي، حسب تقرير وزارة الصناعة 1998، و تقوم بتسيير مناطق النشاطات في نفس الوقت.

ورغم هذا التعدد في الأجهزة إلا أن عددا من مناطق النشاطات لا توجد لهل هيئات مسيرة أصلا مثل مناطق النشاطات في تمنغاست، سطيف، الجلفة، سكيكدة، عنابة و بعض مناطق النشاطات بالجلفة،سعيدة، ورقلة لا وجود للهيئة المسيرة،حسب تقرير وزارة الصناعة 1998، ومشكل التسيير يؤدي إلى مشكل التهيئة، فكثير من المناطق لم تكتمل بها شبكات الطرق وكذلك عدم توفر الكهرباء وقنوات صرف المياه وغيرها، ومما عقد الوضعية أكثر هو خلق مناطق جديدة للنشاطات بعد سنة 1990، مع عدم تطهير الحالات القديمة للمناطق المنشأة قبل 1990.[19]،ص38.

وفي الأخير نستخلص أن هذا التوجه – خلق فضاءات مهياة مخصصة لاستقبال مشاريع استثمارية في شكل مناطق صناعية وبشكل مصغر في شكل مناطق النشاطات – لم يستفد منذ البداية من كل الإجراءات المرافقة (الإمكانيات المالية، التهيئة، وهياكل التسيير) أدى إلى اختلالات خطيرة والى نقص في استعمال الأماكن المخصصة، والإشكالية المطروحة حاليا تمس أساسا جانب التسيير والتجهيز بصفة عامة حيث هناك غياب كلي أو إدارة غير كافية لهذه المناطق. [34]،ص10.

ومن خلال ما تقدم من تحليل ودراسة كل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات نحاول الإشارة إلى نقاط من خلالها نفرق بين المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات:

تُعرف مناطق النشاطات بأنها أماكن لترقية وتنمية النشاطات الاقتصادية بصفة عامة، خلافا لتلك النشاطات الصناعية المنتجة التي تقع في المناطق الصناعية.

تنشأ المناطق الصناعية وكذلك مؤسسات التسيير بمرسوم، أما مناطق النشاطات فهي ناتجة عن مبادرات محلية، بناء على قرار صادر عن المجموعات المحلية (بلدية ولاية وكالة عقارية) أو الوكالات العقارية بعد سنة 1990.

حجم مناطق النشاطات أقل نسبيا من حجم المناطق الصناعية، فقليلة هي مناطق النشاطات التي تتعدى مساحتها 100 هكتار في حين نجد المناطق الصناعية كثيرا ما تتوفر على مثل هذه المساحة.

إذا وجدنا في منطقة بالمناطق الصناعية مركبات ووحدات صناعية كبيرة، فلا نجد بمناطق النشاطات في أغلب الأحيان سوى وحدات صغيرة ومتوسطة بجانب نشاطات تابعة لقطاع الخدمات (توزيع، تجارة، خدمات).

عدم وجود إطار قانوني وتنظيمي واضح يبين خصوصيات منطقة النشاطات لا يسمح بالترقية الدقيقة بين منطقة صناعية ومنطقة نشاطات. [19]، 38.

2.1.1. المناطق الخاصة والمناطق الحرة

إن نظام تشجيع الاستثمار لسنة 1993 كان يركز على فكرة تخفيض الجباية التي تعد عاملا أساسيا، وذا أهمية وفعالية لتشجيع المستثمرين على إنجاز مشاريعهم [35]، ص 07، غير أن هذا القانون لا يركز على التخفيضات الجبائية فقط أنشأ ما يسمى بالنظام العام، حيث يتمتع الاستثمار في ظل هذا النظام بالحد الأدنى المضمون لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات بامتيازات جبائية جمركية واجتماعية، وقد ورد تعداد هذه الامتيازات في المواد 17، 18، 19، 20 من المرسوم التشريعي 12/93 كما تم إنشاء ما يسمى بالأنظمة الخاصة، حيث تشمل الأنظمة الخاصة:

- الاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة (المادة 20) من المرسوم التشريعي 12/93.

- الاستثمارات المنجزة في المناطق الحرة (المادة 25) من المرسوم التشريعي 12/93. [36]، ص 23 وما بعدها.

1.2.1.1. المناطق الخاصة:

إن أول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصة - كما سبقت الإشارة - كان في إطار المرسوم التشريعي 12/93 وقد تم تنظيم العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من هذه المناطق:

- مناطق مطلوب ترقيتها (ZAP) ZONES À PROMOUVOIR

- مناطق التوسع الاقتصادي (ZEE) ZONES D'EXPANSION ÉCONOMIQUE [37]، ص 214 حتى 220.

1.1.2.1.1. المناطق المطلوب ترقيتها

أهمل قانون ترقية الاستثمار تعريف المناطق المطلوب ترقيتها، وربما ترك هذه المسألة إلى قانون التهيئة العمرانية والمراسيم التطبيقية له، وتبرز هذه الإحالة بشكل ضمني، بالنظر إلى المرجعيات المعتمدة من طرف قانون ترقية الاستثمار، والذي ربط هذا النص بالقانون 87-03

المؤرخ في 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية والذي ألغي بموجب المادة 61 من القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77 ، وبالرجوع إلى أحكام هذا القانون 87-03 نجده يعرف المناطق المطلوب ترقيتها في نص المادة 51 منه، 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 السابقة باسم المناطق المحرومة التي تتميز حسب المخطط الخماسي الثاني بما يلي:

- وجود تخلف واضح في الهياكل الأساسية الاقتصادية منها والاجتماعية بالمقارنة مع جهات أخرى من الوطن ،
- انعدام المشاريع الاقتصادية ذات الطابع الصناعي والتجاري و الخدماتي.

وفي سبيل القضاء على مظاهر التخلف اعتمدت المخططات الوطنية للتنمية على برنامج التوازن الجهوي، وقد لعب القطاع الخاص المعتمد دورا متناميا في مختلف عمليات الإنجاز المرتبطة بهذه البرامج من خلال آلية الصناعات الصغيرة والمتوسطة التي تدعمها الدولة، والتي جعلت منها الأداة الرئيسية لتحقيق سياسة التوازن الجهوي. [16]، ص153.

واستنادا إلى هذه المادة 51 من قانون 87-03 اتخذ مرسوم تنفيذي حول تصنيف البلديات القابلة للترقية، وكان المرسوم التنفيذي 09/89 معقدا وغامضا ولوحظ عند إنجاز البرامج ضعف النتائج المحصل عليها ولقد اعتمدا سبعة معايير لتحديد المناطق المطلوب ترقيتها، لهذا لجأت السلطة إلى تعديله بموجب المرسوم التنفيذي 91/ 321 الذي أدخل معايير أخرى [36]، ص25 وما بعدها، وتجدر الإشارة إلى أن هذا المرسوم 321/91 أعطى تعريفا للمناطق المطلوب ترقيتها على أنها "البلديات التي تعرف تأخرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني، أو المستوى الولائي في إشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز، وفي مستوى المداخيل. "

إذن المناطق المطلوب ترقيتها محددة حسب معايير وردت في المرسوم 321/91، وهي كالآتي:

- المميزات الديموغرافية، وتأخذ بعين الاعتبار في الدراسة إجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية، السكان الريفيون؛ وتحديد نسبة البطالة وحجمها،

- المميزات الاجتماعية والاقتصادية ودرجة التجهيز، وتتمثل في تبيان معدلات معينة، كنسبة التمدرس، نسبة الكهرباء الريفية، نسبة التجهيز لجلب مياه الشرب و نسبة الاستجابة للتغطية الصحية، نسبة شغل كل مسكن.

- المميزات المالية، تتمثل أساسا في إحصاء كل الموارد المالية لكل بلدية، ونسبة الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية. [9]، ص 21.

- المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي، حيث نص القانون 87-03 والمراسيم التطبيقية له لاسيما هذا المرسوم 321/91 على إمكانية تقسيم البلاد إلى مناطق مطلوب ترقيتها، مع احترام الجهات الأربع الكبرى للإقليم. [35]، ص 7 و 8.

إن هذه المميزات أو المعايير المحددة للمناطق المطلوب ترقيتها، يمكن مراجعتها بصفة دورية في إطار المخططات الوطنية، و يمكن أن تشارك الدولة من خلال ذلك في نشاط ترقية العقار الصناعي، بتسهيل اكتساب وتهيئة العقار الموجه لاستقبال الاستثمارات والتكفل بالأشغال المرتبطة بشبكات صرف المياه وشبكات التطهير والطرق. [37]، ص 218 وما بعدها، وقد تم وضع قائمة محددة بدقة تتضمن قائمة البلديات المطلوب ترقيتها عن طريق قرار وزاري مشترك بين جميع الوزارات المعنية وذلك بتاريخ 29 أكتوبر، 1991 ملحق بالمرسوم 321/91، وأدى هذا التحليل إلى تحديد:

- مجموعة هامة من البلديات في الهضاب العليا، السهوب والجنوب (دون أن يأخذ بعين الاعتبار مقر الولايات).

- مجموعة البلديات الحدودية.

- بعض المناطق الجبلية.

- مناطق أهلة بالسكان تعرف حجما كبيرا من البطالة (لم تؤخذ بعين الاعتبار المدن الكبرى). [36]، ص 26.

كما أفرز هذا التحليل وجود فضاءات مبعثرة وغير منسجمة تشمل 671 بلدية من مجموع 1541 بلدية موجودة في البلد، وعلى 5751300 نسمة أي 25% من مجموع السكان وحجم البطالة يرتفع إلى 333810 أي 26% من السكان وهذه النسبة كانت أعلى مما هو عليه المستوى الوطني حيث نسبة البطالة كانت 21.9%، [36]، ص 26. وتجدر الإشارة إلى أن الفترة التي وضعت فيها قائمة

البلديات توصف بالبطالة المنتشرة في أوساط سكان هذه البلديات [35]، ص14، نظرا للظروف الاقتصادية التي شهدتها الجزائر في تلك الفترة خاصة، والعالم عامة.

و الملاحظ على المرسوم التنفيذي رقم 321/91 سالف الذكر أنه تبنى مصطلح المناطق المطلوب ترقيتها و من وجهة نظر الدكتور عجة الجيلالي حول هذا المرسوم 321/91 أن المشرع تبنى مصطلح المناطق المطلوب ترقيتها بدل المناطق المحرومة و يفسر هذا التغيير في المصطلح على أنه تعبير عن إرادة الدولة في عدم الإبقاء على ظاهرة الحرمان في جزائر عهد الاستقلال علما أن الأصول التاريخية لمصطلح المناطق المحرومة تعود إلى عهد الاحتلال و هي من أفكار مخطط قسنطينة. [38]، ص154.

وفي نفس السياق يرى الأستاذ بوجردة مخلوف أن المشرع قد استغنى بواسطة هذا المرسوم عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من قوانين المالية السابقة لصدوره، فأدمج مفهوم " المناطق المحرومة " و " مناطق الجنوب " و " مناطق أقصى الجنوب " و " المناطق المعزولة " المناطق الواجب تنميتها في مفهوم واحد هو المناطق المطلوب ترقيتها - مع تسجيل ملاحظة من خلال قانون المالية لسنة 2008 أن المشرع قد استعمل مصطلح "المناطق المحرومة " في المادة 82 منه، ونطرح التساؤل حول الأساس القانوني لهذا المصطلح أو بمعنى آخر ما ذا يقصد المشرع من مصطلح المناطق المحرومة؟ -- وبهذه الصفة يمكن للدولة أن تقدم مساعداتها للبلديات المطلوب ترقيتها عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب شغل و من خلال ما يلي:

-تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لاستقبال الاستثمارات،

-مساعدة البلديات في إنجاز منشآت أساسية للإنتاج كمشاريع استثمارية صناعية.....الخ.[9]،

ص20 وما بعدها.

و بغرض تحفيز الخواص على الاستثمار في المناطق المطلوب ترقيتها، لجأت الدولة إلى تعديل قانون الاستثمار الخاص بمقتضى القانون 88-25 الذي أدرجها ضمن خانة الاستثمارات المصرح بأولويتها و التي تتمتع بمزايا مختلفة، لكن رغم هذا الإطار التحفيزي لم تتحرك التنمية بهذه المناطق الشيء الذي دفع بالدولة إلى إدراجها ضمن المنطق العام و إعادة التقويم الهيكلي، و تم ذلك بموجب المرسوم التشريعي 93-12 و الذي صنفها ضمن الأنظمة الخاصة لتشجيع الاستثمارات بمقتضى نص

المادة 24 منه، و تطبيقاً لهذا النص أصدر رئيس الحكومة المرسوم 321/94 المؤرخ 17 أكتوبر 1994 حيث وفر للمستثمرين بالمناطق المطلوب ترقيتها ضمانات خاصة، وأحال في المادة 3 منه [9]، ص20، وما بعدها مسألة تعيينها إلى المرسوم التنفيذي 321/91 المشار إليه سابقاً، وتخضع عملية إحداثها إلى منطوق المادة 51 من قانون التهيئة العمرانية و تتم بمبادرة من وزير المالية و تصدر في شكل مرسوم تنفيذي يتضمن تحديد المنطقة المطلوب ترقيتها، و من بين المناطق المنشأة بعد هذه الفترة ما نص عليه الأمر رقم 27-95 المتعلق بقانون المالية لسنة 1996 في المادة 214 منه حيث حصرها في بعض البلديات التابعة لولايات الجنوبية و المتمثلة في ورقلة، غرداية؛ النعامة؛ الأغواط؛ الوادي؛ الجلفة و بسكرة. [38]، ص 154.

ولا اعتبارات اقتصادية ولا اعتبارات خاصة بالتهيئة العمرانية، كان لابد من تحيين مفهوم المناطق التي يجب ترقيتها، لأن معظم النصوص القانونية المنظمة لها وكذا القرار الوزاري المشترك الذي حددها نصوص قد تجاوزها الدهر. [39]، ص26.

ولهذا قد تم إلغاء بموجب أحكام القانون 20-01 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة لاسيما المادة 61 منه، أحكام القانون 03-87 المتعلقة بالتهيئة العمرانية و الإبقاء على أحكام النصوص التطبيقية له سارية المفعول إلى غاية صدور النصوص التطبيقية للقانون 20-01.

و قد حصرت الفقرة الثانية من المادة 80 من القانون 20-01 المناطق المطلوب ترقيتها في:

- الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية و بعدم كفاية نسيجها الصناعي و الخدماتي.
- الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية و تواجه صعوبات خاصة.
- المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات سكنية كبرى أو أحياء سكنية متدهورة، و باختلال توازن حاد بين السكن و الشغل.
- و كل إقليم آخر يتطلب أعمالاً ترقيوية خاصة تقوم الدولة. "

و قد أحييت مسألة تحديد المناطق الواجب ترقيتها و تصنيفها والإجراءات النوعية الخاصة بها

إلى التنظيم. [40]، ص23.

2.1.2.1.1 مناطق التوسع الاقتصادي

تشكل مناطق التوسع الاقتصادي الفضاء الثاني للمناطق الخاصة بالاستثمار، كما نستنتج ذلك من نص المادة 20 من المرسوم التشريعي 93-12 المتعلقة بترقية الاستثمار، و تتميز هذه المناطق بأنها حديثة النشأة حيث لم يتعرض لها قانون التهيئة العمرانية [16]، ص 605، وقد عرفتها المادة 4 من المرسوم 321/94 المؤرخ 17 أكتوبر سنة 1994 "تتكون مناطق التوسع الاقتصادي من الفضاءات الجيواقتصادية التي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي و الاجتماعي أو تكمله، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية و البشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها و رفع نشأتها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات و تطويرها." [41]، ص 179.

إن الهدف 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 ومالي وضريبي، إذا فالهدف هو التجانس الاقتصادي والاجتماعي ووجود الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية، ويجب أن تتوافر هذه الشروط لكي تعتبر المنطقة منطقة توسع اقتصادي. [36]، ص 28.

وقد نص المشرع على كفاءات تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي، التي تتم على أساس نتائج التحليل التي تأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية:

- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية و المنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات، ويقاس هذا المستوى من خلال المؤشرات التالية:
- الموارد المائية و التطهير.
- وسائل الاتصال و الاتصالات السلكية و اللاسلكية، بما فيها الطرقات والسكك الحديدية.
- التزويد بالطاقة (توفير الكهرباء والغاز). [9]، ص 22 وما بعدها.

بالإضافة إلى أي مؤشر آخر أو أداة قد توجه اختيار موقع الاستثمارات، وتسهل الإسراع في إنجازها واستغلالها، حسب شروط المراد ودية المقبولة، لاسيما دراسة المقترحات التابعة من الأشغال التحضيرية، أو من عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية، و الجهوية في إطار التهيئة

العمرانية، وكذلك كل أداة رسمية أخرى لتطبيق السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية. [41]، ص 179.

وفي هذا المجال اقترحت الوزارة المكلفة بالتهيئة العمرانية نمطين لمناطق التوسع الاقتصادي وهما كالآتي:

- مناطق التوسع الاقتصادي في المدن الكبرى التي تقوم مؤهلاتها على أنشطة القطاع الثالث أحادية التوجه أو النادرة المنتمية إلى فرع التكنولوجيا المتقدمة، أو فرع القطاع الثالث العالي الذي يحتاج إلى إطارات بشرية ذات أداء عال.
- مناطق التوسع السياحي و هي مختلفة الأنواع حسب التنوعات البيئية والتراثية للجمهورية، ينبغي تجهيزها بالمنشآت القاعدية، ومراكز لصيانة المواقع الطبيعية.

وعقب هذا التصنيف اقترحت الوزارة إنشاء مؤسسة عمومية تتكلف بإدارة مناطق التوسع الاقتصادي، ويرى الدكتور عجة الجيلالي أن هذا التصنيف يتعارض مع نص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 321/94 حيث يدمج بعض الفضاءات ضمن نطاق مناطق التوسع الاقتصادي في حين نجد أن المرسوم المذكور قد استثنى صراحة من هذا النطاق [16]، ص 606 و 607، كما تقضي بذلك المادة 06 منه على أنه " لا يمكن أن يدرج ضمن مناطق التوسع الاقتصادي ما يلي:

- المناطق المطلوب ترقيتها حسب المفهوم الوارد في المادة 51 من قانون 87-03، والمتعلق بالتهيئة العمرانية.
- الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى، والمحددة وفقا لقانون 25/90 المؤرخ في 16 نوفمبر 1990.

مساحات الارتفاق أو الخدمة العمومية، وخاصة المساحات التي تشمل الموانئ والمطارات.

مواقع المركبات السياحية و الاستجمامية الكبرى، الموجودة عند تاريخ نشر هذا المرسوم التي يحدد قائمتها بقرار من الوزير المكلف بالسياحة، حسب المادة 6 من المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994 يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية العدد 67.

إن الحكمة من وراء هذا الاستثناء تفادي استفادة المستثمرين من ضمانات مزدوجة ذلك أن الغرض الأساسي من وراء استحداث مناطق التوسع الاقتصادي يتمثل في الاستجابة لحاجات الاستثمار،

بالنسبة إلى بعض الفضاءات الترابية التي تعاني من التخلف، ويستغل المستثمر هذه الفضاءات بموجب عقود خاصة. [16]، ص 605.

وعلى هذا الأساس، تعني منطقة التوسع الاقتصادي كل الولاية أو بعضها أو مجموعة منها أو مجموعة من البلديات، تعين بقرار وزاري مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية، الجماعات المحلية، التهيئة العمرانية و التخطيط، وبناء على اقتراح من الجماعات التي يهمها الأمر إن وجدت، غير أن هذا النوع من المناطق لم يكن لها وجود في الميدان، وذلك لعدم صدور قرار وزاري مشترك ليعين حدودها، كما أن الجماعات المحلية نفسها لم تقم بدورها المتمثل في اقتراح مناطق من هذا النوع [9]، ص 24، وإذا كان هذا حال المناطق الخاصة التي تجد أساسها القانوني في المرسوم التشريعي 12/93، فكيف هو الوضع بالنسبة للمناطق الحرة، التي استحدثها هذا المرسوم التشريعي.

2.2.1.1. المناطق الحرة

تحت تأثير الرغبة الملحة لتحريك عجلة الاستثمار تبنى المشرع الجزائري في إطار المرسوم التشريعي المتعلق بترقية الاستثمار فكرة المناطق الحرة في الفصل الثاني من الباب الثالث منه و تجدر الإشارة إلى أن فكرة المناطق الحرة مستلهمة من التشريعات المقارنة للاستثمار، و هي فكرة ليست حديثة إذ تعود بدايتها الأولى إلى مطلع القرن العشرين حيث عرفت المحكمة الدائمة للعدل الدولي في قرار لها مؤرخ في جويلية 1930 على " أنها إقليم لا يحتوي على أية حماية جمركية و يكون مفتوحا أمام المنافسة الدولية "، كما عرفت معاهدة "كيوتو" على أنها " قطعة ترابية في إقليم دولة ذات سيادة تتداول فيها السلع و كأنها خارج نطاق الإقليم الجمركي، حيث تلتقي الدولة بنظام جمركي مبسط..." [16]، ص 614 وما بعدها، كما عرفت المناطق الحرة، من طرف الأستاذ محمد يوسف على أنها "انحصارات إقليمية تتميز بكونها لا تخضع كلية للنظام القانوني الجمركي و المالي و الجبائي الذي تخضع له النشاطات القانونية التي تتم داخل الإقليم الوطني. [42]، ص 105.

ويرى الدكتور عجة الجليلي أن هذا التعريف أورده الفقه المقارن ويسوده الغموض والتناقض، من حيث الجوانب التالية:

– من حيث اعتماده على مصطلح الانحصارات الإقليمية، لتعيين حدود المنطقة الحرة، حيث أن هذا المصطلح قد يختلط في ذهن البعض بنظرية الانحصارات الإقليمية المتعارف عليها في القانون

الدولي العام، والتي تشكو هي الأخرى من عدم وجود تعريف دقيق لها وإسقاطها على المنطقة الحرة، قد يزيدا تعقيدا هي في غنى عنه.

- من حيث إخراجها لهاته المنطقة من النطاق الجمركي والضريبي والمالي بصفة مطلقة، وهو ما يتعارض حتى مع أشد التجارب تحررا، ذلك أن هذه المنطقة تخضع في كل الحالات لنظام جبائي وجمركي مبسط، كما أن نظامها المالي يبقى تحت رقابة السلطة، حتى وإن تعلق الأمر بنظام الصرف، ورفعا لهذا الالتباس يقترح الدكتور عجة الجيلالي تعريفا للمنطقة الحرة على أنها " مساحة تقتطعها دولة ذات سيادة من إقليمها الوطني وتخضعها إلى نظام جمركي و جبائي ومالي واجتماعي خاص لفائدة مستثمرين يمارسون فيها أنشطة ذات طابع صناعي أو تجاري أو خدماتي مخصصة للتصدير واستثناء لتزويد السوق في حدود معينة " [16]، ص 617 وما بعدها، وهذا التعريف يعد تحليلا للنص القانوني المتعلق بالمناطق الحرة.

و من المناطق الحرة ما هو تجاري و فيها ما هو صناعي، و هي تجارية إذا كان البلد المعني يسمح بدخول البضائع إليها بهدف التخزين، مع إمكانية القيام ببعض العمليات التجارية فيها قصد إعادة تصديرها أو توجيهها إلى داخل إقليم البلد المعني، ووفق 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. [43]، ص 129.

و يرى الدكتور عجة الجيلالي أن الجزائر قد اعتمدت فكرة المناطق الحرة، تحت ضغط توصية قدمها لها صندوق النقد الدولي، و ترمي إلى معالجة التنظيمات المرهقة التي تعاني منها التجارة الخارجية للجزائر وكانت السبب الرئيس في جمود عمليات التصدير حسب تحاليل خبراء هذا الصندوق. [16]، ص 616.

إن مفهوم المنطقة الحرة ظهر لأول مرة في القانون الجزائري بموجب المادة 93 من قانون المالية لسنة 1993، التي تمت أحكام المادة الأولى من قانون الجمارك لسنة 1979 بفقرة تتضمن و لأول مرة مفهوم المنطقة الحرة [44]، ص 28، و هو ما يسمح بعد ذلك بتكريس النظام القانوني لهذه الأخيرة ضمن الإطار التشريعي و التنظيمي المتعلق بترقية الاستثمار الذي يسمح بالانفتاح على الاقتصاد العالمي و التكامل مع الخارج. [45]، ص 2

هذا وقد بدأت فكرة انتشار المناطق الحرة في الجزائر تظهر في التسعينات، بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ 05 أكتوبر 1993 الذي وضع معالم المناطق الحرة، وتطرق في فصل من فصوله إلى الاستثمارات المنجزة في المناطق الحرة، وقد خصص المرسوم التشريعي 93-12 عددا من المواد من 25 إلى 34 لتنظيم النشاطات والعمليات التي ستجرى في المنطقة الحرة المزمع إنشاؤها فوق التراب الوطني.

وفي سنة 1994 أصدرت الحكومة المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994 المتعلق بالمناطق الحرة الجريدة الرسمية العدد 67 ، ثم تم اختيار منطقة بلارة بجيجل لتكون أول منطقة حرة في الجزائر - والأخيرة - بموجب المرسوم التنفيذي 106/97 المؤرخ في 05 أبريل سنة 1997 يتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة (ولاية جيجل) ، الجريدة الرسمية العدد 20، وتم اختيار هذه المنطقة بحكم خصوصيتها الجغرافية لوجودها على مساحة من ميناء ومطار يلبين حاجياتها، وتوافرها على منشآت التصدير للمنطقة المنشأة من قبل، في إطار مشروع بناء مصنع للفولاذ في السبعينيات ولم يتمكن من إنجاز هذا المصنع،(كان لا بد من وجود شبكة كبيرة وضخمة للكهرباء، وشبكات للسكة الحديدية، رغم وجودها إلا أنها لا تلبى طموحات إنجاز أكبر مصنع في إفريقيا للفولاذ)، وكذا نسبة البطالة المرتفعة في هذه المنطقة.[46]، ص163.

وفي سنة 2001 صدر الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار الذي ألغى المرسوم التشريعي 93/12 المتعلق بترقية الاستثمار، مما نتج عنه فراغ قانوني فيما يتعلق بالمناطق الحرة، وطرح التساؤل حول المناطق الحرة هل تم إلغاؤها؟ لذا في سنة 2003 أصدر الأمر 03-02 المتعلق بالمناطق الحرة لتغطية هذا الفراغ القانوني، وكذا التكفل بالانشغالات والتطورات التي طبعها المحيط الاقتصادي منذ سنة 1993، سواء على المستوى الوطني أو الدولي، فعلى المستوى الوطني تم وضع التشريع السابق - 93/12 - ضمن محيط زمني مميز بترسيخ احتكار الدولة للتجارة الخارجية والضغط الجبائي الكبير، وكذا الإفراط في الرسوم عند الاستيراد، وكذلك عدم قابلية الدينار للتحويل في المعاملات العادية، أما على المستوى العالمي فالتقلب الكلي للوضع من جراء زوال الكتلة الشيوعية، وتسارع التجمعات الجهوية، وإمضاء اتفاقية مراكش المؤسسة للمنظمة العالمية للتجارة.[47]، ص1.

وهكذا فإن كل المعايير التحفيزية التي قامت عليها الإجراءات التشريعية المتعلقة بالمناطق الحرة (الإعفاءات الجبائية والجمركية) والشروط المحددة للاستثمار الأجنبي (الإلزامية تصدير 80%

من إنتاجه) وكذا إبعاد المقيمين من هذا النظام تفاوتها الزمن، فجاء الأمر 02-03 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يونيو 2003 والمتعلق بالمناطق الحرة.

لهذا سوف نتناول الإطار القانوني الجديد للمناطق الحرة 02-03، ولغياب الدراسات التحليلية له لحدائته، سوف نحاول تحليله، وعقد مقارنة بينه وبين الإطار القانوني السابق 12/93 كلما دعت الضرورة إلى ذلك.

1.2.2.1.1. تعريف المناطق الحرة

لقد عرفت المناطق الحرة على أنها " فضاءات محددة ضمن الإقليم الجمركي بمفهوم المادة 2 من قانون الجمارك، حيث تمارس فيها نشاطات صناعية وتجارية و/أو تقديم خدمات، وهي خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الأمر" وهذا استنادا إلى نص المادة 2 من هذا الأمر 02-03 المؤرخ في 19 يونيو 2003 والمتعلق بالمناطق الحرة. ، وهذه المادة تطابق أيضا المادة 2 من المرسوم 320/94 السالف الذكر.

استنادا إلى المادة 3 من الأمر 02-03 " تنشأ المنطقة الحرة بمرسوم تنفيذي، بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالتجارة، يحدد موقعها الجغرافي وحدودها ومكوناتها ومساحتها وسيرها وكذا عند الاقتضاء النشاطات المرخص بممارستها"، في حين أن المرسوم التنفيذي 320/94 وإن كان لا يختلف مع الأمر 02-03 من حيث أن المنطقة الحرة تنشأ بناء على مرسوم تنفيذي، إلا أنه يعطي صلاحية الاقتراح إلى الوزير المكلف بالمالية حسب الفقرة الثانية من المادة 2 من المرسوم التنفيذي 320/94، "تحدث المنطقة الحرة بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، ويحدد موقعها..." بدلا من وزير التجارة، ولعل توجه المشرع الجديد يرجع إلى أن طابع المنطقة الحرة وما يحدث فيها من معاملات تجارية، تفرض أن الاقتراح لإنشاء منطقة حرة يعود إلى الوزير المكلف بالتجارة.

وتجدر الإشارة إلى أن المنطقة الحرة الوحيدة التي أنشئت في الجزائر، هي منطقة بلارة بجيجل سنة 1997 بموجب المرسوم التنفيذي 106/97 المؤرخ في 5 أبريل سنة 1997 يتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة، [48]، ص17، أي في ظل الإطار القانوني القديم أي بناء على اقتراح وزير المالية، حيث أول مرجعية اعتمادها المرسوم المنشئ لبلارة، "بناء على تقرير وزير المالية".

ولقد نصت المادة 6 من الأمر 02-03 على أنه إذا أنجزت المنطقة الحرة على وعاء عقاري تابع لملكية الدولة أو الجماعات الإقليمية، ينتج عن ذلك أن جميع الأملاك العقارية (الأراضي والمباني) التي تشتمل عليها هذه المنطقة الحرة تصنف ضمن الأملاك العمومية، وفق الشروط المحددة للمادة 31 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، وهذه المادة تطابق ما كان واردا في المرسوم التنفيذي 320/94 لاسيما المادة 3 منه.

إن النتائج القانونية التي تترتب على اعتبار الأملاك العقارية التي تشتمل عليها المنطقة الحرة من الأملاك الوطنية العامة، يعني أنها تخضع لمبدأ عدم قابلية التصرف و التقادم والحجز، وعلى هذا الأساس لا يمكن استغلالها إلا بترخيص استنادا إلى المادة 60 من قانون الأملاك الوطنية 90-30. [36]، ص 33.

ويمكن أن تشمل أرض الأساس (أرض المنطقة الحرة) على مطار، أو ملك وطني مينائي، أو تقع بالقرب من الميناء أو مطار، أو منطقة صناعية [37]، ص 210، وفي هذه الحالة وإذا ما كانت المنطقة الحرة تضم كليا أو جزئيا ميناء أو مطارا يبقى التشريع والتنظيم في مجال الأملاك الوطنية، والنشاطات المرفئية و المطارية مطبقين لاسيما فيما يخص المهام المتصلة بممارسة صلاحية السلطة العمومية وهذا الحكم ورد في كلا النصين المادة 05 من الأمر 02-03 و المادة 02 فقرة أخيرة من المرسوم التشريعي 12/93.

تجدر الإشارة إلى أن الأمر 02-03 نص على إمكانية إقامة منطقة حرة على وعاء عقاري يملكه شخص طبيعي أو معنوي يدعى المستغل ملكية كاملة، وذلك في المادة 7 منه ، وتم اللجوء إلى هذا الترتيب الجديد – إمكانية إنجاز منطقة حرة من طرف أشخاص مالكين لوعاء عقاري خاص – للسماح على غرار بلدان أخرى لأشخاص خواص لديهم وعاء عقاري لإقامة منطقة حرة تحت رقابة الدولة. [47]، ص 2.

ونظرا لأهمية المناطق الحرة وبما أن عملية إنشائها ضخمة ومعقدة، فقد تم إنشاء لدى وزير المالية لجنة وطنية للمناطق الحرة، وذلك بموجب المادة 24 من المرسوم 320/94 التي كانت تتكون من عدد من الوزارات يترأسها وزير المالية، زيادة على ذلك فإنها تضم بنك الجزائر ووكالة ترقية

الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، وقيادة الدرك الوطني والمديرية العامة للأمن الوطني، وأربعة ممثلين للمتعاملين ومستغل إحدى المناطق يعينون طبقاً للشروط المحددة في النظام الداخلي. [36]، ص 41.

وقد تم تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي 493/95 المؤرخ في 23 ديسمبر 1995 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية العدد 80 ، حيث أضاف عدداً من الأعضاء إلى هذه اللجنة ممثلاً عن الوزير المكلف بالتجارة، وممثلاً آخر عن الوزير المكلف بالصناعات الصغيرة والمتوسطة، وآخر يمثل المدير العام للجمارك، وكذلك ممثل المدير العام للأماكن الوطنية حسب المادة 02 من المرسوم 493/95، وقد أوكلت للجنة عدة مهام هي:

- دراسة واقتراح تعيين المناطق وضبط حدودها.
 - تفحص أية مسألة تتعلق بتطبيق التشريع والتنظيم المتعلقة بالمناطق الحرة.
 - المبادرة بأي تدبير يسمح بتحسين المناطق وجعل النشاط فيها ذا مردودية أحسن.
- تجتمع هذه اللجنة بناءً على طلب رئيسها أو بمبادرة من ثلثي أعضائها حسب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 320/94 المتعلق بالمناطق الحرة، وتجدر الإشارة إلى أن هذه اللجنة لم يشر لها الأمر 02-03، مما كان يطرح التساؤل حول مصير تلك اللجنة.

2.2.2.1.1 الضمانات الممنوحة للمستثمرين في المناطق الحرة

من بين الضمانات الممنوحة للمستثمرين في المناطق الحرة:

"إعفاء الاستثمارات المنجزة في المناطق الحرة من جميع الضرائب والرسوم، والاقطاعات ذات الطابع الجبائي وشبه الجبائي والجمركي باستثناء ما يلي:

- الحقوق والرسوم المتعلقة بالسيارات السياحية غير المتصلة بالاستغلال
- المساهمات و الاشتراكات في النظام القانوني للضمان الاجتماعي..." حسب المادة

11 من الأمر 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة.

كما نص الأمر 02-03 على أن " تصدر وتستورد المؤسسات المنشأة في المنطقة الحرة التي تدعى في صلب النص "المتعاملون " بحرية خدمات وبضائع ستلتزمها إقامة المشروع وسيره، حسب النظام الجبائي والجمركي ونظام الصرف الخاص المحدد في هذا القانون، باستثناء البضائع

الممنوعة بصفة مطلقة، والبضائع التي تخل بالأخلاق والنظام العام والأمن العمومي أو الصحة والنظافة العموميتين، أو التي تخالف القواعد التي تحكم الملكية الفكرية..." حسب المادة 15 من الأمر 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة

إن طريقة استغلال المنطقة الحرة تتم عن طريق الامتياز، وهذا ما نصت عليه المادة 8 من الأمر 02-03 "يمنح استغلال المنطقة الحرة لشخص معنوي يدعى المستغل مقابل إتاوة يجب دفعها لدى إدارة الأملاك الوطنية، حسب الشروط والكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم"، وفي الوقت الذي كنا ننتظر صدور النصوص التنظيمية للأمر 02-03 لاسيما فيما تعلق بالامتياز وكيفية استغلال المنطقة الحرة، وبعد مرور أقل من سنتين على صدور الأمر 02-03، صدر المرسوم التنفيذي 01/05 المؤرخ في 3 يناير 2005، [49]، ص4، المتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي 106 /97 المؤرخ في 5 ابريل سنة 1997 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة، واعتبرت هذه الخطوة الأولى نحو إلغاء المناطق الحرة في الجزائر، لتليها الخطوة الثانية وهي إلغاء الإطار القانوني المنظم للمناطق الحرة، وهنا نطرح التساؤل حول مبررات هذا الإلغاء؟.

وقد أوضحت لجنة الشؤون الاقتصادية والتنمية والصناعة التابعة للمجلس الشعبي الوطني في تقريرها التمهيدي عن مشروع قانون الأمر 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة، أن مبررات الإلغاء تكمن أساسا في كون أنه رغم كل الجهود المبذولة، والتسهيلات و التحفيزات التي قدمتها وجسدتها الجزائر من أجل إنشاء المنطقة الحرة ببلارة، لم تستطع أن تحقق الأهداف المرجوة، وهي جلب رؤوس الأموال الأجنبية للاستثمار في بلادنا هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن عولمة الاقتصاد الدولي أفرزت معطيات ومتطلبات جديدة، حيث صارت هذه التحفيزات والامتيازات التي تمنحها المناطق الحرة للمستثمرين الأجانب مجسدة ضمن ما يعرف باتفاق الشراكة مع أوروبا، وكذلك شروط الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة، [50]، ص4، ومنه فإنشاء مثل هذه الفضاءات الاقتصادية لم يعد له مبرر لأن المكاسب التي كانت مرتبطة بخصوصية هذه المناطق، تمنح اليوم من طرف معظم البلدان. [51]، ص1.

إلى جانب هذا أكدت اللجنة السابقة في تقريرها التكميلي أن اقتراح إلغاء الإطار الذي يحكم المنطقة الحرة لا يترتب عليه أي أثر سلبي خاصة على مشروع المنطقة الحرة "بلارة" الذي رغم التسهيلات و التحفيزات لم يستقطب أي استثمار محليا كان أو أجنبيا، وهو المشروع الذي تم تحويله إلى منطقة صناعية. [52]، ص3.

كما طرحنا السؤال حول مبررات إلغاء المناطق الحرة على أحد إطارات وزارة التجارة، فأجاب أن الإلغاء لم يكن وارداً على الإطلاق على مستوى الوزارة، إلا أنه وفي إطار المفاوضات حول انضمام الجزائر إلى المنظمة العالمية للتجارة وأثناء مراجعة الأطر القانونية المنضمة للاقتصاد والتجارة أبدت OMC اعتراضها حول مضمون المادة 17 من الأمر 02-03 التي تنص " يجب ألا يتجاوز تصريف السلع والخدمات الصادرة من المنطقة الحرة في الإقليم الجمركي نسبة 50% من رقم العمال خارج الرسوم لكل منتج و/أو الخدمات... "ومسايرة لهذا الاعتراض شرع على مستوى وزارة التجارة في التحضير لتعديل هذه المادة ورفع نسبة تصريف السلع، ثم تغير رأي الحكومة من تعديل الأمر 02-03 إلى إلغائه كلياً، وتم إلغاء المناطق الحرة بموجب القانون 10-06 المؤرخ في 28 جمادى الأولى عام 1427 الموافق 24 يوليو 2006 المتضمن إلغاء الأمر 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة، ج ر ج ع 42، بتاريخ 29 جمادى الأولى عام 1427 الموافق 25 يونيو 2006.

بعد أن تطرقنا إلى المناطق الخاصة والمناطق الحرة، واللذان كانتا تجدان أساسهما القانوني الأول في المرسوم التشريعي 12/93 في إطار ما يسمى بالنظام الخاص، وتتبعنا النصوص اللاحقة المتعلقة بهما، سواء كانت نصوصاً تنظيمية للنص السابق وتعديلاتها، أو كانت نصوصاً ألغت هذا الإطار، وعند محاولتنا تحليل الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، لاحظنا نمطاً آخر من المناطق أو الفضاءات التي تنشئها الدولة لاستقبال الاستثمارات تحت تسمية المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، ضمن أحكام النظام الاستثنائي لاسيما المادتان 10 و 11 منه اللتان لم توردتا تعريفاً لهذه المناطق، بل اكتفت المادة 10 في فقرتها الأخيرة بالإشارة إلى أن تحديد هذه المناطق هو من صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار، والمادة 11 من الأمر 03-01 والتي عدلت بموجب المادة 8 من الأمر 08-06، [53]، ص 19، قد أشارت إلى المزايا الممنوحة للاستثمارات المنجزة في هذه المناطق، حيث تختلف هذه المزايا باختلاف مراحل إنجاز الاستثمار، فإذا كان المستثمر بصدد إنجاز الاستثمار فإنه يستفيد من المزايا التالية:

- الإعفاء من دفع حقوق نقل الملكية بعوض فيما يخص كل المقننات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار،
- تطبيق حق التسجيل بنسبة مخفضة قدرها اثنان بالألف (2%) فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال،
- تكفل الدولة جزئياً أو كلياً بالمصاريف بعد تقييمها من الوكالة فيما يخص الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار،

- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات غير المستثناة من المزايا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار سواء كانت مستوردة، أو مقتناة من السوق المحلية،

- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة، وغير المستثناة من المزايا، والتي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار. [16]، ص 692 وما بعدها.

أما بعد معاينة مباشرة الاستغلال التي تعدها المصالح الجبائية بطلب المستثمر يستفيد من المزايا

التالية:

- الإعفاء لمدة عشر (10) سنوات من النشاط الفعلي من الضريبة على أرباح الشركات ومن الرسم على النشاط المهني،

- الإعفاء لمدة عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ الاقتناء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار،

- منح مزايا إضافية من شأنها أن تحسن و/أو تسهل الاستثمار مثل تأجيل العجز وأجال الاستهلاك حسب الفقرة الأخيرة من المادة 11 المعدلة بموجب المادة 8 من الأمر 08-06.

وحاولنا البحث حول هذه المناطق، فلم نصل إلى أية نتيجة تذكر.

3.1.1. المؤسسة العمومية الاقتصادية والعقار الصناعي

تعتبر المؤسسة العمومية الاقتصادية، أحد الأطر المعول عليها في الحفاظ على قدرات الإنتاج وخلق الثروة ومن ثمة المساهمة في تحقيق الاستقرار الاقتصادي الكلي، [54]، ص 3، وقد عرفت عدة تطورات في مراحل زمنية متعاقبة كانت أولها في ظل النظام الاشتراكي، حيث كانت الدولة هي التي تتحمل مديونية المؤسسات، مما أثر سلباً على نجاعة الاقتصاد الوطني الأمر الذي دفع بالمشروع إلى الاتجاه نحو فكرة الاستقلال المالي للمؤسسات، وصدرت عدة قوانين كلها تصب في هذه الفكرة - الاستقلال المالي للمؤسسات - كأحكام القانون التجاري فيما يتعلق بتصنيفية المؤسسات العمومية ثم إدخالها في مفهوم الخوصصة، حيث صدر القانون 88-01 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ثم الأمر 95-26 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة، هذا الأخير أدخل مفاهيم حديثة في تسيير هذه المؤسسات فأسندها إلى الشركات القابضة. [9]، ص 27.

وقد أفرزت عملية تقييم الأوامر المتعلقة بتسيير رؤوس الأموال التجارية للدولة و الخصوصية منها الأمر 25-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة، الأمر 22-95 المؤرخ في 20 سبتمبر 1995 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية الجريدة الرسمية العدد 47 2001، وقد ألغي هذان الأمران بموجب المادة 42 من الأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصتها، افرز عن وجود نقائص وتناقضات كثيرة كانت السبب في التداخل بين السلطات والنزاعات حول الصلاحيات بين مختلف الأطراف المتدخلة، وأثرت هذه الوضعية إلى حد بعيد على نوعية الإصلاحات المباشر فيها، وبهدف تعزيز استقلالية تسيير المؤسسات العمومية الاقتصادية، وذلك يجعلها المسؤولة عن خلق الثروات و مناصب الشغل وتوفير المرونة الضرورية لتحقيق برنامج الخصوصية، بطريقة تجعل الاقتصاد الوطني يستفيد من كل الفرص المتاحة له، صدر الأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصتها. [55]، ص1.

غير أن هذه المبادئ الاقتصادية المتعلقة باستقلالية و خصوصية المؤسسات العمومية، اصطدمت بإشكالية قانونية ما تزال عالقة، وهي عدم وضوح الطبيعة القانونية للملكية العقارية لهذه المؤسسات التي تولدت نتيجة اختلاف نظام الملكية في إطار النظام الليبرالي الذي يكرس حق الملكية الفردية، هذه الإشكالية دفعت بنا إلى البحث في مختلف الأحكام القانونية المتعلقة بالمؤسسات العمومية الاقتصادية [9]، ص28، لا سيما ما يتعلق بخصوصيتها وحلها لتأثيرهما الكبير على ملكية هذه المؤسسات، لاسيما ما يتعلق بالعقار وهذا ما اصطاح عليه حديثا بالأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية في حالة النشاط.

1.3.1.1. خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية

ارتبط مصير المؤسسة العمومية الاقتصادية بفكرة الخصوصية، عقب التوقيع على اتفاقية برنامج التعديل الهيكلي المبرمة مع صندوق النقد الدولي، حيث اعتبرت هاته الفكرة إحدى الشروط الأساسية لهذا الصندوق، وتنفيذا لهذا الالتزام أصدرت السلطة العمومية القانون 22-95 المتعلق بالخصوصية واتبعه فيما بعد بالقانون 25-95 المتعلق بكيفيات تسيير رؤوس الأموال التجارية المملوكة للدولة. [56]، ص297.

وتجدر الإشارة إلى أن قانون 95-22 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة لم يعرف الخصوصية بل قصر الخصوصية على التسيير فقط ولم يفصل في مسألة الملكية العقارية، وإن كان ليس من مهمة المشرع تقديم تعاريف، وقد عرف الاقتصادي هانك الخصوصية على أنها "تحويل الملكية العامة إلى القطاع الخاص، إدارة أو إيجارا أو مشاركة أو بيعا فيما يتبع الدولة أو تنهض به أو تهيمن عليه من قطاعات النشاط الاقتصادية المختلفة أو مجال الخدمات العامة"، وقد عرفت المنظمة الأوروبية للإنماء الاقتصادي OCDE، الخصوصية على أنها "التنازل عن الأصول العمومية لأشخاص أو كائنات من القطاع الخاص بغرض تحسين فعالية مخزونات رأس المال الموجود، متى كانت الضمانات الدستورية والقانونية متوفرة، وغير غامضة..." [56]، ص 357.

غير أن الأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، عرف الخصوصية في المادة 13 منه التي تناولت في من نفس المادة مسألة الملكية وإن كان بصفة سطحية باعتبارها - الملكية- كل رأسمال أو جزء من رأسمال المؤسسة أو أصول تشكل وحدة استغلال مستقلة في المؤسسات التابعة للدولة.

ويثير هذا التعريف للمشرع للخصوصية عدة ملاحظات:

تركيزه على اعتبار الخصوصية مجرد صفقة لنقل ملكية المؤسسات العمومية إلى الخواص، وبهذا يتفادى المشرع الصيغ المطاطة والغامضة، ويتبنى في المقابل عبارات دقيقة، وذات مدلول مباشر، تغلق الباب بشكل نهائي أمام المجادلات الفقهية بشأن المفهوم الجزائي للخصوصية، والتي سبق وأن ظهرت في غداة سريان الأمر 95-22.

حصره لفكرة الخصوصية في عملية تحويل الملكية، وهنا يتبنى المشرع المعيار المادي للخصوصية ويستبعد بالتالي الأشكال الأخرى للخصوصية المعمول بها في إطار الأمر 95-22 كالصيغ التعاقدية المتمثلة في عقد الإيجار وعقد التسيير.

تجنب المشرع لبعض الأخطاء المنهجية لتعريف الخصوصية حيث لم تكتف المادة 13 من الأمر 01-04 بنقل الملكية إلى أشخاص خاضعين للقانون الخاص بل استثنيت من عملية النقل المؤسسات العمومية الاقتصادية، عندما أضافت بصريح العبارة (من غير المؤسسات العمومية)، وهذه الإضافة تصحح الخطأ الذي ورد في نص المادة الأولى من الأمر 95-22، والذي اكتفى بتحويل الملكية لصالح أشخاص تابعين للقانون الخاص وهو ما قد فسره البعض على أنه إجازة لتمديد هذا

التحويل المؤسسات العمومية الاقتصادية انطلاقاً من كون هذه الأخيرة هي الأخرى خاضعة للقانون الخاص، وهو ما يفقد الخصوصية معناها وجدواها في نفس الوقت.[56]، ص 543 وما بعدها.

غير أن هذا الأمر فتح إشكالية أخرى تتعلق بما هو القانون الواجب التطبيق على المؤسسة العمومية الاقتصادية التي عاشت في ظل القرار الإداري، والتي أصبحت تخضع فياً بعد لأحكام القانون التجاري فيما يتعلق بالملكية العقارية.[9]، ص 30 وما بعدها.

ويمكن التمييز في عملية الخصوصية بين طريقتين أساسيتين، الطريقة الأولى لا تمس الملكية العمومية للدولة رأسمال المؤسسة، وهي تعني إدخال طرق وتقنيات تسيير خاصة بالمؤسسات العمومية وهي إما تأجير مؤسسة عمومية لشركة، أو متعامل خاص أو إبرام عقد تسيير بواسطة مؤسسة خاصة لحساب مؤسسة عمومية، أو المساعدة في التسيير تستفيد فيها المؤسسة العمومية من الاستثمارات، وخدمات المؤسسة الخاصة بالإضافة الاستقلالية للمؤسسة العمومية.[57]، ص 100.

أما الطريقة الثانية، تركز على تحويل كلي أو جزئي لرأسمال المؤسسة العمومية وحق الملكية إلى القطاع الخاص، و يخضع برنامج إعداد الخصوصية حسب القانون الجديد لسلطة وزير المساهمات وتنسيق الإصلاحات بالتشاور مع الوزراء المعنيين، ويقترحه على مجلس المساهمات للموافقة عليه، ويحال بعدها على مجلس الوزراء للمصادقة عليه، وعند إتمام هذه الإجراءات يكلف وزير المساهمات خبراء مؤهلين لتقدير قيمة المؤسسة العمومية أو الأصول المتنازل عنها، ويعتبر هذا الإجراء شرطاً للمرور إلى الخصوصية.[56]، ص 545 وما بعدها.

إن تنفيذ عملية الخصوصية، يجمع عدداً من التقنيات، ويمكن تصنيفها إلى نمطين حسب المادة 26 من الأمر 01-04:

1.1.3.1.1. الخصوصية عن طريق آليات السوق المالية

وهي الخصوصية التي تتم داخل ما يعرف بالبورصة وتكون على صورتين هما:

1.1.1.3.1.1. الصورة الأولى: عرض بيع الأسهم والقيم المنقولة الأخرى

وهو ما يسمى ببورصة القيم المنقولة تتجسد هذه الصورة في اللجوء إلى إعلان رسمي للمستثمرين لبيع أسهم المؤسسة من الأسهم المنقولة فقط، عن طريق إجراء مزايده، ويتبع في ذلك عمليات وإجراءات مالية معقدة تتعلق بكيفية المزايدة، شروطها وإجراءاتها. غير أن هذه الصورة وإن كانت تتعلق بخصوصية المؤسسة العمومية الاقتصادية غير أنها لم تتطرق للأصول العقارية. [9]، ص 31.

2.1.1.3.1.1. الصورة الثانية: العرض العلني للبيع بسعر محدد

تتم هذه الطريقة في البورصة كذلك، حيث أن هذا الإجراء يسمح بتزويد السوق بكمية من السندات بسعر بيع محدد، وذلك بإتباع إجراءات معينة ومحددة بموجب قانون، كما حدث عند خوصصة مؤسسة رياض سطيف، غير أن غياب الأسواق المالية التي يتم فيها تبادل الأصول لا يوفر طرق ملائمة لعملية تحويل الملكية. [9]، ص 32.

