

جامعة مولود معمري - تيزي وزو -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون - نظام ل.م.د.

استغلال العقار الصناعي في الجزائر

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص القانون الخاص الداخلي

إعداد الطالبتين:

منقلاي يمينة

طاشور ديهية

إشراف الأستاذة:

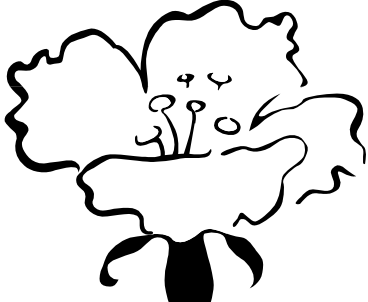
د. حمليل نوارة

لجنة المناقشة:

د. صبايحي ربيعة، أستاذة محاضرة (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... رئيساً
د. حمليل نوارة، أستاذة محاضرة (ب)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... مشرفة ومقررة
د. حسان نادية، أستاذة محاضرة (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... ممتحنة

تاريخ المناقشة: 2014/07/02

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الأهداء



لهدي هذا البحث المتواضع إلى الوالدين العزيزين
وإلى من ساعدنا ولو بكلمة، كل طالب علم جرد
واجتهد في طلب المعرفة.

يمينة وديهية 

كلمة شكر



نشكر الله سبحانه وتعالى، ابتداءً، واعترافاً بالفضل والجميل نتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذتنا المشرفة

"د. حميل نواره"

التي أشرفت على هذا العمل وتتبعنا فيه بالنصائح والإرشادات، وأخذت بيدنا أثناء إنجازه خطوة بخطوة إلى أن تمّ واكتمل.

نفع الله بها العلم وطلابه، وجزاها الله عنا كل خير.

منقّلتى يمينة وطاشور ديهية

قائمة أهم المختصرات

1- باللغة العربية:

ج ر: جريدة رسمية

د.ت.ن: دون تاريخ النشر

ص: صفحة

ص ص: من صفحة إلى صفحة.

2- باللغة الفرنسية:

ANAT : Agence Nationale de l'Aménagement du Territoire.

ANDI : Agence Nationale de Développement de l'Investissement.

ANIREF : Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière.

CADAT : Caisse Algérienne de l'Aménagement du Territoire.

CALPI : Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements.

CALPIREF : Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements et de la régulation du Foncier.

CNERU : Centre National d'Etude et de Réalisation en Urbanisme.

EGZI : Etablissement de Gestion des Zones Industrielles.

EPIC : Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial.

ONUDI : Organisation des Nations Unies de Développement Industriel.

Op.cit : Opus Citatum.

P : page

P.O.S : Plan d'Occupation des Sols.

PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

PP : de la page à la page.

s.d : Sans Date.

SGI : Société de Gestion Immobilière.

SGP : Société de Gestion Participative.

URBA : Unités Régionales d'Urbanisation.

مُقدِّمة

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية وثروة اقتصادية هامة، كانت وما تزال سببا في الخلافات بين الأفراد، فعملت الدول بما فيها الجزائر على وضع إطار تشريعي لتنظيمه بما يتماشى والنظام السياسي والاقتصادي لها، وهذا ما يتضح جليا من خلال ترسانة القوانين التي تنظم الملكية العقارية.

لا يوجد تعريف محدد للعقار يكون جامعا ومانعا، وإن حاول المشرع الجزائري تعريفه في تقنيته المدني على « أنه كل شيء مستقر بحيزه، ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف »⁽¹⁾، في حين عرف الأملك العقارية في قانون التوجيه العقاري على أنها كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية⁽²⁾.

شهدت سنة 1975 صدور المنظومة القانونية الجزائرية التي تناولت مختلف المجالات، للخروج من الوضعية غير الدقيقة الموروثة بعد الاستقلال. في مجال الملكية العقارية، حاولت الجزائر اتخاذ مجموعة من الإجراءات لتكوين خارطة عقارية جديدة وإعادة تنظيم الأملك العقارية العامة والخاصة، فصدر الأمر رقم 74-75⁽³⁾ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بالإضافة إلى المراسيم المطبقة له الصادرة في سنة 1976⁽⁴⁾. كان الهدف من سن هذه القوانين، تطهير الوضع العقاري القائم وإرساء الملكية العقارية على دعائم وأسس مادية صحيحة واضحة ومعاصرة. لتحقيق ذلك تم إتباع نظام مسح الأراضي العام الذي يعد من أهم الوسائل المساعدة على تثبيت العقار واستقراره

- 1 - المادة 683 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 صادر في 1975/11/30، معدل ومتم.
- 2 - المادة 2 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 1990/11/18، معدل ومتم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55، صادر في 1995/09/27.
- 3 - الأمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 1975/11/18.
- 4 - انظر: - مرسوم رقم 76-62، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، صادر في 1976/04/13.
- مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر في 1976/04/13.