2.1.3.1.1. الخوصصة خارج إطار السوق المالية

بالرجوع إلى المادة 26 من الأمر 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، فقد تبنى المشرع طرق أخرى للخوصصة، كاللجوء إلى إجراء البيع بالتراضي بعد ترخيص مجلس مساهمات الدولة، أو التنازل عن أصول المؤسسات العمومية لفائدة العمال (الخوصصة الكلية، أو الجزئية لصالح الأجراء).

1.2.1.3.1.1. الخوصصة لصالح الأجراء (العمال)

إن جميع النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لعملية حل وتصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة ذات الطابع الصناعي و التجاري تعطي عمال المؤسسة المحلة الحق في تكوين تعاونية عمالية والاستفادة من حق شراء أصول المؤسسة المحلة حسب قرار مجلس الدولة الجزائي الغرفة الرابعة قرار 008547 بتاريخ 2003/05/06، [58]، ص 164، 165، حيث أن التنازل عن أصول المؤسسة العمومية غير المستقلة لفائدة عمال هذه المؤسسات مرخص به بمقتضى المادة 92 من قانون لمالية 1998، والتي تم تحديد كفاءات تطبيقها بموجب التعليم 2 المؤرخة في 15 ديسمبر 1997، لرئيس الحكومة، [59]، ص 42، وكذا التعليم رقم 03 المؤرخة في 2 ماي 1998 المتعلقة بالتنازل عن أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة لفائدة شركات الأجراء.

وتجدر الإشارة إلى انه قد واجهت عملية تطبيق جهاز التنازل بالتراضي عن أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة لفائدة شركات الأجراء المنصوص عليها ضمن أحكام التعليم رقم 03 للسيد رئيس الحكومة – السالفة الذكر – صعوبة متعلقة بالطبيعة القانونية لبعض الأملاك العقارية التي كانت محازة على سبيل الانتفاع فقط من طرف المؤسسات الاقتصادية المحلة المعنية، وبما أن هذه الأملاك ليست ملك للمؤسسة العمومية المحلة المعنية فانه استحال على المصفين تجسيد عملية تحويل الملكية لصالح شركات الأجراء المستفيدين بعود بالبيع، إلا انه تمت تسوية هذا المشكل بأحكام المادة 201 من قانون المالية لسنة 2002 التي كرست ملكية الدولة للأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة، والتي كانت محل وعود بالبيع لفائدة شركات الأجراء مع إلزام تسوية هذه الشركات بإعداد لصالحها عقود البيع مرفوقة بسجلات استحقاق التسديد الواجب إعدادها قبل 31 ديسمبر 2002. [60]، ص46.

واستنادا إلى التعليم رقم 10 المؤرخة 19 أكتوبر 2002 المتعلقة بتصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة تقوم مصالح أملاك الدولة بالتنازل بالتراضي لفائدة شركات الأجراء المنشأة من قبل، عن الأملاك المحازة من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة وموضوع وعود بالبيع والتابعة لمؤسسات عمومية محلة أو للدولة أو الجماعات الإقليمية أو المؤسسات أو هيئات عمومية، وهذا وفقا للمحتويات، والقيم المحددة في الوعود بالبيع أو في الوثائق الخاصة بالتقييم، ويستلزم على المصفين المعنيين إيداع الملفات المتعلقة بهذه العملية (نسخ من الوعود بالبيع ومن القانون التأسيسي لكل شركة ومقررات الحل ومن مقررات تعيين المصفين ومن مخططات الأملاك العقارية ومن البطاقات التقنية ومن الوثائق الخاصة بالتقييم) لدى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا. [60]، ص46.

وقد حدد المرسوم التنفيذي 353/01 شروط استعادة الأجراء مؤسساتهم العمومية الاقتصادية، وكيفيات ذلك الجريدة الرسمية العدد 67، و تمر عملية الاستعادة بالمراحل التالية:

- إجراء تقييم مبني على المناهج المعمول بها عادة في مجال تقييم المؤسسات العمومية الاقتصادية المعروضة للخصوصية، يعده خبراء تعينهم الجمعية العامة للمؤسسة المعنية.

- اكتساب صفة الأجير، ويقصد بصفة الأجير في مفهوم نص المادة 4 من المرسوم 353-01 " كل أجير في المؤسسة مسجل منذ سنة واحدة على الأقل في جدول إعداد المستخدمين من تاريخ تبليغ التنازل، وذلك مهما كانت الطبيعة القانونية لعقده.
- تبليغ المؤسسة المعنية بالنية في الشراء خلال شهر واحد من تاريخ تبليغ عرض التنازل.
- الانتظام في شركة موجهة للقيام بشراء المؤسسة المزمع التنازل عنها في أحد الأشكال المنصوص عليها في القانون التجاري، ويحدث هذا الإجراء مباشرة بعد التصريح بنية الشراء. [56]، ص548.

غير أن هذا النوع من التنازل طرح مشاكل لم تكن متوقعة فيما يخص ملكية العقارات المراد التنازل عنها، وطرح لأول مرة بمناسبة حل المؤسسات التجارية (الأسواق) حسب قرار مجلس الدولة الجزائري الغرفة الرابعة رقما 008547 الصادر بتاريخ 2003/05/06، [58]، ص33.

2.2.1.3.1.1. التنازل عن الأسهم أو الأصول بموجب مناقصة أو مزايمة

إن أولى عمليات الخصخصة انطلقت مباشرة بعد صدور المرسوم التنفيذي 195/98 المؤرخ في 1998/06/07 المتضمن قائمة المجموعة الأولى من المؤسسات العمومية القابلة للخصخصة، وعمليات التنازل عن طريق المناقصة والمزايمة العلنية، وقد قامت بعض المؤسسات بالبيع عن طريق المزاد العلني للأصول (المحلات، التجارية) في إطار برنامج خصصتها دون الحصول المسبق على عقود الملكية المعدة من طرف مصالح أملاك الدولة، ونتيجة لذلك قامت مصالح أملاك الدولة في بعض الولايات بتجميد إجراءات التسوية مشترطة من المؤسسة المعنية، التسديد الفوري عوض التسديد عن طريق إصدار تعهدات لفائدة الخزينة العمومية بموجب المذكرة 577 المؤرخة في 3 جانفي [61]، ص204، وتجدر الإشارة أنه يقصد بالأصول كل موجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية بما فيها العقارات، وهنا ظهرت إشكالية الملكية العقارية بعد إتمام إجراءات المناقصة أو المزايمة والبحث من طرف المستثمرين عن أصل الملكية التي لم تكن في غالب الأحيان ملك الدولة. [9]، ص32.

3.2.1.3.1.1. عقد التراضي من أجل التنازل عن الأصول

تقوم الدولة في هذه الصورة باختيار مشترين لرؤوس الأموال والتكنولوجيا [57]، ص101، أي أن هذه الصورة تتجلى في نقل التكنولوجيا أو تحقيق تسيير مختص، وقد رفع المشرع الوضع الاستثنائي

عن هذا الإجراء، حيث لم يعد هذا البيع إجراء استثنائيا كما نصت المادة 31 من الأمر 95-22 بل أصبح طريقة عادية للخصوصية شريطة الحصول على ترخيص مجلس مساهمات الدولة، والجدير بالذكر أن المشرع لم يحدد في نص المادة 26 من الأمر 01-04 حالات والتي يبدو كأنها استحوذت بالكامل على ملف الخصوصية. [56]، ص548.

غير أن هذا النوع من التنازل طرح تساؤلا بشأن تحويل ملكية مؤسسات عمومية هامة في أيدي أجنبية تملك في الغالب التفوق التكنولوجي و القوة المالية، ونظرا لتأثير هذا النوع من التنازل على السيادة الوطنية والمصالح العليا للبلاد، وتصديا لأي نوع من الأخطار أنشأ المشرع ما يسمى "بالسهم النوعي" الذي تحتفظ به الدولة مؤقتا في المؤسسات العمومية الهامة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 352/01 المؤرخ في 10/11/2001 المحدد لشروط ممارسة حقوق السهم النوعي. [9]، ص32. عرف المشرع السهم النوعي في المادة الثانية من المرسوم 352/01 المؤرخ في 10 نوفمبر 2001، المحدد لشروط ممارسة حقوق السهم النوعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 67 على أنه " سهم في رأسمال الشركة ناتج عن خصصة مؤسسة عمومية اقتصادية تحتفظ به الدولة مؤقتا ويحولها حق التدخل بموجبه لأسباب وطنية. "

وتجدر الإشارة إلى أن الأمر 01-04 قد شجع أسلوب الخصوصية الشعبية وفي هذا الإطار نصت المادة 27 منه "يمكن تجزئة الأسهم أو الحصص الاجتماعية إلى سندات ذات قيمة اسمية اقل حتى يتمكن الجمهور العريض من المساهمة وذلك بغرض تفصيل تطور السوق المالية والسماح بمساهمة عريضة للأجراء والجمهور في الرأسمال الاجتماعي للمؤسسات العمومية الاقتصادية المدرجة ضمن برنامج الخصوصية ويستمد هذا النص فلسفته من رغبة السلطة في توفير تحالف اجتماعي حول ملف الخصوصية وضمان وفاق مجتمعي بشأن مساره، ويقتررب من الشكل المعمول به في دول أوروبا الشرقية. [56]، ص548، هذه التقنيات التي تسمح للمؤسسات العمومية بالمرور إلى الخصوصية في عهد الإصلاحات الاقتصادية سبق وأن استعملت في العديد من الدول، اتبعت برنامج إعادة الهيكلة لمؤسساتها وبرهنت على فعالية هذه الوسائل في عدد من البلدان الشرقية كماليزيا وبلدان افريقية مثل تونس والسنغال، إذ بفضل الخصوصية تتجه المؤسسة نحو كفاءة وفعالية أحسن. [57]، ص102 وما بعدها.

2.3.1.1. الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

إن عملية الخوصصة للمؤسسة العمومية الاقتصادية تجعل الأصول المنقولة و العقارية لهذه المؤسسات في حالة تنازل أو بيع وإذا كانت الأصول المنقولة لا تطرح إشكالا لبساطة إجراءات تداولها فإن الأصول العقارية المتبقية قد طرحت مشاكل في تداولها وهذا راجع لتعقد إجراءات التصرف فيها وخضوعها لمبدأ عقد الملكية كسند لشرعية التصرف فيها وظهرت هذه المشكلة أساسا في " عدم معرفة الطبيعة القانونية لأصل الملكية في العقار الصناعي لهذه المؤسسات العمومية " وهذا بسبب تغير القوانين التي تخضع لها المؤسسة من الناحية الاقتصادية دون أن يتبعه بالموازاة في قوانين الملكية العقارية. [9]، ص40، وتجدر الإشارة أن هذه الأصول كانت تتشكل من الأصول المتبقية **LES ACTIFS RÉSIDUELS**، التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة، ثم ونتيجة للخوصصة، وإعادة هيكلة بعض المؤسسات ظهرت الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية في حالة نشاط.

1.2.3.1.1. الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

لتسوية وضعية هذه الأصول تم وضع عدة آليات قانونية، وقد اختلفت هذه الحلول باختلاف طبيعة المؤسسة العمومية الاقتصادية المحلة.

1.1.2.3.1.1. بالنسبة للمؤسسات العمومية غير المستقلة والمحلة

بمقتضى المادة 180 من المرسوم التشريعي 16/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994، المعدلة والمتممة بالمادة 92 من القانون 02-97 المؤرخ في 30 ديسمبر 1997 والمتضمن قانون المالية لسنة 1998، والتي سمحت بإنجاز عدد كبير من الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وللتكفل بها جاءت المادة 26 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، والتي اعتبرتها حافزة عقارية يسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وبعد ذلك المادة 80 من قانون المالية لسنة 2003 التي نصت على إمكانية التنازل ومنح الامتياز، والإيجار بالتراضي لفائدة المستثمرين، بالنسبة للعقارات المبنية، وغير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة... بترخيص من الوزير المكلف بالمالية.

وأثناء الدورة الرابعة والعشرين لمجلس مساهمات الدولة، وبمقتضى المنشور رقم 05 الذي أنشأ شركات تسيير المساهمات SGP، وشركات التسيير العقاري SGI، التي أوكلت لها مهمة جرد الأصول المتبقية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية، كما قد أوكلت لها مهمة تعريف هذه الأصول على المستويين المادي والقانوني. [17]، ص 11 و 12.

وقد تم إدماج الأصول المتبقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، ويقصد بها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية غير المستقلة " محلية، صناعية، تجارية " المحلة طبقا للمادة 108 من قانون المالية لسنة 1993، و في مقابل تحمل الخزينة العمومية لديون المؤسسات فإن الأصول العقارية لهذه المؤسسات تدمج قانونا ضمن الأملاك الوطنية الخاصة. [9]، ص 43.

وتأكيدا لذلك تضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2002 حكما في المادة 19 منه يقضي بتكفل الخزينة العمومية بديون المؤسسات العمومية، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري و المحلة، تجاه البنوك، وكذا ديون الدولة تجاه البنك، وهذا الإجراء يخص كل المؤسسات العمومية المحلة، مهما كان قانونها الأساسي (مستقلة، وغير مستقلة) ومما كانت الشركة القابضة التي ينتمي إليها (وطنية، جهوية) سواء أكانت أصولها محل تنازل أم لا لفائدة الأجراء. [60]، ص 39.

في نفس السياق جاءت المادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2006 التي قصرت تكفل الدولة بخصوم المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة، التي لم يتم التنازل عن أي أصل عقاري من أصولها لفائدة الأجراء.

2.1.2.3.1.1. بالنسبة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة

لقد وضعت حلول قانونية للتكفل بالمؤسسات العمومية المستقلة والتصرف في حافظتها العقارية كالآتي:

- عندما تكون هذه الأصول في حقيقتها ملكا عقاريا وطنيا أو للدولة مستغلا من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة عن طريق الانتفاع أو الحيازة فقط فإن هذه الأصول ترجع وتدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة طبقا للمادة 201 من قانون المالية لسنة 2002.

- عندما تكون الأصول المتبقية العقارية مملوكة قانونا للمؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة وقد تم التنازل عنها كلها أو بعضها لصالح الأجراء وأن ديونها قد تم تحملها من طرف الخزينة العمومية فإن هذه الأصول تدخل وتدمج أيضا ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

- عندما تكون الأصول المتبقية العقارية المملوكة قانونا للمؤسسة كالعومية الاقتصادية المنحلة وقد تم التنازل عنها كلها أو بعضها لفائدة الأجراء بينما ديونها لم يتم التكفل بها من طرف الخزينة العمومية، فإن الحل المقترح يكون طبقا للمادة 69 / 233 من قانون من المالية لسنة 2001 والمادة 201 و 234 من قانون المالية لسنة 2002 كما يلي:

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

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

عندما تكون الأصول المتبقية ترجع ملكيتها للخواص أصلا فإنه على المصفي وبالتنسيق مع مدير الأملاك الوطنية للولاية المختصة إقليميا أن يتخذ الخطوات اللازمة بهدف تسوية الوضعية بشراء هذه العقارات أو تعويض ملاكها طبقا لإحكام القانون المدني ثم إذا تطلب الأمر تحويلها وإعادة أو إدماجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة. [9]، ص 44.

إن قوانين المالية المختلفة التي تناولت مسألة الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية، كانت تحيل كل مرة إلى التنظيم، وإصدار مراسيم تنفيذية تتعلق بالأصول العقارية، وأخيرا تم إصدار هذا المرسوم 122/07 الجريدة الرسمية العدد 27 الذي عرف هذه الأصول وحدد كفاءات وشروط تسييرها حيث أن المادة الثانية من هذا المرسوم اعتبرت الأصول المتبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، وغير المستقلة المحلة المتوفرة، أما المادة الخامسة من نفس المرسوم فقد ضمت أصول الأملاك العقارية المتبقية في سجل الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة وغير المخصصة، حيث يتم التسليم من طرف المصفين المعنيين الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة إلى مصالح أملاك الدولة بالمجان كون هذه الأصول تعتبر ملك الدولة .

2.2.3.1.1. الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

محاولة من السلطات العمومية إحصاء الإمكانيات العقارية المتوفرة، وغير المستغلة، حيث ووفقا للتحقيق الذي قامت به وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات، تم إحصاء 14889 هكتار من الأصول

الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط، [5]، ص7 الملحق الخامس، وأمام هذه الوضعية صيغت المادة 85 من قانون المالية لسنة 2005 لتكريس استرجاع الدولة تدريجيا الأصول الفائضة المحازة من طرف المؤسسات العمومية على سبيل الانتفاع، والتابعة لها وغير اللازمة موضوعيا لنشاطاتها حسب المادة 85 من قانون المالية لسنة 2005، وقد وضحت الفقرة الثانية من المادة 6 السادسة من المرسوم 122/07 المقصود بالأراضي غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية على الخصوص:

- الأراضي غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم 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 لازمة لنشاطاتها.

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

-الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية . " حسب الفقرة الثانية من المادة 6 من المرسوم 122/07.

ويتم تحديد الأصول الفائضة استنادا إلى قرار لجنة تنشأ على مستوى كل ولاية تتولى هذه اللجنة الفصل في كل قطعة أرض محددة لمعرفة ما إذا كانت ضرورية موضوعيا لسير المؤسسة أم لا ؟ وذلك على أساس المعايير المحددة في المادتين السادسة والسابعة من المرسوم 122/07 - التي سبقت الإشارة إليها -، وتتخذ قرارات اللجنة بأغلبية أعضائها، وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا، ثم يقوم المدير الولائي لأملاك الدولة بإعداد ملف تقني خاص بكل قطعة أرض تعلن اللجنة أنها غير ضرورية لنشاط المؤسسة حسب المادة 10 من المرسوم نفسه، ويعرضه على الوزير المكلف بالمالية، لإعداد القرار المكرس لعملية الاسترجاع حسب المادة 11 من المرسوم نفسه دائما.

ويجب التفرقة بحسب الوضعية القانونية للأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية، فإذا كانت هذه الأصول تابعة للدولة و محازة على سبيل الانتفاع من المؤسسات العمومية، فإن استرجاعها يكون بدون مقابل مالي حسب المادة 13 من المرسوم نفسه، أما إذا كانت هذه الأصول (الأراضي)

تمتلكها المؤسسات العمومية ملكية كاملة، فان الاسترجاع يتم مقابل دفع المبلغ الذي يمثل قيمة هذا الملك لفائدة المؤسسة العمومية المعنية، كما هي مبينة في ميزانيتها المقفلة عند تاريخ 31 ديسمبر 2005 ، وقد حددت المادة 15 من المرسوم 122/07 كيفية التسديد مقابل استرجاع الأصول الفائضة بحسب الحالة إما بإلغاء جزئي أو كلي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية إزاء الخزينة العمومية بقدر المبلغ المطابق، وإما بتسديد جزئي، ومسح جزئي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية، عندما يكون الدين أقل من قيمة الملك المسترجع.

إن جعل الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط، تحت سلطة الدولة يسمح لهذه الأخيرة بإزالة عائق النظام القانوني للأراضي الموجودة، ودمجها ضمن حافظتها، وكذلك التمكن من عرضها في السوق (التثمين الاقتصادي) باعتبارها ممتلكات لها مستندات.

نخلص في الأخير إلى أن الدولة و سعيها منها لتنظيم الاستثمار خاصة ما تعلق بالعمليات الإنتاجية، خصصت الدولة فضاءات عقارية مهيأة ومنظمة قانونيا لتوضع تحت تصرف كل من يرغب في تجسيد مشروعه الاستثماري، وهذا وفقا لإجراءات قانونية، حيث تتبنى مختلف الدول فكرة إنشاء مناطق اقتصادية نظرا للمزايا التي تعود على الدولة والمستثمر على حد سواء فتسهل على الدولة مهمة مراقبة النشاط الاقتصادي وتنظيمه، كما أن المستثمر يستفيد بالعديد من المزايا التي تمنحها الدولة من خلال هذه المناطق خاصة ما تعلق منها بالجانب المالي، إضافة إلى كونها مهيأة أي توفر للمستثمر المحيط المناسب للاستثمار، وقد تعددت هذه المناطق في ظل التشريع الجزائري فمنها ما قد تم تجسيده و منها ما بقي مجرد قوانين.

2.1. العقار التابع لقطاعات اقتصادية مختلفة

تتعدد الأوجه التي يمكن أن يأخذها الاستثمار، سواء تعلق الأمر بإنتاج سلع أو تقديم خدمات كما أنه يشمل قطاعات مختلفة، لعل من أهمها الاستثمار الصناعي (إنتاج سلع) ثم الاستثمار الفلاحي والاستثمار السياحي...، هذا التنوع في الاستثمار يقتضي بدوره وجود تنوع في العقار المستقبل للاستثمار وعليه سنحاول التطرق إلى أهم قطاعين يستقبلان الاستثمارات – بعد أن تطرقنا إلى العقار الصناعي _ من خلال إعطاء فكرة عن الإطار القانوني والتنظيمي للعقار بهذين القطاعين والمتمثلين على الخصوص في العقار الفلاحي والعقار السياحي.

1.2.1. العقار الفلاحي

بإدراك المشرع حسب نص المادة الرابعة من القانون 29-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، إلى تعريف العقار الفلاحي على أن "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"، [30]، ص 1591، مثل هذا التعريف منقاد من حيث كونه أهمل الجانب القانوني للعقار الذي يتمحور أساساً حول حق الملكية إذ ورد بمصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي أكثر مما تفسر العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار الفلاحي، ولعل للمشرع عذره في ذلك، بحيث نجده يدرج هذا القانون ضمن القوام التقني للأحكام العقارية كما نصت على ذلك المادة الثالثة منه [62]، ص 178، وفي إطار نفس القانون فقد صنفت الأراضي الفلاحية تصنيفاً طبوغرافياً، إذ قسم المشرع من خلال المادة 5 من القانون 90-25 الأراضي الفلاحية إلى أراض خصبه جداً، و أراض خصبه ومتوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة تبعاً لضوابط علم التربة، والانحدار والمناخ والسقي. [30]، ص 1561.

أما في إطار قانون الأملاك الوطنية، فقد صنفت الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، لاسيما في المادة 18 منه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة (تصنيف قانوني) ونصت المادة 105 من نفس القانون على أن استغلال هذه الأراضي يتم وفقاً لأحكام القانون 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم. [63]، ص 112.

كما سنتناول إضافة إلى القانون 87/19، أصنافاً أخرى من الأراضي الفلاحية وخاصة الأراضي القابلة للاستصلاح، في إطار مختلف النصوص التي نصت على الاستصلاح وعلى غرار العقار الصناعي والعقار السياحي، الذي سوف نتطرق له لاحقاً ارتأينا الإشارة إلى الجهاز المكلف بالعقار الفلاحي والمتمثل في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال الفروع الآتية:

1.1.2.1. المستثمرة الفلاحية

سوف نتناول من خلال هذا الفرع نمطا من العقار الفلاحي، حظي باهتمام كبير من طرف السلطات العمومية وهو المستثمرات الفلاحية، من خلال إعطاء تعريف موجز له وشروط تكوينه.

1.1.1.2.1 تعريف المستثمرة الفلاحية

عرفت الحكومة أثناء عرضها لمشروع القانون رقم 87-19 أمام المجلس الشعبي الوطني مصطلح المستثمرة على أنها تعني: إيجاد وسائل جديدة للاستغلال، لأن الهدف من هذا التنظيم هو إضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية، حيث لا تكفي باستعمال الوسائل الموجودة، بل تزيد من قيمة وسائل الإنتاج، وتحرض المنتجين على الاستثمار بتوظيف أموالهم وفوائدهم من الربح، للنهوض بهذا القطاع الحيوي في الاقتصاد الوطني. [62]، ص 178.

ويرى الدكتور عمر صدوق فيما يتعلق بالقانون 87-19، أن أول انحراف في هذا القانون هو الشروع في تطبيقه قبل صدوره رسميا بثلاثة أشهر كاملة، وذلك بالاستناد إلى منشور وزاري مشترك صادر عن كل من وزارة الفلاحة والداخلية والمالية في 30 أوت 1987، حيث شرعت الولايات في التطبيق اعتبارا من أول سبتمبر 1987، بينما لم يصدر القانون إلا في 8 سبتمبر 1987 ن ويؤكد الدكتور أن هنا تظهر عدم مشروعية هذا التطبيق الذي اعتدى على السلطة التشريعية، وأهمل مبدأ تدرج القوانين، لأن المنشور الوزاري المذكور قد ألغى، وعدل قوانين عديدة كقانون التسيير الذاتي، وحمل الدكتور المسؤولية للمجلس الشعبي الوطني الذي قبل تكليف أمر واقع لا مناص من الموافقة عليه بحكم الخضوع الفعلي لضغوط عديدة [64]، ص 18 .

و ارتأينا أن نقدم الرأي المقابل لهذا الرأي حيث أن ممثل الحكومة أثناء عرض مشروع القانون 87-19 على المجلس الشعبي الوطني قدم التوضيحات الضرورية بخصوص هذه المسألة، والتي اعتبرها عملية تجريبية من شأنها أن تعين على استخلاص نتائج أولية تدعم التعديلات الممكن إدخالها على مشروع القانون بغية إثرائه. [65]، ص 6.

وبالرجوع إلى أحكام القانون 08-16 المؤرخ في 3 غشت سنة 2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ، [66]، ص 11، فقد عرفت المستثمرة الفلاحية بموجب المادة 46 من هذا القانون على أنها "...وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية"، ويعرف الدكتور بن رقية بن يوسف المستثمرة الفلاحية على أنها اصطلاح اقتصادي، تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص، تنظم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي، قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها أو الغير. [67]، ص 163، فالفلاحة مثلها مثل باقي

قطاعات الاقتصاد الوطني، الموضوع الحيوي للاستثمارات العمومية والخاصة حيث تتألف من ثلاثة عناصر أساسية:

1.1.1.1.2.1 عنصر الاستثمار

من خلال هذا العنصر تصبح الفلاحة نشاطا أو تصرفا عقلانيا خاضعا لمنطق الربح، و المردودية الاقتصادية ومكلف بإنتاج المواد أو السلع الزراعية الموجهة لتغطية الاحتياجات الضرورية للسوق الوطنية وتخصيص الفائض للتصدير. [62]، ص 178، ويتطلب عنصر الاستثمار تجنيد كل عنصر من عناصر الأصول مهما كان نوعها، وكل حصة مباشرة أو غير مباشرة، نقدية أو عينية في صورة أملاك (منقولة، عقارية أو حقوق مالية أخرى) بما فيها الأسهم الحصصية أو القروض المتحصل عليها. [62]، ص 178.

2.1.1.1.2.1 عنصر المستثمر

بحيث حل مصطلح المستثمر محل المصطلح التقليدي للفلاح العادي، ولو أن المشرع احتفظ في صلب النص بكلمة المستفيد أو المنتج، إلا أن روح النص تكشف لنا عن تغيير وظيفة هذا المصطلح، الذي أصبح يعني كل شخص طبيعي أو معنوي يشتغل على الدوام في الفلاحة، ويتخذها مهنة معتادة له ليس من أجل تلبية حاجياته الأسرية فقط، وإنما من أجل الوفاء باحتياجات السوق الداخلية أيضا وربما للتصدير في بعض الأحيان، ومعلوم أن كلمة المستثمر لها وقع نفسي على شخصية المنتج كونها تزرع فيه روح المخاطرة، وتبث فيه الذهنية الاستثمارية بحيث تساعده على الانتقال من الأسلوب التقليدي للإنتاج إلى الأسلوب المكثف والحديث.

وقد عرفت المادة 47 من القانون 08-16 المؤرخ في 3 غشت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46 المستثمر بنصها " يعتبر في مفهوم هذا القانون مستثمرا فلاحيا كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا كما هو محدد في أحكام المادة 45 أعلاه و يشارك في تسيير المستثمرة، ويستفيد من أرباحها، ويتحمل الخسائر التي تترتب عن ذلك". [66]، ص 11.

3.1.1.1.2.1 عنصر التمويل

وهو بمثابة المحرك الأساسي لعملية الاستثمار، ويتكون حسب القانون 87-19 من جانبين:

جانب ذاتي يساهم فيه المستثمر بماله الخاص، و يشمل كل ما يمكن تقويمه بالنقد من حقوق مادية عقارية أو منقولة بما في ذلك الودائع المصرفية، والاستثمارية المالية والحصص الشائعة وغير الشائعة.

جانب خارجي يتعلق بحجم المساعدة المالية التي منحتها أو تمنحها الدولة، والتي تتشكل من الموجودات المالية للمستثمر من البناءات والعقارات والتجهيزات الفلاحية، أو من الموجودات المستقبلية التي تتمثل في المعونات المالية، التي تقدمها الدولة للقطاع الفلاحي على ضوء ما تقرره المخططات الوطنية للتنمية. [67]، ص179 وما بعدها.

2.1.1.2.1 شروط تكوين المستثمرة الفلاحية

يمكن لنا التمييز بين نوعين من الشروط:

1.2.1.1.2.1 الشروط المتعلقة بالأطراف

إن عملية توزيع الأراضي على المستفيدين لا يمكن أن تتم بشكل عشوائي، وإلا فقدت الغرض الذي خصصت من أجله، إذ يجب أن تمنح الأراضي للشخص الذي كان مصيره مرتبطا بها، ولم يكن له سلوك عدائي للشهداء الذين ضحوا من أجلها، ولذا نجد المادتين 9 و 10 من القانون 87-19 قد وضعت شروطا تتعلق بالحالة الشخصية والمهنية للمستفيد. [62]، ص129.

1.1.2.1.1.2.1 الحالة الشخصية للمستفيد

يشترط في الشخص المستفيد أن يكون شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية، يتمتع بحقوقه المدنية ومن ذلك مثلا عدم قيامه بفعل معاد للثورة التحريرية، والملاحظ أن الهيئة المكلفة بمنح حقوق الاستفادة، عادة ما تستشير مديريات المجاهدين للولايات بشأن وضعية المستفيد أثناء الحرب التحريرية، فإذا ما ثبت ارتكابه لمخالفة معاداة الثورة، فإنه يشطب تلقائيا وبالإرادة المنفردة للإدارة من قائمة المستفيدين من الأرض الفلاحية. [62]، ص 200.

وتجدر الإشارة إلى أن إثبات السلوك المعادي لثورة التحرير لم يكن بالأمر السهل، لذا أصدرت وزارة الفلاحة التعليمية رقم 156 بتاريخ 10 ابريل 1993 المتعلقة بالمستفيدين من قانون 87-19

والذين لهم سلوك معاد لحرب التحرير، وتم تشكيل فريق عمل من ممثلين عن وزارة الفلاحة والصيد البحري ووزارة المجاهدين، المنظمة الوطنية للمجاهدين ومنظمة أبناء الشهداء، وكلفت بتحديد قائمة رسمية على المستوى المركزي للأشخاص الذين تلغى عقودهم الإدارية، ثم جاء الأمر 25-95 المؤرخ في المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، ينص في مادته 76 بأن تحديد السلوك المعادي لحرب التحرير الوطني وكيفيات إثبات ذلك يكون عن طريق التنظيم. [67]، ص130.

ويرى الدكتور عجة الجبلاي أنه مع مرور الزمن سيصبح هذا الشرط ليس له أي معنى، نظرا لشيخوخة اليد العاملة و التي عايشة ثورة التحرير، والتي بدأ يحل محلها الجيل الفلاحي الجديد، وتجدر الإشارة إلى أن هناك مشكل آخر يطرحه الواقع أكثر مما يطرحه القانون، يتمثل في شرط الأهلية بالنسبة لأبناء المستفيد المتوفى، إذ أجاز القانون إمكانية الاستخلاف دون أن يحدد القانون السن الواجب توافره لصحة الاستخلاف، وبالرجوع إلى القانون المدني نجد أنه يشترط لأهلية الشخص بلوغ سن 19 سنة غير أنه عمليا كما أشار الدكتور عجة الجبلاي إلى أن أكثرية أبناء المستفيدين الذين استخلفوا آباءهم، قصر لم يتجاوزوا بعد سن التاسع عشرة سنة. [62]، 201.

2.1.2.1.1.2.1. الشروط المهنية

طبقا للمبدأ القائل الأرض لمن يخدمها اشترط قانون 19-87 في المادة 10 بأن يكون المستفيد عاملا دائما في القطاع الفلاحي، أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون، أو مهندسا أو تقنيا فلاحيا أو عاملا موسميا أو فلاحا شابا أو مجاهدا أو من ذوي الحقوق. [67]، ص130.

لكن مع ذلك قد تثار مسألة ديمومة النشاط وضرورة أن يتخذ حرفة معتادة له، إذ أن الممارسة الموسمية للفلاحة لا تمنح للشخص حق العضوية في المستثمرة، كما أن هذا الشرط يتطلب التفرغ الكلي لممارسة المهنة، ولو أن هذا الشرط غير محترم في أرض الواقع، إذ أن أكثرية المستفيدين لهم مهن متعددة قد تصل إلى الجمع بين الوظائف الإدارية أو التربوية والعمل الفلاحي، ويقع على عاتق مديرية الفلاحة مراقبة هذا الوضع واتخاذ إجراءات ردية ضد كل مستفيد يرتكب مثل هذه المخالفات. [62]، 202.

2.2.1.1.2.1. الشروط المتعلقة بموضوع العقد

بالرجوع إلى المادتين 6 و 7 من قانون 87-19 نجد أن الشروط تنحصر في المحل والشكلية وثمان الممتلكات المتنازل عنها بصفة كاملة وعليه فإننا نعالج هذه النقاط فيما يلي:

1.2.2.1.1.2.1. المحل

هناك محلان لهذا العقد، أولهما حق الانتفاع الدائم الذي يمارس على الأرض الممنوحة، وثانيهما الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة المتنازل عنها إن وجدت... والسبب في جمع حق الانتفاع الدائم مع حق تملك الأملاك المتنازل عنها هو استقرار المستثمرات المنبثقة عن إعادة تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وتعزيز مكانة المستفيدين الذين تتوفر المقاييس التي حددها هذا القانون.

1.1.2.2.1.1.2.1. تحديد الأساس العقاري

تحدد المساحة التي يمارس عليها حق الانتفاع الدائم، على أساس عدد المنتجين الذين تتألف منهم المجموعة وقدرتهم على العمل ونوعية الأرض، بعد ذلك يقوم تقني راسم للحدود تحت قيادة اللجنة التقنية المحلية برسم الحدود في الميدان، ويترتب على ذلك إعداد مخطط وتصميم مساحة المستثمرة، وتكون هذه العمليات موضوع إشهار على مستوى البلديات التي توجد بها المزرعة والبلديات المجاورة قصد إعلام المعنيين بسير الأشغال وتاريخها. [67]، ص 134.

2.1.2.2.1.1.2.1. تخصيص الممتلكات المكونة لذمة المزرعة المتنازل عنها

تقوم اللجنة الداخلية لإعادة التنظيم بتخصيص المعدات والأدوات والمباني والمنشآت والمواشي، وغير ذلك من الوسائل وعوامل الإنتاج على أساس جرد المزرعة التي تضبط مسبقا ويوافق عليها الرئيس والمسير، وتباع هذه الممتلكات على الشيوخ وبالتساوي للجماعات المكونة من المنتجين، أما وسائل الإنتاج التي لا يمكن توزيعها لعدم كفايتها أو لاستحالة توزيعها (البئر مثلا) فإنها تستعمل استعمالا مشتركا في إطار يضبطه المنتجون بمحض إدارتهم. [67]، ص 135.

2.2.2.1.1.2.1. الإتاوة و ثمن الممتلكات المتنازل عنها

لغرض تأمين المنتجين الفلاحين وتحميلهم المسؤولية و إعطائهم حرية المبادرة وتشجيعهم على تطوير الاستثمارات المنتجة، منحتهم الدولة حق انتفاع دائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، ويمنح هذا الحق مقابل دفع المستفيدين لإتاوة مؤسسه بموجب أحكام المادة 6 من القانون 87-19 المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والمحددة بالمادة 80 من قانون المالية لسنة 1989 المعدل والمتمم بالمادة 119 من قانون المالية لسنة 1994.

بالإضافة إلى ذلك منحت بعض الامتيازات لصالح المنتجين الفلاحين، لاسيما المبلغ الرمزي للإتاوة بالنسبة للفوائد التي يمكن جلبها من استغلال الأراضي المعنية، والتخفيض المقدر بـ 50 % بالنسبة للأراضي التي تستعمل في الزراعات الإستراتيجية كالحبوب والخضر الجافة.[68]، ص178، وبالرغم من ذلك لوحظ أن عددا كبيرا من المنتجين الفلاحين لا يدفعون بانتظام أو على الإطلاق الإتاوة السنوية الموضوعه على عاتقهم، بالرغم من العقد الإداري المكرس للحقوق العقارية الممنوحة لصالح المستغلين الفلاحين يتضمن في إحدى بنوده أحكام المادة 6 الفقرة الثانية من القانون رقم 87-19 والتي تنص على دفع الإتاوة، وبالتالي فإن عدم دفع الإتاوة يعد في حد ذاته إخلالا ببند من بنود العقد، يمكن الادعاء به أمام الجهات القضائية، ومع ذلك لم تقم مديرية أملاك الدولة بمقاضاتهم لإجبارهم على تسديدها نظرا لتراكم ديون المستثمرات الفلاحية. [31]، ص98.

3.2.2.1.1.2.1. الشكلية

لما كان محل العقد هو حق عيني عقاري طبقا للمادة 8 من قانون 87-19، فإنه يجب إفراغه في شكل رسمي عملا بالمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، ولذا فإن المادة 2/2 من المرسوم التنفيذي 50/90 الصادر بتاريخ 6 فبراير 1990 والمتعلق بإعداد العقد الإداري، جاءت لتبين الجهة التي تعد هذا العقد، ألا وهي المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية الذي يحرره في نسخة أصلية، ونسختين أخريتين تخصص إحداهما للمحافظة العقارية قصد إظهارها، والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعدما تتم إجراءات التسجيل والشهر العقاري، كما تسلم نسخة مراجعة للمصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة لحفظها وتعفى من الحقوق ورسوم التسجيل و الإظهار العقاري.[67]، ص137.

ويرى الدكتور بن رقية بن يوسف أنه إذا لم يتم هذا الإجراء فإن الملكية لا تنتقل سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، ولقد أتى قانون 87-18 بالمصالحة بين المستثمرة الجماعية والتملك الفردي لوسائل الإنتاج، مادامت الدولة تمنح للمستغلين الفلاحين حق امتلاك الممتلكات المكونة للذمة المالية للمستثمرة، ويتم التنازل عن هذا الحق في الملكية بمقابل.

ويقر هذا القانون كذلك التزامات ترمي إلى تحقيق أربعة أهداف:

- مقاومة المضاربة: عدم جواز التنازل عن الحصص إلا في حالة الوفاة، خلال السنوات الخمسة الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية.
- تجنب التقطيع: تستغل الأراضي جماعيا وعلى الشيوع حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعة.
- تجنب القسمة الوراثية: في حالة تعدد الورثة وذوي الحقوق الذين يحلون محل مورثهم، يمكن لهؤلاء أن يختاروا واحدا منهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات ويتكفل بحقوق وأعباء الحصة.
- ضمان الاستغلال الجماعي: استغلال المستثمرة ضمن إطار جماعي أو فردي وبكيفية شخصية يعد التزاما بالاستغلال المباشر (المادة 21). [7]، ص 11.

بالرغم من أن القانون 87/19 شكل في وقت مضي إطارا تنظيميا جديدا يهدف إلى خلق ظروف ملائمة لواقع الفلاحة في الجزائر، و يسعى إلى تحقيق قفزة نوعية في تلبية حاجات المجتمع لاسيما أمنه الغذائي فضلا عن أهداف أخرى، إلا أن واقع الأراضي الفلاحية في الجزائر لم يرق إلى تطلعات المجتمع بعد، بل أصبح في مكانة لا يحسد عليها.

وتجدر الإشارة إلى أن القانون الجديد المتعلق بالتوجيه الفلاحي، خلال مناقشاته في الغرفة الثانية للبرلمان (مجلس الأمة)، طرح عدة تساؤلات حول مصير القانون 87-19 هل يلغى؟ فقد اجاب الوزير المعني "...إن الحديث" عن القانون 87-19 الذي يتكلم عن جهة واحدة هامة من الاملاك الخاصة للدولة فقط، المتعلق بمليون وثمان مئة هكتار فلاحية الخاصة بالمستثمرات الجماعية، وطريقة استعمال مبدأ الامتياز سيكون في قانون خاص، سيعرض على البرلمان لاحقا..." [69]، ص 35.

2.1.2.1. الأراضي القابلة للاستصلاح

استنادا إلى نص المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي، المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة الواقعة داخل المساحات الاستصلاحية، فإن الأراضي المعنية هي تلك الأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية والمناطق الجبلية، والمناطق السهلية، وهذا ما ذهبت إليه المادة 4 من القانون 83-18 المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والتي تنص على أن " حيازة الملكية بالاستصلاح تنصب على أراض تابعة للملكية العامة، والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة، وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة، والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح [31]، ص127، وعلى هذا الأساس سوف نتناول الاستصلاح وفق القانون 83-18 تم الاستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 289/92.

1.2.1.2.1. مفهوم الاستصلاح في القانون 83-18

إن القانون 83-18 هو تطبيق لما يعرف في الشريعة الإسلامية بإحياء الأرض الموات،(مبدأ حق تملك الأرض الموات لمن أحيها) انطلاقا مما جاء في حديث الرسول (ص) " من أحيأ أرضا ميتة فهي له"، و مفهوم الإحياء في الشريعة الإسلامية باتفاق جمهور الفقهاء: هو جعل الأرض البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق واستخراج الماء وتهيئة التربة. [63]، ص131، أما المشرع الجزائري فقد عرف الاستصلاح في المادة 8 من القانون 83-18 يتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، على أنه كل عمل من شأنه جعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال.[31]، ص127.

1.1.2.1.2.1 شروط حيازة الملكية العقارية الفلاحية

هناك شروط متعلقة بالأرض القابلة للاستصلاح وشروط خاصة بالمستصلح، و أخرى تتعلق بكيفية الاستصلاح وتحديد الأرض.

1.1.1.2.1.2.1 الشروط المتعلقة بالأرض القابلة للاستصلاح

إن قانون 83-18 ينص إجمالا بأن حيازة الملكية عن طريق الاستصلاح ينصب على أراض تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة، وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والتي يمكن استخدامها بعد الاستصلاح، ويستثنى من هذه الأرض ما يلي:

ويتم تحديد هذه الأرض بعد اخذ رأي المصالح التقنية المؤهلة، ويثبت هذا بقرار ولائي ينشر على مستوى البلديات حتى يتسنى للمواطنين أن يقدموا احتجاجاتهم لأن هذا التحديد قد يقع على أراضي الملكية الخاصة المعترف بها.

2.4.1.1.2.1.2.1. تحديد الأرض بمبادرة من المترشحين

تتصب هذه العملية على الأرض الموجودة خارج المحيط، وهي الأراضي التي لم تمسح ولم يتم حصرها في السجل العقاري، يمكن تحديدها بمبادرة شخصية من طرف المترشح. [70]، ص102.

2.2.1.2.1. مفهوم الاستصلاح في إطار المرسوم التنفيذي 289/92

لقد نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 5 محرم 1413 الموافق 6 يوليو سنة 1992، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، وكيفية اكتسابها، منشور في الجريدة الرسمية رقم 55 " يقصد بالاستصلاح في مفهوم هذا المرسوم، جميع الأعمال المتعلقة بتجنييد المياه والتمويل بالطاقة، وسبل الوصول إلى المساحات واستصلاح الأرض وتهيتها وسقيها وصرف مياهها وانجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المتعددة. [71]، ص55.

و لقد جاء هذا المرسوم تطبيقا لأحكام المادتين 18 و 19 من قانون التوجيه العقاري، ونص على شروط جديدة للتنازل عن الأراضي الصحراوية في إطار الاستصلاح، وذلك قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية، ومن أهم هذه الشروط أن البيع يتم بمقابل وليس بالدينار الرمزي كما جاء في القانون 83-18 وذلك لفائدة كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المساهمين فيه جزائري الجنسية، ما قد هذا نص المرسوم على أن الدولة تساهم في تكاليف انجاز مشروع الاستصلاح بتوصيل الكهرباء والماء وسبل الوصول إلى الأرض. [63]، ص135.

وقد ضبط المرسوم ودقتر الشروط الملحق به كل الإجراءات والضمانات للتحقق من إمكانية إنجاز المشروع وتوفير الموارد المالية والمحافظة على الوجهة الفلاحية، وإجراءات فسخ البيع وحق الدولة في المطالبة بالتعويض وغيرها من القيود والضمانات، وهي تقريبا نفس الشروط والضمانات التي تضمنها المرسوم 483/97، و لقد عرفت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ

في 15 ديسمبر سنة 1997، يحدد كفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 83، الاستصلاح بأنه كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة والى تميمها.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة الأولى من المرسوم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997، يحدد كفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه (ج ر ج ع 83 الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997 معدل ومتمم بالمرسوم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998 (ج ر ج ع 88 الصادرة بتاريخ 25 نوفمبر 1998) نصت على أنه "عملا بأحكام المادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994، عملا بأحكام المادة 148 من الأمر 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 1995 والمتضمن قانون المالية لسنة 1996...يحدد هذا المرسوم كفيات منح امتياز قطع أرضية من الملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والواقعة ضمن المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه واحتمال تحويل هذا الامتياز إلى تنازل." وتجدر الإشارة إلى أن الأمر 06-11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 يحدد شروط وكفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية،(ج ر ج ع 53 الصادرة بتاريخ 30 غشت 2006، في المادة 13 نص على أن تلغى أحكام المادة 117 المعدلة والمتممة من المرسوم التشريعي 93-19 من المؤرخ في 15 رجب عام 1414 الموافق 29 ديسمبر سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994 " وبالتالي فاننا نطرح الأشكال التالي هل المرسوم 483/97 ملغى ضمناً؟.

3.1.2.1. الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعود فكرة إنشاء هذا الديوان إلى البدايات الأولى للاستقلال، أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي، ولكن مع نهاية فترة الستينيات تخلت السلطة عن هذا الديوان، نظرا لتحويله إلى جهاز بيروقراطي يعيق تطور القطاع الفلاحي، واستمر الوضع على حاله إلى غاية تبني السلطة لبرنامج التعديل الهيكلي حيث تم إحياء هذه الفكرة من جديد، وهكذا أنشأت السلطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم

التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 [62]، ص280، ويتخذ الديوان شكل الهيئة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري EPIC ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويخضع في علاقته مع الدولة إلى القانون الإداري، في حين يعد تاجرا في علاقته مع الغير حسب المادة الأولى من المرسوم 87/96، وهو موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة. [31]، ص37. وقد حدد المرسوم التنفيذي 87/96 تنظيم هذا الديوان والمهام المكلف بها.

1.3.1.2.1. الإطار التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يوضع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت وصاية وزير الفلاحة ويديره مجلس إدارة ويسيره مدير عام:

1.1.3.1.2.1. مجلس الإدارة

يتكون مجلس الإدارة من:

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا،
- ممثل وزير العدل،
- ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية، (وزارة المالية)،
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية ،
- ممثلين (2) عن الغرفة الوطنية للفلاحة،
- ممثلين (2) عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا،

ويمكن للمجلس أن يستعين بأي شخصية ذات كفاءة معترف بها في المسائل المطروحة للنقاش حسب المادة 13 من المرسوم 87/96. [31]، ص38، ويعين الأعضاء بقرار من وزير الفلاحة لمدة ثلاث سنوات قابلة لتجديد بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون إليها، ويجتمع المجلس في دورات عادية أو غير عادية، ولا تصح مداولاته إلى إلا بحضور نصف الأعضاء على الأقل، وتتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة وفي حالة تعادل الأصوات يرشح صوت الرئيس، ويختص المجلس بالنظر في المسائل المتعلقة بسير، وتنظيم الديوان وإعداد البرنامج السنوي أو المتعدد السنوات [62]، ص281، وبرنامج

استثمارات الديوان، وشروط إبرام الاتفاقات والصفقات والمعاملات الأخرى التي تلزم الديوان ويقر مدى ملائمة حيازة الديوان أراض فلاحية وشروط ذلك المادة 12 من المرسوم 87/96 ... [31]، ص38.

كما ينفذ المجلس سياسة الدولة في مجال العقار الفلاحي باعتباره أداة تابعة للدولة، يتصرف لحسابها ويتداول بشأن اقتناء أي ارضي فلاحية في إطار نشاطات الدولة، ويقوم بتهيئتها وتثمينها، أو استصلاحها عن طريق التعاقد ويتنازل عن الأراضي المهيأة لحساب الدولة، بالإضافة إلى ذلك يحدد شروط التعاقد مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية وشراء الأسهم والقيام بعمليات مالية أو تجارية أو صناعية أو منقولة أو عقارية. [62]، ص281، ويسير الديوان إلى جانب المجلس، المدير العام.

2.1.3.1.2.1. المدير العام

يعين المدير العام للديوان بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة، ويعتبر المدير العام بهذه الصفة:

- مسؤولا عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة،
- الممثل القانوني للديوان في كل أعمال الحياة المدنية وأمام القضاء،
- يمارس السلطة السلمية على كافة المستخدمين في الديوان،
- يعد مشروع الميزانية التقديرية ويسهر على تنفيذها،
- ينفذ قرارات مجلس إدارة الديوان بعد مصادقة وزير الفلاحة عليها،
- يحضر اجتماعات مجلس إدارة الديوان. [72]، ص138.

2.3.1.2.1. مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم 87/96 [14]، ص36 ، ولهذا الغرض يعتبر الديوان أداة رئيسية لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال العقار الفلاحي، كما يعمل على وضع الأراضي المصرح بها قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع، ويمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع، ويطور الوسائل التقنية والمالية التي تشجع على تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات وعمليات إعادة ضم القطع الأرضية إلى بعضها

البعض مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها ويقوم أيضا بإنشاء البطاقات الخاصة بالمستثمرات الفلاحية [62]، ص280، كما يحوز الديوان بموجب المادة 56 من القانون 25-90 الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من القانون 25-90، ويتولى الديوان أيضا إنشاء بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره، كما يكون الديوان ملزما بالتنازل في إطار ممارسة مهامه كوكيل على الدولة، عن الأراضي التي قام باستعادتها أو تهيئتها أو تثمينها لفائدة استقرار الفلاحين الشباب أو الفلاحين الذين كانوا محل نزع ملكياتهم للمنفعة العامة، هذا ويقوم الديوان بإعداد برنامج سنوي بجميع البرامج المزمع انجازها على أن يقوم بعرضها على الوزير المكلف بالفلاحة من أجل المصادقة عليها بموجب قرار. [72]، ص138 وما بعدها، وقد وجه الدكتور عجة الجيلالي عدة ملاحظات حول الديوان، أهمها:

- ضخامة الأعباء التي يتحملها الديوان والتي قد يعجز عن الوفاء ببعضها، ليس فقط لأسباب مالية، وهذا ممكن في ظل الأزمة الاقتصادية، ولكن أيضا لأسباب تقنية وبشرية والتي تتطلب تجنيد معتبر لموارد متعددة،
- خطر تحول الديوان إلى جهاز بيروقراطي، وهذا ما أثبتته التجربة التي مرت على الدولة في البدايات الأولى للاستقلال مع الديوان المحل،
- عدم وضوح الجدوى الاقتصادية من وراء إنشاء الديوان، ما دام هذا الأخير يتكفل بنفس المهام التي تتكفل بها وزارة الفلاحة، والمؤسسات التابعة لها. [62]، ص280.

كما يسجل الأستاذ سماعيل شامة مأخذا على هذه المؤسسة، هو أن إنشاءها ووضعها تحت وصاية وزير الفلاحة قضى تماما على مشاركة الجماعات المحلية لاسيما البلديات الريفية في تسيير وتوجيه المحفظة العقارية الفلاحية، الأمر الذي يزيد في تركيز القرارات الشيء الذي يعود بالتأكيد سلبا على السياسة العقارية الفلاحية. [72]، ص139، ولقد أشار الأستاذ على معطى الله وهو احد إطارات وزارة الفلاحة من خلال مؤلفه حول الأراضي الفلاحية، الذي جمع فيه مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأراضي الفلاحية، إلى أن "الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لم ينصب بعد.

2.2.1. العقار السياحي

باعتبار الجزائر بلدا يتمتع بقدرات سياحية ساحلية و مناخية، وصحراوية، أدرجت الجزائر عادة استقلالها، تثنين مواردها ضمن الاهتمامات الكبرى في برامج التنمية الاقتصادية، وفي هذا الصدد كانت المناطق والمواقع السياحية، بمعنى العقار السياحي موضوع تشريع خاص تمثل في الأمر 66-62 المؤرخ 26 مارس 1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية وكذلك النصوص التطبيقية له، والتي تتضمن في جوهرها:

- برنامج تنمية وتثمين الموارد السياحية،

- انشغال بتعريف وتحديد وحماية عن طريق تنظيم المناطق والمواقع السياحية،

- اهتمام السلطات العمومية بإدراج النشاطات السياحية بشكل منسجم ضمن تهيئة

الإقليم. [73]، ص1.

غيران تفتح الجزائر على اقتصاد السوق العالم الخارجي ولأجل مواكبة كفاءات تطوير السياحة من خلال استقلال عقلائي ونموذجي للعقار السياحي أدى بالمشرع إلى سن قانون جديد يتعلق بموضوع العقار السياحي، وهو نص القانون 03/03 المتعلق بالمواقع السياحية، [74]، ص14 الى 20، وكذلك جملة من القوانين التي لها ارتباط وثيق بالموضوع لاسيما القانونين 03-01 المتعلقة بالتنمية المستدامة للسياحة، [75]، ص4 وما بعدها، والقانون 03-02 المتعلقة بتحديد القواعد العامة لاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ. [76]، ص3 وما بعدها.

وبالرغم من أهمية موضوع العقار السياحي، إلا أنه بقي جامدا في إطار النصوص التي تحكمه، ولم يحظ بالدراسة القانونية والفقهية من ذوي الاختصاص على غرار باقي الأصناف المختلفة للعقار، ونظرا لانعدام الدراسات الفقهية في هذا المجال فإننا سوف نعتد على مختلف النصوص المتعلقة بهذا الموضوع المشار إليه سابقا، وبعض المقالات والمداخلات لبعض الوزراء والإطارات، إذ نتناول في الفرع الأول مفهوم العقار السياحي وسنتطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف العقار السياحي وتشكيلته، واقتناؤه ثم نتناول تهيئته و تسير العقار السياحي.

1.2.2.1. مفهوم العقار السياحي

سوف نحاول من خلال هذا الفرع إعطاء تعريف للعقار السياحي من خلال القوانين التي تنظمه، كما نتناول في الجزء الثاني من هذا الفرع تشكيل العقار السياحي.

1.1.2.2.1. تعريف العقار السياحي

إن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الذي عرض من طرف الحكومة وبالتحديد وزارة السياحة، على البرلمان أورد تعريفا للعقار السياحي من خلال نصه في المادة 20 من مشروع القانون، على أنه " يقصد بالعقار السياحي القابل للبناء الأراضي الموجهة لهذا الغرض، في مخطط تهيئة السياحة، " ثم حذفت هذه المادة نظرا لتكامل أحكام المادتين 20 و 21 من مشروع القانون، واكتفى بالمادة 20 الجديدة والتي كانت تحمل الرقم 21 ضمن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، والتي تنص " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص. [77]، ص30.

وبالعودة إلى تعريف العقار بصفة عامة على أنه كل ما هو ثابت بحيزه، سواء كان بناء أو أرض بجميع أصنافها، فالعقار السياحي بذلك هو كل ما ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الإستشفائية، والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار، أو هو الوعاء الأرضي المحدد والمصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في مجال السياحة وهذا المفهوم للعقار السياحي يتماشى مع ما جاءت به القوانين المتعلقة بالسياحة لاسيما، القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

ولا بد من الإشارة إلى أن الأحكام القانونية والتنظيمية المؤطرة للعقار السياحي وبغرض تشجيع الاستثمار السياحي، أنشأت فضاءات مخصصة ومهياة موجهة للاستثمار تسمى مناطق التوسع السياحي ZET على السواحل، وداخل الهضاب العليا وفي الجنوب، وذلك استنادا إلى الأحكام القانونية لاسيما الأمر 62-66 المؤرخ في 26 مارس 1966 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والأماكن السياحية، والنصوص التطبيقية له والمتمثلة في المرسوم 75/66 المؤرخ في 4 أبريل 1966 المعدل بموجب المرسوم 298/81 المؤرخ في 31 أكتوبر 1981. [78]، ص30.

كما تم تحديد مناطق التوسع السياحي بواسطة المرسوم 88-332 المؤرخ في 5 نوفمبر 1988 المتضمن التصريح عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الجريدة الرسمية العدد 44.

إن هذه الأحكام القانونية قد أفرزت وضعية معقدة للعقار السياحي ترتب عنه اختلالات خطيرة نجم عنها:

- شغل عشوائي لمناطق التوسع السياحي،
- تدهور المواقع السياحية،
- تحويل الموارد عن طبيعتها السياحية،
- مضاربة في الصفقات العقارية المتعلقة بقطع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي.

ولوضع حد للخروقات الصارخة للتشريع المتعلق بالبيئة والتعمير والعقار السياحي، بادرت الدولة بإعداد قانون يتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، يأخذ بعين الاعتبار إلزامية تخفيف شروط الحصول على العقار السياحي في إطار ترقية الاستثمار. [73]، ص 2.

وقد حددت المادة الأولى من القانون 03-03 المتعلقة بمناطق التوسع والمواقع السياحية أهداف هذا القانون بنصها " يحدد هذا القانون مبادئ وقواعد حماية وتهيئة وترقية، وتسير مناطق التوسع والمواقع السياحية، ويهدف إلى:

- الاستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية قصد ضمان التنمية المستدامة للسياحة،

- إدراج مناطق التوسع والمواقع السياحية وكذا منشآت تنمية النشاطات السياحية في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم،

- حماية المقومات الطبيعية للسياحة،

- المحافظة على الموارد الثقافية والسياحية من خلال استعمال واستغلال التراث الثقافي والتاريخي والديني والفني لأغراض سياحية.

- إنشاء عمران مهياً ومنسجم ومناسب (متناسب) مع تنمية النشاطات السياحية والحفاظ على طابعه المميز حسب المادة 1 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 أبريل 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية. [74]، ص 14 وما بعدها .

والقانون 03-03 وتناديا لكل غموض أو جهالة أعطى تعريفاً أو تحديداً لبعض المصطلحات التقليدية - مناطق التوسع السياحي، والمواقع السياحية والمناطق المحمية إذ نصت المادة الثانية منه على أن "مناطق التوسع السياحي هي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية، وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية حسب المادة 2 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 أفريل 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية. [74]، ص15.

إذن فمفهوم منطقة التوسع السياحي - من وجهة نظر وزير السياحة والصناعات التقليدية - يكتسي من خلال بعديها القانوني و الفضائي ثلاثة معاني أساسية هي:

- فضاء محمي معرف بموجب القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية و كان قبل هذا معرف بموجب الأمر 62-66 و المرسوم التطبيقي 75/66، حيث نص على انه " يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي Z.E.T كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بمميزات، أو خصائص طبيعية، و ثقافية و بشرية، أو ملائمة للتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي، " حسب المرسوم 75/66 المؤرخ في 4 أفريل 1966 يتضمن تطبيق الأمر أمر 62-66 المؤرخ في 26 مارس سنة 1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية العدد 27 . و ما نلاحظه لا اختلاف جوهري بين التعريفين إلا أن الاختلاف من حيث الصياغة فقط.

- كل فضاء محدد إقليمياً بموجب المرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 الذي حدد 169 منطقة ذات أهمية سياحية عالية بالنظر لطبيعة و نوعية الموارد و القدرات التي تزخر بها.

- هي أداة للتخطيط المدمج في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و مخطط التهيئة السياحية. [79]، ص3.

وقد سبق الإشارة انه في مجال الميدان الفضائي حددت منطقة التوسع السياحي كمحيط يكرس موقع قابل لتنمية الأنشطة السياحية و الترفيهية، من خلال المرسوم 232/88 في 05 نوفمبر 1988 الذي حدد 173 منطقة توسع سياحي و هي كالآتي:

- 141 منطقة توسع سياحي تحتل مساحة 35903.96 هكتار، أي بنسبة 70 % من المساحة الإجمالية.

- 12 منطقة توسع سياحي تقع بـ 12 ولاية داخلية و الهضاب العليا، تحتل مساحة 4347.00 هكتار.

- 20 منطقة توسع سياحي تقع في الصحراء (ولايات الجنوب و الجنوب الكبير) بمساحة 98787.00 هكتار. [80]، ص15 وما بعدها.

تصنف هذه المناطق حسب مساحتها كما يلي:

- 7 مناطق سياحية مساحتها أكبر من 1000 هكتار.
- 33 منطقة سياحية مساحتها بين 300 و 1000 هكتار.
- 47 منطقة سياحية مساحتها بين 100 و 300 هكتار.
- منطقة سياحية واحدة مساحتها بين 50 و 100 هكتار.
- 7 مناطق سياحية مساحتها أقل من 50 هكتار. [3]، ص78.

أما الموقع السياحي فقد عرفت المادة 02 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 أبريل 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية،: " بأنه كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، و الذي يجب تتمين أصالته و المحافظة من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان. [74]، ص15.

أما المادة 4 من المرسوم 75/66 المؤرخ في 4 أبريل 1966 يتضمن تطبيق الأمر أمر 66-62 المؤرخ في 26 مارس سنة 1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية فقد نصت على انه " يمكن أن يعتبر من الأماكن السياحية، كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب، أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية، أو البناءات التي شيدت فيه ن وبما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية بحيث يجب صيانتها واستثمار ندرته، والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان". [81]، ص335، وعرفت المنطقة المحمية بموجب المادة 02 من القانون 03-03 " على أنها جزء من منطقة التوسع السياحي غير قابل للبناء تستدعي عناية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية"، و نظرا لأن العقار السياحي يعرف بالنشاط السياحي الذي يمارس فيه فقد ارتأينا من الضروري الإشارة إلى أنواع السياحة وهي:

1.1.1..2.2.1. السياحة الثقافية:

كل نشاط استجمام يكون الدافع الرئيسي فيه هو البحث عن المعرفة و الانفعالات من خلال اكتشاف تراث عمراني مثل المدن و القرى و المعالم التاريخية و الحدائق و المباني الدينية، أو تراث روحي مثل الحفلات التقليدية و التقاليد الوطنية أو المحلية حسب المادة 2 من القانون 03-01 المؤرخ في 17 أفريل 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، [74]، ص15.

وفي هذا المجال لا بد أن نشير إلى أن ميولات السوق العالمية للسياحة الحالية و المستقبلية، تفضل المقاصد الثقافية التي يقبل عليها بقوة المؤرخين و الباحثين أو بكل بساطة السياح المتعطشون للثقافة و حب الاطلاع، كما أن هذا النوع من السياحة يشكل عائدا معتبرا في المداخل المالية للسياحة في عدد كبير من البلدان الساحلية (مصر، تونس، الأردن، سوريا...).

2.1.1.2.2.1. سياحة الأعمال و المؤتمرات

هي كل إقامة مؤقتة لأشخاص خارج منازلهم تتم أساسا خلال أيام الأسبوع لدوافع مهنية.

3.1.1.2.2.1. السياحة الحموية و المعالجة لمياه البحر

هي كل تنقل لأغراض علاجية طبيعية بواسطة مياه المنابع ذات المزايا الاستشفائية أو بواسطة مياه البحر، و يستفيد منها زبائن يحتاجون إلى علاج في محيط مجهز بمنشآت علاجية استجمامية و ترفيهية، ولقد قامت وزارة السياحة سنة 1998 في تعداد الحصيلة الحموية للجزائر، حيث تم من خلالها إحصاء 202 منبع حموي، مع فحص مواصفاتها الفيزيوكيميائية و المعدنية مع حصر خصوصياتها العلاجية. [79]، ص4.

4.1.1.2.2.1. السياحة الصحراوية:

هي كل إقامة سياحية في محيط صحراوي يقوم على استغلال مختلف القدرات الطبيعية و التاريخية و الثقافية، مرفقة بأنشطة مرتبطة بهذا المحيط، من تسلية و ترفيه و استكشاف حسب المادة 3 من القانون 03-01 المؤرخ في 17 أفريل 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، وفي نظر أهل الاختصاص، فإنه السياحة الصحراوية يمكن أن تكون في المرحلة الراهنة، بسبب أصالتها، منتج يستلزم ترقية عاجلة لأنه يتطلب تمويل ضخم و خصوصيته تتجلى في مظهره المغامراتي و الاستكشافي.

5.1.1.2.2.1. السياحة الحموية البحرية:

كل إقامة سياحية على شاطئ البحر، يتمتع فيها السياح زيادة على التسلية البحرية بأنشطة أخرى مرتبطة بتنشيط المحيط البحري.

6.1.1.2.2.1. السياحة الترفيهية و الإستجمامية:

كل نشاط استجمامي يمارسه السياح خلال إقامتهم بالمواقع السياحية أو بالمؤسسات السياحية مثل حظائر التسلية و الترفيه و المواقع الجبلية و المنشآت الثقافية حسب المادة 3 من القانون 03-01 [75]، ص5 وما بعدها، وعلى هذا الأساس فإن كل الأراضي التي تدخل ضمن هذه التصنيفات و التي تكون قابلة للبناء، وفي إطار الاستغلال السياحي و الحفاظ على وجهتها السياحية تشكل عقار سياحي.

2.1.2.2.1. تشكيل العقار السياحي:

لقد أورد المشرع الجزائري في نص القانون 03-03 المؤرخ في 17 أفريل 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية في الفصل الثالث منه تحت عنوان العقار السياحي قسما خاصا بتشكيل العقار السياحي، و نصت المادة 20 منه على أنه " يشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، و يضم الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية و الخاصة و تلك التابعة للخواص ". [75]، ص16، و على ضوء هذا النص فإن العقار السياحي يتشكل ثلاث أنواع من الأراضي و هي:

- الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية.
- الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.
- الأراضي التابعة للخواص.

1.2.1.2.2.1. الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية

لقد ورد في نص المادة 12 الفقرة الأولى من قانون الأمالك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم تعريف للأمالك الوطنية العمومية بحيث جاء فيها أنه " تتكون الأمالك الوطنية العمومية من الحقوق و الأمالك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور

المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق. "

و تضيف المادة في فقرتها الثانية أنه " تدخل أيضاً ضمن الأملاك الوطنية العمومية الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من هذا القانون " مع العلم أنها عدلت بالمادة 6 من القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 يعدل ويتم القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 44.

ويقصد بالأراضي التابعة للأملاك الوطنية في مجال العقار السياحي، الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية و التي تكون قابلة للبناء في إطار الاستغلال للاستثمار السياحي، طبقاً لمخطط التهيئة السياحية و التي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية، هذا النوع من الأراضي المشكلة للعقار السياحي لا تقبل التصرف فيها أو التقادم أو الحجز و هذا استناداً إلى المادة 4 من القانون 90-30 المتعلقة بالأملاك الوطنية المعدلة بالمادة 04 من القانون 08-14، إذ أن من سمات الأموال العامة أنها غير قابلة للتصرف و التقادم و الحجز فبخصوص السمة الأولى يقصد فقط التصرفات الناقلة للملكية بينما التصرفات التي لا تتعارض مع تخصيص المال للنفع العام فهي حائزة و يتعلق الأمر بتحويل التسيير، منح تراخيص الشغل المؤقت و تقرير حقوق الارتفاق. [82]، ص 28.

من خلال ما تقدم نستخلص إن العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العامة غير قابل للتملك الخاص، على خلاف الأملاك الوطنية الخاصة.

2.2.1.2.2.1. الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما ورد تعريف للأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 من القانون 90/30، لكن باستقراء نص المادة الثالثة من ذات القانون يظهر لنا بأنّ المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الخاصة، إذ نوهت هذه المادة بأنّ الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

لقد نصت الفقرة الثالثة من المادة 22 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية " تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، والضرورية لانجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية السياحة طبق لاتفاق ودي." [74]، ص17.

أما الفقرة الرابعة من المادة 22 السابقة نصت على إمكانية اتخاذ الدولة التدابير اللازمة لتدعيم أسعار العقار السياحي، داخل المناطق التوسع والمواقع السياحية.

ومن خلال هاتين الفقرتين نستشف رغبة المشرع في تشكيل وتطوير عرض عقار سياحي يكون مهياً وقابلاً لاستقبال المشاريع الاستثمارية، من جهة، ومنافساً للعروض العقارية السياحية للبلدان المجاورة والتي تمنح الأراضي للمستثمرين بأسعار تفضيلية وأحياناً رمزية، قصد استقطاب رؤوس الأموال لاسيما الأجنبية منها.

3.2.1.2.2.1. الأراضي التابعة للخواص

يقصد بالأراضي التابعة للخواص في مجال العقار السياحي هي تلك الأراضي التي تعود ملكيتها إلى الخواص إلا أنها ذات طابع سياحي، و تقع داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية، و تكون قابلة للبناء طبقاً لمخطط التهيئة السياحية المعد طبقاً لهذا القانون، وتقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باقتناء هذه الأراضي من الخواص و سوف نتطرق لهذا فيما يلي.

2.2.2.1. اقتناء العقار السياحي

لقد سبقت الإشارة إلى أن العقار السياحي هو تلك الأراضي القابلة للبناء داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، باستثناء المحميات التي لا تقبل البناء عليها بنص القانون، و إن هذه الأراضي تشكل من الأملاك الوطنية العمومية، و الخاصة و كذلك أراضي الخواص، و لأجل قيام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بدورها المتمثل في تطوير و ترقية السياحة فإنها تقوم باقتناء هذه الأراضي إما عن طريق ممارسة حق الشفعة أو عن طريق الرضائية أو عن طريق ممارسة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، عندما يفضي الطريق الودي إلى نتيجة سلبية.

و لقد نصت المادة 21 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية " يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية و تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، هذا الحق على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون و المتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي و تكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو بدون عوض." [74]، ص16.

أما المادة 22 فقد أشارت إلى الطريقتين الأخريتين و هما:

- الطريق الودي.

- نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

1.2.2.2.1. الشفعة

حق الشفعة يجد أساسه القانوني في المادة 71 من قانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الجريدة الرسمية العدد 49، حيث " ينشأ حق الشفعة للدولة و الجماعات المحلية، بغية توفير الحاجات ذات المصالح العامة و المنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية، وتطبق حق الشفعة مصالح و هيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم..." [30]، ص1567، وبصفة عامة عرف الأستاذ سماعين شامة حق الشفعة على أنه استئثار الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع. [72]، ص240.

وقد أعطى الأستاذ أعمر يحيوي معنا مبسطا لحق الشفعة، حيث انه إذا باع أحد الأشخاص عقارا لشخص آخر، حق للدولة أو إحدى الجماعات المحلية لأن محل المشتري ، لقاء دفع ثمن هذا العقار و هو ما يطلق عليه حق الشفعة و تعتبر هذه الأشخاص العامة شفعاء ممتازين إذا تأتي في المرتبة الأولى بالمقارنة مع الشفعاء الآخرين الذين يخضعون للقانون الخاص. [82]، ص100.

وما دنا بصدد دراسة العقار السياحي، فان الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، تقوم بممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة في إطار اقتنائها للعقارات و البناءات المنجزة في إطار قانون مناطق التوسع و المواقع السياحية و المتواجدة داخل هذه المناطق و يتم نقل ملكية هذه العقارات و البناءات إراديا بعوض أو بدون عوض، وهذا ما تضمنه نص المادة 22 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.

و قد أحالت المادة 22 من القانون 03-03 فيما يتعلق بالإجراءات المتعلقة بممارسة هذا الحق إلى التنظيم.[74]،ص17، و بالرجوع إلى التقارير المعدة من طرف وزارة المالية، وتقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي حول العقار فان، على خلاف الأحكام القانونية و التنظيمية الساري العمل بها في مجال العقار السياحي، فإن القطاع السياحي لم يمارس حق الشفعة على الإطلاق.[28]،ص10، وهذا يرجع في رأينا إلى غياب النص التنظيمي الذي يوضح كيفية ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، حق الشفعة على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، لكن السلطات المعنية أخيرا أصدرت مرسوما تنفيذيا يوضح كيفية ممارسة حق الشفعة وذلك في أواخر سنة 2006، وحمل المرسوم الرقم 06- 385 المؤرخ في 28 أكتوبر سنة 2006، يحدد كليات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية،.[83]،ص7 و 8.

وقد نصت المادة 2 من المرسوم 385/06 على أن "...تمارس الوكالة حقها في الشفعة على كل عقار ارض أو بناء يقع في الجزء القابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي، كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية الموافق عليه، والمنجز في إطار أهداف القانون 03-03...والذي يكون موضوع تنازل بمقابل أو بدون مقابل"، وقد حدد هذا المرسوم إجراءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة على كل عقار أو بناء، لقد ألزمت المادة 3 من المرسوم 385/06 مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية، عندما يقرر بيع أملاكه، تقديم تصريح مسبق إلى الوزير المكلف بالسياحة يعد طبقا لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة، ويقوم وزير السياحة بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في اجل خمسة عشر 15 يوما، قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة حسب المادة من المرسوم نفسه.[83]،ص8.

كما قد منح المرسوم 06-385 للوكالة أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها من وزير السياحة بالفصل في اقتناء الأملاك المعنية طبقا للقانون الأساسي، ولأجل ذلك عليها أن تعد دراسة تقنية توضح فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية الضرورية لاقتناء الأملاك المعنية، مع احترام الآجال الممنوحة حسب المادة05، عندما تقرر الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مباشرة حقها في الشفعة تقوم بإعلام وزير السياحة في الآجال المطلوبة مع تبرير ردها، ويقع الالتزام بإعلام المالك على عاتق وزير السياحة في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للوكالة لممارسة حق الشفعة وهو ثلاثة أشهر، أما إذا انقضى الأجل الممنوح للوكالة (ثلاثة أشهر)، دون رد الوكالة، يعد تنازلا ضمنيا من الوكالة عن ممارسة حق الشفعة حسب المادة07 من المرسوم 06-385.

أشارت المادة 8 إلى أنه يمكن للمالك أن يباشر بيع ملكه سواء كان عقارا أو بناء يقع في الجزء القابل لبناء لمنطقة التوسع السياحي عند انتهاء أجل أربعة أشهر، وفي حالة عدم رد وزير السياحة.[83]،ص8، لقد صدر المرسوم التنفيذي 385/06 لكن هل مارست الوكالة حق الشفعة فعليا خلال سنة 2007 إلى 2008 ؟ أم الطرق الأخرى أكثر شيوعا؟.

2.2.2.2.1. الطريق الودي

حسب نص المادة 22 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية في فقرتها الأولى، فإنه" يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص، طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين، " و في هذه الحالة لا تبرز الإدارة بمظهر السيادة و السلطة لأنها تتعامل مع أحد الأفراد على أساس التراضي، لكن ينبغي ألا يضر التصرف بمصالح الدولة، و تقاديا لتواطؤ بعض الموظفين مع الخواص (تتدخل إدارة الأملاك الوطنية في تحقيق عمليات اقتناء العقارات أو الحقوق العقارية) لفائدة المصالح العمومية التابعة للدولة و المؤسسات العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري، ويجب على تلك المصالح و المؤسسات أن تستشير إدارة أملاك الدولة قبل الإقبال على شراء عقار ما، لأن هذه الأخيرة لها الدراية الكافية في المعاملات العقارية خاصة فيما يتعلق بالثمن [82]، ص41، و هو ما نصت عليه المادة 2/179 من المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها، ويضبط كفيات ذلك: " تتدخل إدارة الأملاك الوطنية في تحقيق عمليات اقتناء العقارات أو الحقوق العقارية، وفي إبرام عقود الإيجار والاتفاقيات... و تراقب أي إدارة الأملاك الوطنية الظروف التي اقتنيت أو أجرت فيها هذه الأملاك و الحقوق، وتتأكد من استعمالها المطابق."

لقد نصت المادة 22 من قانون 03-03 على حالتين للاتفاق الودي، الحالة الأولى عندما يتعلق الأمر بالعقار السياحي القابل للبناء المملوك للخواص، و الحالة الثانية للاتفاق الودي عندما تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، المتواجدة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية الضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.[84]،ص19.

وفي الحالة الأولى و" عندما يقضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة، اقتناء هذه الأراضي طبقا للتشريع والتنظيم السارين المفعول المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة " حسب المادة 22 فقرة 02 من القانون 03-03.

أما الحالة الثانية أي الشراء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، فإنها تستفيد من أسعار تفضيلية، بمعنى أن الدولة يمكن أن تتخذ التدابير اللازمة لتدعيم أسعار العقار السياحي، المتواجد داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية. [74]، ص17، و قد أحالت هذه المادة كليات تطبيقها إلى التنظيم،

لقد سبقت الإشارة إلى أنه عندما يقضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية يمكن اللجوء إلى طريق آخر وهو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

3.2.2.2.1. نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

نزع الملكية هو طريقة جبرية للحصول على الحقوق العينية العقارية، يمس فقط العقارات المملوكة ملكية خاصة لأشخاص القانون الخاص، و يقتضي نزع الملكية إعداد قرار إداري يخضع لإجراءات الشهر العقاري لكي تنتقل الملكية إلى الشخص العام المستفيد من إجراء نزع الملكية، و لا ينبغي نزع الملكية إلا باتباع إجراءات معينة، وقد قام المشرع في ظل القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد لقواعد المطبقة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة الجريدة الرسمية العدد 21، بتحديد هذه المراحل المتبعة من طرف الإدارة و هي خمس مراحل:

- المرحلة الأولى: التصريح بالمنفعة العمومية.
- المرحلة الثانية: تحديد قائمة الأملاك المعينة بالعملية.
- المرحلة الثالثة: تقييم العقارات و الحقوق.
- المرحلة الرابعة: قرار قابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق موضوع نزع الملكية.
- المرحلة الخامسة: القرار النهائي بنقل الملكية. [72]، ص16.

وفي إطار العقار السياحي، فإن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تلجأ إلى هذا الأسلوب باعتبارها ممثلة للدولة بناء على طلب الوزير، وهي بصدد اقتناء العقار السياحي إذا لم تجد الطرق الودية إلى نتيجة إيجابية و تمارس هذه الوكالة نزع الملكية طبقاً لأحكام القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و كذا النصوص التطبيقية له.

نستنتج في الأخير أن العقار السياحي طبقاً للقانون 03-03 هو كل أرض قابلة للبناء و التي تقع داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، سواء كانت تلك الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العامة،

أو الخاصة مهما كانت الجهة التابعة لها و كذلك أراضي الخواص التي تم اقتنائها طبقاً للأشكال و الكيفيات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، و لاسيما القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.

3.2.2.1. تهيئة و تسيير مناطق التوسع و المواقع السياحية

سوف نتناول من خلال هذا الفرع تهيئة و تسيير مناطق التوسع الاقتصادي على غرار ما تناولناه في إطار المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

1.3.2.2.1. تهيئة مناطق التوسع و المواقع السياحية

إن الهدف من تحديد و تصنيف و حماية و ترقية مناطق التوسع و المواقع هو إعطائها بعد اقتصادي يحقق منفعة عمومية من خلال إعداد استراتيجيات و برامج تنموية في هذا المجال، و حتى يتسنى الحفاظ على هذه المناطق و حمايتها فقد تم تعيينها و تحديدها بأسمائها، هذا التحديد يكون بناء على نتائج دراسات التهيئة السياحية، و قد نصت المادة 10 من القانون 03-03 على أنه يتم تصنيف مناطق التوسع و المواقع السياحية كمناطق سياحية محمية، و هذه الصفة تخضع إلى إجراء الحماية الخاصة الآتية:

- شغل و استغلال الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق و المواقع في ظل احترام قواعد التهيئة و التعمير.
- الحفاظ على مناطق التوسع و المواقع السياحية من كل أشكال تلوث البيئة و تدهور الموارد الطبيعية و الثقافية.
- إشراك المواطنين في حماية التراث و المساحات السياحية.
- منع ممارسة كل نشاط غير متلائم مع النشاط السياحي.

و تتم تهيئة و تسيير منطقة التوسع و الموقع السياحي وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية المعد من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري مصادق عليه عن طريق التنظيم حسب المادة 12 من القانون 03-03، إذ يندرج مخطط التهيئة السياحية في إطار أدوات تهيئة الإقليم و العمران - حيث تضمنته المادة 22 من القانون 20-01 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم

وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77 ،والمادة 38 من القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة - و يعتبر مخطط التهيئة السياحية بمثابة رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء حسب المادة13 من القانون03-03، و يشمل مخطط التهيئة السياحية:

-حماية الجمال الطبيعي و المعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي.
-إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها أن تنجر عنها تنمية متعددة الأشكال للمتاحات التي تزخر بها مناطق التوسع و المواقع السياحية حسب المادة14 من القانون 03-03
03.[74]،ص16.

و لقد نصت المادة 38 من القانون01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة على أن " يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية كفاءات تطوير الأنشطة السياحية ومنشأتها الأساسية مع مراعاة:

- خصوصيات المناطق وإمكاناتها.
- الاحتياجات الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية.
- واجبات الاستغلال العقلاني و المتسق للمناطق و الفضاءات السياحية.

وبهذه الصفة يحدد قواعد المحافظة على المواقع ومناطق التوسع، وشروطها ، كما يحدد شروط توطين المشاريع السياحية و كفاءاته، وأصناف التجهيزات وخصائصها وطريقة استغلال المواقع من خلال تحديد دفاتر الشروط." [40]،ص26.

و يهدف مخطط التهيئة السياحية لاسيما إلى:

- تحديد المناطق القابلة للتعمير و البناء.
- تحديد المناطق التي تجب حمايتها.
- تحديد برنامج النشاطات المزمع انجازها.
- تحديد الوظائف المتطابقة و الاستثمارات المناسبة.
- تحديد التهيئات البنيوية المزمع انجازها.
- إعادة التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك حسب المادة14 من القانون03-03.[74]،ص16.

و في إطار مخطط العمل من أجل التنمية المستدامة للسياحة بالجزائر في أفق 2010، تم برمجة جملة من المشاريع الهامة من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة (وزارة السياحة) التي أعلنت عن برنامج تمويل دراسات تهيئة العقار السياحي و أشغال إعادة تهيئة 20 منطقة توسع سياحي.[3]،ص78و79.

هذه الدراسات تبين بالتحديد مخطط شغل الأراضي، النظام الداخلي و مخطط الشبكات، وبالموازاة مع هذه الأشغال يتعين أيضا إجراء التحقيقات اللازمة قصد تحديد الطابع القانوني للعقار السياحي (مسح الأراضي، الطبيعة القانونية للأراضي...)، لكن الملاحظ أن هذه الدراسات و أشغال التجزئة و إعادة التهيئة و التنمية لا يمكن تحقيقها بسهولة لعدة أسباب من بينها:

- ضعف الغلاف المالي المخصص لهذه الدراسات.
- غياب نظام و وسائل تسيير و تنظيم العقار السياحي.
- غياب رؤيا واضحة على المدى المتوسط و الطويل المدى في مجال التنمية السياحية المستدامة.

هذه الوضعية نتج عنها وضعية جد مزرية من حيث البناء الفوضوي و الإهمال المفرط للمواقع و المعالم الأثرية، غياب الوجه الحقيقي للاستثمار، هذا ما أدى في الغالب إلى تحويل الوجهة السياحية لهذا العقار و استغلاله في نشاطات أخرى صناعية أو السكن. حيث تم تحويل أكثر من 700 هكتار صالح للبناء عن وجهته الأساسية.[3]،ص79، وقد أورد كل من الدكتور بن قانة إسماعيل، والدكتور بن حبوبة محمود بعض الاختلالات في التسيير وكذا عراقيل كبرى اعترضت وجمدت تثمان مناطق التوسع السياحي ذكرا منها ما يلي:

- الانقطاع الملاحظ في مجال متابعة وإتمام المشروع الإجمالي للتوسع السياحي، وكذا ارتباطه مع السلطات المركزية والجماعات والمتعاملين المحليين نظرا للغياب الطويل للمصالح المختصة التابعة لإدارة القطاع السياحي على الصعيد اللامركزي أي المديرية والمفتشيات الولائية للسياحة والصناعات التقليدية.
- عدم التطبيق الصارم والفعلي للتنظيم الخاص بحماية مناطق التوسع السياحي وتنميتها والمترتب عن غياب المصالح المذكورة سابقا.

- عدم استكمال معظم دراسات التهيئة والتي لم تنته فيما يخص مراحل الإنجاز والتمويل.
- عدم وجود الأدوات والآليات المختصة في تسيير العقار السياحي، والتأخر الكبير في إنجاز مشروع وكالة التنمية وتسيير العقار السياحي التي تمثل الأداة الضرورية لترقية الهياكل القاعدية والمشاريع السياحية، كذلك الشأن بالنسبة للمؤسسة الوطنية للدراسات السياحية.[85]، ص67.

ورغبة من الحكومة التخفيف من حدة هذه المشاكل وفي إطار استراتيجيتها لدعم وتطوير السياحة تم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية سنة 2008، على أساس تشخيص شامل يبرز خصوصا النقائص التي تميز هذا القطاع المحدث للثروات، و يشكل الإطار الاستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية بالجزائر في آفاق سنة 2025 وهكذا فإنه يهدف إلى تقديم رؤية للتنمية السياحية على المدى القصير والمتوسط و الطويل (2009 - 2015 - 2025) من جهة وإلى تحديد أدوات تنفيذ هذه السياسة وإقرار شروط نجاحتها من جهة أخرى.[86].

إن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، نتاج للجلسات الجهوية المنعقدة بوهران و عنابة و بسكرة و تيبازة، التي شهدت مشاركة العديد من المتعاملين العموميين والخواص و أتاحت تبني المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية من طرف كافة العاملين المحليين في مجال السياحة، و يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في آفاق سنة 2025 خمسة جوانب حيوية من أجل تطوير السياحة في الجزائر:

- تثمين وجهة و "علامة الجزائر"، بغية مضاعفة جاذبيتها و قدرتها التنافسية وتحسين تموقعها.

- إنشاء أقطاب الامتياز السياحية و تنظيمها حول قرى سياحية يعتمد فيها إبراز أصالة واحاتنا و جمال مواقعنا المتوسطة،

- تطبيق مخطط الجودة السياحية، بغية ضمان امتياز العرض السياحي الوطني بدء من منح التأشيرة بإحدى قنصلياتنا إلى غاية اسم الفندق الذي يقع عليه الاختيار، مرورا بالاستقبال في بوابات الدخول الدولية، من مثل الموانئ و المطارات. فنحن أرسينا المحاور الثلاثة هذه لسياسة الجودة التي نتوخاها على أساس التصور المشترك لمحترفي السياحة.

إن المخطط هذا يدمج ضمنه تكويننا مهنيا عالي الجودة و التفتح على تكنولوجيات الإعلام و الاتصال، و التموقع في خانة سياحية جديدة تتسابق مع التوجهات العالمية الصاعدة

- ترقية الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص من خلال مفصلة حلقات السلسلة السياحية بما يضمن الفعالية، وهذا بأن تصب مساعي كافة المتعاملين في توحى نفس الغاية ألا و هي إرضاء السائح.[87].

- و أخيرا وضع خطة تمويل بسيطة وواضحة لدعم المستثمرين ومرافقتهم وتأطيرهم وإقامة علاقات ثقة معهم، ذلك أنه يستحيل إنعاش النمو دون استرجاع الثقة المتبادلة. من ثمة بات فرض عين أن يدرك المستثمر المحلي - مثله مثل المستثمر الدولي- الأهمية التي توليها الدولة لأمنه ولأمن ممتلكاته.

إن هذه الجوانب الحيوية الخمسة الأساسية لتنمية قطاع السياحة المقترحة في الإستراتيجية التي درسها مجلس الحكومة في اجتماعهم 29 جانفي 2008، المنعقد تركز على تنفيذ برامج عمل ترمي إلى تحقيق الأهداف الآتية:

- تميمين وجهة الجزائر السياحية،
- تطوير أقطاب وقرى الامتياز السياحية،
- تجسيد مخطط نوعية السياحة و يشمل التكوين والتربية والانفتاح على تكنولوجيات الإعلام والاتصال وتحديد مواقع سياحية جديدة تتطابق مع الاتجاهات العالمية الجديدة .
- التنسيق و الانسجام في العمل من خلال تنظيم السلسلة السياحية وإقامة شراكة بين القطاعين العمومي والخاص .

تحديد مخطط للتمويل العملي وتنفيذه من أجل دعم النشاطات السياحية والمتعاملين في مجال الترقية و تطوير هذا القطاع و جلب المستثمرين الوطنيين والدوليين من جهة أخرى يحدد هذا المخطط أقطاب وقرى الامتياز السياحية من خلال إبراز قدراتها و مؤهلاتها التي تتمحور حول خصوصيات المنتج المعروض بما يتماشى مع الأهداف المحددة في إطار الإستراتيجية المقترحة، و أقطاب الامتياز السياحية المحددة على أساس معايير خاصة تتلاءم مع القدرات وعوامل الجاذبية التي تزخر بها سبع (7)

مناطق من التراب الوطني وهي: الشمال- الشرق/ الشمال- الوسط الشمال - الغرب/ الجنوب- الشرق الجنوب- الغرب الجنوب الكبير "الطاسيلي - الناجر" و الجنوب الكبير "الأهقار".

وأخيرا تتضمن الوثيقة - المخطط التوجيهي لتنمية السياحة-المخطط العملي لتنفيذ استراتيجية تنمية السياحة التي توضح لاسيما ما يأتي:

- إعادة تنظيم النشاط السياحي في إطار التسيير الجديد لهذا القطاع.
- تحديد قواعد التهيئة ومستويات قدرات الأعباء الايكولوجية و الديموغرافية من أجل ضمان ديمومة التنمية .
- ضبط السياسة السياحية من أجل ضمان تجسيدها والقيام بالتعديلات الضرورية.
- تحسيس المجتمع بالفعل السياحي و توعية المواطن بضرورة الاهتمام بالسياحة وجعله فاعلا أساسيا في هذه الحركة.[86].

وتجدر الملاحظة أن تجسيد هذه السياسة يقتضي إشراك كافة الهيئات و المتعاملين (العموميين والخواص) المعنيين بتنفيذها على المستويات بالفعل يمكن ضمان نجاح هذا العمل الهام المتمثل في تجديد قطاع السياحة بفضل تضافر كل الجهود وتنظيمها وتوجيهها بشكل أمثل، لاسيما تفعيل دور أهم هيئة في قطاع السياحة وهي الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

2.3.2.2.1.الوكالة الوطنية لتنمية السياحة :

على المستوى التنظيمي شهد قطاع السياحة في الجزائر منذ الاستقلال، إلى سنة 1998 إنشاء عدة هيئات تتمثل في:

- الديوان الوطني الجزائري للسياحة الذي أنشئ في سنة 1962،
- لجنة تسيير الفنادق والمطاعم التي أنشأت في سنة 1963،
- الشركة الوطنية للفندقة والسياحة التي أنشئت في سنة 1970،
- الشركة الوطنية للحمامات المعدنية،
- الشركة الوطنية للسياحة التي أنشأت في سنة 1970،

– النادي السياحي الجزائري، جمعية ذات هدف غير مربح أدمجت في القطاع السياحي في تلك الفترة. [88]، ص35.

وقد تم إعادة النظر في تنظيم قطاع السياحة على غرار قطاعات الاقتصاد الأخرى، إذ أخذت وزارة السياحة على عاتقها مهمة إعادة تثمين أقطاب ومناطق التنمية السياحية ومرتكزة على التكفل بالمحاور الأساسية المعتمدة على استكمال المحيط المؤسسي والقانوني الخاص بالتهيئة السياحية، وكذلك وضع آليات التحكم وتسيير العقار السياحي، بإنشاء هيئة خاصة تشرف على تسيير العقار السياحي، [79]، ص1، وسميت الوكالة الوطنية لتنمية و ذلك بموجب المرسوم التنفيذي 70/98 المؤرخ في 21 فيفري 1998 الجريدة الرسمية العدد12، وقد حددت المادة الأولى من المرسوم 70/98 الطبيعة القانونية لهذه المؤسسات بنصها " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تدعى في صلب النص الوكالة. [89]، ص30، و تخضع الوكالة للقواعد المطابقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير،" حسب المادة01 من المرسوم70/98 و توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة حسب المادة02 من المرسوم نفسه، و يلاحظ على هذا النص قد أعطى للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، أي أنها ذات أهلية بالتقاضي و التصرف كما أنها تتميز بازدواجية في خضوعها للقانون العام تارة كشخص معنوي عام و ذلك في معاملاتها مع الدولة و القانون الخاص في معاملاتها مع غير الدولة و تعد في ذلك تاجرة.

إن الوكالة الوطنية للتنمية السياحية تقوم بالتعامل مع الخواص بمناسبة اقتنائها للأراضي التابعة لهم و الضرورية لتطوير السياحة سواء عن طريق التفاوض بمعنى الأسلوب الرضائي كالبيع أو الشراء و فيها تخضع للقانون الخاص، كما أنها تقوم بممارسة حق الشفعة لحساب الدولة أو تقوم بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، و فيها تخضع للقانون العام باعتبارها شخص من أشخاصه، و قد حدد المرسوم 70/98 و كذا القانون المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية موضوع نشاطها و طرق تسييرها للعقار، تتكفل الوكالة بتنشيط وترقية و تأطير النشاطات السياحية، في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة و التهيئة العمرانية، و تكلف على الخصوص:

– السهر على المحافظة على مناطق التوسع السياحي.

– إعداد الدراسات و انجاز أشغال التهيئة السياحية.

- ممارسة حق الشفعة و نزع الملكية بالنسبة للأملاك المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي.
- اقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها لتوطين المشاريع السياحية. [90]، ص 23.
- المساهمة مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي حول منابع المياه المدنية، سواء في الجزائر أو في الخارج.
- المساهمة بالتنسيق مع المؤسسات والهيئات المعنية على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة، وتقديم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحيينها وتحديثها وتوسيعها.
- تقوم بحفظ المرافق والأجهزة المشتركة وصيانتها أو تكلف من يقوم بذلك.
- تقوم بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها. [89]، ص 31.

ونخلص إلى أن المهمة الأساسية المسندة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي تسيير العقار السياحي، و ذلك بهدف القضاء على المضاربة و تسهيل مهمة المستثمرين للحصول على الأراضي، خاصة باقتناء و تهيئة و إعادة بيع هذه الأراضي إلى المستثمرين. [84]، ص 22، ويرى البعض أن القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية جعل للوكالة الوطنية لتنمية السياحة احتكار حقيقي لاقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي الشيء الذي يتعارض مع اقتصاد السوق. [27]، ص 7، وقد كان من المفروض أن يحول إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة العقار السياحي الموكل تسييره إلى مؤسسات الترقية العقارية (OPGI-EPLF-AF)، إلا أن هذه العملية تشهد تباطؤا في وتيرتها.

وتجدر الإشارة إلى الأشغال التي انطلقت بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة فيما يتعلق بـ 19 منطقة توسع سياحية ذات أولوية و التي تم برمجتها ضمن برنامج مخطط التهيئة السياحية الذي شرع العمل به، حيث تم جرد 555 هكتار تبين أن 55.9 هكتار تتعلق بالأملاك الخاصة للدولة، و 199.5 هكتار تابعة للأملاك الوطنية العمومية و 287.5 هكتار مشترك. هذا التنوع في العقار السياحي يجعل من الصعب التحكم فيه خاصة في مجال الاستثمار السياحي الذي يسجل حوالي 300 مشروع سنويا من طرف المستثمرين المحليين، [3]، ص 79، و خلال سنة 2008 توسعت عمليات التهيئة لتشمل 22

منطقة للتوسع السياحي ذات أولوية موجهة لإنجاز مشاريع سياحية. وسيتم توسيع هذه العملية إلى 23 منطقة توسع سياحي أخرى بهدف رفع حجم عرض العقار السياحي وتوفير الظروف الملائمة للاستثمار السياحي، واستنادا إلى تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي لسنة 2004 فإن الواقع العمراني المحيط بالمناطق السياحية يشكل خطرا حقيقيا عليها، كونه لم يتم استغلاله وفقا لشروط تهيئة الإقليم و التعمير خاصة (مخطط التهيئة العمرانية و مخطط شغل الأراضي) و ذلك نتيجة لنمو المدن حول هذه المناطق بشكل يجعلها تختنق. و في غياب التكفل الحقيقي بتهيئة و تنظيم العقار السياحي دفع بأصحاب المشاريع السياحية البحث عن قطع أرضية خارج هذه المناطق بدلا من إقامة مشاريعهم داخل المناطق السياحية، حيث تم إلى غاية جانفي 2003 إحصاء 667 مشروع يعرف مشاكل ذات طابع عقاري منها: 388 مشروع في طور الإنجاز (88 مشرع داخل المناطق السياحية و 300 مشروع خارج هذه المناطق) و 279 مشروع متوقف (86 مشروع داخل المناطق السياحية و 193 مشروع خارج هذه المناطق). [3]،ص79.

3.3.2.2.1. صندوق دعم الاستثمار السياحي

بموجب قانون المالية لسنة 2002 تم إنشاء صندوق دعم الاستثمار السياحي أو دعم المستثمرين لاقتناء الأراضي بأسعار معقولة قصد وضع القطاع في ظروف تنافسية تشبه الظروف المعمول بها في تشريعات الدول المجاورة و التي وصلت إلى حد منح الأراضي بالدينار الرمزي، والاستثمار السياحي يتطلب مدة طويلة لإنجاز المشروع الذي تتراوح من بين ثلاث إلى خمس سنوات، إضافة إلى الوقت المطلوب لجلب الزبائن و كسب ثقتهم و تردهم على المؤسسات الفندقية، وهذا الصندوق سيساهم بشكل فعال و معتبر لبعث قوة من شأنها تدعيم الاستثمار السياحي و بالتالي يساهم في التنمية الوطنية.

الفصل 2

الإطار القانوني لاستغلال العقار الموجه للاستثمار

أظهر التشخيص الذي تم حول تسيير العقار الاقتصادي وجود جملة من المعطيات، أهمها تضاعف عدد المتعاملين وتعدد الأنظمة وغياب إجراءات واضحة لتوفير العقار وعدم وجود أسعار محددة للعقار الذي يخضع للمضاربة إضافة إلى تحويل استثمارات العقار، لهذا كان لابد من وضع تدابير وخطّة عمل تهدف بالخصوص إلى تحديد الطلب ومعرفة وتوسعة العرض، وتأسيس نظام لسعر السوق وتحرير تطابق العرض والطلب في إطار الشفافية من خلال خلق بنك معطيات ووضع لائحة للأسعار وإدماج مراكز القرار ودعم الحصول على العقار.

ولتجسيد هذه الإستراتيجية العقارية تم نشر مراسيم تنفيذية تعلق بتنظيم سوق العقار الاقتصادية، إذ أنشأت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، في إطار وضع أجهزة وهياكل مركزية وأخرى محلية للتكفل بالعقار الموجه للاستثمار بصفة خاصة، و فيما يخص المرسوم التنفيذي رقم 07/ 121 المؤرخ في 23 أفريل 2007 فجاء تطبيقاً لأحكام الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ولا بد أن نشير إلى أن الأمر 06-11 قد ألغي بموجب أحكام الأمر 08-04، وتم التخلي عن التنازل كريق للحصول على العقار، وتم الإبقاء في إطار الأمر 08-04 على الامتياز فقط، وسوف نتطرق إلى ذلك بالتفصيل من خلال هذا الفصل.

وسوف نتناول في المبحث الأول من هذا الفصل الإطار المؤسسي لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، بالتطرق إلى الأجهزة المركزية والمحلية، التي تعنى أساساً بالعقار، أو التي يعد العقار جزء من صلاحياتها، كما نتطرق في المبحث الثاني إلى الطرق أو ما يسمى بالإجراءات القانونية لاستغلال العقار الموجه نحو الاستثمار، وهما الامتياز والتنازل.

1.2. الإطار المؤسسي لاستغلال العقار:

أظهر التشخيص الذي تم حول تسيير العقار الاقتصادي، وجود جملة من المعطيات أهمها تضاعف عدد المتعاملين ، وتعدد الأنظمة وغياب إجراءات واضحة لتوفير العقار، وعدم وجود أسعار محددة للعقار الذي يخضع للمضاربة إضافة إلى تحويل استثمارات العقار الصناعي، لقد سمحت دراسة العقار الموجه للاستثمار، بإبراز وضعية متناقضة وإشكالية يعرفها القطاع، كما أن بروز سوق للعقار يستلزم تدخل في إطار الإستراتيجية الشاملة لترقية الاستثمار، ولا بد أن يأخذ هذا التدخل بعين الاعتبار الطابع الخاص لسوق العقار في الجزائر، و لا بد أن يقوم هذا التدخل على:

- ضمان تسيير وطني ومحلي للذمة المالية في إطار أهداف ترقية الاستثمار،
- تنظيم مراقبة داخلية ذات هدف اقتصادي،
- تسهيل الإطار المؤسسي.
- ثم أن تحقيق هذه الأهداف يمر عبر ما يأتي:
- تقليص مراكز اتخاذ القرار،
- وضع إطار شفاف وتنافسي للعرض والطلب على أساس سعر التوازن،
- تحقيق أهداف النمو والتنمية المتوازنة عبر كامل التراب الوطني.

وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم 119/07 يندرج لتحقيق جزء من الجانب الاستراتيجي للاستثمار وذلك بإنشاء هياكل مركزية متمثلة في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF، إلى جانب الأجهزة الأخرى الخاصة بكل صنف من العقار، أما المرسوم 07-120 الذي نص على جانب ثاني من هذه الإستراتيجية المتمثل في الجهاز المحلي، والمتمثل في لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار CALPIREF، وسنتناول في المطلب الأول الأجهزة المركزية و في المطلب الثاني الأجهزة المحلية.

1.1.2. الأجهزة المركزية:

سوف نتناول من خلال هذا المطلب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من خلال الفرع الأول باعتبارها جهاز ذو صلة مباشرة بالعقار، إذ أنشأ خصيصا للتكفل بالعقار، ثم نتناول في الفرع الثاني من هذا المطلب الأجهزة التي تعنى بالعقار، باعتباره جزء من مهامها وصلاحياتها.

1.1.1.2. الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

تم إنشاء هذه الوكالة بموجب المرسوم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي. الجريدة الرسمية العدد 27 ، أي سنة 2007 فهي تعد من الإجراءات الحديثة التي اتخذها المشرع للقضاء على مشكل العقار الاقتصادي والطبيعة القانونية لهذه الوكالة هي " مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتتمتع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"، وتخضع للقانون العام تارة وتارة أخرى تخضع للقانون الخاص، حيث تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وهذا بالاستناد إلى الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من المرسوم 119-07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويحدد قانونها الأساسي حسب المادة 01 من المرسوم. [91]، ص3.

وتوضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مع الإشارة إلى أن هذه الوزارة توسعت صلاحيتها وأصبحت تضم وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات وقد تم تحديد مقرها الرئيسي في مدينة الجزائر كما يمكن إنشاء هياكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني، ولا بد أن نشير إلى أهمية اللامركزية في إنجاز عمل هذه الهيئة التي تعترم فتح وكالات محلية على مستوى 48 ولاية على المدى البعيد، وهي الآن تضم 11 وكالة جهوية في وهران وتلمسان وتيارت والجزائر والبلدية و عنابة و قسنطينة و سطيف وبسكرة إضافة إلى ورقلة و أدرار كذلك يجب أن يوجد تنسيق مع الولاية الذين يعتبرون حلقة مهمة في عمل الوكالة باعتبارهم أصحاب القرار عند منح العقارات الذي يتم عن طريق لجنة يترأسونها وتضم ممثلين عن عدد من الهيئات منها وكالة الوساطة والضبط العقاري. [92].

1.1.1.1.2. الإطار التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري :

حتى تقوم الوكالة الوطنية للوساطة والحفظ العقاري بالمهام المنوطة بها والمحددة في قانونها الأساسي، فقد وضع لها إطار تنظيمي خاص إذ يتولى إدارة الوكالة مجلس ومدير عام حسب المادة 11 من المرسوم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي. [91]، ص 4.

1.1.1.1.2. مجلس الإدارة:

ينكون مجلس الإدارة من 12 عضوا حسب المادة 12 من المرسوم 119/07، يمثلون مختلف القطاعات الفاعلة في مجال العقار إذ يتشكل هذا المجلس من الأعضاء الآتية:

- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
- ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية أحدهما يمثل الخزينة وآخر يمثل 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. [91]، ص 4.

المرسوم 119/07 أشار إلى 12 عضو يمثلون وزارت معينة و لكن سنة 2008 قد تم إدماج عدد من الوزارات في وزارة واحدة مثلا وزارة السياحة أدمجت ضمن وزارة البيئة و تهيئة الإقليم و أصبحت وزارة واحدة هي وزارة تهيئة الإقليم والبيئة والسياحة، مما يطرح التساؤل حول كيفية التمثيل حاليا؟.

ويتم تعيين أعضاء المجلس بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وبناء على اقتراح السلطات التابعين لها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد ، مثلا ممثل وزير السياحة يتم تعيينه على مستوى وزارة السياحة وكذلك الحال بالنسبة للوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم وShan باقي الأعضاء إذ يعينون على مستوى الهيئات التابعين لها وفي حالة شغور مقعد أحد أعضاء المجلس، يتم استخلافه وفقا للأشكال نفسها بالنسبة للمدة المتبقية من العهدة وليس بمدة جديدة، وهذا ما جاءت به المادة الفقرة الثانية من المادة 14 من 119/07 المذكور أعلاه، كما يمكن في بعض المسائل الخاصة المدرجة في جدول الأعمال اللجوء إلى خدمات الاستشارة والخبرة الخارجية بذوي الاختصاص لحضور الجلسات الخاصة، وهذا ما تضمنته الفقرة الأخيرة من المادة 14 من المرسوم 119/07.

ويتأسر المجلس الوزير المكلف بترقية الاستثمارات (حاليا وزير الصناعة وترقية الاستثمارات)، أما عن طريقة عقد الاجتماعات اجتماعات المجلس فهو يجتمع في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسه ثلاث مرات في السنة، ويمكن أن يجتمع في دورة استثنائية بطلب من رئيسه أو بطلب من المدير العام للوكالة أو بناء على اقتراح ثلثي أعضائه حسب المادة 16 من المرسوم نفسه، وهو في هذا- كيفية عقد الاجتماعات - لا يختلف عن غيره من الهيئات المركزية، ويجب إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء المجلس مرفقة بجدول الأعمال خمسة 15 عشر يوما على الأقل قبل التاريخ المحدد للاجتماع غير أنه يمكن تقليص هذه المدة بالنسبة للدورات الاستثنائية، ودون أن تقل عن ثمانية أيام حسب المادة 18 ، وهذا حتى يتمكن الأعضاء في مجلس الإدارة من تحضير ودراسة المواضيع المدرجة في جدول الأعمال حتى يكون ذا فعالية، وفيما يتعلق بجدول الأعمال فإنه يكون ضمن المجالات المحددة في المادة 15 التي حددت المحاور والمواضيع المنوط بالمجلس دراستها وهي:

- مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير والمتوسط،
- تنظيم الوكالة وسيرها، لاسيما حصيلة النشاط،
- الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات،
- الحصول على المساهمات وإنشاء الملاحق،
- حصائل وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصيص النتائج،
- التقرير السنوي للتسيير،
- تقارير محافظي الحسابات،
- قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها،

- الاتفاقيات والشروط العامة لمنح الأجور الخاصة بمستخدمي الوكالة،
- مشروع النظام الداخلي للوكالة،
- اقتناء وإيجار البنايات حسب المادة 15، [91]، ص 5 .

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 15 أعلاه وسعت من صلاحيات المجلس إلى كل مسألة أخرى يعرضها المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع انجاز أهدافها، ويجتمع أعضاء المجلس للمناقشة حول المواضيع المدرجة في جدول الأعمال، غير أن مداولات هذا المجلس لا تصح إلا بحضور ثلثي أعضائه، أما المصادقة على هذه المداولات فإنها تتم بالأغلبية البسيطة وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا حسب المادة 19، ولإضفاء القوة القانونية والحجية لمداولات المجلس لا بد أن تحرر هذه المداولات في محاضر يوقعها رئيس المجلس وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه، ثم يوافق الوزير الوصي المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار على المحاضر، خلال الشهر الذي يلي تاريخ الاجتماع حسب المادة 20، وتجدر الإشارة إلى أن توجيهات المجلس ومداولاته لا بد أن تنفذ من قبل المدير العام للوكالة.

2.1.1.1.1.2. المدير العام

الجهاز الثاني الذي يتولى تنظيم وسير الوكالة الوطنية للوساطة والحفظ العقاري، يتمثل في المدير العام للوكالة الذي يعين بموجب مرسوم رئاسي وفقا للتنظيم المعمول به وتنتهي مهامه بنفس الأشكال حسب المادة 21، أما موظفي الوكالة جزء منهم من العمال المحولين من الجهاز المكلف بالعقار لدى المديرية العمدة للاستثمار بوزارة المساهمة وترقية الاستثمار باعتبارهم كانوا أهل اختصاص في هذا المجال - وزارة المسامات وترقية الاستثمارات، وضمن مديريتها العامة للاستثمار هنالك الجهاز المكلف بالعقار وأعضاء هذا الجهاز هم الذين أعدوا دراسة حول واقع العقار واقتروا الوكالة كآلية لحل إشكالية العقار من وجهة نظرهم - وعلى اعتبار أن الجهاز المكلف بالعقار على مستوى وزارة الاستثمار كان محكوما عليه بالزوال بمجرد إنشاء الوكالة. [5]، ص 20، ولقد سبقت الإشارة إلى أنه من بين المهام المنوطة بالمدير العام للوكالة، تنفيذ توجيهات المجلس ومداولاته، غير أنه في هذا المجال يتمتع بسلطات أوسع من أجل ضمان الإدارة والتسيير الإداري و التقني والمالي للوكالة، وبهذه الصفة يقوم بما يأتي:

- يعد التنظيم العام للوكالة ويقترحه على المجلس،
- يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة السليمة 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 فرض في إطار التنظيم المعمول به،
- يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية ويمكنه التقاضي،
- يسهر على احترام التنظيم والنظام الداخلي وتطبيقها،
- يعد في نهاية كل سنة مالية تقريراً سنوياً عن النشاطات مرفقاً بحصائل وجدول حسابات النتائج ويرسلها إلى السلطة الوصية بعد مداولة المجلس ويضمن إرسالها لوزارة المالية حسب المادة 22.

2.1.1.1.2. النظام المالي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

الوكالة تتمتع بالشخصية المعنوية ولها ذمة مالية مستقلة وتشكل الذمة المالية للوكالة من أملاك محولة، و/أو مخصصة من الدولة وأملاك مكتسبة أو منجزة بأموالها الخاصة، ويضاف إلى هذا التخصيص الأولي من الدولة الممول من ميزانية الدولة بقرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بترقية الاستثمارات حسب المادة 23 [91]، ص 6 .

وتكون الأملاك المحولة، أو المخصصة موضوع جرد ينجز بالاشتراك بين المصالح المعنية في وزارة المالية والوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات الحافظة العقارية التابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتكون من:

1.2.1.1.1.2. الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

وتشمل:

- الأراضي غير المستغلة وغير المخصصة أو التي لم يتم تخصيصها لوجه ما،
- الأراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة،
- الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعة عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة غير لازمة لنشاطاتها،

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

الأراضي المعروضة في السوق من طرف المؤسسة العمومية (EPE). [93]، ص 23

ب- الأصول المتبقية (التابعة للمؤسسات العمومية المحلة)

ج- الأراضي غير المستعملة وغير الموزعة الموجودة داخل المناطق الصناعية. [94]، ص 4.

وعلى غرار باقي مؤسسات الدولة تفتح السنة المالية للوكالة في أول يناير وتختتم في 31 ديسمبر من كل سنة وتتمثل ميزانية الوكالة على باين أحدهما للنفقات والثاني للإيرادات حسب المادتين 25 و 27:

2.2.1.1.1.2. في باب الإيرادات

– التخصيص الأولي،

المنتجات و أداءات الخدمات الأخرى المقبوضة بعنوان نشاطها،

مكافآت تبعات الخدمة العمومية التي تكلف بها الوكالة طبقا للخدمات المحددة في الاتفاقيات

المبرمة لهذا الغرض حسب المادة 27. [91]، ص 6.

"وتتضمن تبعات الخدمة العمومية الموكلة للوكالة مجموع المهام المسندة إليها بعنوان نشاطها الدولة أو الجماعات الإقليمية في مجال تسيير العقار الاقتصادي الناتجة:

عن التسيير وفقا لاتفاقية الأصول المتبقية والأصول الفائضة التابعة للأموال الخاصة للدولة،

عن إشهار لكل عقار تسييره لحساب المالك عن طريق بنك المعطيات،

عن إنشاء مرصد بعنوان مهمة الضبط بغرض إعداد دراسات ومذكرات دورية توجهها لمختلف

المتدخلين في العقار الاقتصادي. " حسب المادة 2 من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية، ملحق

بالمرسوم 119/07، الجريدة الرسمية العدد 27.

– المنتجات المالية،

– الهبات والوصايا و أشكال الأيلولة الأخرى،

– القروض المحتملة المبرمة وفقا للتشريع المعمول به،

– ناتج التنازل والامتياز والانجاز الناشئ عن المعاملات بعنوان مهام التسيير والترقية والوساطة التي تمارسها الوكالة،

– وكل الموارد الأخرى المرتبطة بنشاطها.

3.2.1.1.1.2. باب النفقات

-نفقات التسيير،

-نفقات الاستثمار والتجهيز،

-كل النفقات الأخرى التي تدخل في إطار مهامها حسب المادة 27،

وتتلقى الوكالة مساهمة مالية عن كل سنة مالية، مقابل تبعات الخدمة العمومية التي أوكلت لها بموجب "دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية " حسب المادة 04 من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية.[91]، ص7، وقد أكدت المادة 6 من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية على أن تدفع المساهمات المالية الواجبة الأداء للوكالة مقابل تكفل هذه الأخيرة، بتبعات الخدمة العمومية، ووفقا للإجراءات المتبعة في هذا المجال، ويجب أن تكون المساهمات موضوع محاسبة منفصلة كما يجب أن ترسل حصيلة استعمال المساهمات إلى وزير المالية عند نهاية كل سنة مالية حسب المادة 10 من دفتر أعباء الخدمة العمومية، ولا بد من تسجيل المساهمات السنوية المحددة بعنوان دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية في ميزانية وزارة الصناعة والمساهمات وترقية الاستثمارات، وفقا للإجراءات المتبعة في هذا المجال، وبما أن الوزارة الوصية على الوكالة هي وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات فان الوكالة ترسل عن كل سنة مالية إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمار، تقيما للمبالغ التي يجب أن تخصص لها لتغطية الأعباء الحقيقية الناجمة عن تبعات الخدمة العمومية المفروضة عليها بموجب دفتر الأعباء الملحق بالمرسوم 119-07 هذا وقبل 30 أفريل من كل سنة.

ويحدد الوزير المكلف بالمالية رفقة الوزير المكلف بترقية الاستثمار مخصصات الاعتماد عند إعداد ميزانية الدولة، ويمكن مراجعة هذه الاعتمادات خلال السنة المالية في حالة ما إذا عدلت أحكام تنظيمية جديدة التبعات التي تحملتها الوكالة حسب الفقرة الثانية والثالثة من المادة 5 من دفتر تبعات الخدمة العمومية، كما يعد من التزامات الوكالة، إعداد عن كل سنة مالية ميزانية السنة الموالية، التي تشمل ما يأتي:

- الحصيلة وحسابات النتائج المحاسبية التقديرية مع التزامات الوكالة تجاه الدولة
- برنامج مادي ومالي لانجاز في مجال الدراسات والانجاز في مجال تسيير العقار الاقتصادي حسب المادة 9 من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية. [91]، ص7.

3.1.1.1.2. مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أنشئت في أفريل 2007 من أجل دفع الاستثمار، وهي مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري وموضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، وهي مسيرة من طرف مجلس إدارة مكون من 12 عضو، [94]، ص6، وقد أسندت إليها عدة مهام وقد نصت المادة 3 أن "الوكالة تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي، المذكور في المادتين 5 و 6 أدناه " من المرسوم 119/07.

تتولى الوكالة مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الاستثمار، كما تتولى الوكالة بموجب المادة 5 من 119/07 مهمة الوساطة والتي تضمن المقابلة بين العرض والطلب، وعلى هذا الأساس فهي تسيير وفقا لاتفاقية ولحساب المالكين للعقارات وبكل أنواعها، من جانب آخر تضطلع الوكالة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي، بمهمة الملاحظة وتقديم المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا، حول العرض والطلب العقاري وكذا توجهات السوق العقارية وآفاقها، أما نشاطها فيتمثل في إبراز سوق عقارية حرة موجهة للاستثمار وتقوم لهذا بنشر المعلومات حول الأصول العقارية، والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين. [95]، ص3، وتجدر الإشارة إلى أنه كان من الصعب معرفة العرض العقاري المقدم من طرف الخواص بشكل دقيق، والذي يمر عبر قنوات غير رسمية، إذ أن العروض المعلن عنها من قبل الصحافة المتخصصة والأسبوعية، وتلك التي يتم الإعلان عنها عن طريق الوكالات العقارية يتم شراؤها من قبل المستفيدين من الأراضي من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات بأسعار منخفضة، ويعرض على سوق العقار للمضاربة. [5]، ص8.

وأمام هذا الوضع استحدثت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وأوكلت لها مهمة نشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية، ذات الطابع الاقتصادي، وللقيام بهذه المهمة أنشأت

بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية، ويعد بنك المعطيات الأداة الرئيسية لهذه الوكالة ويسمح بتحديد الأراضي العمومية والخاصة التي يمكن وضعها في السوق وكذا مساحتها، ووضع الشاغلين في حال تواجدهم، ووضع الهياكل القاعدية المحيطة ودرجة صلاحيتها، وتدبير الحصول على الأراضي، والأعوان المسيرين لهذه القطع الأرضية، ويتعلق الأمر بكل المودعات العقارية العمومية والخاصة. [5]، ص13، والهدف من إنشاء بنك المعطيات ليس فقط تقديم الإجابة السريعة لطلب الاستعلام حول الأراضي التي يتقدم بها المستثمرون، ولكن أيضا تحديد موقع الوعاء العقاري الذي يتناسب مع احتياجاتهم والمنافع التي توفرها، وكذلك معلومات خاصة بمالكها والتدابير الميسرة لبيعها أو التنازل عنها أو كرائها. [5]، ص14.

وقد أشارت مديرة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى أن عملية جمع المعلومات لتكوين بنك معطيات عقاري، استغرقت أكثر من شهرين وتطلبت بذل مجهودات معترفة بأن هذه العملية تعد من أصعب المهام الموكلة للوكالة الفتية، التي شرعت في العمل منذ أفريل سنة 2007 باعتبار أن المعلومة الخاصة بالعقار ليست جامدة وبالتالي فإن مسألة تحديث المعلومات تطرح بشدة. [92]، إضافة إلى بنك المعطيات وضعت الوكالة وسيلة أخرى تساعدها على القيام بالمهام المنوطة بها، حيث نصت المادة 8 من المرسوم 119/07 على أن " تعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتحنيه كل 6 أشهر، " [91]، ص4، ويقصد بالجدول قائمة أسعار البيع المرجعية أو الكراء لمختلف القطع الأرضية، وأن وضع هذا الجدول يعتبر ضرورة تقنية، تفرضها الميزة الاحتكارية لسوق العقار في الجزائر... ويتم تحديد الأسعار في السوق عندما يكون أكثر حيوية ومنافسة، غير أنه يجب التذكير بالأهداف الاقتصادية للمالك، والذي هو في معظم الحالات الدولة، وهي ليست تاجرة حينما يتعلق الأمر بترقية الاستثمار، وهدفها ليس المردود المالي للاستثمار ولكن التنمية. [5]، ص14.

واستنادا إلى نص المادة 8 من المرسوم 119/07، فإن أسعار الجدول ستستعمل كأسعار مرجعية لكل الصفقات سواء المعروضة عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، وفي هذه الحالة تكون الأسعار بمثابة قاعدة للتفاوض يجب استكمالها بدراسة طبيعة المشروع الاستثماري المعني. [5]، ص14، وطبقا للتشريع المسير للنشاط العقاري وتهيئة، الإقليم تتخذ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري صفة المتعهد في الترقية العقارية، وهي مؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج الخدمات والسلع حسب

المادة 09.[91]، ص4، وبصفة عامة فان الوكالة مؤهلة للقيام بكل الأعمال التي من شأنها تساهم في 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،
- كما تتولى الوكالة مهمة الخدمة العمومية طبقا للتنظيم المعمول به كما هو مبين في دفتر الشروط العام الملحق بالمرسوم المنظم للوكالة 119 /07 حسب المادة 10.

وفي إطار تقييم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يشكك البعض ويتخوف من قدرة هذه الوكالة في حل مشكل العقار الاقتصادي باعتبارها تابعة لوزارة الصناعة وترقية الاستثمارات ويستندون إلى عدة أسباب:

منذ سنة 2001 فان الوزارة الوصية على هذه الهيئة، قامت بتسيير المزايا الممنوحة للمستثمرين طبقا للأمر 03-01، على حساب استهلاك كبير لوسائلها،

رغم كونها مسؤولة عن تسيير الأصول المتبقية، فقد كانت غير قادرة على القيام بهذه المهمة التي تتطلب وسائل مادية وبشرية هامة،

أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فهي من جهة تعمل على الوساطة العقارية وترقية الاستثمار وغيرها أن هذا التجميع للمهام، لا شك سيعرقل سير العمليات، وسيكون له اثر لا محالة على فعالية هذه الهيئة.[5]، ص14.

أن صعوبة المهام التي يجب القيام بها لتنفيذ هذه الإجراءات تتطلب تحديد مستوى التنسيق وتعبئة مختلف الهيئات و الأعوان المعنيون بمشكل العقار الاقتصادي، و أيضا احترام أجل الأعمال قيد الانجاز.

2.1.1.2. الأجهزة المنصوص عليها في قوانين متفرقة:

سوف نحاول من خلال هذا الفرع الإشارة إلى مختلف الأجهزة التي قد تساهم بشكل مباشر أو غير مباشر في تمكين المستثمر من الحصول على العقار، بعد إن أفردنا للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الفرع الأول لما لها من دور فعال ومباشر في مجال العقار.

1.2.1.1.2. المجلس الوطني للاستثمار

سوف نتناول المجلس الوطني للاستثمار من منطلق أن هذا الأخير له عدة مهام في مجال الاستثمار، إذ أن مهامه تمتد إلى كل مسألة ذات صلة بحقل الاستثمار كما تقضي بذلك أحكام المادتين الثامن عشر (18) من الأمر 03-01 المعدل والمتمم والثالثة (3) من المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في 9 أكتوبر سنة 2006 المتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية العدد 64، وكما سبقت الإشارة إلى أن بداية أي مشروع استثماري و نقطة الانطلاق هي من الفضاء العقاري.

ويعتبر إنشاء المجلس الوطني للاستثمار خلاصة التفكير العميق حول كيفية توحيد مراكز اتخاذ القرار المتعلقة بالاستثمار، كما أن إنشائه يغطي فراغا ملحوظا في إعداد السياسات الشاملة والاستراتيجيات لترقية وتطوير الاستثمار قبل سنة 2001، حيث يتكفل لاسيما باقتراح سياسة تطوير الاستثمار والسهل على تطبيقها ومتابعة انجاز المشاريع، [2]، ص 4، ويعد الأمر 03-01 الإطار القانوني الأول الذي أنشأ المجلس الوطني للاستثمار، ففي إطار المرسوم التشريعي 12-93 المتعلق بترقية الاستثمار، تم استحداث الوكالة الوطنية لترقية الاستثمارات فقط، أما الأمر 03-01 فقد أنشأ إضافة إلى الوكالة السابقة بتسمية جديدة (الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار)، المجلس الوطني للاستثمار وخصه بالفصل الأول من الباب الرابع المتضمن أجهزة الاستثمار، في ثلاث مواد (18، 19، 20)، وقد حددت تشكيلته وتنظيمه وسيره عن طريق المرسوم التنفيذي 281/01 المؤرخ في 24 سبتمبر سنة 2001 يتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره .

لكن بموجب الأمر 08-06 المعدل والمتمم للأمر 03-01 تم تعديل الإطار القانوني الذي يحكم المجلس وعدلت المادة 18 من الأمر 03-01 بموجب المادة 12 من الأمر 08-06، [53]، ص وتم إلغاء أحكام المادتين 19، 20 من الأمر 03-01، كما تم إصدار مرسوم تنفيذي جديد ينظم المجلس الوطني للاستثمار يتناسب مع ما جاء به الأمر 08-06، وقد حمل المرسوم رقم 355 لسنة 2006، والذي ألغى المرسوم 282-01 [96] بموجب المادة 8 منه، وسوف نتناول المجلس الوطني للاستثمار وفق نظامه القانوني الحالي، وكلما دعت الضرورة عقد مقارنة مع نظامه القانوني السابق.

1.1.2.1.1.2 الإطّار التنظيمي للمجلس الوطني للاستثمار :

نصت المادة 18 من الأمر 03-01 المعدل والمتمم " ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص بالمجلس، ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة، ويكلف المجلس بالمسائل المتصلة بإستراتيجية الاستثمارات وسياسة دعم الاستثمارات، وبالموافقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، وبصفة عامة كل المسائل المتصلة بتنفيذ هذا الأمر... " مع أن المادة 12 من الأمر 08-06 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006، تعدل وتتمم الأمر 03-01 المؤرخ في 20 عشت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 47.

و تحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و صلاحياته عن طريق التنظيم، وذلك وفقا لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 18 من الأمر 03-01 المعدل والمتمم، وتطبيقا لهذا النص صدر المرسوم التنفيذي 355/06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره.

واستنادا إلى المادة 4 من هذا المرسوم (355/06)، يبلغ عدد أعضاء المجلس الوطني للاستثمار تسعة (9) أعضاء يمثلون معظم الوزارات المعنية بالاستثمار وهم:

- الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
- الوزير المكلف بالمالية الوزير المكلف،
- الوزير المكلف بترقية الاستثمارات،
- الوزير المكلف بالتجارة،
- الوزير المكلف بالطاقة والمناجم،
- الوزير المكلف بالصناعة،
- الوزير المكلف بالصناعة،
- الوزير المكلف بالسياحة، مع العلم أن المرسوم 281/01 نص أيضا على تسعة أعضاء
- الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة،
- الوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة حسب المادة 4 من المرسوم 355/06 المؤرخ في 9 أكتوبر سنة 2006 يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره. [97]، 13.

كما يشارك وزير (أو وزراء) القطاع المعني (أو القطاعات المعنية) بجدول الأعمال في أعمال المجلس.

ويرى الدكتور عجة الجبلاي أن هذه التشكيلة يغيب فيها تمثيل وزير العدل و له دور في تنشيط الاستثمار، كما يغيب عن هذا المجلس وزير الفلاحة والذي يحظى قطاعه بمكانه فعالة لاسيما في إطار قانون الاستصلاح عن طريق الامتياز، خاصة أن برنامج الإنعاش الاقتصادي ركز على تسخير الاستثمار الوطني و الأجنبي لخدمة الفلاحة الوطنية، وبغض النظر عن هاته الملاحظات، يجد أن تركيبة المجلس منسجمة إلى حد ما، وتشكل في الوقت ذاته مجلس حكومة مصغر، إذا ما أخذنا بعين الاعتبار مستوى التمثيل في المجلس. [16]، ص683، و يحضر رئيس مجلس الإدارة وكذا المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كملاحظين في اجتماعات المجلس ويقدم المدير العام للوكالة مشاريع الاتفاقيات للمجلس وفقا للمادة 12 من الأمر 03-01 المعدل والمتمم. [97]، ص13، وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن أن يستعين المجلس عند الحاجة بكل شخص ذو كفاءة وخبرة في ميدان الاستثمار، وهذا ما تضمنته المادة الرابعة من المرسوم 355/06 في فقرتها الأخيرة.

أما بشأن اجتماعات المجلس فهو يجتمع مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل، ويمكن استدعاؤه عند الحاجة بناء على طلب من رئيسه أو بطلب من أحد أعضائه حسب المادة 5 من المرسوم 355/06، ويعني ذلك أن المجلس يجتمع أربع مرات في السنة دون احتساب كل الدورات الاستثنائية، وهذا الحجم المعتبر للدورات يعبر في الواقع عن رغبة وإصرار السلطة على تحسين مناخ الاستثمار ومراقبة تطوره وتتوج أشغال المجلس بمقررات وتوصيات. [16]، ص683، وفي هذا الشأن يعد المجلس جهة قرار وفي نفس الوقت جهة استشارة، ويستشف ذلك بالنظر إلى أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي 355/06 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. [16]، ص684.

وقد أسندت مهمة أمانة المجلس الوطني للاستثمار إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، في إطار المرسوم 355 /06 المادة 07 منه، في حين أن المادة 08 من المرسوم السابق 281/01 كانت توكل هذه المهمة إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وفي إطار أدائه لمهمة أمانة المجلس الوطني للاستثمار يتولى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ما يأتي:

- ضبط جدول أعمال الجلسات وتاريخها ويقترح ذلك على رئيس المجلس،
 - ضمان تحضير أشغال المجلس ومتابعتها،
 - القيام بتبليغ كل قرار و رأي وتوصية يصدرها المجلس إلى أعضاء المجلس والإدارات المعنية،
 - ضمان متابعة تنفيذ قرارات المجلس و آرائه وتوصياته،
 - تزويد أشغال المجلس بالمعلومات والدراسات الدقيقة ذات الصلة بتطوير الاستثمار،
 - السهر على انجاز تقارير دورية لتقييم الوضع المتعلق بالاستثمار.
- وهذه المهام تقريبا هي ذاتها التي كانت موكلة للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بصفتها تتولى أمانة المجلس الوطني للاستثمار حسب المادة 9 من المرسوم 381/01.

2.1.2.1.1.2 مهام المجلس الوطني للاستثمار

لقد سبقت الإشارة إلى أن الشيء الجديد المبتكر الذي جاء به الأمر 03-01 يتمثل في استحداثه لمجلس وطني للاستثمار، عهدت إليه مهام كثيرة وخطيرة في ميدان تشجيع الاستثمارات وخلق الظروف الملائمة لازدهارها وانتعاشها [98]، ص50، و تتمثل هذه المهام في:

1.2.1.2.1.1.2.1.1.2 مهام ذات طابع استراتيجي

يكلف بالمجلس باقتراح المسائل المتصلة بإستراتيجية الاستثمارات و سياسة دعمها، حسب نص المادة 18 من الأمر 03-01 المعدل والمتمم، وجاء المرسوم التنفيذي 355/06 بتفصيل أكثر لهذه المهام إذ نصت المادة 3 منه على أن يدرس المجلس الوطني للاستثمار البرنامج الوطني لترقية الاستثمار الذي يسند إليه ويوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال تطوير الاستثمار، كما يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه، كما قد يرى المجلس ضرورة استحداث مؤسسات و هياكل مالية من شأنها تحقيق تمويل أفضل للاستثمار وبالتالي المساهمة في تطويره فهو يتمتع بصلاحيه اقتراح ذلك. [98]، ص51.

2.2.1.2.1.1.2. مهام ذات طابع تنفيذي

ويتكفل في هذا الإطار بدراسة الاتفاقيات المذكورة في المادة 12 المعدلة والمتممة من الأمر 03-01 والموافقة عليها، وتجدر الإشارة إلى أن هذه الاتفاقيات تبرمها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار التي تتصرف باسم الدولة، بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار، ويستفيد المستثمرون بموجب هذه الاتفاقيات بمنافع وامتيازات إضافية نظرا للأهمية الخاصة للاستثمارات التي يتعهدون بإنجازها بحكم توفرهم على وسائل وإمكانات الإنجاز التقنية والبشرية الضرورية لذلك وفي نفس الإطار ومن المهام الموكلة للمجلس الحسم في الأهداف المرسومة للتهيئة الإقليمية، كما يبيت 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 للاقتصاد الوطني لا سيما عندما تستعمل تكنولوجيات خاصة من شأنها أن تحافظ على البيئة وتحمي الموارد الطبيعية وتساهم في ادخار الطاقة وتفضي إلى تنمية اقتصادية مستدامة ومن إعفاءات جبائية وجمركية وتخفيضات متفاوتة المدة والتي يزداد حجمها مع تقدم الأشغال.[98]، ص 50 وما بعدها.

يتولى المجلس الوطني للاستثمار أيضا دراسة قائمة النشاطات والسلع المستثناة من المزايا ويوافق عليها ويقوم بتعديلها، وتحيينها ويدرس المجلس أيضا كل اقتراح لتأسيس مزايا جديدة، وكذا كل تعديل للمزايا الموجودة. [97]، ص 12، أما عن مهام المجلس الوطني للاستثمار في الجانب المالي، فيتولى ضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار وتشجيعه، وقيم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار.

3.2.1.2.1.1.2. مهام ذات طابع استشاري

ويقترح في هذا الشأن التدابير التحفيزية للاستثمار لتنفيذ وترتيب ودعم الاستثمار المساهمة للتطورات الملحوظة، ويقترح على الحكومة كل القرارات الضرورية لتنفيذ وترتيب ودعم الاستثمار وتشجيعه. [16]، ص 684، وحددت المادة 11 من الأمر 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، صلاحية أخرى ومهمة للمجلس الوطني للاستثمار تتمثل في منح بالتراضي مهما كان موقع المشروع ويمكنه زيادة على ذلك أن يمنح تخفيضات على سعر التنازل أو على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية على النحو الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية.[99]، ص 11.

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن المادة 18 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدلة بالمادة 12 من الأمر 08-06 المعدل والمتمم للأمر 03-01، قد نصت على أن يكلف المجلس الوطني للاستثمار بالمسائل المتصلة بإستراتيجية الاستثمارات وسياسة دعمها، كما أكدت على هذا المادة 3 من المرسوم 356/06 بنصها " يقترح إستراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياته، " وهذه المهمة من شأنها إدخال المزيد من الانسجام والاتساق على القرارات التي تتخذها السلطات العمومية في مجال عملها الدعوب والمتواصل لتحقيق المزيد من الاستثمارات وإزالة العوائق والصعوبات التي تعترض سبيله، كما أن المجلس مدعو للمساهمة في توضيح الرؤية، ورسم إستراتيجية اقتصادية كفيلة بتحقيق الأهداف المرسوم انطلاقا من الإمكانيات والوسائل المادية والبشرية المتاحة، ولا يتأتى تحقيق رؤية إستراتيجية شاملة لمجال نشاطات الاستثمار إلا بإزالة تداخل الاختصاصات، واختلاط الأدوار اللذان احداثا تذبذبا واضطرابا على مراكز اتخاذ القرار في هذا المجال في السنوات الأخيرة. [98]، ص50، وتجدر الإشارة إلى أنه لا يجب أن ننسى أيضا الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وما تلعبه من دور هام وفعال في مجال الاستثمار إلى جانب المجلس الوطني للاستثمار.

2.2.1.1.2. الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

أنشأ المشرع بموجب نص المادة السادسة من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم وكالة وطنية لتطوير الاستثمار محل وكالة ترقية الاستثمار APSI المنشأة في ظل المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار وتم وضع هذه الوكالة تحت سلطة رئيس الحكومة، إلا أنه بموجب الأمر 08-06 المعدل والمتمم للأمر 03-01 حذف عبارة تنشأ لدى رئيس الحكومة إذ أصبحت المادة 6 وفق التعديل " تنشأ وكالة وطنية لتطوير الاستثمار..."، مما يطرح التساؤل حول نوع العلاقة بين الوكالة الجديدة والحكومة ؟

أما الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار سواء في إطار المر 03-01 قبل التعديل أو بعده، فهي ذاتها الطبيعة القانونية للوكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها، فهي مؤسسة إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي باستثناء تبعيتها من الناحية العملية لوزير المساهمات وتنسيق الإصلاحات [16]، ص685، كما تقضي بذلك الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ويعد هذا الاستثناء الجديد الذي أتى به المرسوم 281/01 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية للاستثمار _ وأبقى عليه المرسوم 356 /06 _ مخالفا لما نص عليه المرسوم التنفيذي 319/94 حيث أصبحت وزارة

المساهمات وتنسيق الإصلاحات _ وحاليا وزارة الصناعة وترقية الاستثمار _ المراقب الأول لأعمال الوكالة. [16]، ص 685 .

وقد حدد مقر الوكالة في مدينة الجزائر، وتتوفر الوكالة على هياكل غير مركزية على المستوى المحلي، [100]، ص 14، على عكس التنظيم السابق – المرسوم التشريعي 93-12 – الذي جعل مسألة إنشاء مكاتب جهوية من أو محيلة مسألة خاضعة لتقدير السلطة الوصية ويفهم ذلك من عبارة " يمكن " بينما أصبح إنشاء هذه المكاتب بمقتضى النص الجديد أمرا حيويا وليس اختياري، ويعود السبب في ذلك إلى رغبة السلطة في تسيير غير مركزي لشؤون الاستثمار أملا منها في تقريب الإدارة من المستثمر. [16]، ص 685.

1.1.2.2.1.1.2. الإطار التنظيمي للوكالة

يدير الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مجلس إدارة يرأسه ممثل السلطة الوصية وهي الوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات ويسيرها مدير علم يساعده أمين عام. [100]، ص 16.

1.1.2.2.1.1.2. مجلس الإدارة

يتشكل مجلس الإدارة استنادا إلى المرسوم 356/06 من 16 عضوا وهم، ممثل السلطة الوصية أي وزارة الاستثمار رئيسا، وممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية، وممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية، أما وزير المالية فهو ممثل بعضوين، وممثل عن الوزير المكلف بالطاقة والمناجم، وممثل الوزير المكلف بالصناعة، وممثل الوزير المكلف بالتجارة، وممثل الوزير المكلف بالسياحة، وممثل عن الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وممثل عن الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة، وممثل عن محافظ بنك الجزائر، وممثل عن الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة، وممثل عن المجلس الوطني الاستشاري لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، إضافة إلى أربعة ممثلين عن أرباب العمل يعينهم نظراؤهم، وما يلاحظ على هذه التشكيلة مقارنة بالمرسوم 319/94 والمرسوم 282/01:

– استحوذ ممثل السلطة الوصية على رئاسة المجلس خلافا لما نصت عليه المادة 8 من المرسوم 282/01 التي أشارت صراحة إلى أن يترأس المجلس ممثل رئيس الحكومة، وخلافا لما جاء به

المرسوم 319/94 في مادته السابعة والتي سهت عن تحديد جهة الرئاسة رغم أن ذات المرسوم منح منصب الرئاسة في نص المادة الخامسة منه لممثل السلطة الوصية، والذي هو بالضرورة رئيس الحكومة. [16]، ص 685.

– تمثيل وزارة المالية بعضوين بدل عضو واحد كما كان مطبقا المرسوم 282 / 01، وخلافا أيضا للمرسوم 319/94 الذي كان ينص على ممثل الوزارة المكلفة بالميزانية، وهذا الاستبدال في محله لكون إدارة الميزانية في الواقع مجرد إدارة تابعة لوزارة المالية وليس لها دور مباشر في عملية الاستثمار عكس وزارة المالية التي تمتلك هذا الدور بالنظر إلى صلاحياتها المتشعبة [16]، ص 686، ولنفس العلة نرى المرسوم 356/06 رفع عدد ممثلي وزارة المالية إلى عضوين بدل عضو واحد .

– تم توسيع أعضاء المجلس حيث أضيف ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة والمناجم وممثل الوزير المكلف بالتجارة، وآخر يمثل وزير السياحة، وممثل عن المجلس الوطني الاستشاري لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، كما تضاعف عدد الممثلين لأرباب العمال من اثنين في كل من المرسومين 282/01 و 319/94 إلى أربعة وفق المرسوم الحالي 356/06.

– إلغاء التمييز بين ممثلي جمعيات أرباب العمل العموميين وأرباب العمل الخواص حيث أن نص المادة 6 من المرسوم 356/06 والمادة الثامنة من المرسوم 282/01 ، اكتفيا فقط بتعيين ممثلين عن أرباب العمل دون النظر إلى انتماءاتهم (عموميين أو خواص) - خلافا للمرسوم 319/94 -، شريطة احترام القانون المتعلق بممارسة الحق النقابي، والذي يشترط في الممثلين الانتماء إلى النقابة الأكثر تمثيلا على المستوى الوطني، و على مستوى آخر فإن إلغاء التمييز ينسجم مع فلسفة تطوير الاستثمار المبنية على قاعدة المساواة في المعاملة. [16]، ص 686.

– قد نصت المادة السابعة من المرسوم 356/06 – وهي تطابق المادة 9 من المرسوم 282/01 على أن يتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة بقرار لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، من طرف السلطة الوصية على الوكالة بناء على اقتراح من السلطات التي يتمنون إليها، ويتم اختيار هؤلاء من بين الموظفين الذين لهم رتبة مدير في الإدارة المركزية على الأقل.

– يجتمع المجلس أربع مرات في السنة مثلما كان معمولا به في السابق (المرسوم التنفيذي 349/94، والمرسوم 282/01)، ويمكن أن يجتمع في دورات عادية بناء على استدعاء رئيسيه أو بناء على اقتراح من ثلثي عدد أعضائه.

بالرجوع إلى نص المادة 10 من المرسوم 356/06 يجب أن يرسل رئيس مجلس الإدارة إلى كل عضو في المجلس استدعاء يبين فيه جدول الأعمال خمسة عشرة يوما على الأقل قبل تاريخ

الاجتماع، ويمكن تقليص هذا الأجل في الدورات غير العادية دون أن يقل عن ثمانية أيام، ولا تصح مداوات مجلس الإدارة إلا بحضور ثلثي أعضائه على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب يجتمع المجلس بعد استدعاء ثان، وتصح مداواته حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين حسب المادة 11 من المرسوم 356/06. [100]، 16، أما عن المسائل المخول لمجلس الإدارة التداول حولها فقد حددتها المادة 13 من المرسوم 356/06 وهي:

- 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 للوكالة أو ممثليات للوكالة في الخارج،
- إنشاء أجهزة لدعم عمل الوكالة في مجال الاستثمارات. [100]، ص 16.

والملاحظ أن هذه المادة جاءت بنفس المسائل التي كان لمجلس الإدارة التابع للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في إطار المرسوم 282/01 حسب المادة 15 التداول حولها، لكنها حذفت مسألتين كانتا واردتان في إطار المرسوم 282/01 أولهما شروط تنفيذ قرارات المجلس الوطني للاستثمار، والثانية المقاييس والشبكات التحليلية التي ينبغي أن تستعمل في تقويم مشاريع الاستثمار المقدمة بغية الاستفادة من المزايا المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وفي اعتقادنا هذه المسائل تبقى من صميم مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وبالتالي من المسائل المخولة لمجلس إدارتها، بالرغم من عدم الإشارة إليها في نص المادة 13 من المرسوم 356/06، ويتخذ مجلس الإدارة قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا. [100]، ص 17.

2.1.2.2.1.1.2. المدير العام

إلى جانب مجلس الإدارة هناك منصب المدير العام للوكالة، المعين بموجب مرسوم رئاسي بناء على اقتراح من الوزير الوصي حسب المادة 14، ويساعد المدير العام في تسيير الوكالة أمين عام

ومديرو دراسات ومديرون ونواب مديرين ورؤساء دراسات يعينون جميعهم بموجب مرسوم رئاسي وتنتهي مهامهم بنفس الأشكال[16]، ص687، وهذا استنادا إلى نص المادة 15 من المرسوم 356/06، والتي تطابق جزئيا مع المادة 17 من المرسوم 282/01، ويمكن للمدير العام أن يستعين عند الحاجة، بعد استشارة مجلس إدارة الوكالة، بخدمات مستشارين وخبراء تحدد مكافآتهم وفق التنظيم المعمول به المادة 20 من المرسوم 356/06.

إن مسؤولية سير الوكالة تقع على عاتق المدير العام المعين من طرف السلطة الوصية، الذي يقوم بإدارة جميع مصالح الوكالة، ويتصرف باسمها ويمثلها أمام القضاء، وفي أعمال الحياة المدنية، كما يمارس السلطة السلمية على مستخدميها، وهو مكلف أيضا بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة، إذن له دور تسيير وتنفيذ قرارات مجلس الإدارة، فليس له أية سلطة في اتخاذ القرارات حسب رأي الأستاذ مهدي هارون.[37]، ص257، وبالرجوع إلى المادة 18 من المرسوم 356/06 فإن المدير العام يتولى إعداد تقرير كل ثلاثة أشهر عن نشاط الوكالة يرسله إلى لسلطة الوصية ومجلس الإدارة، ويبرز هذا التقرير حصيلة التصريحات بالاستثمارات المسجلة وقرارات منح الامتيازات المسلمة والاتفاقيات المبرمة ومدى انجاز المشاريع الاستثمارية المسجلة وكذا التدفقات المالية الناجمة عنها. [100]، ص17.

واستنادا إلى المادة 19 من المرسوم 356/06 والمادة 21 من المرسوم 282/01 فإن "المدير العام هو الأمر بصرف ميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها، ويقوم بهذه الصفة بما يأتي:

- يعد مشاريع ميزانية تسيير الوكالة وتجهيزها،
- يبرم كل الصفقات والاتفاقات والاتفاقيات المرتبطة بمهام الوكالة،
- يمكن أن يفوض إمضاءه في حدود صلاحياته. " [100]، ص17

هذا من ناحية التنظيم الإداري للوكالة أما من حيث الصلاحيات نجد أن المشرع أعاد تنظيم هذه الصلاحيات حيث زود الوكالة بصلاحيات ومهام جديدة.

1.1.2. 2.2.2. مهام الوكالة

وقد حددت المادة 3 من المرسوم 356/06 مهام الوكالة بنصها "تتولى الوكالة تحت مراقبة وتوجيهات الوزير المكلف بترقية الاستثمارات المهام الآتية:

1.2.2.2.1.1.2. بعنوان مهمة الإعلام

- ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار،
- جمع كل الوثائق الضرورية التي تسمح لأوساط الأعمال بالتعرف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار بما في ذلك تلك التي تكتسي طابعا قطاعيا، وتعالجها وتنتجها وتنتشرها عبر أنسب وسائل الإعلام وتبادل المعطيات،
- وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على المعطيات الاقتصادية بكل أشكالها والمراجع التوثيقية و/أو مصادر المعلومات الأنسب الضرورية لتحضير مشاريعهم،
- وضع بنوك معطيات تتعلق بفرص الأعمال والشراكة والمشاريع وثروات الأقاليم المحلية و الجهوية وطاقاتها،
- وضع مصلحة للإعلام تحت تصرف المستثمرين من خلال كل دعائم الاتصال عند الاقتضاء وباللجوء إلى الخبرة،
- ضمان خدمة النشر حول المعطيات المذكورة أعلاه حسب المادة 03 من المرسوم 356/06. [100]، ص14.

1.1.2. 2.2.2.2. بعنوان مهمة التسهيل

- إنشاء الشباك الوحيد المركزي طبقا لأحكام المادة 2 أعلاه،
- تحديد كل العراقيل والضغوطات التي تعيق انجاز 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 وانجاز المشاريع.

3.2.2.2.1. بعنوان ترقية الاستثمار

- بكل مبادرة عمل في مجال الإعلام والترقية والتعاون مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج وتعزيزها،
- ضمان خدمة علاقات العمل وتسهيل الاتصالات مع المستثمرين غير المقيمين مع المتعاملين الجزائريين وترقية المشاريع وفرص الأعمال،
- تنظيم لقاءات وملتقيات وأيام دراسية ومنتديات وتظاهرات أخرى ذات الصلة بمهامها،
- المشاركة في التظاهرات الاقتصادية المنظمة في خارج والمتصلة بإستراتيجية ترقية الاستثمار المقررة من السلطات المعنية،
- إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها،
- ضمان خدمة الاتصال مع عالم العمال والصحافة المتخصصة،
- استغلال في إطار بر، كل الدراسات والمعلومات المتعلقة بالتجارب المماثلة التي أجريت في بلدان أخرى.

4.2.2.2. 1.1.2. بعنوان مهمة المساعدة

- تنظيم مصلحة استقبال المستثمرين وتوجيههم والتكفل بهم،
- وضع خدمة الاستشارات 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.

5.2.2.2..1.1.2. بعنوان المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي

- إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية،
- ضمان تسيير الحافطة العقارية وغير المنقولة الموجهة للاستثمار طبقا للمادة 26 من الأمر 03-01 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم،

- تجميع كل معلومة مفيدة لفائدة بنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات،
- تمثيل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي.

6.2.2.2.1.1.2. بعنوان تسيير الامتيازات:

- تحديد المشاريع التي تهم مصلحة الاقتصاد الوطني استنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به، التي صادق عليها المجلس الوطني للاستثمار حسب المادة 03 من المرسوم 356/065. [97]، ص 14.
- التفاوض حول الامتيازات الممنوحة للمشاريع التي تهم مصلحة الاقتصاد الوطني، تحت إشراف السلطة الوصية، وضمن الإطار المحدد في التشريع المعمول به،
- القيام بالتحقق من أن الاستثمارات المصرح بها من المستثمرين وكذا السلع والخدمات التي تشكلها، مؤهلة للاستفادة من نظام الحوافز، في حدود الشروط والإجراءات المحددة في التنظيم،
- إصدار القرار المتعلق بالامتيازات وإعداد قوائم برنامج اقتناء التجهيزات للمستثمرين المؤهلين للاستفادة من نظام الحوافز، في حدود الشروط والإجراءات المحددة في التنظيم المعمول به،
- 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، وهذا مع احترام الشروط والإجراءات المحددة مسبقا والتي بلغت للمستفيدين،
- استلام تصريحات التحويل وتنازلات عن الاستثمارات، طبقا للشروط المحددة في التنظيم المعمول به، [100]، ص 14.

7.2.2.2.1.1.2. 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 حسب المادة 03 دائما. [100]، 14.

بموجب الأمر 06-08 والمراسيم التطبيقية له لاسيما المرسوم 06/356 أعيد نشاط توجيه الوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار إلى مرافقة ومساعدة المستثمرين وجمع المعلومات الإحصائية حول مختلف أنشطتهم وتطوير المجال الإعلامي و التحسيبي وبالتالي أصبحت الوكالة الحلقة حلقة التطبيق الميداني ومتابعة مدى تقدم الاستثمارات على المستوى الوطني وذلك بهدف جعل مناخ الاستثمار أكثر جاذبية وفعالية. [101]، ص5.

إضافة إلى هذه الأجهزة والهياكل توجد أجهزة خاصة تعنى كل واحدة بفئة معينة من العقار فثملا العقار السياحي تم استحداث لجنة خاصة لدى الوزير المكلف بالسياحة، وهي تتولى البت في المشاريع المقدمة من طرف طالبي اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

3.2.1.1.2. اللجنة الخاصة باستغلال العقار السياحي

تنشأ لدى الوزير المكلف بالسياحة لجنة تكلف بالبت في المشاريع المقدمة من طرف طالبي اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ومنح حق الامتياز عليها حسب المادة 26 من المرسوم 23/07 المؤرخ في 28 يناير سنة 2007، يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية العدد 08. [102]، 6.

1.3.2.1.1.2. الإطار التنظيمي

تشكل اللجنة التي يرأسها الوزير المكلف بالسياحة أو ممثله من الأعضاء الاتيين:

- ممثل وزير المالية،
- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية،
- ممثل وزير السكن والعمران،
- ممثل الأشغال العمومية،
- ممثل وزير التهيئة العمرانية والبيئة،
- المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار،
- المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة. [102]، ص 7.

ويخضع تعيين أعضاء هذه اللجنة إلى نفس قواعد التعيين بالنسبة للهيئات التي اشرنا إليها سابقا إذ يتم تعيين أعضاء اللجنة من قبل وزير السياحة بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد حسب المادة 08 الفقرة 02 من المرسوم 23/07. [102]، ص 7، ويمكن للجنة أن تستعين في أشغالها بأي شخص يمكنه بحكم كفاءته أن يفيدها في مداولاتها، وتجدر الإشارة إلى تبعية هذه اللجنة لوزارة السياحة حيث تتولى مصالح وزارة السياحة أمانة اللجنة، إضافة إلى رئاستها من قبل وزير السياحة أو من يمثله، وتجتمع اللجنة بطلب من رئيسها فقط، ولم يشر المرسوم التنفيذي 23/07 إلى إمكانية عقد جلسات دورية أو حتى إمكانية عقد جلسة بناء على طلب عدد من أعضائها، على خلاف الكثير من الأجهزة التي تم تناولها من خلال هذه المذكرة، وتجدر الإشارة إلى أن مداولات اللجنة لا تصح إلا بحضور نصف الأعضاء على الأقل أي أربعة أعضاء فأكثر، أما الموافقة على المداولات فتتم بالأغلبية البسيطة لأصوات الحاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا، ولا بد من تدوين مداولات اللجنة في محاضر وتسجيلها في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه.

2.3.2.1.1.2. مهام اللجنة

استنادا إلى المادة 26 من المرسوم 23/07، فإن مهمة اللجنة تتمثل في البت في المشاريع المقدمة من طرف المستثمرين الطالبين اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية (الشراء) أو الذين يطلبون حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل هذه المناطق، وتجدر الإشارة إلى

أن اللجنة أجل خمسة عشر يوماً من تاريخ إيداع طلب الاقتناء، أو طلب الحصول على حق الامتياز من قبل وزير السياحة لديها، من أجل إبداء رأيها التقني حسب المادة 10 من المرسوم 23/07 [102]، ص5، وفي حالة تعدد الطلبات المتعلقة بنفس العارض يجب على اللجنة أن تمنح الأولوية للطلب الذي يحتوي على الخصائص التالية:

- طبيعة المشروع،
- المستوى المالي الهام للاستثمار،
- عدد مناصب الشغل التي ستحدث،
- إدراج المشروع في البيئة والتدابير المنصوص عليها لحماية البيئة،
- آثار المشروع على التنمية المحلية حسب المادة 11 من المرسوم نفسه [102] ص5.

كما تتولى هذه اللجنة الخاصة دراسة طلب تجديد الامتياز والمصادقة عليه وللجنة تجديد حق الامتياز بعد معاينة إحدى الحالات الآتية:

- عدم انتهاء المشروع بسبب القوة القاهرة،
- توسيع و عصرنة و إنجاز المشاريع التكميلية طبقاً لمخطط التهيئة السياحية حسب المادة 6 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 08.

2.1.2. الأجهزة المحلية:

لقد عجزت التعليمات رقم 28 المؤرخة في 15 ماي 1994 المتعلقة بآليات تسهيل منح الأراضي للمستثمرين عن تسوية مشكل العقار الاقتصادي، حيث ساهمت هذه التعليمات في تحويل مساحات مهمة من العقار الصناعي مثلاً لصالح نشاطات عمرانية وتجارية وغيرها، منها السلبات إذا كان لابد من إعادة تنظيم هذا الجهاز المهم، خاصة لتواجهه على المستوى المحلي (فهو يتعرف إلى احتياج تلك المنطقة لأي نوع من الاستثمار)، فاستحدثت لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIREF، وسوف نتطرق في الفرع الأول من هذا المطلب لهذه اللجنة، مع الإشارة إلى أنه وبصدور الأمر 04-08 فان مهمة CALPIREF قد تأثرت حيث أن هذه اللجنة كانت تقوم بعملية الامتياز والتنازل عن العقار الموجه للاستثمار لكن بعد إلغاء التنازل ، فكان لابد من تحيين

الإطار القانوني لهذه الوكالة وهذا ما أكده لنا أحد إطارات وزارة المالية لكن هذا التغيير لن يمس كيفية الإنشاء وغيرها وقد اعد مشروع مرسوم تنفيذي لهذه اللجنة من طرف وزارة الداخلية والجماعات المحلية ، ولم نطلع على مشروع المرسوم ، لكن التعديل ليس جوهري حسب احد إطارات وزارة المالية ، ولذلك سندرس هذه اللجنة وفقا 120/07 ونحاول إجراء مقارنة بينها وبين اللجنة السابقة CALPI، ونتناول في الفرع الثاني جهاز محلي آخر وهو الشباك الوحيد اللامركزي.

1.2.1.2. لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار: CALPIREF

استنادا إلى المادة 5 من الأمر 11-06 صدر المرسوم التنفيذي 120/07 الذي أنشأ لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وأحال إلى التنظيم مهمة تحديد تشكيلتها وسيرها حسب المادة 5 من الأمر 11-06 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 53 ، وتجدر الإشارة إلى أن هذه اللجنة حلت محل اللجنة المحلية CALPI في محاولة من السلطات المعنية وضع جهاز أكثر فعالية من CALPI التي أنشئت بموجب التعليمات الوزارية رقم 28 المتعلقة بطرق مساعدة وتسهيل منح الأراضي للمستثمرين.[103]، ص10 وما بعدها، وعلى هذا الأساس سوف نتطرق إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، ونحاول عقد مقارنة بينها وبين اللجنة السابقة أي CALPI.

1.1.2.1.2 تشكيل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار: CALPIREF

تنشأ لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على مستوى كل ولاية ويترأس هذه اللجنة الوالي أو من يمثله وتتكون اللجنة من 20 عضو يمثلون:

- 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 ،
- ممثل 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 حسب المادة 3 من المرسوم 120/07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 27 . [103]، ص7.

والملاحظ علة هذه التشكيلة مقارنة مع تشكيلة اللجنة السابقة CALPI ، هو تضاعف عدد الأعضاء في هذه اللجنة CALPIREF (20 عضو)، في حين بلغ عدد الأعضاء ضمن CALPI إحدى عشر (11) عضواً، [103]، ص13 حيث تم ضم ممثلين عن هيئات وقطاعات أخرى، وهذا إن دل على شيء، فإنه يدل على محاولة السلطات إشراك كل القطاعات والهيئات الفاعلة في مجال العقار، لقيام اللجنة بمهامها على أحسن وجه واتخاذ القرارات مراعية الكثير من الشروط والضوابط، وضمن التعليمات رقم 28 المؤرخة في 15 ماي 1994 كان يمكن للجنة المحلية السابقة CALPI الاستعانة بكل الأشخاص والمنظمات القادرة على مساعدتها أو الوقوف معها بما فيها العملاء العموميين والخواص المالكين مساحات مبنية أو غير مبنية مهياً لاستقبال استثمارات، كما يمكن للجنة المحلية CALPIREF

الاستعانة بأي شخص يمكنه مساعدتها في أداء مهامها حسب المادة 3 الفقرة الثانية من المرسوم 120/07.

2.1.2.1.2. مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار: CALPIREF

لقد نصت المادة الثانية من المرسوم 120/07 على أنه من مهام اللجنة متابعة إقامة و إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها فلها أن تستعين في سبيل أداء هذه المهمة إلى لجنة فرعية تقنية، نظرا لما اسند للجنة المحلية CALPIREF من مهام بموجب المرسوم 120/07، فان اللجنة تجتمع بصفة دورية مرتين في الشهر، كما يمكن لها أن تجتمع كلما دعت الضرورة إلى ذلك، وهذا استنادا إلى المادة 4 من المرسوم 120/07، [103]، ص14، أما اللجنة السابقة CALPI فقد كانت صلاحية عقد الاجتماعات تعود إلى السادة الولاية ودون تحديد لفترة الاجتماعات أو عددها، إذ أن الولاية يحددون فترة اجتماعات اللجنة تبعا للوضعيات المحلية، وحجم الطلبات المسجلة، والضابط الوحيد هو أن اللجنة لا تترك طلب دون النظر فيه أكثر من 30 يوم من إيداعه.

ومن جهة أخرى نشير إلى انه إذا كان للجنة السابقة اجل ثلاثين يوما من تاريخ إيداع طلب إليها للفصل فيه فان اللجنة الحالية CALPIREF هي الأخرى لا بد أن تفصل في الطلبات المودعة إليها في اجل ثلاثين يوما، [103]، ص14، لكن نص المادة 7 من المرسوم 120/07 في فقرته الأخيرة لم يحدد هذا الأجل متى يبدأ حسابه "...تفصل اللجنة في الطلبات في اجل ثلاثين يوما كأقصى حد"، ولضمان عمل اللجنة المحلية CALPIREF واستمراريته تتشكل أمانة دائمة ملحقه بالأمين العام للولاية وتزود بالوسائل البشرية المادية اللازمة، وهذا ما تضمنته المادة 6 من المرسوم 120/07، واللجنة المحلية السابقة CALPI هي الأخرى كان لديها أمانة دائمة على مستوى مكتب الوالي، وهذه الأخيرة كلفت بـ:

- استقبال وتسجيل طلبات الحصول على الأراضي،
- تحديد وضعية أو حالة هذه الطلبات وإيصالها إلى أعضاء اللجنة CALPI، 10 أيام قبل تاريخ الاجتماع،
- إعلام الأشخاص المعنية بتاريخ اجتماع اللجنة CALPI،
- حضور اجتماعات اللجنة CALPI، وإعداد محاضر تلك الاجتماعات،

- وضع تحت تصرف العامة دليل (نشرة) إعلانات المعلومات المعدة من طرف اللجنة
CALPI [103]، ص14.

وتجدر الإشارة إلى انه في غياب تحديد مهام الأمانة الدائمة للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، في المرسوم 120/07 يمكن من خلال التشابه الكبير بين اللجنتين ومن ومنطلق المنطق القانوني، يمكن إسناد مهام الأمانة الدائمة للجنة المحلية السابقة CALPI إلى الأمانة الدائمة للجنة المحلية CALPIREF، أما مهام اللجنة المحلية CALPIREF فقد حددتها المادة 2 من المرسوم 120/07، ومن خلال التعلية 28 المحددة لمهام اللجنة المحلية السابقة CALPI سوف نحاول تصنيف هذه المهام ومقارنتها بمهام اللجنة المحلية CALPIREF وهي:

1.2.1.2.1.2. مهمة الإعلام والمساعدة :

استنادا إلى المادة 2 من المرسوم 120/07 فأول المهام التي أسندت إلى CALPIREF هي إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية، وفي إطار نفس مهمة الإعلام تتكلف هذه اللجنة بجعل المعلومات المتعلقة بالإمكانات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الاتصال، كما تتولى اللجنة إرسال كل سنة (6) أشهر تقريرا عن نشاطها يبين فيه العرض العقاري المتاح وإمكانات الولاية إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات حسب المادة 9 من المرسوم 120/07. [104]، ص9.

أما اللجنة المحلية السابقة CALPI لم يكن من ضمن مهامها إنشاء بنك للمعلومات، إلا أن التعلية 28 المؤرخة في 15 ماي 1994 قد أوردت عدة مهام تؤدي نفس الغرض من إنشاء بنك للمعلومات وتنصب فيما يسمى مهمة الإعلام وهي:

إعداد ومسك مجلة يومية عامة للعرض العقاري المخصص للاستثمارات داخل الولاية، مزود ببطاقة كاملة للمناطق ذات الطابع الاقتصادي تبعا لشكل البطاقة المرفقة ومرتببة حسب فئات النشاط ن صناعية، حرفية، سياحية...

وضع تحت تصرف العامة كل المعلومات المتعلقة بالفضاءات العقارية الموجهة للاستثمار مع تحديد الخصائص وكذا المزايا، وعيوب الأراضي، إضافة إلى طبيعة النشاطات الواجب إقامتها (ذات

الأولوية طبعا) والرد على كافة الانشغالات التي يبديها المستثمرون أو الشباك الوحيد (السابق) التابع للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار **APSI**.

نشر في شكل دليل أو مرشد أو إعلان للمعلومات حول القواعد والإجراءات والتسهيلات المعمول بها لدى المرافق والهيئات المحلية، والمتعلقة بتوزيع الأراضي، والأسعار والأنظمة وقوانين التعمير التي يجب احترامها، وكذلك نشر العناوين وأرقام الهاتف والفاكس الخاصة بالمرافق والهيئات المعنية. [103]، ص 13.

وفي إطار مهمة المساعدة التي تقدمها اللجنة المحلية **CALPIREF** فإنها تتولى مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية، أي تمكين المستثمر من قطعة الأرض المناسبة لمشروعه، وهذا يساهم في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية المحددة من الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية حسب المادة 02 من المرسوم 120/07، [104]، ص 8، كما أن اللجنة المحلية السابقة **CALPI** هي الأخرى كانت تتولى مهمة مساعدة المستثمرين خصوصا في الإجراءات الإدارية المتعلقة بالحصول على قطعة أرض أو رخصة البناء... الخ

2.2.1.2.1.2. مهمة برمجة التدخلات الخاصة بتهيئة الأراضي للاستثمار

تتولى اللجنة المحلية **CALPIREF** تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهيأة ومجهزة موجهة لاستقبال الاستثمارات، وهي المهمة ذاتها أوكلت إلى اللجنة المحلية السابقة **CALPI** كما كانت تتولى أيضا إعداد ميزانية كاملة لوضعية كل منطقة، وأشغال التهيئة بها والطرق المنتهجة في ذلك وكذلك وضع برمجة قصيرة أو متوسطة المدى للعمليات التي سوف تتم تبعا للأولويات المرغوب فيها محليا على أساس طبيعة وعدد المستثمرين. [103]، ص 14، والمرسوم 120/07 منح مهام أخرى للجنة المحلية **CALPIREF** كصلاحية اقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة، ومهمة تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية، وهذه الأخيرة تخول لها صلاحيات واسعة، حسب المادة 2 من المرسوم 120/07. [103]، ص 8

2.2.1.2. الشبكات الوحيدة اللامركزية

لتخليص الجزائر من البيروقراطية والتعقيدات والإجراءات الإدارية التي تعيق سياسة ترقية الاستثمار، ولتمكين المستثمر من تحقيق مشروعه، كان يجب توفير وانتهاج كل الطرق الإدارية الضرورية لذلك، وتم ذلك من خلال إنشاء ما يعرف بالشبكات الوحيدة. [37]، ص 257 ، ولقد تبنى المشرع الجزائري الشبكات الوحيدة في إطار المرسوم 12/93 بموجب الفقرة الثانية من المادة 8 منه، وتم تنظيمه في المادة 22 من المرسوم 319/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، وتجدر الإشارة إلى أن الشبكات الوحيدة التي تم استحداثها ضمن الوكالة الوطنية لترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، والذي كان من المتوقع أن يوفر الخدمات الإدارية اللازمة، لم يلعب دوره كاملاً لأن الإدارات والمنظمات التي كانت ممثلة لم تكتسب التفويض، حتى تقوم مقام إدارتها الأصلية وتنشط باسمها، واجبر هذا الوضع المستثمرين على التنقل من حلقة إلى أخرى في سلسلة الاستثمار مع كل العراقيل التي تشوبها.

والجدير بالذكر إلى أن الأمر 03-01 قد نص على إنشاء شبكات وحيدة على غرار ما كان موجوداً و منصوصاً عليه في المرسوم التشريعي 12-93، إلا أن الجديد في هذا الشبكات هو لامركزيته وتواجد فروعه في مختلف جهات البلاد [98]، ص 49، إذ ينشأ هذا الشبكات على مستوى كل ولاية لأن مركز الشبكات السابق في مدينة الجزائر قد تسبب في عزله عن المستعملين وعزله عن الإدارات التي كان من المفروض عليه تمثيلها. [2]، ص 4، ولقد تم تعديل الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار بموجب الأمر 08-06 المؤرخ في 2006 وتم إلغاء النصوص التطبيقية السابقة لاسيما المراسيم التنفيذية التي حددت الإطار القانوني والتنظيمي لكل المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والتي يجد الشبكات الوحيدة أساسه القانوني ضمن أحكامها، وتماشياً مع هذا التعديل وضعت نصوص تطبيقية تتماشى والتعديل، حيث صدر المرسوم 356/06 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، وسوف نتناول الشبكات الوحيدة من خلال هذا الفرع وفق إطاره القانوني الحالي، أي المرسوم 356/06 ونحاول عقد مقارنة بينه وبين نصوصه التنظيمية السابقة كلما دعت الضرورة إلى ذلك.

1.2.2.1.2. الإطار التنظيمي للشبكات الوحيدة:

لقد نصت المادة 23 من الأمر 03-01 المعدل والمتمم على أن ينشأ الشبكات الوحيدة ضمن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ويضم الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار، وتطبيقاً لهذه الأمر تم

وضع مرسوم تنفيذي 282/01 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وكما سبقت الإشارة إلى أنه تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي 356/06 الذي أعاد تنظيم الوكالة وبالتالي الشباك الوحيد.

ولقد نصت المادة 22 من المرسوم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها على أن " ينشأ الشباك الوحيد على مستوى الولاية، ويجمع ضمنه الممثلين المحليين للوكالة نفسها وعلى الخصوص ممثلي المركز الوطني للسجل التجاري، والضرائب وأملاك الدولة والجمارك والتعمير وتهيئة الإقليم والبيئة والعمل وأمور المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مكان إقامة الشباك الوحيد." [100]، ص18، والملاحظ على هذه التركيبة الجديدة للشباك الوحيد أنها:

- أضافت هيئة جديدة لم تكن ممثلة في المرسوم السابق - 282/01 - إذ لم ينص هذا المرسوم ضمن تشكيلته ممثل عن أملاك الدولة، وما جاء به المرسوم 356/06 كان ورادا في المرسوم 319/94 الذي كان ينص في المادة 22 منه على أنه "يضم داخل الوكالة مكاتب إدارة الجمارك وبنك الجزائر والسجل التجاري والأملاك الوطنية والضرائب والتهيئة العمرانية والبيئة والتشغيل وأمور المجلس الشعبي البلدي الذي يقع فيه مقر الوكالة".

تم إلغاء تمثيل بعض الهيئات مقارنة مع المرسوم 282/01 وبالرجوع إلى المادة 25 منه فإنه كان يضم ممثل عن الهيئات المكلفة بالعقار والتي لها أهمية قصوى لتحقيق الاستثمار، ولجنة تنشيط الاستثمار وتحديد أماكنه وترقيته، حيث تشكل هي الأخرى عوامل نجاح الاستثمار [16]، ص689، وربما كان من الأفضل الإبقاء على تمثيل هاتان الهيئتان، أو توسيع الشباك إلى تمثيل الهيئات الجديدة كالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF، واللجنة المحلية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار CALPIREF، وأهم تعديل أورده المشرع _ في إطار المرسوم 282/01 _ حول سير الشباك الوحيد يتمثل بلا ريب في التحديد الدقيق لصلاحيات كل ممثل داخل الشباك الوحيد [16]، ص689، واحتفظ المشرع بهذا التحديد لصلاحيات كل ممثل ضمن الشباك وفق تركيبته الجديدة في إطار المرسوم 356/06، حيث نصت المادة 22 من المرسوم 356/06 على:

- يسجل ممثل الوكالة التصريحات بمشاريع الاستثمار وطلبات منح المزايا، ويسلم في الحال شهادات الإيداع لجميع الاستثمارات المصرح بها، ويكلف أيضا بتقديم 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 لانجاز الاستثمار.
- يكلف ممثل الضرائب، زيادة على تقديمه المعلومات الجبائية الكفيلة بتمكين المستثمرين من تحضير مشاريعهم، بمساعدة المستثمر في علاقاته مع الإدارة الجبائية أثناء انجاز مشروعه.
- يكلف ممثل أملاك الدولة حسب المادة 25 من المرسوم 282/01 بإعلام المستثمر بتوفر العرض العقاري العمومي وبموقعه وضعيه القانونية وكذا مستوى سعره.
- يكلف ممثل الجمارك بإعلام المستثمر ومساعدته في إتمام الترتيبات التي تشترطها الإدارة الجمركية بمناسبة انجاز مشروعه و/أو تنفيذ المزاي.
- يكلف ممثل التعمير بمساعدة المستثمر في إتمام الترتيبات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بالبناء.
- يكلف ممثل التهيئة الإقليمية والبيئة بإعلام المستثمر عن الخارطة الجهوية لتهيئة الإقليم ودراسة الأثر وأيضا 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 اقرب الآجال.
- يتكلف مأمور المجلس الشعبي البلدي بالتصديق على كل الوثائق الضرورية لتكوين ملف الاستثمار، ويتم التصديق على الوثائق في الحال حسب المادة 22 من المرسوم 356/06 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار . [100]، ص18.

وحتى يصبح هذا التمثيل ذو فعالية يؤهل ممثلو الإدارات والهيئات الممثلة في الشباك الوحيد تأهيلا كاملا كي يسلموا مباشرة على مستواهم كل الوثائق المطلوبة، ويقدموا الخدمات الإدارية المرتبطة بانجاز الاستثمار، ويكلفون زيادة على ذلك بالتدخل لدى المصالح المركزية والمحلية لإدارتهم أو هيئاتهم الأصلية لتذليل الصعوبات المحتملة التي يلاقيها المستثمرون، ويتعين على الإدارات والهيئات المعنية

إن تعلم مصالحها المركزية والمحلية بدور ممثليها في الشباك الوحيد وصلاحياتهم حسب المادة 24 من المرسوم 356/06، ويترتب على ذلك إن جميع الوثائق التي يسلمها ممثلو الإدارات والهيئات إلى الشباك الوحيد ملزمة إزاء الإدارات والهيئات المعنية حسب المادة 25 من المرسوم نفسه. [100]، ص 18.

أما تعيين ممثلي الإدارات والهيئات العمومية الممثلة في الشباك الوحيد بقرار من السلطة الوصية للوكالة، بناء على اقتراح من إداراتهم أو الهيئة التي يمثلونها حسب المادة 28 من المرسوم دائما.

يوضع الشباك الوحيد غير المركزي تحت وصاية مدير ويرتب ويصرف راتبه استنادا إلى وظيفة نائب مدير لدى مصالح رئاسة الحكومة، ويساعده رؤساء مكاتب ورؤساء مشاريع ومكلفين بالدراسات، ويصنفون وتصرف رواتبهم استنادا إلى النص المتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة، وتجدر الإشارة إلى أن المدير العام للوكالة يمارس السلطة الوظيفية على جميع أعوان الشباك. [100]، ص 18.

وبموجب المادة 23 من المرسوم 356/06 يشكل مدير الشباك الوحيد غير المركزي المحاور المباشر والوحيد للمستثمر غير المقيم، ويكلف بهذه الصفة باستقبال المستثمر غير المقيم، واستقبال تصريحه، وإعداد وتسليم شهادة الإيداع وقرار منح المزايا وكذا التكفل بالملفات المتعلقة بالخدمات الإدارية والهيئات الممثلة في الشباك الوحيد، وتوجيهها نحو المصالح المعنية قصد حسن استكمالها.

2.2.2.1.2. مهام الشباك الوحيد اللامركزي

لقد نصت المادة 23 من الأمر 03-01 الأمر المتعلق بتطوير الاستثمار على انه "يؤهل الشباك الوحيد قانونا لتوفير الخدمات الإدارية الضرورية لتحقيق الاستثمارات المصرح بها ويحتج بقرار الشباك الوحيد على الإدارات المعنية،" وانطلاقا من هذا النص نجد أن المشرع ادخل تعديلات على الموقع القانوني للشباك المنشأ في إطار المرسوم التشريعي 93-12 تتمثل في:

- منح الأهلية القانونية للشباك لتوفير الخدمات الإدارية الضرورية لتحقيق الاستثمارات المصرح بها، ومثل هذه الأهلية لم تكن واضحة عادة سريان قانون ترقية الاستثمار. [16]، ص 689 وما بعدها.

- استنادا إلى المادة 28 من المرسوم 282/01 التي تتطابق من حيث مضمونها مع المادة 25 من المرسوم 356/06 والذي يشكل الإطار القانوني الحالي للشباك الوحيد، فقد تم إضفاء الحجية الملزمة على قرارات الشباك الوحيد، وخاصة اتجاه الإدارات المعنية بالاستثمار حيث لم يعد بإمكانها

التنصل من تنفيذها، ويرى الدكتور عجة الجيلالي أن بهذا يصبح الشباك الوحيد في مركز قانوني أقوى من كافة الإدارات المعنية بالاستثمار كالجمارك، وبنك الجزائر، والسجل التجاري، والأملاك الوطنية، والضرائب والتهيئة العمرانية والبيئة والتشغيل وأمور المجلس الشعبي البلدي...[16]، ص690.

- نصت المادة 25 من الأمر 03-01 على أن " يتأكد الشباك الوحيد بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية من تخفيف وتبسيط إجراءات وشكليات تأسيس المؤسسات وإنجاز المشاريع ويسهر على تنفيذها، كما يتم عرض الأراضي المخصصة للاستثمار على مستوى الشباك الوحيد من خلال تواجد ضمن التشكيلة الحالية للشباك ممثل أملاك الدولة، ومثل هذا التواجد يساهم في حل مشكل ندرة العقار الموجه للاستثمار.

- بموجب نص المادة 26 من الأمر 03-01 يتولى الشباك الوحيد إدارة محفظة المؤسسات العمومية المنحلة قصد بعث نشاطها.

إن العدد الهائل والتنوع القانوني للأجهزة المكلفة والمتدخلة في العقار لا تسمح بضمان التسيير وخلق التوازن في السوق، والدولة باعتبارها المالك الأساسي للعقار فلا بدا أن تشرف على مهمة المراقبة، وان تتزود بمؤسسات تكون متعاملين عقارين بهدف ضمان فعالية السوق، ويجب إقصاء آثار التدخلات المتعددة والمتكررة من خلال القوانين المالية والإجراءات الدقيقة لوضع رؤية إجمالية ووضع حد نهائي لإشكالية العقار.

2.2. الطرق القانونية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار

إن نطاق العقار الذي يمكن أن يستقبل الاستثمارات، يشكل تنوعا هاما، إذ نجد العقار الصناعي، العقار الفلاحي والعقار السياحي... الخ، هذا ما يسمح للمستثمرين على اختلاف مشروعاتهم من إيجاد العقار المناسب لتجسيدها، لكن ما يشغل اهتمام المستثمر هو كيفية الحصول على هذا العقار.

إن تعدد مجالات العقار الموجه للاستثمار، واختلاف هذه العقارات في طبيعتها، وحتى في نوعية الاستثمارات التي تقام عليها، يجعل الحصول على قطعة الأرض المخصصة للاستثمار تختلف من صنف إلى آخر.

غير أننا من خلال هذه المذكرة حاولنا التركيز على أهم طريقتين من وجهة نظرنا، وهما التنازل والامتياز على اعتبارهن الطريقتين التي يتم بهما الحصول على العقار الصناعي والعقار السياحي والعقار الفلاحي مستبعدين رخص الاستغلال الواقعة على الأملاك الوطنية العامة .

1.2.2. عقد التنازل:

إن عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع، كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة، وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة، وبمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام، كما أن هذا العقد ينصب أساساً على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية، والتي تكون غير مخصصة أي متوفرة، غير أنه قد تميز هذه العقود احتوائها لبعض الشروط الاستثنائية وغير المألوفة في القانون العام، كالتنازل على شرط فاسخ وبواسطة دفتر الشروط مثلاً. [9]، ص62، وسوف نتناول من خلال هذا المطلب التنازل في إطار العقار الصناعي والعقار الفلاحي، وكذلك التنازل بالنسبة للعقار السياحي.

1.1.2.2. التنازل بالنسبة للعقار الصناعي:

لقد اختلفت و تنوعت طرق استغلال العقار الصناعي، باختلاف و تعاقب قوانين الاستثمار، و قوانين المالية المطبقة لها، كما تجلى هذا النوع باختلاف مناطق العقار الصناعي، و على هذا الاختلاف المرحلي، عرفت هذه العقارات أولى العقود و المتمثل في عقد التنازل "البيع" على الأملاك الوطنية الخاصة لفائدة مؤسسات متخصصة و إعادة التنازل "البيع" من طرف هذه المؤسسات لفائدة المستثمرين، و هذا ابتداء من المرسوم 45/73 و المتعلق بإنشاء مناطق صناعية و المراسيم التنفيذية رقم 55/84 و 56/84. [9]، ص61، ثم نتناول هذا العقد، في إطار القانون 82-11 المؤرخ في: 1982/04/21 و المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ثم ننتقل إلى مرحلة عام 1987 حيث ظهرت ما تسمى بالمناطق المطلوب ترقيتها، و نتناول مفهوم التنازل في إطار قوانين المالية من قانون آخر حتى صدور الأمر 06-11 الذي كرس التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

1.1.1.2.2. التنازل بالنسبة للمناطق الصناعية

لقد أنشأت هذه المناطق بموجب المرسوم 45/73 المؤرخ في: 1973/02/28 حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة وذلك بموجب عقود تنازل إدارية ومشهرة، وبعد أن تقوم هذه الأجهزة المهيأة باكتساب هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل " RÉTROCESSION " أو البيع لفائدة المستثمرين وبواسطة عقود توثيقية و مشهرة لدى المحافظة العقارية، وقد تكون العقارات المراد اكتسابها ملكاً للخواص و واقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية فإن هذه الأجهزة أو المؤسسات تقوم بشراء هذه العقارات من مالكيها بواسطة عقود توثيقية عادية ومشهرة، ثم تقوم بإعادة بيعها بالطريقة التي سبق شرحها أعلاه، فإذا ما اكتسبتها هذه الأجهزة المكلفة بإدارة

المناطق الصناعية، فإنها تقوم بتجزئتها والحصول على رخصة التجزئة، ثم تقوم بتهيئتها من ناحية التعمير قبل أن تقوم بعملية التنازل لصالح المستثمرين أو المستفيدين بواسطة عقود توثيقية رسمية مدنية. [9]، ص 61 وما بعدها.

2.1.1.2.2. التنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص

لقد نصت المادة 24 من القانون 82-11 المؤرخ في: 1982/04/21 والمتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، على استفادة المستثمر الخاص، مقابل التزاماته، وطبقا للتشريع و الإجراءات السارية من تسهيلات للحصول على قطع أرضية في حدود المكان حيث توجد المناطق المهيأة " ، وبموجب المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985، [105]، ص 2566 ، تم توضيح جميع الخطوات أو الإجراءات الواجب اتخاذها لإعداد عقد التنازل باعتباره عقد إداري، حتى وان كان ذلك العقد على عقارات واقعة داخل النسيج العمراني، وفي هذا الإطار فإنه تم إعداد مشروع المرسوم التطبيقي لأحكام المادة 151 المذكورة أعلاه والذي نظم الإجراءات كما يلي:

- طلب الاعتماد للعقار المختار لإنجاز المشروع الاستثماري، يقدم من طرف المتعامل ويرفق بمحضر لجنة اختيار العقار طبقا للمادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 304 /82 المؤرخ في 1982/04/09 والمتعلق بكيفيات وشروط تطبيق القانون 01-82 المتضمن رخص البناء ورخص التجزئة.
- بعد قبول ملف الاعتماد من طرف المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة، يقوم هذا الأخير بتحديد سعر التنازل حسب القيمة الحقيقية للعقار، أي سعر السوق " la valeur vénale"
- يحول المدير المذكور أعلاه، الملف بكامله على الوالي المختص إقليميا للفصل في التنازل وبواسطة قرار إداري بالتنازل وذلك بعد اخذ رأي الوزير المختص حسب النشاط.
- بعد صدور قرار الترخيص بالتنازل من طرف الوالي يحول الملف بكامله إلى المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة لإعداد عقد التنازل حسب شروط التسجيل والشهر أي الرسمية، وفقا للمواد 3 و 4 و 5 من مشروع المرسوم التطبيقي المحدد لكيفيات تطبيق المادة 151 المذكورة سابقا.

- ويكون عقد التنازل مصحوبا بشرط فاسخ متعلق بمدى انجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد وفي المواعيد المقررة له، وحسب ما هي تحدده في طلب الاعتماد وتتم معانيه عدم انجاز المشروع من طرف الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة "O.N.O.S.I.P" حيث يرسل نسخة من الملف ومحضر معانيه عدم الانجاز إلى المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة، ليتابع إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء، حسب المادة 8 من مشروع المرسوم التطبيقي المحدد لكيفيات تطبيق المادة 151 المذكورة سابقا.

وقد تدعم هذا النوع من العقود بتنظيم أكثر صرامة ودقة، عبر صدور المرسوم التنفيذي رقم 05/86 المؤرخ في 1986/01/17، حيث حدد بدقة شروط و كفاءات التنازل عن الأراضي المتوفرة، غير المخصصة وغير المبنية والتابعة لأملاك الدولة، والتي قد تكون واقعة خارج النسيج العمراني، وتعتبر ضرورية لانجاز مشاريع استثمارية خاصة بالإضافة إلى التعلية الوزارية المطبقة لهذا المرسوم رقم 329 والمؤرخة في 1986/02/20، ثم بقي الحال على تدعيم فكرة الاستثمار بصدور قانون 88-25 المؤرخ في 1988/07/12 والمتضمن توجيه الاستثمارات الوطنية الخاصة. [9]، ص65، هذا و نشير في دراستنا لعقد التنازل، أن هذا العقد الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، و المتضمن لبند الشرط الفاسخ قد نتج عنه عدة مشاكل قانونية في الميدان، نتيجة سوء التطبيق سواء من جانب الإدارة أو من جهة المستثمر نفسه، الامر الذي دفع بالإدارة إلى الاستغناء عن الشرط الفاسخ في إعداد عقود التنازل بالنسبة للاستثمار الوطني الخاص. [106]، ص82 وما بعدها.

3.1.1.2.2. التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها:

لقد سبق الإشارة إلى أن المناطق المطلوب ترقيتها أنشئت بموجب المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 والمتعلقة بالتهيئة العمرانية، حيث عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل أو البيع طبقا لقانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالأملاك الوطنية إذ نص عليه ضمن أحكام المادة 89 منه، وتنفيذا لأحكام هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 لكي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطني الخاصة والعمومية التابعة للدولة، وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، حيث اقر هذا المرسوم أن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة يكون كقاعدة عامة و أصليا عن طريق:

1.3.1.1.2.2. المزاد العلني

لقد نصت المادة 10 من المرسوم أعلاه على ما يلي: (يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتي الغي تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق "المزاد العلني" إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تمنع ذلك حيث يأذن الوالي بالبيع بالمزاد العلني، بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية، وتكون الزيادات العلنية على أساس دفتر شروط تعده مصالح الأملاك الوطنية، مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية، يعلن عليها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة، قبل عشرين يوماً من تاريخ إجراء البيع بالمزاد، وتحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات وحسب القيمة التجارية لها). [9]، ص 66.

وعليه نستنتج أن البيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يكون عن طريق قرار إداري صادر عن الوالي، وان ملف طلب التنازل يودع لدى مدير الأملاك الوطنية الولائي الذي يبدي رأيه حول التنازل، ثم يحول الملف إلى الوالي لإصدار قراره في ذلك، كما يقوم نفس المدير الولائي بتحديد السعر الافتتاحي للمزايدة والذي يكون على أساس القيمة التجارية أي سعر السوق، ماعدا بعض المجالات الخاصة كالمحروقات مثلا التي تخرج عن هذه القاعدة، واستثناء على هذه القاعدة العامة السابق بيانها، فإن نفس أحكام هذا المرسوم قد أقرت من جهة ثانية استثنائية في عملية التنازل على الأملاك العقارية الخاصة للدولة، والذي يكون عن طريق:

2.3.1.1.2.2. التراضي

وبهدف ترقية استثمار في هذه المناطق صدر قانون المالية لسنة 1992 رقم 25/91 الذي أكد على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة الجماعات الإقليمية والجمعيات، الهيئات، المؤسسات العمومية، والمتعاملين العموميين الخواص أو التعاونيات العقارية، وذلك عن طريق التراضي بموجب المادة 161 منه، حيث نصت على هذا الاستثناء لفائدة المستثمرين في كل المناطق التي تتعلق بالاستثمار، وباحترام الشروط المنصوص عليها بواسطة القرار الوزاري المشترك والمؤرخ في 1992/02/19 والصادر عن وزارة التجهيز، وهذه الشروط هي كالآتي:

- أن يتم التنازل عن طريق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك.
- يتم التنازل بصفة رضائية لفائدة كل مستثمر جزائري بغض النظر عن صفته سواء كان مقيما أو غير مقيما، سواء كان شخص معنوي أو طبيعي.

- يحدد ثمن التنازل على أساس سعر السوق، إلا أن هذا السعر يخفض بالنسبة للاستثمارات ذات الأولوية بالنسبة للمخطط الوطني السنوي بنسبة 80% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع المناطق المطلوب ترقيتها، و بنسبة 25 % عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع خارج هذه المناطق.

4.1.1.2.2. التنازل في إطار الأمر 11-06

لقد تم التأسيس لمبدأ التنازل عن طريق المزاد العلني فيما يخص الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لاستيعاب مشاريع استثمارية، وكذلك إمكانية التنازل بالتراضي بصفة استثنائية، بموجب أحكام المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998، التي عدلت المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994، والتي تمنح بموجبها للهيئات العمومية أراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية. [107]، ص2، واعترض تطبيق المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 التي أسست مبدأ التنازل بالمزاد العلني للأراضي التابعة لأمالك الدولة والموجهة للاستثمار، عددا من الصعوبات المرتبطة خاصة بالطابع التنظيمي للمبدأ، والذي تم اعتباره في بعض الحالات كعقبة حقيقية أمام الاستثمار المنتج، وقد اقترح ضمن قانون المالية 2006، وبغرض التخفيف من الطابع التنظيمي للمزادات العلنية، حسب المادة 51 من مشروع قانون المالية لسنة 2006 تعدل المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18-93 المؤرخ في 29/12/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدلة و المتممة تكرر إمكانية التنازل بالتراضي.

وجاء في عرض أسباب المادة 51 من مشروع قانون المالية لسنة 2006، لقد تم التمسك بطريقة التنازل المباشر تحسبا للتكفل بحالات مشاريع استثمارية هامة ومدمجة، تتضمن عمليات ترقية، وذلك لتمكين المستثمر من التملك من البداية، ومن ثمة السماح له القيام بالبيع سيما على أساس تصاميم المساكن المزمع إنجازها، غير أنه أثناء دراسة مشروع قانون المالية لسنة 2006 تم تعديل هذه التدابير المقترحة على مستوى المجلس الشعبي الوطني، حيث ألغيت لاسيما طريقة التنازل المباشر، وتم الاحتفاظ بطريقة الامتياز القابل تحويله إلى تنازل، مع إبقاء نفس الامتيازات السالفة الذكر.

وفي الواقع تبين أن هذا يشكل عائقا لبعض مشاريع الاستثمار المدمجة المختلفة، التي تتضمن جزئيا إنجاز عمليات ترقية عقارية لفنادق مجمع بحري، مركز تجاري، شقق، نزل... ولا يستطيع المستفيدون من منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة، ولهذا النوع من المشاريع المدمجة

أو المختلطة من بيع على أساس التصاميم، مادام أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، سيما المدة 12 منه التي تشترط صفة المالك، لكل من البنايات و الأرضية لتتمكن من البيع على أساس التصاميم.

ولتجاوز مثل هذه الحالات مع تكريس في نفس الوقت طريقة منح الامتياز عامة، من الضروري إعادة النظر في الجهاز القانوني الخاص بشروط و كفاءات تسيير الأراضي التابعة للدولة والموجهة للاستثمار، مع الترخيص فيما يخص المشاريع المدمجة بالتنازل المباشر، وذلك من خلال أحكام الأمر 11-06 المحدد شروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، [وحدد المرسوم التنفيذي 07-121 المذكور سابقا كيفية تطبيق هذا الأمر، كما حدد الملحق الثالث لهذا المرسوم نموذج دفتر الشروط، الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على التنازل بالتراضي عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشروع ترقية عقارية الذي يشكل جزءا من مشروع مندمج.

وقد عرفت المادة 6 فقرة 3 من المرسوم 121/07 المشروع المندمج بنصها: "يقصد بالمشروع المندمج في مفهوم أحكام المادة 4 الفقرة 3 من الأمر 11-06... كل مشروع ذي طابع سياحي أو فندقي أو خدماتي يبادر به نفس المستثمر، والمتضمن بالتبعية عمليات الترقية العقارية المزمع إنجازها على 30% كحد أقصى من المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية." [108]، ص 121.

تجدر الإشارة إلى أنه من بين شروط هذا التنازل إضافة إلى كون الأرض موضوع التنازل هي تلك الأرض الموجهة لاستقبال مشروع ترقية عقارية، والتي تشكل جزء من مشروع مندمج، يشترط أن يقدم المستفيد من التنازل مخطط تمويل يوضح التكلفة المالية التقديرية للمشروع المزمع إنجازه، ومبلغ القسط الشخصي (رؤوس الأموال الخاصة بالمستفيد من التنازل)، ومبلغ الاعتمادات المالية التي يمكن للمستفيد الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها حسب المادة 13 من الملحق الثالث نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على التنازل بالتراضي عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشروع ترقية عقارية الذي يشكل جزءا من مشروع مندمج، ويتحمل المستفيد من التنازل زيادة على مبلغ القيمة التجارية للقطعة الأرضية المتنازل عنها أجر مصلحة الأمالك الوطنية، وحقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري لعقد التنازل وكذا الحقوق الأخرى، والرسوم المعمول بها عند تاريخ إعداد عقد التنازل، واستنادا إلى المادة 5 من الأمر 11-06 يتم الترخيص بالتنازل بموجب:

- قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلتها عن طريق التنظيم.
- لائحة من المجلس الوطني لاستثمار بالنسبة لمشاريع الاستثمار التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر 03-01 المعدل والمتمم.
- وتجدر الإشارة إلى أن إجراءات التنازل هي ذاتها في إطار المرسوم 122/07، وحتى بالنسبة للعقار السياحي.

2.1.2.2. التنازل بالنسبة للعقار الفلاحي :

لقد تصرفت الدولة بالتنازل عن العقار الفلاحي لصالح الغير أفرادا وجماعات بموجب عقود الاستصلاح المبرمة في ظل القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، والعقود المبرمة في ظل المرسوم التنفيذي 289/92 المحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية ، و كفايات اكتسابها ، حيث جاء هذا المرسوم تطبيقا لأحكام المادتين 18 و 19 من قانون التوجيه العقاري. [109]، ص36.

لقد تطرقنا من خلال المبحث الثاني من الفصل الأول بالدراسة والتحليل للقانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، وسوف نتناول بإيجاز ، ما يتعلق فقط بعقد الاستصلاح ، ثم نتناول التنازل عن العقار الفلاحي في إطار المرسوم التنفيذي 289/92 .

1.2.1.2.2. التنازل في إطار القانون 83-18

نصت المادة 6 من القانون 83-18 على انه يؤدي امتلاك الأراضي بموجب هذا الفصل إلى نقل الملكية لصالح المترشح للاستصلاح الأراضي، وذلك في حالة استيفائه للشرط الفاسخ المتمثل في انجاز برنامج الاستصلاح المصادق عليه من قبل الإدارة المعنية ، ويتم هذا النقل حسب الفقرة الثانية من ذات المادة مقابل الدينار الرمزي المسدد للخزينة ، وبناء على هذه القواعد يصبح إجراء نقل الملكية إجراء آلي يحدث آثاره بمجرد استفاء الشروط المحددة في هذا القانون . [62]، ص138، ولقد تضمنت إجراءات إعداد عقد الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأرض المادة 8 وما يليها من المرسوم 724/83 وأولها أن يقدم المرشح لاستصلاح الأرض طلبا مكتوب إلى رئيس الدائرة التي توجد بها قطعة الأرض المراد استصلاحها مرفوقا بملف يتضمن تحديد موقع القطعة الأرضية ومساحتها، وبرنامج الاستصلاح المزمع القيام به ، ومبلغ الاستثمار المخصص للاستصلاح، ومخطط إذا

كانت القطعة الأرضية خارج المساحات المعنية كلما كان ذلك ممكنا .[70]، ص120 وما بعدها، بعد ذلك يسلم الملف للدراسة للهيئة التابعة للدائرة ، والتي تضم ممثلين عن المصالح الفلاحية مصالح الري، وإدارة أملاك الدولة، تكلف اللجنة بإصدار رأي تقني في إمكانية تحقيق مشروع الاستصلاح، ويمكن أن يكون الرأي بالموافقة أو مشفوعا بتحفظات، ولا بد من تسيبب الرأي بالرفض. [31]، ص121، ويرسل الملف مصحوبا برأي الجنة التقنية إلى المجلس الشعبي البلدي ، الذي تتواجد فيه القطعة الأرضية، للتداول في شأنها، ثم بعد ذلك يرسل الملف إلى الوالي المختص ، ليوافق عليها حسب الأشكال والآجال القانونية، ويرسل قرار الوالي مصحوبا بمداومات المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع الأرضية إن اقتضى الأمر إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوع بشرط بطلانه، ويحدد وزير المالية نموذج هذا العقد بقرار، ولا بد أن يسجل العقد المحرر ثم ينشر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، طبقا للتنظيم المعمول في هذا المجال . [31]، ص122.

طبقا للمادة 16 من المرسوم 724/83 "يبلغ المجلس الشعبي البلدي قرار الوالي إلى المعنيين، ويكون هذا القرار بمثابة إذن بالشروع أشغال الاستصلاح ..." ، ويلتزم المستصلح بإتمام برنامج الاستصلاح حتى يكتسب صفة المالك ، حيث لا يتم رفع الشرط الفاسخ الموقوف لنقل الملكية حسب نص المادة 6 من القانون 83-18 ، إلا بعد انجاز برنامج الاستصلاح ، وفي سبيل ذلك يشترط القانون على الحائز تقديم طلب برفع الشرط إلى الجهة المختصة يثبت فيه طبقا لتدابير المادة 10 من ذات القانون انجازه الكلي لهذا البرنامج في الآجال المنصوص عليها في المادة 11 منه ، والمقدرة بخمس سنوات على انه في حالة القوة القاهرة ، يمدد هذا الأجل حسب طبيعة كل ظرف ، ويخضع هذا التمديد للسلطة التقديرية للإدارة ... غير انه في حالة انقضاء الأجل دون أن يكون للمالك أي سبب قاهر للانتهاء من برنامج الاستصلاح، جاز للوالي اللجوء إلى القاضي المختص بناء على طلب رئيس البلدية قصد إثارة الشرط الفاسخ ، وفي حالة صدور حكم قضائي بفسخ العقد أو بطلانه يحتفظ المدعى عليه بملكية التجهيزات والمعدات التي جلبها أو سخرها لأشغال الاستصلاح .[62]، ص 143 وما بعدها.

ويرى الدكتور عجة الجيلالي أن تدخل القضاء في الرقابة على آلية الشرط الفاسخ ، يهدف أساسا إلى حماية المستصلح ، ضد أي تعسف من في استعمال السلطة من قبل الإدارة ، إذ لا ينتج هذا الشرط أثاره إلا بعد إصدار حكم قضائي بذلك سواء تعلق الأمر بتثبيت الشرط ، وبالتالي فسخ عقد الاستصلاح أو برفض دعوى الإدارة ، وهنا يرفع الشرط الفاسخ ويكون من حق المستصلح المطالبة بإتمام إجراءات نقل الملكية .

وقد أشار الأستاذ بوصوف موسى محافظ الدولة المساعد، بمجلس الدولة ، إلى قلة المنازعات المطروحة على القضاء المتعلقة بالقانون 83-18 ، وفسر ذلك بفشل عملية الاستصلاح في أغلب المناطق التي انطلقت بها ، وأرجع ذلك إلى سببين متداخلين هما :

-الأول راجع إلى استحالة الاستصلاح في الكثير من المناطق الصحراوية، بالنظر إلى طبيعة الأرض والمناخ، وضخامة الإمكانات المادية والتقنية الواجب توافرها، الشيء الذي جعل المستفيدين يعدلون عن مشاريعهم وإهمال أراضيهم، دون حتى التفكير في مصير عقودهم.

- الثاني يكمن في عزوف الإدارة عن إلغاء عقود الاستفادة، حتى بعد مرور مهلة الاستصلاح القانونية، متفهمة في ذلك الصعوبات التي واجهت المستصلحين، فمنحتهم مهلا إضافية. ونستنتج أن قانون الاستصلاح لم يطرح مشاكل قانونية وإنما صعوبات مادية اعترضت سبيل إعداد عقود التملك. [109]، ص36.

وفي الأخير يمكن القول أن المشرع الجزائري قد قام بسن القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ورغم أهميته ، إذ تقوم الملكية وفق هذا القانون على استصلاح الأراضي الصحراوية ، وشبه الصحراوية وكل قطعة ارض غير تابعة للملكية العامة للدولة ، غير أن مضمون القانون وتنفيذه لم يحض من مصالح الدولة بالاهتمام اللازم ، وهذا عكس المواطن الذي استثمر ماله وجهده ، دون أن تكون له في مقابل ذلك أية ضمانات ، وبقي يتخبط في مشاكل تمويل استثماره في غياب سندات الملكية المشروطة من طرف البنوك لتقديم القروض ، خاصة بعد تبني نظام السوق الحر في نهاية الثمانينات ، وبقي الأمر على هذا الحال إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 289/92. [72]، ص51.

2.2.1.2.2. التنازل في إطار المرسوم 289/92

بموجب المادة 5 من المرسوم 289/92 فإن الأرض محل التنازل هي تلك الأرض المحددة بمفهوم المادة 18 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990...، والمتعلقة بالأماكن الخاصة التابعة للدولة في إطار المساحات الاستصلاحية قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية.

1.2.2.1.2.2. شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية:

إن نص المرسوم التنفيذي 289/92 يشير إلى سلسلة من الشروط يمكن تصنيفها إلى ما يلي :

1.1.2.2.1.2.2. الشروط المتعلقة بإنشاء محيط الاستصلاح

يتم إنشاء محيط الاستصلاح بموجب قرار وزاري مشترك بين وزارتي الفلاحة والري، وقد تم بموجب منشور وزارة الفلاحة الصادر في 14 ديسمبر 1992 تعيين محافظة تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية CDARS باعتبارها الهيئة الإدارية الوحيدة المشرفة على العملية. [72]، ص 51.

2.1.2.2.1.2.2. الشروط المتعلقة بالترشيحات

وتشمل الشروط المتعلقة بالمرشحين وملف الترشيح

1.2.1.2.2.1.2.2. المترشحين

نصت المادة 5 من المرسوم 289/92 على انه "يمكن لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية أو كل شخص معنوي يكون المساهمين فيه جزائري الجنسية أن يترشح لاكتساب أراض استصلاحية حسب شروط هذا المرسوم ". [31]، ص 130، من خلال هذه المادة نلاحظ انه فيما يتعلق بالأشخاص الطبيعية جاء المرسوم مطابقا لمضمون المادة 3 من القانون 83-18 في هذه المسألة فالجنسية الجزائرية شرط لتقديم الترشيح ، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية ، وعكس قانون 83-18 الذي جاء يشترط الجنسية الجزائرية للشخص المعنوي وليس للمساهمين فيه ، فان نص المادة 5 من المرسوم المذكور تشترط في الشخص المعنوي أن يكون أعضاء المساهمين جزائري الجنسية ، ويرى الأستاذ سماعيل شامة أن في هذا تراجع ، يقصي المستثمرين الأجانب الامر الذي يتناقض مع السياسة الحالية لجلب المستثمرين الأجانب. [72]، ص 51.

2.2.1.2.2.1.2.2. ملف الترشيح

لقد نصت المادة 7 من المرسوم ومساحتها، انه يجب على المترشح لاكتساب الأرض أن يكون ملف يضم ما يأتي :

- طلب يبين فيه موقع الأراضي ومساحتها ،
- صيغة دفتر الشروط المطلع عليها كما يجب ،

- ملف تقني واقتصادي يشمل ما يأتي : من تفاصيل برنامج الاستصلاح ، والكشف الوصفي التقديري لأشغال الاستصلاح ومخططها ، كما يشمل خطة التمويل التي تبرز على الخصوص مبلغ الإسهام الشخصي للمترشح ، ومبلغ القروض المالية التي يمكنه الحصول عليها ،
 - نسخة مصدقة طبق الأصل من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنويين، وإلا مشروع القانون الأساسي للشركة المزمع إنشاؤها،
 - شهادة الجنسية حسب المادة 04 من المرسوم 289/92 المؤرخ في 6 جويلية 1992 لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية. [31]، ص130.
- ويتم إيداع الملف كاملا لدى محافظة تنمية المناطق الصحراوية بصفتها الهيئة المشرفة على العملية .

2.2.2.1.2.2 الإجراءات المتبعة لدراسة الترشيحات

يتم استقبال وتقييم العروض ، وتؤكد التعلية المذكورة أعلاه على أهمية إجراء العملية في إطار الشفافية الكاملة ، ومن اجل ذلك يجب أن يخضع إجراء العملية في إطار الشفافية الكاملة ، ومن اجل ذلك يجب أن يخضع إجراء تحديد محيط الاستصلاح للإشهار الواسع في الصحافة وكذا على نشره على مستوى مقر الولاية ، الدائرة والبلدية ، على أن يتم التقييم والفصل في العروض المودعة لدى محافظة تنمية المناطق الصحراوية بصفتها الهيئة المشرفة على العملية ، من خلال لجنة فتح الأظرفة والتي تقوم بفتح الأظرفة علنا، في اجل ثمانية أيام كاملة بعد انتهاء موعد تقديمها ، وكذا لجنة تقييم المترشحين والتي هي مكلفة بتحليل مختلف العروض المقدمة ، وتقديم اقتراح بشأنها للمحافظة [72]، ص51 ، وهذا تبعا لمجموعة مقاييس ، لاسيما قوام برنامج الاستصلاح وأجال انجازه ، والقدرات التقنية والمالية ، وكذلك عدد مناصب العمال المطلوب توفيرها . [31]، ص131 و 132، و بموجب المادة 9 من المرسوم 289/92 خلال شهرين من تاريخ قفل إيداع الملفات يتلقى كل مترشح ردا ، هذا الرد لا يخرج عن ثلاث احتمالات :

- قبول المترشح دون أي تحفظ في هذه الحالة ترسل اللجنة ملف المترشح لمصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية مرفقا بقرار قبولها للمترشح ،وتقوم مصالح أملاك الدولة بتحضير العقد الإداري المتضمن التنازل الذي يلحق بدفتر الشروط موقعا من قبل الطرفين .

- قبول المترشح بتحفظ، والذي يتمثل فيعدم استثناء الملف المقدم لجميع البيانات و الأوراق القانونية ففي هذه الحالة تخطر اللجنة المترشح بقرارها وتمهله مدة شهرين لرفع التحفظ وإلا سقط حقه
- رفض صريح للمترشح، ففي هذه الحالة يجب على اللجنة أن تقوم بتسيب قرارها بما فيه الكفاية حماية لحقوق المترشح ليطن في القرار .[72]،ص54.

وتجدر الإشارة إلى انه تم إنشاء على المستوى المركزي لجنة وزارية مختلطة للفصل في الطعون التي يقدمها المترشحون الذين تم رفض عروضهم من قبل لجنة التقييم ، هذا على أساس أن يتم تقديم الطعون من طرف المترشحين في مدة شهر واجد من تاريخ تبليغهم قرار رفض ترشحهم على أن تلتزم اللجنة المذكورة بالفصل في تلك الطعون في مدة لا تتجاوز شهرا واحدا من تاريخ استلامها للطعون . [72]،ص54، والملاحظ على هذا المرسوم انه جاء بشروط جديدة للتنازل أهمها أن البيع يتم بمقابل وليس بالدينار الرمزي كما جاء في القانون 83-18 والهدف منه هو إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية ، وهو ما يبرز تدخل الدولة للمساهمة في تكاليف انجاز مشروع الاستصلاح ، وفتح المجال للأشخاص المعنويين غير التعاونيات للاستفادة من أحكام هذا المرسوم، وضبط المرسوم ودقتر الشروط الملحق به كل الإجراءات والضمانات لتحقيق من إمكانية انجاز المشروع وتوفير الموارد المالية والمحافظة على الوجهة الفلاحية ، ونص على إجراءات فسخ البيع ، وحق الدولة في المطالبة بالتعويض وغيرها من القيود والضمانات .[31]، ص137.

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن تشجيع المشاريع الاستصلاحية سياسة جديدة انتهجت منذ الثمانينات ، وأدرجت كوسيلة لاكتساب الملكية العقارية في الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة ، والنصوص بشأنها تعددت ، لكن الأهداف المنشودة لم تتحقق بالشكل المنتظر للأسباب التالية :

- القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 ، والنصوص المطبقة له تجاوزتها الأحداث ، وألغيت ضمنا بعض أحكامها بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية ،
- المراسيم التنظيمية التي صدرت بعد التسعينات ، تطبيقا لقانون التوجيه العقاري ، وقانون تشجيع الاستثمار ، نصت على أن الاستصلاح في الأراضي الصحراوية ، وتشجيع المشاريع الاستثمارية في المجال الزراعي يتم بمساهمة كبيرة من الدولة ،

لكن هذه المساهمة لم تتجسد في الواقع لعدم توفير الموارد المالية و الاعتمادات للتكفل بالمنشآت الكبرى ،

- عدم دقة الشروط وعدم توفر آليات رقابة فعالة جعل الإدارة لا تحترم إرادة المشرع إذ اثبتت الواقع أن أراضي فلاحيه لا تحتاج إلى استصلاح منحت للخواص في هذا الإطار ، وأراضي اكتسبت في نفس الإطار وحولت عن وجهتها الفلاحية دون أن تحرك الإدارة ساكنا .[31]، ص144.

و في إطار القانون 16-08 المؤرخ في 03 غشت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية العدد 46 ، وبموجب المادة 18 منه فان استغلال الأراضي الواجب استصلاحها ، والتابعة للأملاك الخاصة للدولة لا يتم إلا في شكلين إما :

- في شكل امتياز الذي عرفته المادة 3 من القانون 08-16 بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة، وتجدر الإشارة الى ان المادة 3 من القانون 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي ، ج ر ج ع 46 ، المؤرخة في 8 شعبان عام 1429 الموافق 10 غشت 2008 ، عرفت الامتياز على انه " ...عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع اتاوة سنوية ... " وهو تعريف يتوافق مع مختلف التعاريف القانونية للامتياز في مختلف القوانين المتعلقة بالعقار .

- في شكل ملكية عقارية فلاحية في مفهوم التشريع المعمول به ، بالنسبة للأراضي التي استصلحتها المستفيدون من المناطق الصحراوية ، وشبه الصحراوية ، وكذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، حسب المادة 18 من القانون 16-08 .[66]، ص8

وقد أحالت المادة 18 في فقرتها الأخيرة تحديد شروط و كفيات منح الأراضي للاستصلاح، التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى التنظيم ، الذي لم يصدر إلى وقت تحرير هذه المذكرة، وتجدر الإشارة إلى انه أثناء عرض مشروع قانون التوجيه الفلاحي على مجلس الأمة طرح احد النواب انشغال حول مضمون المادة 18 فقرة أخيرة _ المذكورة أعلاه _ بقوله " نحن نعرف أن القانون 83-18 هو الذي ينظم مسألة منح الأراضي للاستصلاح بالنسبة للأراضي التابعة للدولة ، هل تلغى أحكام القانون

18-83 ؟ وما معنى المادة 18 فقرة أخيرة بالضبط ؟، وقد كان رد وزير الفلاحة على هذا الانشغال بقوله "القانون 18-83 ساري المفعول...فالمبدأ سهل والأرض لمن استصلحها، وهذا ما نص عليه 18-83، والدولة عندما تستثمر حينئذ يدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وتعطى بطريقة الامتياز..." [69]، ص 27 و 35 و 36.

3.1.2.2: التنازل بالنسبة للعقار السياحي

لقد أوردنا عنوان التنازل بالنسبة للعقار السياحي، ذلك أن مشروع القانون المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، أورد عبارة التنازل ضمنه إلا أنه أثناء مناقشة هذا المشروع تم اقتراح تعديل مضمونه استبدال عبارة التنازل بعبارة إعادة بيع، وسبب أصحاب التعديل ذلك لعدة أسباب منها:

- درءا لمفسدة ما وقع في استغلال كلمة تنازل لأغراض شخصية (بالدينار الرمزي).
- لأن مصطلح التنازل كثيرا ما يصرف إلى النزول عن المطالبة بالحقوق المالية المقتضاة.
- غلق الباب الاستغلال المفرط للأموال العمومية لصالح النافذين في السلطة.

وتجدر الإشارة إلى أن الأحكام التي جاء بها القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، و المرسوم التنفيذي 23/07 المؤرخ في 28 يناير سنة 2007، المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، لا تختلف عن الأحكام القانونية المنظمة للتنازل لاسيما التنازل في ظل المرسومين 121/07 و 122/07.

1.3.1.2.2 شروط التنازل:

من حيث شروط التنازل عن العقار السياحي في لا تختلف عن شروط الامتياز، إذ لا بد أن تكون الأرض موضوع إعادة البيع - التنازل - مهياً تهيئة نهائية و قد أشارت إلى ذلك المادة 4 من المرسوم 23/07، وحددت مفهوم التهيئة النهائية المادة 5 منه، وكذلك لا يخلف الأمر بين الامتياز و إعادة البيع فيما يتعلق بتقديم الطلب ودراسته والإجابة عليه، إذ يجب أن يودع طلب إعادة البيع مرفقا بملف يتضمن دراسة تقنية اقتصادية للمشروع، وكشف تقديري وصفي للأشغال المراد إنجازها ، وغيرها من الوثائق التي حددتها المادة 8 من المرسوم 23/07 إلى الوزير المكلف بالسياحة، الذي يقوم بدوره بإرساله إلى

اللجنة الخاصة خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب لدراسته، والمدة الممنوحة للجنة لإبداء رأيها التقني هي خمسة عشر (15) يوم من تاريخ إيداعها على مستواها من قبل وزير السياحة حسب المادتين 09 و10 من المرسوم نفسه. [102]، ص5.

وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة تعدد الطلبات المتعلقة بنفس الأرض، يجب أن تمنح الأولوية للطلب الذي يحتوي على الخصائص الآتية:

- طبيعة المشروع،
- المستوى المالي الهام للاستثمار،
- عدد مناصب الشغل التي ستحدث،
- إدراج المشروع في البيئة والتدابير المنصوص عليها لحماية البيئة،
- آثار المشروع على التنمية المحلية حسب المادة 11 من المرسوم السابق. [102]، ص5.

إن قرار اللجنة الخاصة قد يكون قرار بالقبول أو القبول المشروط أو الرفض، وإذا كان قرار اللجنة بالرفض يمكن لصاحب الطلب أن يطعن كتابيا أمام الوزير المكلف بالسياحة الذي يفصل فيه في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ استلام الطعن حسب المادتين 12 و16 من المرسوم المنوه عنه أعلاه، أما قرار الموافقة فانه يرتب عدة آثار قانونية، إذ يلتزم وزير السياحة بإبلاغ صاحب الطلب برسالة مع علم الوصول، وترسل نسخة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وإدارة الأملاك الوطنية لتحرير عقد البيع وفق ما تنص عليه المادة 13 من المرسوم 23/07، ويترتب على تحرير العقد عدة آثار.

2.3.1.2.2 التزامات المشتري

يلتزم المشتري بعدة التزامات منها:

- يلتزم المشتري بتسديد الثمن الإجمالي للبيع والحقوق والرسوم المستحقة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، و يسدد المشتري مبلغ البيع الإجمالي إما عن طريق الدفع الكلي، أو الدفع بالتقسيط حسب جدول استحقاق يعده الطرفان حسب المادة 5 من دفتر الشروط النموذجي

المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق بالمرسوم 23/07.

- لا يمكن المشتري أن يبيع الأرض التي اكتسبها أو يؤجرها أو يهبها إلا بعد إنجاز المشروع الذي تم بيع الأرض من أجل انجازه، وإذا قام المشتري بأحد هذه التصرفات يترتب على ذلك بطلان هذه التصرفات حسب المادة من دفتر الشروط النموذجي المذكور سابقا.
- يلتزم المشتري بطلب رخصة البناء في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تحرير عقد البيع حسب المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي.
- يتعهد المشتري بانجاز مشروعه، وذلك باحترام البيئة والمحافظة على منطقة التوسع السياحي ضد كل أشكال التلوث وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية.
- يمنع على المشتري إقامة النشاطات أو الأشغال التي يتم القيام بها لأهداف غير تلك المحددة في دفتر الشروط، كالبناءات الخفيفة ذات الطابع المؤقت ما عدا خلال فترة البناء، وكذلك يمنع الحفر و/أو الآبار ما عدا بترخيص استثنائي من المصالح المختصة، وأيضا يمنع جرف الأرض من أجل استخراج مواد البناء حسب المادة 12 من دفتر الشروط النموذجي.
- نصت المادة 9 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على " أن يتعهد المشتري بأن يلتزم بمواصفات مخطط التهيئة السياحية المتعلقة بمنطقة التوسع والموقع السياحي المعني"، وفي هذا المجال يمكن للإدارة المكلفة بالسياحة القيام بمراقبة الأشغال الجارية والتأكد من مدى مطابقتها مع المخططات المصادق عليها في أي وقت، وفي حالة معارضة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للمخططات المصادق عليها، تطبق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أحكام المواد 37 و 39 و 40 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ويرسل إلى المشتري إعدارا بتوقيف الأشغال وتصحيحها طبقا للمخططات المصادق عليها في أجل أقصاه ثلاثين يوما حسب المادة 13 من دفتر الشروط النموذجي.

3.3.1.2.2 الفسخ

يمكن فسخ البيع في حالة عدم احترام بنود دفتر الشروط، أو تعديل المشروع بهدف إدخال نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها، وبعد إعدارين يرسلان إلى المشتري عن طريق رسالة وموصى بها مع وصل الاستلام، وكان الإعداران دون جدوى، وفي هذه الحالة الوكالة الوطنية لتنمية

السياحة تتابع المشتري قضائياً بدعوى الفسخ وفق ما تنص عليه المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي، وأشارت المادة 21 من المرسوم 23/07 إلى حالة أخرى للفسخ، وتتمثل في عدم إنجاز المشتري لقطعة أرض المشروع في الأجل المحدد بموجب دفتر الشروط، وهذا ما أكد عليه أيضاً دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية في مادته 19.

وقد نصت المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، على أنه إذا تنازل المشتري عن مشروع الاستثماري أو إذا بدا غير قادر نهائياً على إنجائه في الأجل المحدد، تتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حيازة المشروع بالطرق القانونية، وتقوم ببيعه في المزاد العلني، وهذا طبقاً لشروط مخطط التهيئة السياحية حسب المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي.

لقد أوردنا هذه المادة للاستناد على أن في حالة الفسخ والتي تعد طريق لانقضاء عقد البيع يمكن للوكالة الوطنية لتنمية السياحة إعادة بيع المشروع الاستثماري بذات الطريقة، أي بالمزاد العني على غرار الحالتين الواردتين في المادة 15 أعلاه.

لقد تم إلغاء الأمر 11-06 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بموجب المادة 15 من الأمر 04-08 مؤرخ في أول سبتمبر 2008، المحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 49، كما نصت المادة في فقرتها الثانية على إلغاء كافة الأحكام المخالفة لهذا الأمر، لاسيما تلك الواردة في القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية. [110]، ص 5

من خلال هذا نستنتج أن الحكومة قد ألغت العمل بالنصوص القانونية التي تجيز التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بسبب المخاوف التي انتابت الجهاز التنفيذي من "استهلاك الحافطة العقارية للدولة"، الأمر الذي من شأنه أن يقود إلى الحد من دور الدولة في مجال التنظيم والنشاط، اللذين يلعبان دوراً بالغاً في الموازنة بين استعمال وتثمين العقار تماشياً

مع السياسات الاقتصادية التي تتبناها، إلى جانب مخاوف أخرى تتمثل في احتمال تحويل العقار المتنازل عنه، في أغراض غير تلك التي تم التنازل من أجلها، بالمقابل يسمح ببقاء الحافطة العقارية التي تعتبر موردا غير قابلة للتجديد ضمن أملاك الدولة التي تلعب دور المنظم، وكذا التحصيل المستمر للمستحقات المالية الناتجة عن منح حق الامتياز وبالتالي المساهمة المتواصلة في مداخيل الدولة، إن التراجع عن العمل بقانون التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة لصالح المستثمرين، لا يمس بالمناخ الاستثماري للبلاد لأن عدم رصد المبالغ المالية اللازمة المتعلقة بتملك الأراضي كما تشير الوثيقة يمكن من توظيف هذه المبالغ المالية في تطوير النشاط الاستثماري، فضلا عن إمكانية المستثمر في التصرف في ملكية البنايات التي أنجزها والحقوق العينية العقارية التي تترتب عن حقه في الامتياز.

2.2.2. الامتياز

لقد استحدث قانون التوجيه العقاري - الفرنسي - رقم 67-1253 الصادر في 30 ديسمبر سنة 1967 نوعا جديدا من العقود المدنية وهو الامتياز العقاري، وذلك بموجب المواد 48 إلى المادة 60 (العنوان 3، الفصل 6)، والذي من خلاله (الامتياز العقاري) يخول مالك العقار للغير حق الانتفاع لفترة لا تقل عن عشرين سنة، وقد عرفته المادة 48 كما يلي: " الامتياز العقاري هو عقد يخول بمقتضاه مالك العقار أو جزء منه، سواء مبني أو غير مبني، حق الانتفاع لشخص يدعى المتنازل له (concessionnaire) لمدة لا تقل عن عشرين سنة مقابل دفع أقساط سنوية." [111]، ص 1971

1.2.2.2. الامتياز بالنسبة للعقار الصناعي :

إن أول ظهور لحق الامتياز في إطار التشريع الجزائري كان تطبيقا للمادة 23 من القانون 12/93 المؤرخ في 1993/10/05، كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي، سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي و التي لم يكن لها وجود على أرض التطبيق.

1.1.2.2.2. الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 320/94:

لقد وردت أحكام حق الامتياز حسب هذا المرسوم في الفصل الثاني المتعلق بامتياز المنطقة الحرة وتسييرها، ويتم منح هذا الحق عن طريق مزيدة وطنية أو دولية مفتوحة أو محدودة أو عن طريق التراضي، ويقوم بهذين الإجراءين وكالة ترقية ودعم الاستثمارات ومتابعتها حسب المادتين 4 و5

من المرسوم 320/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بالمناطق الحرة الجريدة الرسمية العدد 67. [112]

وبتحليل هذا المرسوم نستخلص خصائص حق الامتياز كما يلي:

- حق الامتياز طبقا لهذا المرسوم يقع على أملاك وطنية عمومية "ميناء مطار" بمفهوم المادة 16 من قانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 والمتضمن الأملاك الوطنية.
- حق الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي.
- يكون حق الامتياز على أساس اتفاقية يلحق بها دفتر شروط يحدد خصوصا حقوق واجبات صاحب الامتياز.
- يكون حق الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية.
- يمنح حق الامتياز بهدف تسيير واستغلال المنطقة الحرة.
- حق الامتياز طبقا لهذا المرسوم يكون على شكل رخصة أو ترخيص إداري، ولا يصل إلى درجة العقد فهو مجرد قرار إداري يرخص للمستغل باستعمال الأملاك الوطنية العمومية، حسب المبادئ العامة لشغل الأملاك في هذه الأملاك، وعليه نخلص إلى القول بأن عقد الامتياز في المناطق الحرة ليس بعقد إيجار من نوع خاص وإنما هو مجرد ترخيص باستغلال أو عقد شغل فقط. [9]، ص 74 وما بعدها.

2.1.2.2.2. الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 322/94:

إن طريقة استغلال المنطقة الحرة تتم عن طريق الامتياز، وهذا ما نصت عليه المادة 8 من الأمر 02-03 "يمنح استغلال المنطقة الحرة لشخص معنوي يدعى المستغل مقابل إتاوة يجب دفعها لدى إدارة الأملاك الوطنية، حسب الشروط والكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم "، [113]، ص 8، و هذه المادة تورد نفس الحكم الذي ورد في المادة 4 من المرسوم التنفيذي 320/94 ضمن الفصل الثاني منه والذي حمل عنوان امتياز المنطقة الحرة وتسييرها، وفي خمس مواد من هذا المرسوم حددت كيفية منح هذا الامتياز وآثار ذلك من حقوق والتزامات المستغل، وقد ألحق بهذا المرسوم اتفاقية تتعلق بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها، وكذا دفتر الشروط العام الملحق بالاتفاقية المتضمن امتياز المنطقة الحرة ج ر ج ع 67، وقد حددت المادة 2 منه قوام هذا الامتياز، يمكن أن يحتوي امتياز المنطقة الحرة على ما يأتي:

- المنشآت الموجودة في الميناء أو المطار أو ملحقاتها والعتاد المخصص لتسييرها،

- البنايات والأراضي الموجودة في المناطق الحرة عند تاريخ تسليمها لصاحب الامتياز،

- المنشآت والبنايات التي ينجزها المنتفع بالامتياز بما في ذلك المحلات التي تأوي المصالح العمومية من شرطة وجمارك وحماية مدنية...

استنادا إلى المرسوم التنفيذي 320/94 يتم منح حق الامتياز عن طريق مزايمة وطنية أو دولية أو عن طريق التراضي، ويقوم بهذين الإجراءيين وكالة ترقية ودعم الاستثمارات ومتابعتها، ونستخلص من هذا المرسوم وملحقاته خصائص حق الامتياز:

- حق الامتياز يقع على أملاك وطنية عمومية.
- يكون حق الامتياز على أساس دفتر الشروط واتفاقية.
- حق الامتياز يكون مقابل دفع إتاوة سنوية.
- يمنح حق الامتياز بهدف تسيير واستغلال المنطقة الحرة.
- حق الامتياز وفق هذا المرسوم يكون في شكل رخصة، أو ترخيص إداري، ولا يصل إلى درجة العقد فهو مجرد قرار إداري يرخص للمستغل باستعمال الأملاك الوطنية العمومية، حسب المبادئ العامة لشغل الأمكنة في هذه الأملاك، وعليه نخلص إلى القول بأن عقد الامتياز في المناطق الحرة ليس بعقد إيجار من نوع خاص وإنما هو مجرد ترخيص باستغلال أو عقد شغل فقط. [9]، ص75.

3.1.2.2.2 الامتياز في إطار الأمر 03-01 :

لقد ميز الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، بين نوعين من التصرفات القانونية الممكن إبرامها في إطار الاستثمار وعلى شكل امتياز وهما:

- عقد منح حق الامتياز يتم إبرامه عن طريق عقد إداري بكل الشروط المستمدة من العقود المدنية كالشهر.
- الرخصة وتتم عن طريق مقرر أو قرار إداري حسب المادتين 2/12 و 13 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001.

ونص هذا القانون الجديد للاستثمار على أحكام جديدة، نذكر منها إمكانية تحول كلا التصرفين القانونيين إلى تنازل، إلا أنه وإلى غاية الوقت الحالي لم يصدر أي تنظيم خاص بكيفيات وشروط إبرام عقد المنح بالامتياز أو الرخصة، وكذلك لم يحدد بعد مجال تطبيقها، غير أن هذا لا يمنعنا من القول أن المشرع فصل بين هذين النوعين من التصرفات القانونية، بالنظر إلى المكان أو الحدود التي يقع عليها أيا منهما، فإذا تعلق الأمر بالأموال الوطنية الخاصة يبرم عقد المنح بالامتياز، والذي يعتبر عقد إيجار من نوع خاص، أما إذا تعلق الأمر بالأموال الوطنية العمومية، فتبرم الإدارة ترخيص باستغلال أو استعمال لشغل أمكنة، باعتبار إن هذه الأملاك لا يمكن اكتسابها بالتقادم أو التنازل عنها، والحجز عليها.

وقد عرف حق الامتياز وفقا للمرسوم 121-07 على أنه الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة، لمدة معينة الانتفاع من قطعة أرضية متوفرة تابعة لأموالها الخاصة، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي لانجاز مشروع استثماري، كما قد عرفت المادة 54 من قانون المالية لسنة 2006 حق الامتياز "العقد الذي تحول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية، متوفرة وتابعة لأموالها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنوياً يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل الأرض في إقامة مشروع استثماري."، من خلال هذين التعريفين يتم تحديد أهم عناصر عقد الامتياز والحقوق المترتبة عنه، والمتمثلة في:

- عقد الامتياز عقد محدد المدة،
- عقد الامتياز يرتب حق انتفاع،
- عقد الامتياز يقع على قطعة أرضية تابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة، وغير مخصصة،
- عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص،
- هدف الامتياز هو تحقيق الاستثمار، ويقصد بالاستثمار، الاستثمار الصناعي أو التجاري،
- عقد الامتياز يكون لقاء دفع إتاوة.

4.1.2.2.2 الامتياز في إطار الأمر 11-06

1.4.1.2.2.2 شروط عقد الامتياز

هنالك عدة شروط وإجراءات لا بد منها:

- يجب أن تكون الأوعية العقارية التي تكون محل امتياز في إطار المرسوم 07-121 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر 11-06 المؤرخ في 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، واستنادا إلى المادة 02 منه:

"تابعة لأمالك الخاصة للدولة.

غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها.

واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير." [108]، ص10.

ويقصد بالتخصيص هو عملية إدارية متمثلة في وضع ممتلكات خاصة تابعة للدولة الخاصة للدولة، تحت تصرف هيئة أو مؤسسة عمومية تابعة للدولة، وعملا بأحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23/11/1991، المحدد لشروط إدارة الأمالك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها، ويضبط كيفيات ذلك، فإن التخصيص يثبت بقرار من الوزير المكلف بالمالية، إذا تعلق الأمر بمؤسسات وطنية أو وزارات أو مؤسسات عمومية، تابعة للدولة ذات اختصاص وطني أو جماعات إقليمية، وإذا تعلق الأمر بمصالح الدولة غير المتمركزة والمؤسسات والهيئات العمومية للدولة، ذات الاختصاص المحلي الموجودة في الولاية، فإن الوالي هو المختص باتخاذ القرار. [114]، ص37.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 2 من المرسوم 121/07 تطابق المادة 3 من مشروع المرسوم التنفيذي المتضمن كيفيات تطبيق الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وقد استنتت المادة 02 من الأمر 11-06 من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر، أصناف الأراضي التي تخضع لأحكام خاصة ولاسيما منها:

- الأراضي الفلاحية التي تخضع لأحكام القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/07 المتعلقة بطرق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية، والمحدد لحقوق والتزامات المنتجين الفلاحيين، والتي تنص على منح الملكية بالنسبة للبناءات والعناصر الأخرى للذمة (العتاد، المخزونات...) وحق الانتفاع دائم قابل للتنازل.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل محيطات مناطق التوسع والمواقع السياحية الخاضعة لأحكام القانون رقم 03-03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلقة بمناطق التوسع والمواقع السياحية الخاصة الضرورية لإنجاز برامج استثمار تدخل ضمن مخطط التهيئة السياحية،
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المحيطات المنجمة التي تخضع لأحكام القانون 01-10 المؤرخ في 2001/07/03 المتعلقة بالمناجم،
- القطع الأرضية المتواجدة داخل محيطات البحث والاستغلال للمحروقات، التي تخضع لأحكام القانون رقم 05-07 المؤرخ في 2005/04/28 المتعلقة بالمحروقات.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري والاجتماعي، والتي تخضع لأحكام المادتين 12 و 13 من المرسوم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 المعدل والمتمم المحدد لشروط إدارة وتسيير الملاك الخاصة والعامّة للدولة، ويضبط كفاءات ذلك، المتخذ تطبيقاً لقانون أملاك الدولة والتي تنص على التنازل المباشر للأراضي الموجهة لبرامج السكن، وكذا الأحكام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلقة بالنشاط العقاري. [115]، ص2.

2.4.1.2.2.2. إجراءات الامتياز:

لقد نصت المادة 4 من المرسوم 121/07 على أنه "يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، خاضع للقانون العام أو للقانون الخاص، مرشح لحق الامتياز... عن طريق التراضي على قطعة أرضية تابعة لأملاك الدولة، تكوين ملف وإرساله إلى أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIREF، ويحتوي على مايلي:

- طلب يبين فيه طبيعة المشروع الاستثماري.
- دراسة تقنية واقتصادية يعدها مكتب الدراسات، معتمدتين لاسيما:
- تشكيلة البناءات وعملية التهيئة المزمع انجازها، وكذلك خصائصها.

- مساحة القطعة الأرضية اللازمة وموقعها.
- الاحتياجات التي يقتضيها المشروع (ماء، غاز، كهرباء، نقل... الخ)، وكذا نوع الارتفاقات والأضرار المحتملة.
- مخطط إجمالي للإنجاز المزمع يشتمل خصوصا على كشف وضعي وتقديري، للعملية وبرنامج للأشغال.
- خطة تمويل تبين مبلغ التمويل الشخصي للمترشح لحق الامتياز أو التنازل، ومبلغ القروض المالية التي يمكن أن تمنح له، أو يمكن أن تتوفر لديه.
- نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنويين. [108]، ص 11.

واستنادا إلى المادة 05 من الأمر 11-06 المتعلق الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فإن الترخيص بمنح حق الامتياز بالمزاد العلني أو بالتراضي، يتم بموجب:

- قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIREF والتي حدد لها قانونها الأساسي مهلة 30 يوما كأقصى أجل للفصل في الطلبات المودعة لدى أمانتها حسب المادة 07 من المرسوم 121/07.
- لائحة من المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة للمشاريع الاستثمارية، التي تستفيد من نظام الاتفاقية، وفقا لأحكام الأمر 03-01 المؤرخ في 20/08/2001.

غير أنه يمكن للمجلس الوطني للاستثمار منح حق الامتياز بالتراضي، مهما كان موقع المشروع الاستثماري بالنسبة للأراضي التابعة للدولة والموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية، حيث نصت المادة 11 من الأمر رقم 11-06 على أنه بغض النظر عن أحكام المادة 02 التي تناولت أصناف الأراضي المستثناة من تطبيق أحكام هذا الأمر 11-06 أعلاه، وبالنسبة للأراضي التابعة للأمالك الوطنية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية، التي تستفيد من نظام الاتفاقية، ووفقا لأحكام الأمر 03-01 المؤرخ في 20/08/2001، يمكن للمجلس الوطني للاستثمار أن يمنح بالتراضي مهما يكن موقع مشروع الاستثمار، ويمكن زيادة على ذلك، أن يمنح تخفيضات على سعر التنازل، أو على الإتاوة الإيجارية السنوية على النحو الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية. [116]، ص 5.

ترخص إدارة أملاك الدولة بالشروع في الانتفاع من القطعة الأرضية، بمجرد ما تبلغ الوكالة المعنية مقرر منح الامتياز إلى المتعامل، الذي يبدأ في انجاز عقد الامتياز ابتداء من تاريخ تبليغه مقرر المنح، ويثبت تاريخ الشروع في الحيازة بمحضر يمثل تاريخ الانطلاق، وتكرس عملية حيازة المستفيد من حق الامتياز على القطعة الأرضية الممنوحة، وبدأ الانتفاع منها عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة، بعد استلام عقد منح الامتياز حسب المادة 28 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27، وعندما تستوفى جميع الشروط وتتخذ الإجراءات اللازمة للامتياز، يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح حق الامتياز الخاص بالقطعة الأرضية، لفائدة المستفيد من حق الامتياز، من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً طبقاً لقرار تفويض وزير المالية حسب المادة 27 من نموذج دفتر الشروط، ويرفق بدفتر أعباء يحدد برنامج الاستثمار الواضح وكذا بنود وشروط الامتياز، حسب المادة 07 من الأمر 11-06. [116]، ص5.

3.4.1.2.2.2 طرق منح الامتياز:

" يتم منح حق الامتياز للأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار ذات طابع صناعي، سياحي، تجاري، أو خدماتي كما يأتي:

- الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة عندما تكون الأراضي واقعة على مستوى:

- بلديات وولايات الجزائر، عنابة، قسنطينة، ووهران،
- بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد،
- بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا،

- الامتياز بالتراضي على أساس إتاحة إيجارية سنوية تحدها إدارة أملاك الدولة عندما تكون الأراضي واقعة خارج البلديات المبينة أعلاه في بلديات جنوب البلاد حسب المادة 5 من

المرسوم 121/07. [108]

1.3.4.1.2.2.2. الامتياز عن طريق المزاد العلني

يمنح حق الامتياز في المزاد إما عن طريق المزايمة الشفوية، وإما بالتعهدات المختومة، ويعلن قبل 30 يوماً على الأقل، عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر على الأقل مرتين في يومين وطنيتين، عند الاقتضاء بأية وسيلة إخبارية أخرى تتضمن خصوصاً ما يلي:

- التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية، ومساحتها ونظام السير المطبق، والتمن الأدنى المعروض للإتابة السنوية، وكذا مدة حق الامتياز.

- مكان إجراء المزاد.

- تحديد تاريخ المزايمة الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات، وكذلك تاريخ فرز التعهدات.

يجري في تاريخ مبين في الملصقات والإعلانات الصحفية، وحسب الكيفية المقررة، المزاد عن طريق المزايمة الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة، بواسطة لجنة تنصب كمكتب للمزاد، كما هي محددة في دفتر الشروط الموافق عليه بموجب القرار المؤرخ في 1997/03/05 المتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط، الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة بالمزايمة العلنية حسب الفقرة ج من المادة 3 من نموذج دفتر الشروط، وقد حدد الملحق الأول للمرسوم 121/07 المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني، للقطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، كيفية إجراء هذا المزاد والأشخاص المسموح لهم بالمزايمة والتزاماتهم، وقد حددت المادة 14 من دفتر الشروط مصاريف منح الامتياز - الأعباء المالية للامتياز - إذ يدفع الراسي عليه المزاد، زيادة على مبلغ الإتابة السنوية الناتجة عن حق الامتياز، وعلى قدر نسبة الثمن الأدنى المعروض لكل حصة:

- مصاريف الملصقات والإعلانات والنشرات، أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايمة،

- طابع أصل محضر البيع والملحقات المشتركة، كدفتر الشروط والمخططات الإجمالية

- حق تسجيل الملحقات المشتركة، كما يتحمل كل راسي عليه المزاد بصفة منفردة ما يأتي:

- أجر مصلحة أملاك الدولة،

- حقوق التسجيل،

- رسم الشهر العقاري،

- ثمن النسخة التنفيذية إذا اقتضى الأمر حسب المادة 14 من دفتر الشروط.

يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع ثمن مزايده، والمصاريف المذكورة في المادة 14 من الملحق الأول للمرسوم 121/07 إلى صندوق رئيس مفتشية أملاك الدولة، في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ المزايده، وفي حالة انقضاء الأجل دون تسديد الراسي للمبلغ، يرسل له إعدار بالتسديد في أجل أسبوع مبلغ مزايده مضافا إليه غرامة تمثل في 2 % من المبلغ المستحق، وإذا لم يقم الراسي عليه المزاد بذلك فإنه يعتبر قد تراجع عن الاستفادة من حق الامتياز حسب المادة 26 من دفتر الشروط، كما يتحمل الراسي عليه المزايده ابتداء من يوم المزاد الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى، التي تثقل أو قد تثقل القطعة الأرضية خلال مدة الامتياز حسب المادة 13 /1 من نموذج دفتر الشروط، ويجب أن يخضع ابتداء من يوم انتفاعه بالمزاد للأعباء العمومية الخاصة بالمدينة والطرق وغيرها، والى كل التنظيمات الإدارية المزمع إعدادها، بدون أي استثناء أو تحفظ، و بدون أي طعن ضد الدولة.

2.3.4.1.2.2.2 الامتياز بالتراضي

يجب على المستفيد من حق الامتياز بالتراضي أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط، ويجب أن يوضح مخطط التمويل هذا ما يلي:

- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 14 من الملحق الثاني.

- مبلغ القسط الشخصي (رؤوس الأموال الخاصة بالمستفيد من حق الامتياز).

- مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها حسب المادة 15 من دفتر الشروط.

بمنح حق الامتياز بالتراضي مقابل دفع إتاوة سنوية تمثل (20/1) أي (5 %) من القيمة التجارية - الشروط والأعباء المالية للامتياز بالتراضي - كما تحددها مصالح أملاك الدولة طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، ولا بد من دفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا، لدى صندوق رئيس مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وفي حالة التأخير يتم التحصيل بالطرق القانونية حسب المادة 16 من نموذج دفتر الشروط، ويدفع المستفيد من حق الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن حق الامتياز، أجر مصلحة أملاك الدولة، وحقوق التسجيل و رسم الإشهار العقاري، وعقد منح الامتياز حسب المادة 08 من نموذج دفتر الشروط، وعلى غرار الامتياز عن طريق المزاد العلني يتحمل المستفيد من

الامتياز بالتراضي كل الضرائب والرسوم، والمصاريف الأخرى التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالقطعة الأرضية المتنازل عنها خلال مدة الامتياز، كما يتكفل ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع، لكل الأعباء العمومية الخاصة بالمدينة والطرق وغيرها حسب المادة 07 من نموذج دفتر الشروط.

4.4.1.2.2.2 مدة الامتياز

لقد نصت المادة 04 من الأمر 11-06 أن مدة الامتياز هي 20 سنة قابلة للتجديد، ويمكن تحول حق الامتياز إلى تنازل إذا توافرت شروط وإجراءات تضمنتها المادة 10 من نفس الأمر تتمثل في:

- تقديم طلب من طرف المستفيد من حق الامتياز بتحويل هذا الامتياز إلى تنازل.
- الانجاز الفعلي للمشروع، والبدء في نشاط مثبت قانونا بشهادة مطابقة، وبعد الحصول على رأي إيجابي من اللجنة المؤهلة حسب المادة 10 من الأمر 06-11. [116]، ص 5.

وتجدر الإشارة إلى أنه تختلف المقابل المالي للتحويل من الامتياز إلى تنازل، حسب الحالات

التالية:

- إذا أنجز المستفيد من حق الامتياز فعليا مشروعه وبأش النشأط خلال سنتين بعد الأجل المحدد لإنهاء المشروع الاستثماري، وطلب تحويل منح حق الامتياز إلى تنازل، يتم التحويل على أساس سعر تنازل يساوي 20 مرة مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن المزايدة، مع خصم مجموع الأتاوى التي دفعها في إطار الامتياز الممنوح عن طريق المزاد العلني، أما في الامتياز بالتراضي، التحويل يتم على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة، عند تاريخ منح حق الامتياز، مع خصم مجموع الأتاوى التي تم دفعها في إطار الامتياز.
- إذا طلب المستفيد من حق الامتياز تحويله إلى تنازل بعد السنتين المواليين للأصل المحدد لانجاز المشروع، فإنه يمنح على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية عند تاريخ التحويل، كما تحدده مصالح أملاك الدولة، وذلك بدون إجراء أي خصم، وهذه الحالة تشترك فيها كل تحويل للامتياز إلى تنازل، سواء تم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي.

- الامتياز للأصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- تحويل حق الامتياز الممنوح لمدة دنيا تقدر بـ 20 سنة، قابلة للتجديد إلى تنازل بعد إنجاز المشروع، وبطلب من المستفيد من حق الامتياز، بشرط أن يثبت الانجاز الفعلي للمشروع بشهادة مطابقة وبعد الرأي الموافق من اللجنة المنصوص عليها في المادة 19، أي الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة، والضبط العقاري على مستوى الولاية المعنية.

5.1.2.2.2 الامتياز في إطار المرسوم رقم 122/07:

يتم التنازل أو منح حق الامتياز بالتراضي أو عن طريق المزاد العلني المفتوح، أو بالتعهدات المختومة، عن الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة، التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية الموجهة للاستثمار، بناء على اقتراح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، عن طريق لجنة تسند أمانتها إلى مصالح الولاية، وتتكون من:

- الوالي أو ممثله رئيسا.
- الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه.
- مدير أملاك الدولة أو أي مالك آخر.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية.
- المدير المكلف بالصناعة.
- مدير الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

تكرس آراء اللجنة بالموافقة في قرارات يتخذها الوالي حسب المادة 22 من المرسوم 122/07 .
 [93]، ص26، ويتم منح حق الامتياز عن الأصول العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار حسب طبيعتها، مبنية أو غير مبنية، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة إذا كانت موجودة على مستوى:

- بلديات ولايات الجزائر و عنابة و قسنطينة و وهران.
- بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة للولايات الأخرى في شمال البلاد.
- بلديات مقر الولاية لولايات الهضاب العليا حسب المادة 23 من المرسوم 122/07 [93]، ص26.

ويمكن منح الامتياز بالتراضي خارج البلديات المذكورة في المادة 23، وكذا تلك الموجودة في بلديات جنوب البلاد، وعلى أساس القيمة التجارية أو الإيجارية على النحو الذي يحدده مالك هذه الأصول حسب المادة 24 من المرسوم نفسه، كما أنه تم منح للمجلس الوطني للاستثمار، صلاحية منح الامتياز بالتراضي عن الأصول العقارية، ومهما كان موقعها الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار ذات أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني، كما حددها المجلس الوطني للاستثمار على أساس اتفاقية تبرم طبقاً لأحكام المادتين 10 و 12 من الأمر رقم 03-01 المعدل والمتمم حسب المادة 25 من المرسوم نفسه. [93]، ص27، أما فيما يتعلق بفسخ عقد الامتياز فقد نصت المادة 09 فقرة 1 من الأمر 11-06 على أنه يترتب على كل تقصير من المستفيد من الامتياز أو من الالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء، فسخ عقد الامتياز بقوة القانون عن طريق الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير الأملاك الوطنية المختص إقليمياً. [116]، ص5.

نصت المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد، البنود والشروط التي تطبق على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول، العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة، التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية على أنه " يفسخ الامتياز:

- في أي وقت وبتوافق الطرفين.

- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من حق الامتياز بنود دفتر الشروط.

ومثاله ما نصت عليه المادة 15 من دفتر الشروط إذا أنه لا يمكن للمستفيد من حق الامتياز تحت طائلة الفسخ الفوري، أن يتنازل أو يؤجر من الباطن عقد الامتياز، ويتم أيضاً منع المستفيد صراحة تحت طائلة الفسخ الفوري، من استعمال كل العقار الممنوح أو جزء منه، لأغراض غير تلك التي منح من أجلها، وفي حالة عدم احترام المستفيد من حق الامتياز بنود دفتر الشروط، وبعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، ولم يرد عليهما، يفسخ عقد الامتياز بقوة القانون، طبقاً

لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم حسب المادة 15 من دفتر الشروط ، إذا كان سبب الإخلال ناتج عن قوة القاهرة، تدفع الدولة نتيجة للفسخ تعويضاً من أجل القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستثمر، على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بانتظام حسب المادة 16 من دفتر الشروط أشارت إلى حالة الإخلال الناتج عن القوة القاهرة في حين المادة 09 من الأمر 06-11 من خلال الأشغال المنجزة قانوناً، ويقصد بالقيمة المضافة المحتملة، كل الأشغال البناء التي أنجزها المستفيد من حق الامتياز، بموجب رخصة البناء، والتي لا يمكن أن تهدم.

تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً مبلغ القيمة المضافة، المحتملة بدون أن يفوق هذا المبلغ قيمة المواد و ثمن اليد العاملة المستعملة حسب المادة 16 في الفقرات 3 و 4 و 5 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الأول للمرسوم 122/07، و تنتقل الامتيازات و رهون المحتملة التي أثقلت القطعة الأرضية من صاحب الامتياز المقصر إلى التعويض المتعلق بالفسخ حسب المادة 09 فقرة أخيرة من الأمر 06-11. [116]، ص 5، وفي الأخير لا بد أن نشير إلى أن الأمر 06-11 قد جاء بميكانيزمات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي الموجهة للاستثمار مبنية على الأسس التالية :

-منح الامتياز تلقائياً للأراضي الموجهة للاستثمار مع إمكانية تحويل منح الامتياز إلى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع .

-التنازل المباشر بالنسبة لعمليات الترقية العقارية المدمجة في برنامج الاستثمار.

-منح الامتياز والتنازل كقاعدة عامة، عن طريق المزاد العلني، ويمكن أن يتم ذلك بالتراضي إما بالبلديات الواجب ترقيتها، وإما من طرف المجلس الوطني للاستثمار ، عندما يكتسي المشروع أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني. [117]، ص 18.

إن الامتياز على الأصول العقارية المنظم بموجب المرسوم 122/07 يتوافق من حيث أحكامه مع الامتياز بالنسبة للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الذي تضمنته أحكام الأمر 06-11 والنصوص التطبيقية له ، مع العلم أن أحكام الأمر 06-11 لم تتناول الأصول العقارية المتبقية والفائضة على خلاف الأمر 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 الذي أدرجها ضمن أحكامه ، وسوف يصدر مرسوم تنفيذي جديد ينظم منح الامتياز على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية ، أعد من طرف وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات.

6.1.2.2.2. الامتياز في إطار الأمر 04-08

لقد حدد الأمر الرئاسي 04-08 شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وتجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد اختلاف كبير بين أحكام هذا الأمر والأمر السابق 11-06 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية باستثناء تخليه عن التنازل والإبقاء على الامتياز فقط مع تعديل جزئي لأحكامه كالمدة مثلا، وهذا ما سوف نتناوله من خلال هذا العنصر، محاولين إجراء المقارنة بين أحكام الأمرين، و متجاهلين الأحكام المتشابهة بينهما تجنباً للتكرار، ولقد حددت المادة 6 من المرسوم التنفيذي المتضمن تطبيق أحكام الأمر 04-08 شروط الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق الامتياز وهي:

- تابعة للأمالك الخاصة للدولة؛
 - غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية لتلبية حاجياتها؛
 - واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير. باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلم مركزها خارج هذه القطاعات ،بسبب طبيعتها.
- [118]، ص5.

وفي إطار الأمر 04-08 وبموجب المادة 2 منه قد استثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية:

- "الأراضي الفلاحية،
- القطع الأرضية المتواجدة داخل محيطات البحث والاستغلال للمحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية،
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة،
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية." [110]، ص4.

ومن خلال المقارنة بين الأمر 11-06 و الأمر 04-08 نلاحظ أن الأمر 04-08 لم يستثن القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات مناطق التوسع والمواقع السياحية، إذ تطبق أحكام الأمر 08-04 على هذا النوع من الأراضي، بالمقابل قد استثنى الأمر 04-08 القطع الأرضية المتواجدة داخل

مساحات المواقع الأثرية والثقافية، ومن أجل دعم السياسة المنتهجة من طرف السلطات العمومية في مجال التعمير ، وعلى وجه الخصوص البرنامج الهام المتضمن إنجاز مليون سكن ، بدأ من الحكمة – في نظر واضعي الأمر 04-08 – حذف من هذا الأمر عمليات الترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة ، والتي تبقى تحكمها النصوص المعمول بها في هذا المجال (البيع بالإيجار ، السكن الاجتماعي ، السكن الريفي)، إذ أن هذا النوع تصنفته أحكام الأمر 11-06 ، وبهدف إرساء انسجام طرق تسيير ممتلكات الدولة ، بدأ من الضروري إخضاع الأصول العقارية المتبقية ، التابعة للمؤسسات العمومية المحلة ، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لطريقة منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، وبالتالي إضافة حكم يخص هذا النوع من الممتلكات التي تشكل موردا عقاريا يعود للدولة، والذي يتوجب المحافظة عليه أيضا .[117]،ص19، وطبقا لأحكام الأمر 04-08 فإن الترخيص بالامتياز يختلف باختلاف تبعية القطعة الأرضية إلى هيئة ما إذ نصت المادة 5 من هذا الأمر على أنه "يرخص بالامتياز عن طريق المزاد العلني على الخصوص بما يأتي:

- قرار من الوزير المكلف بالسياحة، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر أعباء يحدد تصور المشروع المزمع إنجازه والمعايير التي ينبغي توفرها..."
- قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالوساطة والضبط العقاري.
- قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لمحيط مدينة جديدة، وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها، وذلك طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة.
- قرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها عن طريق التنظيم. [110]، ص4.

من خلال المادة 5 من القانون 04-08، نستنتج أن هذا القانون يهدف إلى توسيع السلطة المرخصة لمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني إلى الوزراء المختصين قطاعيا، بالنظر إلى طبيعة العقار المراد منح حق الامتياز بشأنه. [117]، ص18، ولقد جاءت أحكام المرسوم التنفيذي للأمر 08-04 أكثر تفصيلا إذ خصصت لكل صنف من الأراضي المذكورة سابقا مادة، حيث فصلت المادة 8 منه الأحكام المتعلقة بالقطعة الأرضية المتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي، أما المادة 9 منه فقد تناولت القطع الأرضية التي تسييرها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وجعلت قرار في ذلك إلى الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات باعتبار وزارته وصية على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط

العقاري، أما المادة 10 من نفس المرسوم فقد منحت سلطة منح رخصة الامتياز إلى الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية موجهة لاستقبال مشاريع استثمارية تتماشى وطبيعة المدينة الجديدة، وتتوافق ومخططها التهيئي، أما المادة 11 وضحت أن منح الرخصة يعود إلى الوالي، وباقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلتها وتسييرها عن طريق التنظيم، عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة متواجدة خارج محيطات مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة للهيئات العمومية المكلفة بالعقار بالضبط والوساطة العقاري.[118]، ص 5 و 6 .

وتجدر الإشارة إلى انه بموجب القانون 04-08 منحت سلطة القرار لمجلس الوزراء في منح الامتياز بالتراضي المخول سابقا وحسب الحالات إما للمجلس الوطني للاستثمار وإما للوالي، حيث نصت المادة 6 من الأمر 04-08 على أن مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار يرخص لمنح الامتياز بالتراضي لمشاريع الاستثمار التي:

- يكون لهل طابع الأولوية والأهمية الوطنية، مثل الاستثمارات الإنتاجية التي من شأنها أن تساهم في استبدال عمليات التوريد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني،
- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن، من خلال العمليات التي تدخل في إطار السكن،
- محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة، والتي تترجم سيما بتقليص البطالة في المنطقة والتحويل التكنولوجي،
- تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة، والتي تحدد قائمتها من طرف المجلس الوطني للاستثمار حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، [118]، ص 6 ، والتي تطابق المادة 7 من الأمر 04-08 لكن جاءت أكثر تفصيلا.

لقد نصت المادة 9 من الأمر 04-08 على أن يمنح الامتياز بالمزاد العلني، مقابل تسديد الإتاوة الإيجارية السنوية الناتجة عن المزاد العلني أما في حالة منح الامتياز بالتراضي فان تحديد الإتاوة الإيجارية يتم من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية

للقطعة الأرضية محل منح حق الامتياز، [110]، ص5، (أي 5% من القيمة الحقيقية والتي تمثل السعر الافتتاحي عندما يمنح حق الامتياز عن طرق المزاد العلني) حسب المادة 12 من مشروع المرسوم التنفيذي المتضمن تطبيق أحكام الأمر 04-08، وتجدر الإشارة إلى انه بموجب القانون 04-08 تم تغيير اجل ضبط الإتاوة الايجارية المحددة ب 20 سنة في إطار الأمر 11-06 إلى 11 سنة، وتعتبر هذه الأخيرة (المدة) من الناحية الاقتصادية مؤمنة للمستثمر كون أن منح الامتياز قابل للتجديد، [117]، ص18، حيث نصت المادة 9 ويتم تحيين الإتاوة السنوية سواء في حالة الامتياز بالمزاد العلني أو بالتراضي بعد انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة. [110]، ص5.

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية المنصوص عليها في المادة 7 من الأمر 04-08 من بناء على اقتراح المجلس الوطني للاستثمار، وبعد قرار مجلس الوزراء بتخفيض من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من إدارة أملاك الدولة، لقد حددت المادة دفتر الشروط النموذجي، الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمار مكان دفع الإتاوة السنوية و طريقته بنصها "يجب على المستفيد من منح الامتياز أن يدفع مبلغ الإتاوة السنوية و المصاريف المذكورة في المادة 8 أعلاه إلى صندوق مفتش أملاك الدولة ب..... في أجل أقصاه خمسة عشرة (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية، بعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعدار المستفيد من الامتياز من أجل تسديد في أجل لا يتعدى أسبوع، مبلغ الإتاوة السنوية مضاف إليه غرامة تمثل 2 % من المبلغ المستحق، و في غير ذلك يعتبر المستفيد من الامتياز قد تراجع عن الاستفادة منه. [118]، ص15.

وفي حالة منح الامتياز بالمزاد العلني فقد حددت المادة 26 من دفتر الشروط النموذجي، الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مكان دفع ثمن المزايدة و طريقته بنصها " يجب على الفائز بالمزاد أن يدفع ثمن مزايدته و المصاريف المذكورة في المادة 14 أعلاه إلى صندوق مفتش أملاك الدولة ب..... في أجل أقصاه خمسة عشرة (15) يوما ابتداء من تاريخ المزاد، بعد انقضاء هذا الأجل يتم إعدار الفائز بالمزاد من أجل تسديد في أجل لا يتعدى أسبوعا، مبلغ الإتاوة السنوية مضافا إليه غرامة تمثل 2 % من المبلغ المستحق، و في غير ذلك يعتبر المستفيد من منح الإمتياز قد تراجع عن الاستفادة من القطعة الارضية المعنية. [118]، ص 12، وتجدر الإشارة إلى أن تبني تقنية منح الامتياز عن طريق المزاد العلني كأصل عام، يؤدي إلى إقامة سوق شفاف للعقار الموجه للاستثمار .

1.6.1.2.2.2. مدة الامتياز

لقد أوضح السيد وزير المالية بصدده عرضة للأمر 04-08 على مجلس الأمة للموافقة عليه ، إلى أن التدابير التي أتى بها الأمر 11-06 والمتمثلة في منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة لمدة 20 سنة قابلة للتجديد ، وكذا قابلية تحويل حق الامتياز إلى تنازل من شأنها استهلاك الحافطة العقارية للدولة وخلق المضاربة بشأنها . [117]، ص 20، و قد حدد الأمر 04-08 مدة الامتياز في المادة 4 منه ب 33 سنة قابلة للتجديد مرتين ، وأقصاها وتسع وتسعون سنة 99 ، على خلاف الأمر 11-06 الذي حددها من خلال المادة 4 منه ب 20 سنة قابلة للتجديد ، ودون تحديد للمدة القصوى ، ونص على إمكانية تحويل هذا الامتياز إلى تنازل. [110]، ص 4.

إن تحديد مدة الامتياز بين ثلاثة وثلاثين (33) سنة – قابلة للتجديد – كحد أدنى وتسع وتسعين (99) سنة كحد أقصى، ستساهم في استقرار الاستثمارات والحفاظ على الأراضي لاسيما، وأنها مورد غير متجدد، ضمن أملاك الدولة، وتمييزها بالتحصيل الدائم للأتاوى مقابل منح الامتياز. [118]، ص 20، وتجدر الإشارة إلى أن تحديد مدة الامتياز الدنيا هي من الخصائص الأساسية لهذا العقد، إذ يؤدي عدم تحديدها إلى اعتبار العقد مجرد عقد إيجار بسيط، كما أن تحديد المدة القصوى يحول دون أبدية الامتياز التي تؤدي إلى تحليل حق الملكية. [111]، ص 1971، ويتم تكريس الامتياز المذكور في المادة 4 من الأمر 04-08 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد برنامج الاستثمار، وكذا بنود وشروط منح الامتياز.

2.6.1.2.2.2. فسخ الامتياز

يفسخ الإمتياز:

- في أي وقت و باتفاق الطرفين،
- بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من منح الإمتياز بنود دفتر الشروط.
- في حالة عدم احترام المستفيد من منح الإمتياز بنود دفتر الشروط و بعد توجيه إعدارين له برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام و لكن بدون جدوى، يباشر في إجراء إسقاط الحق من طرف الجهات القضائية المختصة و هذا طبقاً لأحكام المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار .

- عند عدم الانتهاء من المشروع الاستثماري من طرف صاحب الامتياز في الآجال المحددة في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع و البرنامج المحدد في دفتر الأعباء و رخصة البناء، يمكن منح لصاحب الإمتياز آجال إضافية تتراوح من سنة إلى ثلاثة سنوات حسب طبيعة و أهمية المشروع.
- في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الآجال الإضافية فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع تعويض من طرف الدولة 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 ، تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.
- عند إنجاز البناءات في الآجال المحددة و بدون 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 و/أو رخصة البناء فإنه لا يمكن لصاحب الإمتياز طلب الإستفادة من التعويض.
- عند النطق من طرف القضاء المختص بهدم البناءات فإنه يستلزم على صاحب الإمتياز و بمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الإمتياز إلى حالتها الأصلية.
- تحول الإمتيازات و الرهون المحتملة المثقلة للقطعة الأرضية بسبب صاحب الإمتياز المخل بالتزاماته إلى التعويض الناجم عن إسقاط الحق، وفقا ما جاءت به المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار .[118]، ص 14.

2.2.2.2. الامتياز بالنسبة للعقار الفلاحي:

إن نظام الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بنظام جديد على السياسة العقارية الجزائرية ، المنتهجة منذ الاستقلال إذ استحدثه المرسوم التنفيذي رقم 97/ 384 تمشيا مع التطور الذي يعرفه القطاع الفلاحي وتمشيا مع المتغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية، التي حصلت في ظل العملية التنموية الشاملة التي تعرفها الجزائر[119]، ص3، وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 97/ 483 ليحدد كفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 372/98 .

وسوف نتناول من خلال هذا الفرع شروط وإجراءات هذا الامتياز والآثار المترتبة عنه وطبيعته القانونية ، استنادا إلى المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997 ، يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية ، وأعبائه وشروطه ، الجريدة الرسمية العدد 83 .

1.2.2.2.2 شروط الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 483/97:

للحصول على الامتياز الفلاحي في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة اشترط المرسوم التنفيذي 483/97 ودقتر الشروط النموذجي الملحق شروطا يجب توافرها في صاحب الامتياز وأخرى في القطعة الأرضية موضوع الامتياز وهذا ما سنتطرق له فيما يلي

1.1.2.2.2.2 الشروط الواجب توافرها في صاحب الامتياز:

لقد نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي 483/97 " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على امتياز القطع الأرضية المذكورة في المادة الأولى أعلاه بمقابل طبقا لأحكام هذا المرسوم. يمكن أن يتحول الامتياز الممنوح للأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية، والأشخاص المعنويين الذين يكون كل المساهمين من بينهم ذوي جنسية جزائرية، إلى تنازل بمقابل طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول ولأحكام هذا المرسوم." [120]، ص16.

باستقراء المادة 5 المذكورة أعلاه، نستنتج أن الشروط هي:

- 1- أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا أو معنويا.
- 2- أن يكون صاحب الامتياز متمتعا بالجنسية الجزائرية في حالة تحول الامتياز إلى تنازل

لم يشترط المرسوم شرط الجنسية الجزائرية في صاحب الامتياز الطبيعي ولا المعنوي، إذ يمكن حتى للأجانب الاستفادة من أحكام هذا المرسوم في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وما هذا إلا بهدف تشجيع الاستثمار، وجلب أكبر عدد من المستثمرين الأجانب، إلا أن المرسوم اشترط توافر الجنسية الجزائرية في المستفيد في حالة تحول الامتياز إلى تنازل وهذا ما جاءت به المادة 5 في فقرتها الثانية السالفة الذكر .

وعليه فقد اشترط المرسوم التنفيذي في حالة تحول الامتياز إلى تنازل، أن يكون الشخص الطبيعي متمتعاً بالجنسية الجزائرية، أما الشخص المعنوي فيجب أن يكون كل المساهمين فيه جزائري الجنسية. [119]، ص 60.

وتجدر الإشارة إلى انه لا يكفي أن يكون المترشح للامتياز شخصاً طبيعياً أو معنوياً فقط كما اشترط المرسوم التنفيذي ودقتر الشروط بل يجب انتقاء المترشحين حسب معايير وأسس أتى بها المنشور الوزاري المشترك 323 المؤرخ 1999/06/29 المتعلق بكيفيات إنجاز برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، والذي خص فئة معينة وهي السكان المحليين ، وهذا بهدف استقرارهم عبر توفير مناصب الشغل واستحداث الثروة وتحسين ظروف معيشتهم.

كما أن القرار الوزاري المشترك بين وزارة المالية ووزارة التجهيز والتهيئة العمرانية و وزارة الفلاحة والصيد البحري المؤرخ في 98/09/22 والمتعلق بتحديد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات المترشحين لحق الامتياز ، حدد معايير ومقاييس وأسس في اختيار المترشحين لم يأت بها المرسوم ولا دقتر الشروط وهي:

- القدرات التقنية والمالية الخاصة بالمترشح ، حتى يتسنى له التكفل بجزء من نفقات المشروع.
- مراعاة التأهيلات المهنية للمترشح.
- عدد مناصب الشغل المتاحة.
- سن وإقامة المترشح

وعليه ، فإن القرار الوزاري المشترك وضع قيودا وشروطا يصعب توافرها كلها في المترشح، علما بأن هدف المرسوم في الأساس هو تحسين ظروف معيشة سكان الأرياف و استقرارهم عبر توفير مناصب شغل لهم.

وبتاريخ 2000/05/21 أصدرت وزارة الفلاحة تعليمة تحت رقم 237 تتعلق بكيفية انتقاء المترشحين للامتياز الفلاحي ، ورد فيها بأنه من أجل إنجاز برنامج الاستصلاح عن طريق الامتياز الفلاحي، يجب إعطاء الأولوية إلى ذوي الشهادات مهما كان تخصصهم ، والى الأشخاص الحائزين على كفاءات تقنية مقيمين في منطقة المشروع. [119]، ص 60.

2.1.2.2.2.2. الشروط الواجب توافرها في الأرض موضوع الامتياز:

نصت المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، واحتمال تحوله إلى تنازل ، الملحق بالمرسوم 483/97 على " أن الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه ، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأراض متوفرة تابعة لأملأها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية و السهبية" . [14]، ص58 وما بعدها، كما أن ضبط حدود المساحة محل الاستصلاح يخضع لنص تنظيمي خاص تصدره الدولة مثلما تنص على ذلك المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 483/97 " تضبط المساحة بقرار وزاري مشترك بين وزير الفلاحة والري والمالية ، وبناء على معايير تقنية واقتصادية ، وحماية المحيط ، ويمكن تمديد مساهمة الدولة إلى القطاع الخاص شريطة تحرير الملاك المعنيون تعهد انضمام إلى برنامج الاستصلاح المعد من قبل مدير المشروع . [62]، ص274.

2.2.2.2.2. إجراءات الحصول على الامتياز

وتتمثل إجراءات الحصول على الامتياز في المراحل التالية: تقديم الملف ، دراسته ، إعداد عقد الامتياز ، المعاينة الميدانية.

1.2.2.2.2. تقديم الملف

يجب على كل مترشح للحصول على الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أن يقدم للهيئة المؤهلة ملفا يحتوي على ما يلي:

- طلب يحدد موقع الأراضي ومساحتها.
- استمارة دفتر الشروط المستكمل المعلومات حسب المطلوب قانونا.
- ملف تقني واقتصادي يتكون من:
 - تفاصيل برنامج الاستصلاح ،
 - كشف وصفي وتقديري لأشغال الاستصلاح،
 - خطة إنجاز أشغال الاستصلاح،
- مخطط التمويل الذي يبرز على الخصوص حصة مساهمة المترشح الشخصية (أموال

خاصة) وكذلك مبلغ القروض المالية التي يحتمل أن يحصل عليها حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 483/97. [120]، ص 16 و 17.

ولقد أنشئت هيئتان لاستقبال هذه الملفات وهما العامة للامتيازات الفلاحية و محافظة التنمية الفلاحية في المناطق الصحراوية ، تختص الأولى باستقبال ملفات الترشيح الخاصة باستصلاح الأراضي السهلية والجبلية والثانية باستصلاح الأراضي الصحراوية .

2.2.2.2.2 دراسة الملف

أشارت المادة 08 من المرسوم التنفيذي إلى اللجنة التي تختص بقبول الملفات والتي ذكرت بأنه سيحدد تشكيلها وعملها بقرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية، وفي 22 سبتمبر أصدرت وزارة المالية ووزارة التجهيز والتهيئة العمرانية ووزارة الفلاحة والصيد البحري قرارا وزاريا مشتركا تحت رقم 318 يهدف إلى تحديد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات المترشحين من الوالي (رئيسا) و مدير المصالح الفلاحية و مدير الأملاك الوطنية و مدير الري و مدير العمل والحماية الاجتماعية والتكوين المهني، وممثل المجلس الشعبي الولائي ، و رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، ممثل العامة للامتيازات الفلاحية . [119]، ص 76 وما بعدها.

3.2.2.2.2 إعداد عقد الامتياز

نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي 483/97 على ما يلي " : تحرر إدارة الأملاك الوطنية مقررًا يتضمن الترخيص بالامتياز بعد قبول طلب الامتياز ، من طرف اللجنة ، التي يحدد تشكيلتها وعملها بقرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري ، يرسل هذا المقرر مرفوقا بالملف إلى مدير الأملاك الوطنية التابعة للولاية المختص إقليميا لتحديد عقد الامتياز الذي يلحق به دفتر الشروط الممضي من الطرفين و بطاقة تعريف المشروع". [119]، ص 17.

4.2.2.2.2 الشروع في الاستصلاح:

يشرع المترشح المقبول في استصلاح الأرض بعد تبليغه بالترخيص الذي تحرره إدارة أملاك الدولة والذي يمنح له بموجبه حق حيازة الأرض موضوع الامتياز ومباشرة أشغال الاستصلاح وفقا لما تضمنه دفتر الشروط في المادة 06 ويثبت تاريخ سريان الانتفاع بناء على محضر يشكل نقطة

الانطلاق في الامتياز، وعليه فإنه حسب المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، واحتمال تحوله إلى تنازل، الملحق بالمرسوم 483/97، فإنه بمجرد إرسال قرار اللجنة المرخص للامتياز على الأراضي المرفقة ببطاقة التشخيص ودفتر الشروط، إلى مديرية أملاك الدولة، فعلى هذه الأخيرة تحرير ترخيص بالامتياز كمرحلة أولى، يسمح للمترشح بحيازة القطعة الأرضية لحين إعداد عقد الامتياز. [120]، ص 19.

5.2.2.2.2. المعايير الميدانية:

بعد شروع صاحب الامتياز في الانتفاع بالقطعة الأرضية التي حازها بترخيص من مدير أملاك الدولة وتثبيت تاريخ سريان الانتفاع بناء على المحضر الذي يشكل نقطة الانطلاق في الامتياز، وبعد إعداد عقد الامتياز من طرف مدير الأملاك الوطنية وفقا لنص المواد 08 و 09 من المرسوم التنفيذي و المادة 06 من دفتر الشروط، وبعد إنجاز البرنامج المحدد في دفتر الشروط في الآجال المحددة، يقوم ممثلي الهيئات المعنية المؤهلة بمعاينة ميدانية يترتب عليها إما تجديد الامتياز أو تحويله إلى تنازل وفقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي. [119]، ص 87.

1.5.2.2.2.2. تجديد الامتياز

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي " على أنه يمكن أن يطرأ على الامتياز ما يلي: إما أن يجدد بناء على طلب مكتوب يقدمه صاحب الامتياز إلى الهيئة المذكورة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي، 483/97 سنة واحدة على الأقل قبل انتهاء مدته..."

ونصت المادة 07 من دفتر الشروط على أنه " يمكن لصاحب الامتياز أن يحصل على ما يأتي شريطة الإنجاز الفعلي لبرنامج الاستصلاح المحدد:

تجديد الامتياز بناء على تقديم طلب مكتوب إلى مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليمياً، سنة قبل انتهاء الامتياز ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يجدد الامتياز ضمناً... " [120]، ص 19، ويرى الدكتور عجة الجليلي إلى أن عقد الامتياز يبرم لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر شروط تعدده الدولة مانحة الامتياز، واغلب الظن، أن تقدير المدة يخضع للإرادة المنفردة للدولة رغم أن المرسوم السالف الذكر (483/97) يكتفي بالنص على منح الامتياز لمدة معينة، ومتغيرة حسب طبيعة

عملية الاستصلاح، الأمر الذي قد يعني ترك المسألة لاتفاق الطرفين ، أو لظروف عملية الاستصلاح ، لكن هذا التفسير من الممكن إثبات عكسه بما أن الإدارة هي السلطة المكلفة بتقدير آجال برنامج الاستصلاح ، وبالتالي فتحديد المدة اختصاص أصيل لها . [62]، ص274.

2.5.2.2.2.2.2 تحويل الامتياز إلى تنازل

لقد نصت المادة 13 المرسوم التنفيذي 483/97 على أنه إذا حول الامتياز إلى تنازل، يتم هذا التحويل وفق الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الساريين على الأملاك الوطنية ، ويترتب عليه تحرير عقد إداري بالتنازل الذي يجب أن يتضمن فقط المساحة المستصلحة فعلا و المستعملة فعليا كتوابع ومنافذ. [120]، ص17.

3.2.2.2.2 آثار منح الامتياز

تنقسم الآثار إلى آثار بالنسبة للصاحب الامتياز، و أخرى بالنسبة للهيئة المانحة.

1.3.2.2.2.2 آثار الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز

يسيطر على آثار الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز فكرة مفادها أن هذا الأخير يسعى دائما إلى تحقيق الربح فقط ، وفي سبيل تحقيق هذه الغاية فهو يتمتع بجملة من الحقوق يمكن حصرها في الحصول على المقابل المادي والحصول على بعض المزايا المالية وحقه في ضمان التوازن المالي للمشروع ، وقبل التطرق إلى الحقوق التي يتمتع بها صاحب الامتياز يتعين علينا أن نوضح ما يقع عليه من التزامات.

1.1.3.2.2.2.2 الالتزامات

احترام آجال انجاز البرنامج .

السماح للأجهزة المعنية بالاطلاع على سير المشروع ، قص تقييم الأشغال ، ومثل هذا الالتزام يكرس بصفة واضحة تبعية صاحب الامتياز للدولة مانحة الامتياز، من زاوية الاعتراف لها بحق التدخل في سير برنامج الاستصلاح. [62]، ص276.

توفير الأموال الضرورية لإنجاز عمليات الاستصلاح بصرف النظر عن عمليات الدعم والمساعدة التي تقدمها الدولة ، خاصة أن مساعدة الدولة لا تكون مالية ، وإنما تتجلى مظاهرها في جلب

المياه ، التزويد بالطاقة الكهربائية ، شق طرق العبور إلى المساحات ، إنجاز مجموع الأعمال الضرورية لاستعمال الأملاك العقارية المعنية بالاستصلاح استعمالاً عقلانياً .

الامتثال إلى التنظيم الساري المفعول مما يتعلق بعمليات جلب المياه وعلى الخصوص الحصول على رخصة الاستغلال التي تسلمها المصالح المختصة ، وهذا عملاً بأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي 301/96 المؤرخ في 15/09/1996 المحدد لكيفيات تسعير مياه الشرب والصناعة والفلاحة والتطهير وكذلك التعريفات المتعلقة بها حسب المادة 04 من دفتر الشروط. [14]، ص 59.

إن أهم التزام يقع على صاحب الامتياز هو دفع إتاوة سنوية، لأن الاستصلاح هنا يتم بمقابل بخلاف قانون 83-18 المتعلق بجائزة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح الذي يتم بمقابل الدينار الرمزي وفقاً للمادة 06 منه.

لقد نصت المادة 10 من المرسوم 483/97 على أنه "يترتب على الامتياز دفع إتاوة سنوية حسب الشروط الآتية:

- قطع الأراضي الواقعة في المناطق الرعوية كما هي محددة في المرسوم التنفيذي 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994، والمذكور أعلاه:

- بالدينار الرمزي خلال المدة التي تعطى لصاحب الامتياز لإكمال إنجاز برنامج الاستصلاح ،

- بدفع إتاوة خلال المدة الباقية ،

- قطع الأراضي الواقعة في المناطق غير النوعية:

- بدفع إتاوة تحدد طبقاً للتنظيم الساري المفعول. "[120]، ص 17.

ويتم دفع الإتاوة كل سنة ومسبقاً لدى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، ويمكن أن تكون موضوع مراجعة في إطار التشريع الساري المفعول ، كما يتم تحصيل الإتاوات بجميع الطرق القانونية في حالة التأخير عن الدفع وفقاً لنص المادة 9 من دفتر الشروط ، ولا يكون لصاحب الامتياز حق مناقشة قيمة الإتاوة المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة ، ولا يمكنه أيضاً الاعتراض على مراجعتها ، إذ يقتصر دوره على التوقيع على دفتر الشروط بعد قبول محتواه ، ويلتزم صاحب الامتياز بعدم التنازل عن الامتياز وعدم التأجير من الباطن ، وهذا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم

التنفيذي بقولها": تمنع تحت طائلة الإسقاط كل عملية تهدف على الخصوص إلى البيع أو التأجير من الباطن ، وتطراً على القطع الأرضية موضوع الامتياز حسب كيفية هذا المرسوم "[121]، ص18.

وأكدت على ذلك المادة 15 دفتر الشروط" أنه لا يمكن لصاحب الامتياز خلال مدة إنجازه لبرنامج تأجيره من الباطن أو التنازل عن حقه في الامتياز تحت طائلة الفسخ بالطرق القضائية غير أن هذا المنع يمكن رفعه في حالة القوة القاهرة أو عندما يكون صاحب الامتياز في وضعية استحالة قصوى لمتابعة أشغال الاستصلاح ، وتؤهل السلطة المانحة للامتياز وحدها تقدير مثل هذه الحالة، كما يمنع عليه صراحة تحت طائلة الفسخ استعمال كل قطعة الأرض موضوع الامتياز أو جزءاً منها لأغراض غير تلك التي منح الامتياز من أجلها".

2.1.3.2.2.2.2 حقوق صاحب الامتياز:

لا شك أن يكون لصاحب الامتياز عند إبرامه لعقد الامتياز هدف يسعى إليه وهو تحقيق الربح، وعليه فإنه يمكن حصر حقوقه فيما يمكن أن يحقق له هذا الهدف وهي:

1.2.1.2.2.2.2 حق الحصول على المقابل المادي من المشروع

يعتبر حق حصول صاحب الامتياز على المقابل المادي ، أهم الحقوق التي يتمتع بها هذا الأخير عند إبرامه لعقد الامتياز ، نظراً لأنه يهدف من وراء تعاقد مع الإدارة إلى عائد مادي موجز من خلال المكاسب المالية التي يحصل عليها من تنفيذ العقد ، بعد تغطية ما تكبده من نفقات وتكاليف. [119]، ص102.

2.2.1.3.2.2.2.2 حق اقتضاء المزايا المتفق عليها من الإدارة

يمكن للجهة الإدارية مانحة الامتياز بأن تخصص للملتزم بعض المزايا وذلك حسب إمكانياتها، كأن تقدم له بعض القروض أو تتعهد بأن لا يسمح لشخص آخر أن يمارس نفس النشاط في نفس المنطقة، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 483/97 فإن لصاحب الامتياز مزايا عديدة ، تتمثل في استفادته من القروض البنكية ، وإمكانية تشييد بنايات ومنشآت داخل القطعة الأرضية التابعة للدولة بعد حصوله على رخصة البناء. [119]، ص103، وبموجب المرسوم المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، الملحق بالمرسوم 483/97 يمكن

لصاحب الامتياز رهن الحق العيني كضمان للقرض ، ويلحق الرهن البنائيات المحتمل تشيدها ، وتعتبر هذه الإجازة في الواقع جزءا رئيسيا من التسهيلات المالية الممنوحة للمستصلحين ، وخاصة وان اغلبهم كان يشتكي في السابق من عدم تجاوب البنوك مع استثماراتهم لافتقادهم إلى الضمانات العينية . [62]، ص274.

3.2.2.1.2.2.2.2 حق ضمان التوازن المالي للمشروع

قد تحدث بعد إبرام عقد الامتياز وعند تنفيذه ، ظروف طارئة تؤدي إلى زيادة أعباء المتعاقد المالية ، بشكل كبير ينتج عنه خلل في التوازن المالي للعقد ، فإنه ليس من العدل أن يقوم صاحب الامتياز لتحمل ذلك وحده ، وعليه يجب على الإدارة أن تتدخل وتساهم في تحمل ما لحقه من خسائر حتى تعيد التوازن المالي للعقد ، والحكمة من منح للمتعاقد مع الإدارة الحق في ضمان التوازن المالي للعقد، يعود إلى ضرورة حماية المصلحة المالية الخاصة للمتعاقد، عند وقوع أحداث أو ظروف خارجة عن إرادته ، تؤدي إلى زيادة أعبائه بصورة مرهقة ، وفي هذا أيضا حماية للصالح العام ، عن طريق ضمان سير المرفق العام محل التعاقد بانتظام واطراد ، والحيلولة دون الإضرار به.[119]، ص112.

2.3.2.2.2.2.2 آثار العقد بالنسبة للهيئة المانحة للامتياز

إن التزامات السلطة المانحة للامتياز تبدو ضئيلة مقارنة مع التزامات صاحب الامتياز بدليل أن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي استعمل كلمة " مساهمة الدولة " (apport de l'état) بدلا من كلمة التزامات التي سبق له أن استعمالها عندما تعرض إلى التزامات صاحب الامتياز في المادة 04 من دفتر الشروط.

1.2.3.2.2.2.2.2 مساهمة الدولة في عقد الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي 483/97

بالرجوع إلى نص المادة 05 من دفتر الشروط التي أدرجت تحت عنوان مساهمة الدولة، فإنه وردت عبارة "يمكن" عدة مرات للإشارة إلى مساهمة الدولة ، وعليه فإن التزام الدولة يبدو جوازيا فقط وليس وجوبيا كما هو الشأن بالنسبة لصاحب الامتياز ويمكن حصر مساهمة الدولة في عقد الامتياز بموجب دفتر الشروط في ما يلي:

- يمكن الدولة أن تساهم بالتكفل الكلي أو الجزئي بنسبة %..... من النفقات الضرورية للمنشآت الأساسية (طرق العبور ، الكهرباء ، جلب المياه (إلى نهاية حدود الأراضي موضوع الامتياز.

- يمكن للدولة ، بناء على طلب صاحب الامتياز ، انتداب خبراء فلاحين لفترة معينة قصد تقديم المساعدة التقنية.

- يمكن الدولة أن تتكفل بتكوين مستخدمي المستثمرة مهنياً.

- وتقدم كل التسهيلات والمساعدة الضرورية من أجل نجاح الاستصلاح، وتضع تحت تصرف صاحب الامتياز كل الوثائق الضرورية حسب المادة 5 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 483/97.

إن تمتع السلطة المانحة للامتياز المبرمة للعقد بامتيازات الإدارة العامة تحتم عليها وجوب القيام بتنفيذ العقد الذي أبرمته تنفيذًا كاملاً وسليماً ، مع احترام طبيعة العقد ، والالتزام بالمدد والمواعيد المحددة فيه ، و عدم التحلل أو التأخير في تنفيذ ما عليها من التزامات لصالح المتعاقد معها ، وأخيراً الامتناع عن اتخاذ إجراء يتعارض مع التزاماتها المحددة في العقد. [119]، ص114.

2.2.3.2.2.2.2 حقوق الهيئة المانحة للامتياز

بما أن العلاقة بين الإدارة والمتعاقد معها لا تقوم على أساس المساواة بينهما كما هو الشأن في العقود المدنية ، ونظراً لما تتمتع به الإدارة من امتيازات و سلطات ، فإن حقوق السلطة المانحة للامتياز في عقد الامتياز، هي أوسع وأعم من التزامات صاحب الامتياز ومرد ذلك إلى أن هدف عقد الامتياز هو إشباع حاجات عامة وتحقيق المصلحة العامة ، و لكفالة قيام الإدارة بهذه المهام أقر لها المرسوم سلطات و امتيازات هامة (حقوق) هي:

1.2.2.3.2.2.2.2 الحق في الإشراف والتوجيه

من المسلم به أن للإدارة سلطة الرقابة والإشراف على تنفيذ العقد ، وهذا الحق ثابت لها في جميع أنواع العقود الإدارية باعتبارها طرفاً في العقد، ولا تقف عند هذا الحد ، إذ يكون لها كذلك حق التوجيه بحيث تصدر أوامر وتعليمات ملزمة للمتعاقد حتى تضمن قيامه بتنفيذ التزاماته على النحو الذي تراه، وتتمتع الإدارة بهذا الحق كسلطة عامة مسؤولة عن إدارة المرافق العامة ، وهو حق ثابت لها ولو لم ينص عليه في العقد، ويختلف مدى هذا الحق من عقد إداري لآخر، فيكون محدوداً في عقود التوريد، وأكثر اتساعاً في عقود الأشغال العامة ، ويتسع مداه في عقد الامتياز بداية من ضبط حدود القطعة الأرضية وفقاً للبطاقة التعريفية المصادق عليها بقرار من الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية ،

الامتياز محددة مسبقا ومدة الامتياز تحدد حسب برنامج الاستصلاح المعد مسبقا ، وحتى نوع النشاط يحدد مسبقا ولا يمكن لصاحب الامتياز حتى مناقشة نسبة الإتاوة المحددة من طرف الإدارة ولا مناقشة الثمن المحدد في حالة تحول الامتياز إلى تنازل، وما دور صاحب الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي 483/97 إلا التوقيع على دفتر الشروط دون أن يكون له الحق في مناقشة أي بند من بنوده، وعليه فالشروط التعاقدية في عقد الامتياز ليست لديها أي آثار تعاقدية تنظيمية، بما أن السلطة المانحة للامتياز تقوم بإعداده مسبقا وبالتالي تكون موافقة صاحب الامتياز على شكل التزام على الشروط التعاقدية بما أنه لم يتفاوض فيها ، وهذا ما أكدت عليه المادة 14 من المرسوم بوجوب احترام بنود دفتر الشروط ، وأن عدم تنفيذها يؤدي إلى فسخ الامتياز بالطرق القضائية، أي أن الالتزام هو نفسه مهما كانت طبيعة هذه الشروط سواء تعاقدية أو تنظيمية، وهو في الحقيقة التزام بدفتر الشروط أي بما أعدته الجهة المانحة للامتياز، التي لها الحق في تعديل كل ما أعدته بصفة منفردة.[119]، ص118 وما بعدها.

ويرى الدكتور عجة الجيلالي أن الطبيعة القانونية لهذا العقد ، اقرب إلى النظام "statut" أكثر منها إلى العقد كاتفاق بالمفهوم القانوني له ، حيث يطغى على الامتياز الطابع التنظيمي ، على حساب الطابع التعاقدية .[62]، ص276، غير أن الجانب التنظيمي المتغلب في عقد الامتياز لا يؤثر في كونه عقد ، خاصة وأن مفهوم العقد قد تطور في الفقه الحديث إذ ظهرت عدة عقود كل أحكامها محددة مسبقا بموجب القانون منها عقد الإذعان ، المهم فيها وجود اتفاق إرادتين على طبيعة ومحتوى العقد المبرم، وتجدر الإشارة إلى انه قد صدر قانون جديد سنة 2008 يحمل رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي ، يتضمن التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية العدد 46 ، حيث أكد هذا القانون بموجب المادة 17 منه على أن " يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي " .

أثناء مناقشة قانون التوجيه الفلاحي في الغرفة الثانية للبرلمان ، طرحت عدة انشغالات حول القانون 87-19 ، إذ تسأل النواب عن سبب عدم ذكر القانون ضمن التأشير، وعن كيفية تحول حق الانتفاع إلى امتياز مؤقت ،الحديث عن القانون 87/19 الذي يعنى بجانب هام من الأملاك الخاصة التابعة للدولة ، والتي تشغل مساحة مليونين وثمان مئة هكتار أراض فلاحية خاصة بالمستثمرات الجماعية ، فان طريقة استعمال الامتياز سيكون في قانون خاص سوف يعرض على البرلمان في وقت

لاحق و الهدف منه هو تحرير المبادرات من جهة وطمأنة الفلاحين من جهة أخرى ن فيجب أن نخرج من التفتيت ، وندخل في التكامل الاقتصادي . [69]،ص 35.

3.2.2.2. الامتياز بالنسبة للعقار السياحي

سوف نتناول الامتياز في إطار العقار السياحي استنادا إلى القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، والمرسوم 23/07 المحدد كليات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، والدفتر النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق الثاني للمرسوم 23/07، بالتركيز على أهم عناصر الامتياز كما سوف نشير إلى التعديل الذي أورده المشرع على هذا الامتياز بموجب الأمر 04-08 .

1.3.2.2.2. شروط الامتياز

لقد أشارت المادة 4 من المرسوم 23/07 المؤرخ في 28 يناير سنة 2007، يحدد كليات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية العدد 8، على شرط أساسي ومهم حتى يمكن منح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية هو أن تتم التهيئة النهائية لهذه الأراضي، وحدد ذات المرسوم المقصود بالتهيئة النهائية مجمل عمليات تحديد الأراضي والتهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء حسب المادة 05 من المرسوم نفسه. [102]،ص 5.

عندما تنتهي عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لبرامج الاستثمار تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة، وكذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار بكل وسائل الاتصال بالمعلومات حول منطقة التوسع والموقع السياحي المعني، وتلتزم أيضا الوكالة بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الاطلاع عليه، ويجب أن يشمل الملف مجموع المعلومات والمعطيات التي تسمح بتحديد الأراضي المعنية ومعرفتها معرفة كافية لاسيما:

- موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية،
- سعر بيع الأراضي أو مبلغ الامتياز ،
- مساحة الأراضي أو امتيازات التهيئة السياحية الناجمة عنها،

- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الاستثمار،
 - المداخل والروابط بالشبكات و كذا الارتفاقات،
 - الإعانات والدعائم المالية الممنوحة من طرف الدولة حسب المادة 06 من المرسوم نفسه.
- [102]، ص5.

2.3.2.2.2 تقديم الطلب

- يتم إيداع طلبات منح على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي لدى الوزير المكلف بالسياحة، ويرفق بالطلب ملف يتضمن المعلومات والوثائق التالية :
- لقب صاحب الطلب واسمه وعنوانه والغرض الاجتماعي، وكذا عنوان المقر الاجتماعي بالنسبة للشخص الاعتباري ،
 - دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع ،
 - كشف تقديري ووصفي للأشغال المراد إنجازها وبرنامج الأشغال ،
 - تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط و باحترام الطابع السياحي للأرض حسب المادة 07 من المرسوم نفسه. [102] ، ص5.

3.3.2.2.2 دراسة الطلب :

يقوم وزير السياحة بإرسال طلب منح حق الامتياز مرفقا بملف الاستثمار إلى لجنة خاصة لدراسته والموافقة عليه في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ إيداعه لدى الوزير المكلف بالسياحة حسب المادة 09 من المرسوم نفسه، ويجب على اللجنة الخاصة بإيداع رأيها التقني في أجل خمسة عشر يوما من إيداعه على مستواها من قبل الوزير المكلف بالسياحة حسب المادة 10. (و حاليا وزير تهيئة الإقليم والبيئة والسياحة) .

ومنه نستنتج أن المدة المخصصة للإجابة على الطلب هي 21 يوما كأقصى حد، وهذه من وجهة نظرنا هذه مدة معقولة إن لم نقل مدة قصيرة، وهذا إن دل على شيء فإنه يدل على رغبة السلطات في تشجيع المستثمرين وتحفيزهم على الاستثمار في بلادنا.

4.3.2.2.2 الإجابة على الطلب :

إن الرأي التقني للجنة الخاصة لا يخرج عن أحد الاحتمالات التالية:

- رأي بالموافقة،
- رأي بالموافقة مرفقا بشروط يجب على صاحب الطلب أن يستوفيهما ،
- رأي بالرفض حسب المادة12.

و لا يمكن للجنة أن ترفض طلب منح الامتياز إلا إذا توفرت إحدى الأسباب التي تضمنها نص المادة 14 من المرسوم 23/07 وهي:

- عندما لا يستجيب الطلب للشروط المحددة بموجب المرسوم 23/07،
- إذا كان صاحب الطلب موضوع فسخ عقد البيع أو سحب نهائي لحق الامتياز،
- إذا كان المشروع المقدم من طرف صاحب الطلب لا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية.

هذا السبب الأخير ما هو إلا تطبيق لأحكام المادة 25 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والتي نصت " دون الإخلال بأحكام المادتين 14 و 17 من القانون 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، لا يمكن أن تكون الأراضي التي تشكل العقار السياحي المنصوص في المادة 20 من القانون 03-03، محل امتياز أو إعادة بيع إلا إذا كانت لفائدة الاستثمارات المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية، و المعتمدة طبقا لأحكام القانون 01-99 والأمر 03-01..." حسب المادة25 من القانون03-03. [74]،ص6.

ونستنتج من خلال نص المادة 14 أن قرار الرفض لا بد أن يكون معللا، وكذلك يجب أن يبلغ إلى صاحب الطلب في أجل 15 يوما ابتداء تاريخ صدور رأي اللجنة، ويمكن لصاحب الطلب أن يطعن كتابيا في قرار الرفض في أجل 15 من تاريخ تبليغه به إلى الوزير المكلف بالسياحة، الذي عليه أن يفصل فيه خلال 15 يوما من تاريخ استلام الطعن حسب المواد 15، 16، 17 من المرسوم 23/07. [102]،ص6 .

أما في حالة موافقة اللجنة الخاصة على الطلب فلا بد أن يعلم الوزير المكلف بالسياحة صاحب الطلب، برسالة مع وصل استلام طلبه وترسل نسخة حسب الحالة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وإدارة الأملاك الوطنية التي تتولى تحرير عقد الامتياز، وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها حسب المادتين 13 و19 من المرسوم نفسه.

5.3.2.2.2 مدة الامتياز وتجديده

لقد سبقت الإشارة إلى أن الامتياز بالنسبة للعقار السياحي لا يختلف كثيرا عن الامتياز بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وهذا ما يتأكد لنا من خلال المادة 23 من المرسوم 23/07 التي نصت على أن مدة الامتياز 20 سنة قابلة للتجديد، وهي المدة ذاتها بالنسبة للامتياز الخاص بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ويمكن لصاحب الامتياز أن يطلب تجديده بواسطة طلب، يودعه لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل اثني عشر (12) شهرا قبل انقضاء مدة الامتياز، ويخضع طلب التجديد إلى الدراسة من قبل اللجنة الخاصة التي سبقت الإشارة إليها حسب المادة 5 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق بالمرسوم 23/07. [121]، ص 8، ولقد حددت المادة 6 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية، الحالتين التي يجب معاينة أحدهما حتى يتم تجديد حق الامتياز وهما:

- عدم انتهاء المشروع بسبب القوة القاهرة،

- توسيع وعصرنه وإنجاز المشاريع التكميلية طبقا لمخطط التهيئة السياحية.

ولا يمكن أن يجدد حق الامتياز ضمنا حسب المادة 6 من دفتر الشروط النموذجي. [121]،

ص8.

6.3.2.2.2 التزامات صاحب الامتياز

- يلتزم صاحب الامتياز بطلب رخصة البناء في أجل ثلاثة أشهر، ابتداء من تاريخ تحرير عقد الامتياز، وهذا الالتزام تظهر أهميته في كون أجل إنجاز المشروع، يحدد ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

- يلتزم صاحب الامتياز بتسديد إتاوة الإيجار السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة، ويدفعها لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا حسب المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي.
- يتحمل صاحب الامتياز الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى، الناتجة عن الامتياز باستثناء التي يستفيد فيها من إعفاء في إطار المزايا الممنوحة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما حسب المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي.
- يكون صاحب الامتياز مسؤولا عن كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب الامتياز، ويلتزم لهذا الغرض بإبرام كل عقود التأمين المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما حسب المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي. [121]، ص 9.

7.3.2.2.2. فسخ الامتياز

سعى إلى وضع ميكانيزمات و قواعد من شأنها تعزيز حماية العقار السياحي باعتباره أداة أساسية في هذه العملية و تشجيعا للاستثمار المنتج و الفعال لهذه الغاية، أدرجت المادة 27 من القانون 03-03 ضمن قانون مناطق التوسع والمواقع السياحية، والتي تنص صراحة على سحب حق الامتياز من المستفيد إذا لم يلتزم صاحب المشروع بالشروع في إنجاز مشروعه الاستثماري في الآجال المحددة في دفتر الشروط، [84]، ص 23، وهذا ما أكدته المادة 18 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

تجدر الإشارة إلى أن المادة 15 من الأمر 04-08 مؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، نصت على إلغاء الأحكام المخالفة لهذا الأمر لاسيما القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث تم التخلي عن فكرة التنازل المباشر والإبقاء على نظام الامتياز، مع تعديل بعض أحكامه.

وبخصوص الامتياز في إطار الأمر 04-08 بالنسبة للعقار السياحي وفي ظل غياب النص القانوني التنظيمي، سوف نحاول إعطاء نظرة موجزة عن امتياز العقار السياحي من خلال الأمر 08-04، ومن خلال مشروع مرسوم تنفيذي لهذا الأمر من خلال الأمر 04-08 نلاحظ أنه لم يستبعد من

نطاق تطبيقه القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات مناطق التوسع، والمواقع السياحية، على خلاف الأمر 11-06 الذي استبعدها بموجب المادة 2 منه، ولقد نصت المادة 5 من الأمر 04-08 على أن " يرخص الامتياز عن طريق المزاد العلني بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء، وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر أعباء يحدد تصور المشروع المزمع إنجازه والمعايير التي ينبغي توافرها..." [110]، ص 4.

ونصت المادة 6 من الأمر 04-08 على إمكانية منح الامتياز بالتراضي من مجلس الوزراء، وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وحددت المادة السابعة من نفس الأمر مشاريع الاستثمار التي تستفيد من الامتياز بالتراضي، وهي مشاريع الاستثمار التي:

- يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية،
- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن،
- تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة."

إضافة إلى هذا يمكن أن تستفيد هذه الاستثمارات بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وبعد قرار مجلس الوزراء من تخفيض من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من إدارة أملاك الدولة حسب المادة 8 من الأمر 04-08. [110]، ص 5 .

وفي الأخير لا بد أن نشير إلى نفس الأحكام التي أوردناها بشأن الامتياز في إطار الأمر 08-04 هي ذاتها التي تنظم الامتياز الوارد على العقار السياحي بموجب الأمر 04-08 ، مع مراعاة خصوصية هذا النوع من العقار ، فالترخيص بالامتياز عن طريق المزاد العلني يتم من قبل الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي ، كما سبق وان ذكرنا .

الخاتمة

يعتبر العقار الموجه نحو الاستثمار أهم ثروة تمتلكها الدولة باعتبار إن العقار هو الحاضن لأي برنامج تنموي، ويعد ملكا للجماعة الوطنية أي ملك الشعب، ويتشكل هذا العقار من الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة ومن الأملاك الخاصة بالمواطنين، ويشمل العقار الاقتصادي بالجزائر مجالات مختلفة حيث نجد العقار الفلاحي، كما نجد العقار السياحي بفضل ما تزخر به الجزائر من مواقع ومعالم أثرية وشواطئ، ومناطق سياحية، كما أن الجزائر قد سعت منذ استقلالها إلى إيجاد فضاءات عقارية هيأتها لاستقبال شتى أنواع الاستثمار، هذا النوع يدعى بالعقار الصناعي.

إن هذا التنوع المهم في مجالات العقار، يعطي للمستثمر حرية اختيار المجال التي يستثمر فيه رأسماله، كما نجد المستثمر يسعى دوما إلى إيجاد الفضاء المناسب لتجسيد مشروعه، بأقل ثمن واقصر مدة و في ظروف حسنة.

إن هذه المزايا التي يبحث عنها المستثمر تعد من أهم انشغالات الدولة في مجال الاستثمار، وهي تسعى دوما إلى تذليل الصعوبات والعقبات التي تعيق تدفق رؤوس الأموال المحلية والأجنبية، والتغلب على كل المخاوف التي يبديها المستثمر، من خلال تقديم امتيازات و ضمانات قانونية وهذا لا يكون إلا بوجود نظام قانوني متكامل، يضمن تسهيل وتبسيط إجراءات الحصول على العقار المناسب، بعيدا عن البيروقراطية والتعقيد، مع وجود الضمانات الكاملة و الكافية للمستثمر التي تكفل له حرية النشاط وعدم التأميم أو المصادرة.

وفي هذا السياق فقد حاولت الجزائر منذ الاستقلال إرساء قاعدة قانونية، تتعلق بتنظيم الملكية العقارية والتي من شأنها إن تسهم في تشجيع الاستثمار، حيث تميزت هذه المرحلة – مرحلة ما بعد الاستقلال _ بتبني سياسة عقارية مبنية على أساس التملك العمومي للأرض، و التنظيم الجماعي

للمستثمرين الفلاحية وضعف حماية الملكية الفردية، وذلك ما تم تجسيده من خلال مختلف الدساتير والنصوص التشريعية، الصادرة في ظل التوجه الاشتراكي للدولة.

غير أن الجزائر واكبت التحولات السياسية والاقتصادية على المستوى العالمي ، حيث قامت في مجال الملكية العقارية بإعادة النظر تدريجيا في احتكار الملكية لصالحها، فأصبحت تعترف بالملكية الخاصة وتمنح أجزاء من أملاكها العقارية للأفراد في إطار الاستثمار وفق شروط تحددها عن طريق التنظيم.

ومن خلال هذه المذكرة حاولنا إعطاء فكرة عن دور العقار في مجال الاستثمار والنظام القانوني له، هل هو عامل محفز أم مثبط للاستثمار، غير أنه لا بد من الإشارة إلى أننا لا يمكن أن نحكم بملائمة أو عدم ملائمة هذا النظام القانوني للعقار كآلية محفزة للاستثمار من زاوية واحدة، وإنما يجب أن ندرسه ضمن جملة الآليات الأخرى التي تعتمد عليها الدولة لجلب الاستثمار، وهذا يعني أنه بالموازاة مع هذا النظام القانوني الهام، يجب تهيئة المناخ العام للاستثمار، وهذا في ظل وجود إرادة سياسية رشيدة وحقيقية للتوجه نحو اقتصاد السوق.

فإذا كان محور دراستنا هذه حول النظام القانوني للعقار ودوره في ترقية وتطوير الاستثمار بالنظر إلى التحولات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر، خاصة بعد صدور دستور 1989، فإننا قد كنا أمام قدر كبير من النصوص التشريعية والتنظيمية لا يستهان به، والتي جاءت بتحول هام على مفهوم الملكية العقارية التقليدية، نحو المفهوم الحديث للملكية، المتمثل في الانتفاع فقط دون إعطاء أهمية لحق تملك الشيء الذي يعد قفزة نوعية في هذا المجال، كما قد أدت إلى تحرير المعاملات العقارية وإيجاد أنماط جديدة لتمكين المستثمر من العقار متناسب مع مشروعه الاستثماري والمتمثل في عقد الامتياز، و أن نظام منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة قد وضع كمبدأ أساسي في مجال منح العقار، مع السماح في نفس الوقت بالحصول على الملكية بعد إنجاز المشروع الاستثماري ، وان كان الأمر 08- 04 قد ألغى إمكانية تحول الامتياز إلى تنازل عن القطع الأرضية محل الامتياز إلا أن هذا الأمر كرس إمكانية التنازل عن ملكية البناءات وعن الحق العيني العقاري ، المترتب عن الامتياز ، بمجرد الإنجاز الفعلي ، وبعد المعاينة الفعلية لانطلاق النشاط ، مما قد يؤدي إلى تشجيع المستثمرين من جهة ، والمحافظة على الحافطة العقارية التابعة للدولة والتي تعد موردا غير متجدد ، من جهة ثانية .

وحرصا على ضمان تامين الملك العقاري المتأتى من المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلّة (الفائض المتبقي) وفائض المؤسسات العمومية العاملة (فائض الأصول) ، فقد تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، مع العلم أن وضع هذه الحافطة العقارية في السوق على أسس شفافة، سينعكس لا محالة بتخفيف التوتر المسجل على العقار.

كما أن النص القانوني الجديد المعتمد من قبل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم، تجاوز إشكاليات عديدة في مجال تسيير العقار الصناعي من الناحية الإجرائية، إذ أن إنشاء منطقة نشاط مثلا سيرتبط برخصة مسبقة، تمنح من قبل السلطات المحلية أي المجالس البلدية أو الولائية أو الولاية ، على ألا تتجاوز مساحتها 10 هكتار أما إنشاء منطقة صناعية فتظل من صلاحية وزارة الصناعة، ويشترط ألا تقل مساحتها عن 10 هكتارات ولكن لم يتم هنا تحديد حد أقصى لمساحة المنطقة الصناعية، وقد تم تكليف هيئات خاصة تسند لها مهمة التسيير وتضم المتعاملين والمستثمرين وممثلي الإدارة المركزية حسب بن قانة إسماعيل، بن حبوبة محمود، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، عدد 5 سنة 2007، الجزائر، 62.

و بالموازاة مع إنشاء هذه الوكالة، فقد تعزز دور الولايات في مجال تخصيص العقار، من خلال نص تنظيمي ينظم مهام اللجان المحلية للمساعدة على تحديد المشاريع العقارية، والضبط العقاري.

أما في مجال العقار الفلاحي وإضافة إلى الترسانة القانونية المنظمة للعقار الفلاحي ، فقد تعزز هذا القطاع بقانون جديد وهو قانون التوجيه الفلاحي ، الذي جاء لتزويد القطاع الفلاحي بإطار قانوني يحمي الأراضي الفلاحية ، وطابعها الإنتاجي بشكل فعال من اجل ضمان التنمية الفلاحية ، وكرس هذا القانون الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التي استصلحتها الدولة ، مما قد يخلق نوعا من الانسجام بين مختلف أنواع العقار .

في مجال العقار السياحي فان القانون المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة قد حدّد المحاور الكبرى للسياسة الوطنية في هذا المجال، وتعمل الحكومة على تنفيذه، وقد تم نشر نصوص تنظيمية تسيير على الخصوص، دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في مجال تشكيل العقار السياحي، وشروط

الحصول على العقار السياحي، و كفيات إعداد مخططات التهيئة السياحية والتدابير التحفيزية الخاصة بالاستثمارات السياحية... إلخ.

كما شرعت الحكومة في عمليات تهيئة **22** منطقة للتوسع السياحي ذات أولوية موجهة لإنجاز مشاريع سياحية. وسيتم توسيع هذه العملية إلى **23** منطقة توسع سياحي أخرى بهدف رفع حجم عرض العقار السياحي وتوفير الظروف الملائمة للاستثمار السياحي.

ومن جهة أخرى، وطبقًا للقانون، تم إعداد المخططات التوجيهية للتهيئة السياحية الذي سيكون الإطار المرجعي لتنظيم وتنمية السياحة.

وخلاصة القول أن النظام القانوني الخاص بالملكية العقارية في إطار الاستثمار الذي رافق التحولات السياسية والاقتصادية بالجزائر، يمكن اعتباره آلية من الآليات المحفزة للاستثمار، وإن كنا قد اشرنا في أجزاء من هذه المذكرة إلى بعض النقائص على مستوى التطبيق، ومن بين أهم النقاط التي يمكن إن تدعم وتساهم في تثمين الإطار القانوني وجعله أكثر فعالية و نجاعة نشير إلى ما يلي:

إصلاح وتثمين المناطق الصناعية الموجودة، وتطوير مناطق جديدة وجمع الخدمات الضرورية للمستثمر في هذه الفضاءات، وإتاحة هذه الممتلكات، في ظل الشفافية، على مستوى آليات ترقية الاستثمار، لاسيما في إطار الأجهزة الحديثة أي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أو حتى الجهاز المحلي المتمثل في لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار

CALPIREF

إصدار النص التنظيمي للمناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة ، والتي تجد أساسها القانوني في الأمر 03-01 والنص التنظيمي الخاص بالمناطق الواجب ترقيتها المنصوص عليها ضمن أحكام قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، والتي قد تزيد من مساحة الفضاءات المخصصة للاستثمار وترقية المجتمع .

فيما يخص العقار الفلاحي فقد كان من بين اقتراحاتنا إرساء نظام تشريعي يؤسس فكرة الامتياز الذي يضبط بكيفية واضحة حقوق مانح الامتياز، وصاحب الامتياز وواجبات كل منهما، وان اللجوء إلى منح الامتياز بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، سيسمح بإقامة صلة متينة بين الأرض ومستغلها، وسيؤدي إلى حماية هذه الثروة الوطنية من تحويلها عن طابعها الأصلي، ويسهل للفلاح في نهاية المطاف، عملية الحصول على القرض الضروري لتنمية النشاط الفلاحي، وهذا ما تبناه المشرع الجزائري في إطار القانون 16-08 ، لكننا نقترح في هذا المجال الإسراع بإصدار النصوص التنظيمية لهذا القانون خاصة وان 24 % من مواد هذا القانون قد أحييت إلى التنظيم .

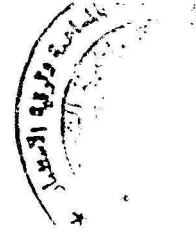
وفي الأخير لا بد أن تشير إلى أن أهم شيء يجب الاهتمام به في نظر المستثمرين الأجانب وحتى المواطنين، وهو الاستقرار وديمومة التشريعات والتنظيمات التي تحكم مختلف جوانب الاستثمار، ولعل فشل سياسة الدولة في ترقية الاستثمار يعود إلى عدم استقرار المنظومة القانونية المتعلقة بها، حيث صدرت منذ الاستقلال إلى يومنا هذا ستة (6) قوانين للاستثمار وهي على التوالي: 1963، 1966، 1982، 1988، 1993، وأخرها الأمر 03-01 المعدل والمتمم بالأمر 08-06، ويحق لنا أن نتساءل عن الدور الذي لعبته القوانين المذكورة في مجالات بعث الاستثمار؟ هل كانت حلولا مؤقتة لمشكلات ظرفية، أم أنها سياسات رشيدة محكمة تفتقر إلى تجنيد كامل الوسائل لتطبيقها، الأمر الذي حد كثيرا من الدور الذي كان منتظرا أن تلعبه في إعادة بعث النشاط الاقتصادي.

الملاحق

الملحق الأول

ANNEXE N°1

- 1 -

**RESOLUTION n° 05/ 21.07.2003**

(PORTANT CREATION DE QUATRE SOCIETES DE GESTION
DES PARTICIPATIONS DE L'ETAT (SGP)

Considérant les textes législatifs et réglementaires régissant le domaine privé de l'Etat et notamment la loi domaniale ;

Considérant l'ordonnance 01.04 du 20.08.2001 relative à l'organisation, la gestion et la privatisation des entreprises publiques économiques et notamment l'article 12 ;

Considérant les conclusions au Conseil interministériel du 22 Juin 2003 consacré à l'examen du foncier industriel et aux propositions de mesures ;

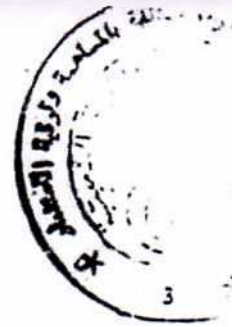
Considérant le rapport du Ministre Délégué auprès du Chef du Gouvernement chargé des participations ;

Le Conseil des Participations de l'Etat décide :

1. La création de quatre (04) Sociétés de Gestion des Participations de l'Etat :

- La Société de Gestion des Participations /Zones Industrielles Ouest (SGP/ Z.I OUEST),
- La Société de Gestion des Participations /Zones Industrielles Centre (SGP/ Z.I Centre),
- La Société de Gestion des Participations /Zones Industrielles Est (SGP/ZI EST),
- La Société de Gestion des Participations /Zones Industrielles Sud (SGP/ZI SUD).

Ces sociétés sont créées en la forme juridique de sociétés par actions (SPA) conformément à la législation en vigueur en vigueur, notamment le code de commerce et le décret exécutif n° 01- 283 du 24 septembre 2001 portant forme particulière d'organe d'administration et de gestion des entreprises publiques économiques ;



2. Les missions des SGP/ ZI:

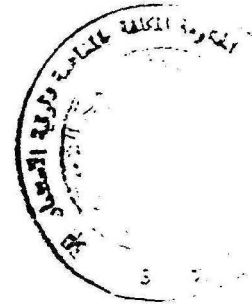
Les principales missions des SGP/ZI à créer consistent en :

- la conduite de l'instrumentation juridique de transformation des Etablissements de Gestion des Zones Industrielles(EGZI) en sociétés par actions et leur prise en charge en portefeuille par notamment :
 - o la définition des missions et de l'objet social,
 - o l'établissement des statuts par devant notaire,
 - o la libération du capital social et la définition du plan d'action à court et moyen terme,
 - o la désignation des organes sociaux en relation avec les institutions concernées,
 - o la préparation et la proposition de toutes mesures légales ou réglementaires nécessaires à la finalisation du processus de transformation.
- la gestion pour le compte de l'Etat d'un portefeuille d'actions détenu dans des sociétés de gestion immobilière (SGI) issues de la transformation juridique des établissements de gestion des zones industrielles (EGZI) ainsi que de toute autre valeur mobilière confiées par l'Etat;
- l'exercice des prérogatives d'assemblée générale des SGI notamment l'orientation et le contrôle stratégique des SGI selon des normes d'efficience et de rentabilité économique,
- l'ouverture progressive du capital social des SGI au profit d'opérateurs implantés dans les zones concernées,
- la définition des conditions et modalités de concession des actifs (terrains nus et bâtis), relevant du domaine privé de l'Etat conformément à la loi domaniale n° 90.30 du 1^{er} Décembre 1990.

3 . Les modalités de création des SGP :

La création des quatre SGP obéit aux étapes suivantes :

- Dotation d'un capital social de Cent (100) Millions de Dinars libérables immédiatement et intégralement à partir des ressources disponibles résultant de la liquidation des ex holdings nationaux et régionaux. A cet effet, le CPE mande le MDPPi afin de désigner les liquidateurs



4. Organisation des SGP.

Les organes sociaux des SGP sont composés comme suit :

○ **Une Assemblée Générale des SGP/ZI**

Celle ci représente le CPE ; elle est composée des représentants :

- du Ministre de l'industrie, Président ;
- du Ministre des finances, membre ;
- du Ministre de l'intérieur et des Collectivités Locales, membre ;
- du Ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement, membre ;
- du Ministre de l'Energie et des Mines, membre ;
- du Ministre Délégué auprès du Chef du Gouvernement chargé de la Participation et de la promotion de l'Investissement, membre ;
- du Directeur Général de l'Agence Nationale de Développement de l'Investissement (ANDI), membre ;

○ **Un Directoire** de trois membres désignés par le CPE.

Le Commissaire aux comptes est désigné par l'Assemblée Générale.

L'exercice de ces missions sera précisé par un mandat de gestion établi entre le CPE et les SGP / ZI.

5. Le processus de transformation juridique des EGZI en Spa :

Le processus de transformation juridique des établissements de gestion des zones industrielles (EGZI) en sociétés par actions dénommées « Sociétés de gestion immobilières SGI » régies par le code de commerce sera conduit par les SGP/ZI territorialement compétentes.

La répartition géographique des SGI sera fixée par le MDPPI sur la base de la carte des zones industrielles, des zones d'activités et de leur importance.



6. Les missions principales des SGI consistent en:

- la prise en charge, sur mandat de la SGP dont elles relèvent, de la gestion matérielle des actifs immobiliers qui leur sont confiés. Les modalités d'affectation ou de réservation de ces actifs est assuré par la représentation de la SGI au niveau des guichets uniques de l'ANDI à l'effet de prendre en charge les demandes des promoteurs ;
- la création et la mise à jour d'une banque de données sur les disponibilités foncières à mettre à la disposition des promoteurs ;
- le traitement des demandes de localisation des investisseurs et le processus d'affectation des assiettes foncières ;
- la gestion des réseaux et des espaces communs des zones industrielles et des zones d'activités ;
- l'audit des zones industrielles et des zones d'activités à l'effet de recenser les disponibilités existantes, les conditions d'occupation des lots attribués, le niveau de régularisation ainsi que les contraintes de gestion des parties communes ;
- la contractualisation des relations avec les opérateurs économiques implantées dans ces zones plus particulièrement notamment en ce qui concerne les prestations assurées par la SGI sur les espaces et réseaux communs à la charge des copropriétaires,

7. Les organes sociaux des SGI sont :

- **Une Assemblée générale** composée des représentants de :
 - la SGP de rattachement,
 - des services de l'administration des domaines territorialement compétents,
 - de la Wilaya.

Un conseil d'administration de trois (3) membres désignés par l'Assemblée Générale,

Un Directeur Général nommé par l'Assemblée Générale,

Il sera également procédé à la désignation d'un Commissaire aux comptes par l'Assemblée Générale.



8. Le capital social :

Les SGI sont dotées d'un capital social fixé à 30 Millions de DA libérable immédiatement et intégralement par la SGP de rattachement. Ces ressources financières seront mises à la disposition des quatre SGP concernées à partir des boni de liquidation des ex holdings nationaux et régionaux.

Le CPE mande l'assemblée générale des SGP/ZI à l'effet de désigner les liquidateurs devant libérer ces montants.

الملحق الثاني
ANNEXE N° 2

- - -

RECAPITULATION GENERALE

Situation à fin Décembre 1998

<i>Intitulé des zones</i>	<i>Lots cédés</i>	<i>Lots régularisés</i>	<i>Taux</i>
ZONES INDUSTRIELLES	4269	1319	30,9
ZONES D'ACTIVITES	16740	4374	26,13
Z. industrielles + Z. d'activités	21009	5693	27,1

Situation à fin Juin 1999

<i>Intitulé des zones</i>	<i>Lots cédés</i>	<i>Lots régularisés</i>	<i>Taux</i>
ZONES INDUSTRIELLES	4709	1714	36,4
ZONES D'ACTIVITES	19199	5530	28,8
Z. industrielles + Z. d'activités	23908	7244	30,3

Situation à fin Décembre 1999

<i>Intitulé des zones</i>	<i>Lots cédés</i>	<i>Lots régularisés</i>	<i>Taux</i>
ZONES INDUSTRIELLES	4939	1762	35,68
ZONES D'ACTIVITES	19914	6486	32,57
Z. industrielles + Z. d'activités	24853	8248	33,19

Situation à fin Décembre 2000

<i>Intitulé des zones</i>	<i>Lots cédés</i>	<i>Lots régularisés</i>	<i>Taux</i>
ZONES INDUSTRIELLES	4566	2128	46,61
ZONES D'ACTIVITES	18046	7452	41,29
Z. industrielles + Z. d'activités	22612	9580	42,37

Situation à fin Juin 2001

<i>Intitulé des zones</i>	<i>Lots cédés</i>	<i>Lots régularisés</i>	<i>Taux</i>
ZONES INDUSTRIELLES	4648	2145	46,15
ZONES D'ACTIVITES	19497	8664	44,44
Z. industrielles + Z. d'activités	24145	10809	44,77

Situation à fin Juin 2002

<i>Intitulé des zones</i>	<i>Lots cédés</i>	<i>Lots régularisés</i>	<i>Taux</i>
ZONES INDUSTRIELLES	4663	2423	51,96
ZONES D'ACTIVITES	20377	10036	49,25
Z. industrielles + Z. d'activités	25040	12459	49,76

الملحق الثالث
ANNEXE N° 3

Assainissement du foncier industrielle
Dans les zones industrielles
Situation arrêtée au 01 juin 2004

WILAYA	INTITULE DES ZONES	SUPERFICIE (HA)	NOMBRE DE LOTS			TAUX DE REGULARISATION DE CHAQUE ZONE
			CREES	CEDEES	DONT ACTE NOTARIE	
ADRAR	Adrar	100,67	63	50	33	66,00
	Adrar Extension	53	88	00	00	
	S / Total	153,67	151	50	33	66,00
CHLEF	Oued Sly	215,7	79	42	21	50,00
	S / Total	215,7	79	42	21	50,00
LAGHOUCAT	Laghouat	229	214	68	43	63,24
	S / Total	229	214	68	43	63,24
OUM BOUAGHI	Ain Beida	121	130	69	65	94,20
	Ain M'Lila	171,44	143	82	33	40,24
	S / Total	292,44	273	151	98	64,90
BATNA	Batna	215,34	88	88	88	100,00
	Batna Extension	59,07	36	35	35	100,00
	Barika	125,38	141	37	00	0,00
	Arris	90	13	13	00	0,00
	Gadaiyne	128,34	298	74	00	0,00
	S / Total	618,13	576	247	123	49,80
BEJAIA	Bejaia		91	87	61	70,11
	Akbou		05	04	03	75,00
	El Kseur		57	56	35	62,50
	S / Total	0	153	147	99	67,35
BISKRA	Biskra	163,77	61	31	20	64,52
	Biskra Extension	12,4	34	34	00	0,00
	S / Total	176,17	95	65	20	30,77
BECHAR	Bechar	152,53	146	114	14	12,28
	S / Total	152,53	146	114	14	12,28
BLIDA	Ben Boulaid site 1	110	73	73	65	89,04
	Ben Boulaid Extension	52	73	73	71	97,26

	Ouled Yaich Site 02	34	51	51	51	100,00
	S / Total	196	197	197	187	94,92
BOUIRA	Sidi Khaled	225,05	86	18	01	5,56
	S / Total	225,05	86	18	01	5,56
TAMANRASET	Néant		/	/	/	
TABESSA	Tebessa	130	77	54	48	88,89
	El Aouinet	77	94	02	02	100,00
	S / Total	207	171	56	50	89,29
TLEMCCEN	Tlemcen	218,33	170	170	166	97,65
	S / Total	218,33	170	170	166	97,65
TIARET	Ain Bouchkif	299,05	02	02	01	50,00
	Zaaroura	317,25	343	80	25	31,25
	S / Total	616,3	343	80	25	31,25
TIZ-OUZOU	Oued Aissi	120,73	55	41	31	75,61
	S / Total	120,73	55	41	31	75,61
ALGER	Oued Smar	320	234	234	141	60,26
	Oued Smar Extension	70	71	71	55	77,46
	El Harrach	70	48	48	35	72,92
	Rouiba / Reghaia	855	239	239	114	47,70
	S / Total	1315	592	592	345	58,28
DJELFA	Djelfa	240	189	67	22	32,84
	Ain Ouassara	111,83	184	32	21	65,63
	S / Total	351,83	373	99	43	43,43
JIJEL	Ouled Salah	84	58	51	42	82,35
	S / Total	84	58	51	42	82,35
SETIF	Sétif	282,62	73	73	65	89,04
	El Eulma	251,51	94	94	62	65,96
	S / Total	534,13	167	167	127	76,05
SAIDA	Saida	84,21	43	41	24	58,54
	Ain El Hadjar	103,44	185	108	39	36,11
	S / Total	187,65	228	149	63	42,28

SKIKDA	Hamrouche Hamoudi	180	267	267	211	79,03
	Hamadi Krouma (coté Ouest)	60,82	36	36	01	2,78
	Hamadi Krouma R Secondaire n°6	38,83	10	10	04	40,00
	Petite ZI Skikda	35	39	39	03	7,69
	S / Total					

ANNABA	Pont Bouchet	116	55	55	54	98,18
	Meboudja	62,59	53	53	47	88,68
	Berrahal	121,84	81	81	68	83,95
	Zone Min	50,68	62	62	56	90,32
	S / Total	351,11	251	251	225	89,64
GUELMA	Guelma (Belkheir)	45	70	69	00	0,00
	S / Total	45	70	69	00	0,00
CONSTANTINE	Palma	73,38	72	72	71	98,61
	Didouche Mourad	95,86	197	196	96	48,98
	Tarf	447,64	198	161	135	83,85
	S / Total	616,88	467	429	302	70,40
MEDEA	Herbil	59,98	32	03	01	33,33
	Berouaghia	127,65	25	23	14	60,87
	Ksar El Boukhari	0,68	51	18	00	0,00
	S / Total	188,31	108	44	15	34,09
MOSTAGANEM	Fornaka	30	84	68	49	72,06
	Souk Ellil	53,59	178	22	00	0,00
	S / Total	83,59	262	90	49	54,44
M'SILA	ZI Route de Boussaada	164,08	79	79	54	68,35
	ZI Draa el Hadja	42,62	78	00	00	
	S / Total	206,7	157	79	54	68,35
MASCARA	Mascara	165	92	68	00	0,00
	Sig	102	56	48	10	20,83
	Mohammadia	56	109	02	01	50,00
	S / Total	323	257	118	11	9,32
OUARGLA	Hassi Massaoud	360	211	211	66	31,28
	Touggourt	212	49	49	15	30,61
	S / Total	572	260	260	81	31,15

ORAN	Es Sania I	88	65	65	46	70,77
	Es Sania II	157	98	84	66	78,57
	Es Sania III	48	23	22	15	68,18
	Hassi Ameur	315	170	164	23	14,02
	S / Total	608	356	335	150	44,78
EL BAYADH	Néant	/	/	/		
ILLIZI	Néant	/	/	/		
BORDJ BOU ARRERIDJ	Bordj Bou Arreridj	179,5	145	143	72	50,35
	S / Total	179,5	145	143	72	50,35
BOUMERDES	Néant	/	/	/		
EL TARF	Néant	/	/	/		
TINDOUF	Néant	/	/	/		
TISSEMSILT	Néant	/	/	/		
EL OUED	Néant	/	/	/		
KHENCHELA	Khenchela	68,72	43	43	31	72,09
	S / Total	68,72	43	43	31	72,09
SOUK AHRAS	Souk Ahras	48,2	63	63	43	68,25
	S / Total	48,2	63	63	43	68,25
TIPAZA	Néant	/	/	/		
MILA	Chelghoum Laid	210,14	113	113	93	82,30
	S / Total	210,14	113	113	93	82,30
AIN DEFLA	Ain Defla	182,13	96	44	10	22,73
	S / Total	182,13	96	44	10	22,73
NAAMA	Néant	/	/	/		
AIN TEMOUCHENT	Ain Temouchent	129,8	66	57	42	73,68
	S / Total	129,8	66	57	42	73,68
GHARDAIA	Bounoura	118	204	178	92	51,69
	Guerrara	112	162	76	36	47,37
	S / Total	230	366	254	128	50,39
RELIZANE	Néant	/	/	/		
TOTAL GENERAL		10713,44	7303	4891	2890	
TAUX DE REGULARISATION				59,09		
NOMBRE TOTAL DE ZONE				76		

الملحق الرابع
ANNEXE N° 4

Répartition des zones industrielles par régions

الملحق الرابع

Régions	Nombre de zones	%	Superficie (en hectares)	%	Nombre de lots créés	%	Nombre de lots disponibles	%
Nord	40	57%	6206	56%	3093	48%	741	44%
Haut Plateau	22	31%	3479	32%	2168	34%	680	40%
Sud	8	12%	1287	12%	1110	18%	271	16%
Total	70	100%	11032	100%	6371	100%	1692	100%

الملحق الخامس
ANNEXE N° 5

طاقات العقار المعينة

الإحصائيات المعينة والإجماليات	المساحة المضممة وغير المشغلة	المساحة الشاغرة	المساحة الإجمالية	تعيين المساحات
4589	2900	1689	11039	منطقة صناعية
7757	2900	3168	7500	منطقة النشاطات التجارية
289		4857	18539	المناطق الإجمالية
			289	المؤسسة العمومية المحلية والمؤسسات العمومية ونشاطات التجارة
338			338	المؤسسات العمومية الاقتصادية المنفصلة
627			627	الأصول المبنية الإجمالية
14889			14889	الأصول المأقفة والمؤسسات العمومية في النشاط
				الإجمالي

مكرر 10

الملحق السادس
ANNEXE N° 6

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

الوزارة المنتدبة لدى رئيس الحكومة المكلفة بالمساهمة و ترقية الاستثمار

Ministère Délégué auprès du Chef du Gouvernement chargé de la
Participation et de la Promotion de l'Investissement

مجلس مساهمات الدولة

CONSEIL DES PARTICIPATIONS DE L'ÉTAT



24ème SESSION

**ETAT D'AVANCEMENT DU PROCESSUS DE
MISE EN ŒUVRE DU NOUVEAU DISPOSITIF DE
GESTION DES ZONES INDUSTRIELLES, ZONES
D'ACTIVITES ET DU FONCIER DESTINE A
L'INVESTISSEMENT**

Le fonctionnement de la SGP en autonomie financière nécessite l'accomplissement du processus administratif et la tenue de l'Assemblée Générale

2. Décision de répartition des SGI

Le projet de décision des répartition des SGI par SGP est rédigé et soumis à la signature de Monsieur Le Ministre Délégué auprès du Chef du Gouvernement, chargé de la Participation et de la Promotion de l'Investissement .

2.1. La répartition se présente comme suit (sont représentés en gras les EGZI existants) :

SGP CENTRE : 13 SGI (dont 10 EGZI existent)

Alger – Tipaza – Boumerdes - Blida – Ain Defla – Tizi Ouzou – Bouira - Béjaia - Tissemsilt – Djelfa- M'sila – Médéa – Chlef .

SGP OUEST : 11 SGI (dont 5 EGZI existent)

Oran – Sidi Bel Abbas – Tlemcen – Mascara – Mostaganem - Ain Temouchent Relizane – Tiaret – Saida - El Bayadh – Naama.

SGP EST : 14 SGI (dont 7 EGZI existent)

Annaba – Constantine – Skikda – Tarf - Guelma – Sétif – Bordj Bou Arreridj - Jijel – Mila – Batna - Tebessa – Khenchla – Oum El Bouaghi – Souk Ahras .

SGP SUD : 10 SGI (dont 2 EGZI existent)

Ghardaia – Laghouat - Ouargla – Tindouf – Béchar – Adrar – El Oued – Biskra – Tamanrasset – Illizi.

2.2. Les zones industrielles et zones d'activités se répartissent comme suit :

SGP CENTRE (13 SGI)

	NOMBRE et SUPERFICIE de Zones Industrielles		NOMBRE et SUPERFICIE de Zones d'Activités	
1 Alger	3	1378	26	257,29
2 Tipaza	0		10	68,29
3 Boumerdes	0		16	120,01
4 Blida	3	184	7	77,60
5 Ain Defla	1	182	17	111,63
6 Tizi Ouzou	3	186,11	12	177,13
7 Bouira	1	358	12	80,51
8 Bejaia	2	167	18	187,65
9 Tissemsilt	0		5	25,14
10 Djelfa	2	340	9	460,45
11 M'sila	1	164,01	21	479,63
12 Médéa	3	277,06	30	160,13
13 Chlef	1	270	15	150,40
TOTAL	20	3506,18	198	2355,86

SGP OUEST (11 SGI)

1 Oran	2	617	22	432,43
2 Sidi Bel Abbés	2	500	8	60,76
3 Tlemcen	1	220	9	168,88
4 Mascara	3	324	6	104,23
5 Mostaganem	1	90	8	44,40
6 Ain Témouchent	1	130	22	139,17
7 Relizane	0		9	86,95
8 Tiaret	1	317	8	175,02
9 Saida	2	189,80	3	46,74
10 El Bayadh	0		5	119
11 Naama	0		3	93,09
TOTAL	13	2387,8	103	1470,67

SGP EST (14SGI)

1 Annaba	3	299	4	37,03
2 Constantine	3	615	8	95,47
3 Skikda	2	216,90	17	339,98
4 Tarf	0		13	113,58
5 Guelma	1	45	7	111,91
6 Sétif	2	533	24	460,94
7 Bordj Bou Arreridj	1	179,50	12	111,57
8 Jijel	1	83	2	93,45
9 Mila	1	210	14	152,26
10 Batna	4	427	7	138,89
11 Tébessa	2	245,10	11	47,08
12 Khenchla	1	78	8	87,60
13 Oum El Bouaghi	2	493,10	20	220,67
14 Souk Ahras	1	48	11	98,66
TOTAL	24	3472,6	158	2109,09

SGP SUD (10 SGI)

1 Ghardaïa	2	246	12	255,40
2 Laghouat	1	229,02	13	292,52
3 Ouargla	2	402	13	426
4 Tindouf	0		1	29,95
5 Bechar	1	152	2	27,91
6 Adrar	1	100	8	42
7 El Oued	0		12	211,95
8 Biskra	1	177	20	604,19
9 Tamanrasset	0		2	199
10 Illizi	0		3	113,30
TOTAL	8	1306,02	86	2202,22

Total Général**65 10 672,67 ha 347 5781,98 ha**

الملحق السابع
ANNEXE N° 7

Assainissement du foncier industrielle
Dans les zones d'activités
Situation arrêtée au 30 Juin 2004

WILAYA	INTITULE DES ZONES	SUPERFICIE (HA)	NOMBRE DE LOTS			TAUX DE REGULARISATION
			CREES	CEDEES	DONT ACTE	
ADRAR	Aoulef	30	135	01	00	0,00
	Adrar	20,58	310	282	28	9,93
	Inzeghmir	1,54	16	16	00	0,00
	Kounta		25	25	25	100,00
	Reggane	24,26	68	03	03	100,00
	Temimoune	39,31	65	23	11	47,83
	Zaouiet	3	25	25	25	100,00
	S / Total	118,69	644	375	92	24,53
CHLEF	Ain Merane	13,57	121	121	44	36,36
	Boukader	4,99	70	57	41	71,93
	Chetia 01	24,92	218	193	193	100,00
	Chetia 02	20,38	199	199	94	47,24
	Chetia Mixte		45	45	00	0,00
	chorfa(Z 06)	3,39	19	19	00	0,00
	Les Vergers	3,62	85	85	00	0,00
	Les Vergers deriere la salle	0,58	33	33	00	0,00
	Ouled Abbes	1,72	52	47	15	31,91
	Ouled Ben Abdelkader	4,16	97	20	00	0,00
	Ouled Fares	9,26	84	84	37	44,05
	Ouled Mohamed	11,68	217	217	124	57,14
	Route de Chorfa	0,94	34	34	00	0,00
	Route de Sendjas	6	132	132	00	0,00
	Sidi Akkacha	2	53	53	00	0,00
	ZA Oued sly	1,02	22	22	00	0,00
	ZA Agro alimentaire	12,1	33	33	00	0,00
	Sendjas	4,01	66	66	00	0,00
	Taougrite	2,92	26	18	01	5,56
	S / Total	127,26	1606	1478	549	37,14
LAGHOUCAT	Aflou	50	370	03	03	100,00
	Ain Madhi	13	66	00	00	
	Ben Nacer Ben chohra	30	176	00	00	
	Brida	4,58	77	00	00	

LAGHOUCAT	El - Assafia	9,5	47	17	16	94,12
	El - Khneg	14	196	196	196	100,00
	El Houita	3,5	26	00	00	
	Guellet Sidi Saad	20,59	86	00	00	
	Hassi Delaa	7	29	24	17	70,83
	Ksar El Hirane	20	106	92	37	40,22
	Laghouat	40	232	232	38	16,38
	Oued Morra	13	47	00	00	
	Sidi Makhlof	11	47	47	16	34,04
	S / Total	236,17	1505	611	323	52,86
OUM BOUAGHI	Ain Fakroun	12,45	84	84	46	54,76
	Ain M'lila Extension	16,63	55	48	48	100,00
	Ain M'lila	25	316	316	220	69,62
	Bariche		42	00	00	
	Bir Achouhada	8,55	64	39	39	100,00
	Bir Ragaa	2,2	24	18	03	16,67
	Dhalaa	10,6	107	12	00	0,00
	Ezark		68	04	00	
	F'kirina	6,19	61	61	00	0,00
	Ksar Esbihi	4,06	33	19	19	100,00
	Meskiana A	2,77	17	17	11	64,71
	Meskiana B	1,42	07	07	06	85,71
	Meskiana C	1,44	09	09	08	88,89
	Meskiana D	2,94	56	29	08	27,59
	O.E.B. Investissement	200,89	188	100	86	86,00
	Ouled Gacem	7,64	55	55	55	100,00
	Ouled Hamla	9,09	121	00	00	
	Ouled Zouaia	15,03	106	00	00	
	Oum El Bouaghi		24	21	21	100,00
	Oum El Bouaghi A	19,26	170	98	84	85,71
Oum El Bouaghi B	19,82	130	42	40	95,24	
Souk Naamane	23,38	126	00	00		
	S / Total	389,36	1863	979	694	70,89
BATNA	Ain Djasser	4,77	35	09	00	
	Ain Yagout	27,75	105	90	00	0,00
	Barika	27,66	152	31	17	54,84
	Batna	36,24	111	111	111	100,00

AIN TEMOUCHAN	Sidi Ben Adda	3,29	00	00	00	
	Sidi Boumediane	1,82	00	00	00	
	S / Total	117,18	855	-14	264	63,77
GHARDAIA	Beriane Cheikh Ameer	26,38	124	00	00	
	Beriane O. Soudane A et B	37,93	43	41	10	24,39
	Daya Ben Dahou	6,05	57	57	00	0,00
	El Atteuf	40,85	209	172	22	12,79
	El Menia	25	160	108	59	54,63
	Ghardaia	41,96	248	165	65	39,39
	Guerrara	28,63	123	115	18	15,65
	Hassi Lafhel	9,5	71	00	00	=DIV 0!
	Manssoura A et B	151	129	00	00	
	Metlili	50	47	36	00	0,00
	Sebsb	32,32	107	00	00	
	Zelfana	10,81	58	56	15	26,79
	S / Total	460,43	1376	750	189	25,20
RELIZANE	Anmi Moussa		100	35	30	85,71
	Belhacel		102	102	102	100,00
	Djediouia		36	36	00	0,00
	Mazouna		97	25	23	92,00
	Mendas		79	18	00	0,00
	Oued Djemaa		22	22	00	0,00
	Oued R'Hiou		96	57	57	100,00
	Sidi Saad		30	00	00	
	Zemmora		05	03	00	0,00
		S / Total	0	567	298	212	71,14
TOTAL GENERAL		8822,83	38 454	22 977	11 703	
TAUX DE REGULARISATION DE FONCIER					50,93	
NOMBRE DE ZONES					545	

الملحق الثامن
ANNEXE N° 8

MINISTÈRE DES FINANCES
 DIRECTION GÉNÉRALE DU
 DOMAINE NATIONAL

Répartition des zones d'activités par régions

Régions	Nombre de zones	%	Superficie (en hectare)	%	Nombre de lots créés	%	Nombre de lots disponibles	%
Nord	261	54%	2 706	36%	12 992	43%	2 530	27%
Haut Plateau	160	33%	2 309	31%	10 689	35%	4 403	46%
Sud	61	13%	2 471	33%	6 427	22%	2 712	27%
Total	482	100%	7 444	100%	30 108	100%	9 265	100%

قائمة المراجع

1. د. راجع د/ قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري الدولي ضمان الاستثمارات، دار هومة، الجزائر 2006.
2. المجلس الشعبي الوطني الجزائري، عرض الأسباب للأمر 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار.
3. CONSEIL NATIONAL ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMISSION « PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL » RAPPORT SUR LA CONFIGURATION DU FONCIER EN ALGERIE : UNE CONTRAINTE AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 24 EME SESSION 2004, ALGER.
4. NATIONS UNIES , CONFÉRENCE DES NATIONS UNIES SUR LE COMMERCE ET LE DÉVELOPPEMENT, EXAMEN DE LA POLITIQUE DE L'INVESTISSEMENT ALGÉRIE, NATIONS UNIES , NEW YORK ET GENÈVE, 2004.
5. وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات، تقرير إطار بروز سوق العقار، تلخيص، مجلس الحكومة 14 جوان 2006 الجزائر، غير منشور.
6. قاشي علال، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار، الملتقى المغاربي الأول حول العقار "رهانات وتحديات" جامعة البليدة افريل 2007، غير منشور.
7. احمد رحمانى، الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار وإشكالية تطهيره، مجلة الموثق، WWW.NOTAIRES.DZ/SEMINAIR/ARAB/AHMEDRAHM.HTM.
8. BENMERADI MOHAMED, (LA RÉGULARISATION DU FONCIER INDUSTRIEL FACTEUR DE PROMOTION DE L'INVESTISSEMENT), SÉMINAIRE DES 11 ET 12 AVRIL 2000 (SETIF), MINISTÈRE DES FINANCES
9. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، 2006.
10. NATIONS UNIES ,ORGANISATION DES NATIONS UNIES POUR LE DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL , DIRECTIVES POUR LA CRÉATION DE DOMAINES INDUSTRIELS ,DANS LES PAYS EN DÉVELOPPEMENT, PUBLICATION DES NATIONS UNIES , NEW YORK ,1980,80-41793
11. عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم الإدارية جامعة الجزائر، سنة 2002.

12. MINISTÈRE DES FINANCES, COMMUNICATION DE MONSIEUR LE MINISTÈRE DES FINANCES SUR "L'ASSAINISSEMENT DU FONCIER URBAIN, INDUSTRIEL ET AGRICOLE "CONSEIL DU GOUVERNEMENT DU 10 JUIN 1998.
13. ALI BRAHITI, LA PROBLÉMATIQUE DU FONCIER EN MATIÈRE DE PROMOTION DE L'INVESTISSEMENT (ETAT DES LIEUX ET PERSPECTIVES) AVRIL 2007, MINISTÈRE DES FINANCES .
14. المرسوم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، وعملها المؤرخ 30 جمادى الأولى 1404 الموافق 3 مارس 1984 ج ر ج 10 بتاريخ 3 جمادى الثانية 1404.
15. MOHAMED HIMOUR, COMMUNICATION SUR LE FONCIER INDUSTRIEL, SEMINAIRE SUR L'INVESTISSEMENT ORGANISE PAR LA C.A. C.I, MAI 2002.
16. عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، الجزائر 2006.
17. CONSEIL DES PARTICIPATIONS DE L'ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROCESSUS DE MISE EN ŒUVRE DU NOUVEAU DISPOSITIF DE GESTION DES ZONES INDUSTRIELLES , ZONES D'ACTIVITÉS ET DU FONCIER DESTINÉE À L'INVESTISSEMENT, 24 EME SESSION .
18. نسخة من عقد تحويل مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية لولاية البلدية إلى شركة مساهمة (شركة التسيير العقاري لولاية البلدية، وباختصار جستميت) الموثق عماد محمد.
19. تقرير وزارة الصناعة، المناطق الصناعية ومناطق النشاطات (تشخيص واقتراحات لإعداد مخطط عملي لإعادة التأهيل و التنمية) سنة 1998، غير منشور .
20. MINISTÈRE DES RÉCAPITULATION GÉNÉRALE ,SITUATION À FIN DÉCEMBRE 1998 À JUIN 2002, ANNEXE N°2.
21. MINISTÈRE DE L'INDUSTRIE ASSAINISSEMENT DU FONCIER INDUSTRIELLE DANS LES ZONES INDUSTRIELLES , SITUATION ARRÊTE JUIN 2004 , ANNEXE N°3.
22. MINISTÈRE DES FINANCES, COMMUNICATION SUR LE FONCIER URBAIN ET INDUSTRIEL, OCTOBRE 2002 (RÉPARTITION DES ZONES INDUSTRIELLES PAR RÉGIONS)ANNEXE N° 04 P.
23. MINISTÈRE DES FINANCES, COMMUNICATION SUR LA GESTION ET LA VALORISATION DU DOMAINE PRIVÉE DE L'ÉTAT, 2004.
24. مداخلة السيد وزير الصناعة حول عناصر إستراتيجية تطهير العقار الصناعي، وزارة الصناعة 2003، غير منشور .

25. بشير محمد التجاني، مفاهيم وآراء حول تنظيم الإقليم وتوطين الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1987.
26. نعيمة فوزي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر (دراسة ميدانية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 37 رقم 04 سنة 1999 الجزائر.
27. MINISTÈRE DES FINANCES, COMMUNICATION SUR LA GESTION ET LA VALORISATION DU DOMAINE PRIVÉE DE L'ÉTAT.
28. MINISTÈRE DES FINANCES, DIAGNOSTIC ET RESPECTIVES DE GESTION DU FONCIER PUBLIC, JUILLET 2003.
29. CHRIF RAHMANI, LA CROISSANSSANCE URBAINE EN ALGÉRIE , OFFICE DES PUBLICATIONS UNIVERSITAIRES , ALGER 1982.
30. القانون 90-25 المؤرخ في الأول من جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 49 المؤرخ في الأول من جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990.
31. ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول العقار الفلاحي، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2000 .
32. سماعيل شامة، الأدوات القانونية لسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 (رسالة ماجستير)، سنة 1998، 1999، معهد الحقوق والعلوم الإدارية بن عكنون الجزائر.
33. MINISTÈRE DE L'INDUSTRIE ASSAINISSEMENT DU FONCIER INDUSTRIELLE DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS, SITUATION ARRÊTÉE JUIN 2004 , ANNEXE N°7
34. M.KIRAT , RÉHABILITATION ET AMÉNAGEMENT DES ZONES INDUSTRIELLES ET ZONES D' ACTIVITES « UN LEVIER EFFICACE POUR LA MISE A NIVEAU DE L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT DE L' ENTREPRISE , ANIERF ,bulletin d'information trimestriel N ° 01 mars 2009
35. C. HAMZA, LES ZONES SPÉCIFIQUES DANS LE CODE DES INVESTISSEMENT (1) IN REVUE DE L'ÉCOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION , IDARA , VOLUME 4, N°2 , 1994.
36. عليوش قريوع كمال ، قانون الاستثمارات في الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 1994.
37. MEHDI HAROUN, LE RÉGIME DES INVESTISSEMENTS EN ALGÉRIE, LITES , LIBRAIRIE DE LA COUR DE CASSATION, QUERCY FRANCE, AVRIL 2000.

38. عجة الجيلالي، المظاهر القانونية للإصلاحات الاقتصادية في الجزائر، اطروحة دكتوراه دولة ، 2004-2005 كلية الحقوق والعلوم الإدارية بن عكنون، الجزائر.
39. محضر جلسة الانتخاب للدورة الرابعة للمجلس الاقتصادي والاجتماعي رأي في ملف" الجزائر غدا" (الدورة العامة الرابعة) أكتوبر سنة 1995، ج ر ج ع 21 المؤرخة 2 ذو الحجة 1417 الموافق 9 افريل 1997.
40. القانون 01-20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق ل 12 ديسمبر سنة 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، ج ر ج ع 77 بتاريخ 30 رمضان عام 1422 الموافق ل 15 ديسمبر سنة 2001.
41. بودهان محمد، الأسس و الأطر الجديدة للاستثمار في الجزائر، دار الملكية للطباعة والإعلام والنشر والتوزيع الجزائر، سنة 2000.
42. محمد يوسف، مضمون وأهداف الأحكام الجديدة في المرسوم التشريعي 93/12 المتعلق بترقية الاستثمارات، مجلة المدرسة الوطنية للداراة (إدارة)، المجلد 9، العدد 2، لسنة 1999.
43. قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري الدولي، ضمان الاستثمارات، دار هومة، الجزائر، 2005 .
44. ABDELAZIZ BOU GELLD , LE RIGIME DOUANIER EN ZONE FRANCHE , REVUE (MUTATION)N°22 ALGER, DÉCEMBRE 1997.
45. تقرير عن مشروع القانون المتضمن الموافقة على الأمر 03-02 المؤرخ في جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 المتعلق بالمناطق الحرة، المجلس الشعبي الوطني الجزائري، الفترة التشريعية الخامسة، دورة الخريف 2003، ت 2003/05/04، سبتمبر 2003
46. SAADODI , ZONES FRANCHES , INDUSTRIELLES D'EXPORTATION : CONDITION , AVANTAGE, EVOLUTION, LE CAS DE BELLARA, IN REVUE DE L'ÉCOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION, IDARA, VOLUME 09, N°02 , 1999.
47. EXPOSÉ DES MOTIFS , ORDONNANCE N°03-02 DU 19 JOUMADA EL OULA CORRESPONDANT AU 19 JUILLET 2003 RELATIVE AUX ZONE FRANCHES.
48. المرسوم التنفيذي 106/97 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1417 الموافق 5 أبريل سنة 1997 يتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة (ولاية جيجل)، ج ر ج ع 20 بتاريخ 6 ابريل 1997.
49. المرسوم التنفيذي 05-01 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1425 الموافق 3 يناير سنة 2005 يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي 106/97 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1417 الموافق 5 ابريل سنة 1997 والمتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (جيجل)، ج ر ج ع 04 بتاريخ 9 يناير 2005.

50. التقرير التمهيدي عن مشروع قانون يلغي الأمر 02-03 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 المتعلق بالمناطق الحرة، المجلس الشعبي الوطني، الفترة التشريعية الخامسة دورة الخريف 2005، ت.ت./04/05/2005 .
51. EXPOSÉ DES MOTIFS DE L'AVANT PROJET DE LOI PORTANT ABROGATION DE L'ORDONNANCE 03-02 DU 19 JOUMADA EL OULA CORRESPONDANT AU 19 JUILLET 2003 RELATIVE AUX ZONE FRANCHES
52. التقرير التكميلي عن مشروع قانون يلغي الأمر 02-03 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 المتعلق بالمناطق الحرة، المجلس الشعبي الوطني، الفترة التشريعية الخامسة، دورة الربيع 2006، ت.ت./74/05/2006 .
53. الأمر 08-06 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 لموافق 15 يوليو سنة 2006 الذي يعدل ويتمم الأمر 03-01 المؤرخ في أول جمادى الثانية 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 ج ر ج ع 47 بتاريخ 23 جمادى الثانية عام 1427، الموافق 19 يوليو سنة 2006 .
54. تقرير عن الأمر 04-01 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، المجلس الشعبي الوطني، الفترة التشريعية الرابعة دورة خريف سبتمبر 2001 .
55. عرض أسباب الأمر 04-01 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها .
56. عجة الجيلالي، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية، من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية،
57. رشيد واضح، المؤسسة في التشريع الجزائري بين النظرية والتطبيق، دار هومة، الجزائر، 2003 .
58. مجلس الدولة الجزائري الغرفة الرابعة قرار 008547 بتاريخ 06/05/2003، مجلة مجلس الدولة العدد 03 سنة 2003 .
59. التعليم رقم 02 المؤرخة في 30 أوت 1998 المتعلقة بكيفيات التكفل بالجانب الاجتماعي للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة، مجموعة النصوص (التعليمات والمنشورات والمذكرات الخاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري من 1990 إلى 2001. المديرية العامة للأمالك الوطنية، وزارة المالية .
60. التعليم رقم 10 المؤرخة 19 أكتوبر 2002 تتعلق بتصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة نشرة مصالح ملاك الدولة والحفظ العقاري، المديرية العامة للأمالك الوطنية، وزارة المالية رقم 05، لسنة 2003 .

61. المذكرة رقم 577 م/م ع أو / م ع أوع "موضوعها عملية تطهير الذمة العقارية للمؤسسات العمومية فيما يخص الملفات المتعلقة بمؤسسة EN-DIMED "مجموعة النصوص عن وزارة المالية التعليمات والمنشورات والمذكرات الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري من 1990 إلى 2001. المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.
62. عجة الحيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأمين الملك الخاص إلى خصوصية الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر 2005.
63. ليلي زروقي وحمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة الأولى 2006، دار هومة، الجزائر.
64. عمر صدوق، آراء سياسية وقانونية في بعض قضايا الازمة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1995.
65. التقرير التمهيدي حول مشروع القانون يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، المجلس الشعبي الوطني، دورة الخريف 1987، لجنة الفلاحة والري 03-ت-1-04-21.
66. القانون 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي ، ج ر ج ع 46 المؤرخة في 8 شعبان 1429 الموافق 10 غشت سنة 2008.
67. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001 الجزائر.
68. التعليمية رقم 03698 و م / م ع أوع / إ ت، المؤرخة في 12 جويلية 2000 المتعلقة بحق استغلال الأراضي الفلاحية، مجموعة النصوص (التعليمات والمنشورات و المذكرات الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2000.
69. مجلس الأمة ، مناقشة نص القانون المتضمن التوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية للمداولات ، السنة الخامسة ، الدورة الربيعية 2008 ، العدد 12 (الجلسات العلنية السبت والأحد 9 و 10 رجب الموافق 12 و 13 جويلية 2008) ، بتاريخ 3 اوت 2008.
70. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر.
71. نبيل صقر، العقار الفلاحي نصا وتطبيقا، النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، اجتهاد المحكمة العليا، ومجلس الدولة، دار الهدى، الجزائر سنة 2008.
72. سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة 2003 الجزائر.

73. عرض الأسباب لمشروع القانون يتعلق بمناطق التوسع الاقتصادي والمواقع السياحية، وزارة السياحة سبتمبر 2002.
74. القانون 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق 17 أبريل 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ج ر ج ع 11 بتاريخ 18 ذو الحجة 1423 الموافق 19 فبراير 2003 .
75. القانون 01-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق 17 افريل 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ج ر ج ع 11 بتاريخ 18 ذو الحجة 1423 الموافق 19 فبراير 2003.
76. القانون 02-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق 17 افريل 2003 يحدد القواعد العامة لاستغلال السياحيين للشواطئ ج ر ج ع 11، بتاريخ 18 ذو الحجة 1423 الموافق 19 فبراير 2003 .
77. التقرير التمهيدي عن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المجلس الشعبي الوطني، دورة الخريف نوفمبر 2002، ت.أ.08/03/2002 .
78. ALLI BRAHITI, LA PROBLÉMATIQUE DU FONCIER EN MATIÈRE DE PROMOTION DE L'INVESTISSEMENT (ETAT DES LIEUX ET PERSPECTIVES) AVRIL 2002.
79. مداخلة السيد وزير السياحة والصناعات التقليدية في مجلس الحكومة، ترقية مناطق التوسع السياحي، وزارة السياحة، ديسمبر 1998 .
80. AHMED TESSA , ÉCONOMIE TOURISTIQUE ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ,OFFICE DES PUBLICATIONS UNIVERSITAIRES , ALGER 1993
81. المرسوم 75/66 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1385 الموافق 4 أبريل 1966 يتضمن تطبيق الأمر أمر 66-62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر ج ع 27 المؤرخة 18 ذي الحجة 1385، الموافق 5 افريل 1966 .
82. أمر يحيياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة الجزائر، 2003.
83. المرسوم التنفيذي 385/06 المؤرخ في 5 شوال عام 1427 الموافق 28 أكتوبر سنة 2006، يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج ع بتاريخ 13 شوال عام 1427 الموافق 5 نوفمبر 2006 .
84. التقرير التكميلي عن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المجلس الشعبي الوطني، الفترة التشريعية الخامسة، دورة الخريف 2002، ت.ت.08/03/2002، يناير 2003 .

85. بن قانة إسماعيل، بن حبوبة محمود، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، عدد 5 سنة 2007، الجزائر.
86. بيان مجلس الحكومة حول اجتماع مجلس الحكومة الثلاثاء 19 محرم 1429 الموافق ل 29 جانفي 2008 برئاسة السيد عبد العزيز بلخادم رئيس الحكومة
[HTTP://193.194.78.233/MA_AR/STORIES.PHP?STORY=08/01/30/3011844](http://193.194.78.233/MA_AR/STORIES.PHP?STORY=08/01/30/3011844)
87. رسالة رئيس الجمهورية بمناسبة افتتاح الجلسات الوطنية و الدولية للسياحة، المنعقدة في الجزائر، 11 - 12 فبراير 2008
[HTTP://WWW.EL-2008 MOURADIA.DZ/ARABE/MESSAGEARA/2008/M110208.HTM](http://www.el-2008.mouradia.dz/arabe/messageara/2008/M110208.htm).
88. المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مشروع التقرير حول مساهمة من اجل إعادة تحديد السياسة السياحية الوطنية، الدورة السادسة عشرة، نوفمبر 2000 .
89. المرسوم التنفيذي 70/98 المؤرخ في 24 شوال 1418 الموافق 21 فبراير سنة 1998، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج ر ج ع 11 المؤرخة في 2 ذو القعدة 1418، الموافق أول مارس 1898.
90. حوار لخضر ضرباني وزير السياحة، ترقية الاستثمار والشراكة، مجلة سياحة الجزائر، الديوان الوطني للسياحة، العدد 19 سبتمبر 2002.
91. المرسوم 119/07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي. ج ر ج ع 27 بتاريخ 7 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 25 ابريل سنة 2007 .
92. حنان حيمر، اللامركزية وتحسين مناخ الاستثمار لحل إشكالية العقار.
www.aniref.dz/documents/document_service_5_6154.doc
93. المرسوم 122/07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، يحدد شروط و كفايات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة، التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر ج ع 27 المؤرخة في 7 ربيع الثاني الموافق 25 ابريل 2007.
94. GUIDE FONCIER DE L'INVESTISSEUR , AGENCE NATIONALE DE L'INTERMEDIATION ET DE REGULATION FONCIERE, ANIREF.
95. HAMOUD BENHAMDINE ,MESSAGE DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ANIREF , ANIERF ,BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL N ° 01 MARS 2009 .

96. المرسوم 281/01 المؤرخ في 6 رجب عام 1422 الموافق 24 سبتمبر سنة 2001 يتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، ج ر ج ع ، 55 ، المؤرخة في 8 رجب عام 1422 الموافق 26 سبتمبر سنة 2001 .
97. المرسوم 355/ 06 المؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق 9 أكتوبر سنة 2006 يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج ر ج ع 64 بتاريخ 18 رمضان 1427 الموافق 11 أكتوبر 2006 .
98. محمد يوسف، مضمون أحكام الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001 ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية، مجلة إدارة العدد 23 سنة 2002، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر .
99. FATIHA HADDAD ,FONCIER INDUSTRIEL "REFONTE DU CADRE JURIDIQUE "DARTENAIRES MENSUEL DE LA CHAMBRE FRANCAISE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE EN ALGERIE , SEPTEMBRE /OCTOBRE 2006 N° 65 .
100. المرسوم 356/06 مؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق 9 أكتوبر سنة 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها، وسيرها ج ر ج ع 64 بتاريخ 18 رمضان 1427 الموافق 11 أكتوبر 2006.
101. تقرير عن مشروع القانون المتضمن الموافقة على الأمر 06-08 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق 15 يوليو سنة 2006 الذي يعدل ويتمم الأمر 03-01 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، الفترة التشريعية الخامسة، دورة الخريف 2006، المجلس الشعبي الوطني، ت/2006/05/84.
102. المرسوم 23/07 المؤرخ في 9 محرم عام 1428 الموافق 28 يناير سنة 2007، يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، ج ر ج ع 08 بتاريخ 12 محرم عام 1428 الموافق 31 يناير سنة 2007.
103. INSTRUCTION INTERMINISTÉRIELLE N °28 DU 15 MAI 1994 RELATIVE AUX MODALITÉS D'ASSISTANCE ET DE FACILITATION EN MATIÈRE D'ATTRIBUTION DE TERRAINES AU INVESTISTISSEURS. RECUEIL DES TEXTES RÉGLEMENTAIRES RELATIFS AU FONCIER MINISTÈRE DES PARTICIPATIONS ET DE LA PROMOTION DES INVESTISSEMENTS

104. المرسوم 120/07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج ر ج ع 27، الموافق 7 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 25 ابريل سنة 2007.
105. القانون 84-21 المؤرخ في الأول من ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984 يتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج ر ج ع 72 بتاريخ 8 ربيع الثاني الموافق 31 ديسمبر 1985.
106. التعليم رقم 219 / م م / 99، حول الأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية وترقية الاستثمار، مجموعة النصوص (التعليمات والمنشورات والمذكرات الخاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري من 1990 إلى 2001).
107. تقرير عن مشروع القانون المتضمن الموافقة على الأمر 06-11 الذي يحدد شروط منح الامتياز
108. المرسوم 121/07، المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11، المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية
109. بوصوف موسى ، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية ، مجلة مجلس الدولة العدد ، سنة 2002 .
110. الأمر 08-04 مؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ع 49 بتاريخ 3 رمضان عام 1429 الموافق 3 سبتمبر سنة 2008.
111. JURISCLASSEUR , CONCESSION IMMOBILIERE URBANISME, VOL 5, 1971.
112. المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 12 جمادى 1415 الموافق 17 اكتوبر 1994 يتعلق بالمناطق الحرة، ج ر ج ع 67، المؤرخة في 14 جمادى 1415 الموافق 19 اكتوبر 1994.
113. الامر 03-02 المؤرخ في 19 جمادى الاولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بالمناطق الحرة، ج ر ج ع 43 المؤرخة في 20 جمادى الاولى عام 1424 الموافق 20 يوليو 2003.
114. المذكرة 03439 م/م ع أ و ع/أد. الجزائر في 22 1998، مجموعة النصوص (التعليمات والمنشورات والمذكرات الخاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري).

115. عرض أسباب الأمر 06-11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

116. الأمر 06-11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006، الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ع 53، المؤرخة في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006

117. مجلس الأمة، التصويت على القانون المتضمن الموافقة على الأمر 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للمداولات، الفترة التشريعية الثانية، السنة 05، الدورة الخريفية 2008، العدد 06، الجلسات العلنية المنعقدة ايام الثلاثاء 28 والأربعاء 29 شوال 1429، والأحد 04 ذو القعدة 1429 الموافق ل 28 و 29 أكتوبر و 2 نوفمبر 2008.

118. المرسوم التنفيذي 09/152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو 2009 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ع 27 المؤرخة في 11 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 6 مايو 2009.

119. لبيض ليلى، عقد الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي 97/483، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب البلدية، سنة 2005.

120. المرسوم التنفيذي 97/483 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997، يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه، ج ر ج ع 83 الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997.

121. دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحقة بالمرسوم 07/23 المؤرخ في 9 محرم عام 1428 الموافق 28 يناير سنة 2007، يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليه.