وتوفير المعلومات الكافية حوله، خاصة بعد دخول الجزائر في نظام اقتصادي جديد يتطلب تلبية طلبات المستثمرين، وذلك باعتبار العقار عاملا أساسيا في تحريك القدرة الاقتصادية نظرا لارتباطه الوثيق بالاستثمار، الذي يعد حجر الزاوية لأي نمو اقتصادي دائم.

نظرا للإمكانيات المادية والبشرية الضخمة التي تتطلبها عملية مسح الأراضي، لم يتم إتمامها فبقيت الكثير من الأراضي بدون سندات ملكية مما أدى إلى عدم تطهير الملكية العقارية. فبالرغم من مساحة الجزائر الكبيرة، إلا أن من أهم العقبات التي تواجه المستثمر هي إشكالية الحصول على الموقع العقاري، مهما كانت طبيعة مشروعه الاستثماري التي من خلالها يتحدد نوع العقار المراد الاستثمار فيه، فلاحيا أو سياحيا أو صناعيا، وسنخصص هذه المذكرة لدراسة العقار الصناعي.

لم يحظ العقار الصناعي بتعريف واضح عكس العقار الفلاحي الذي نظمه المشرع بنصوص واضحة حددت مفهومه، لكن يمكن القول أنه ذلك الفضاء المخصص للأنشطة الصناعية، فقطعة الأرض المخصصة لإنشاء الوحدات الصناعية أو الإنتاجية تعتبر عقارا صناعيا. أورد المشرع مصطلح جديد هو العقار الاقتصادي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وقد استعمل للدلالة على العقار الصناعي دون سواه، لكن في حقيقة الأمر هما مفهومين مختلفين بحيث أن العقار الاقتصادي يشمل الكثير من الأوعية كالعقار الصناعي والسياحي والحضري.

كان أول تنظيم حقيقي للعقار الصناعي في الجزائر في شكل مناطق صناعية أنشئت في 1973 ومناطق نشاطات أنشئت في 1974. غير أنه ومع مرور الزمن، أصبحت هذه المناطق غير كافية لتحقيق تطلعات الدولة في مجال الاستثمار، مما دفع بالسلطات العمومية المعنية إلى البحث عن مواقع أو مناطق جديدة، وذلك بتوجيه الأصول المتبقية الناتجة عن حل المؤسسات العمومية والأصول الفائضة للمؤسسات الاقتصادية لإقامة مشاريع استثمارية، بغرض تلبية الطلب المتزايد على العقار.

تدعم ذلك بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-12⁽¹⁾ المتعلق بترقية الاستثمار الذي أعاد تنظيم الاستثمار في الجزائر بتبني سياسة تحفيزية لجلب المستثمر الوطني الخاص والأجنبي بمنحهم عدة امتيازات.

جاء هذا المرسوم بالجديد في مجال العقار الصناعي باستحداثه لأنواع جديدة من المناطق هي: المناطق الخاصة من الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة وقسمها إلى نوعين أساسيين هما: المناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي - وإن كانت هذه الأخيرة لم تجسد في الميدان - والمناطق الحرة من الأراضي التابعة للأمالك العامة للدولة.

غير أنه بصدور الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار⁽²⁾، لم يرد النص على هذه المناطق، وبالتالي فإن هذا التصنيف لم يعد له ما يبرره في القانون الجديد. لكن في سنة 2003، صدر قانون المناطق الحرة 02-03⁽³⁾، الذي أعاد تنظيم هذه الأخيرة، غير أن هذا الأمر قد فشل كآلية إستراتيجية في مجال الاستثمار مما دفع المشرع إلى إلغائه في 2006⁽⁴⁾. وبناء على ما سبق، فإن كل من المناطق الخاصة والمناطق الحرة تخرج من نطاق هذه الدراسة.

سعت الدولة إلى تكوين حافظة عقارية توجه للاستثمار في المجال الصناعي من الأراضي التابعة لأملكها الخاصة من أجل تسهيل عملية استفادة المستثمرين من القطع الأرضية اللازمة لمشروعاتهم الاقتصادية، غير أن هذا الأمر طرح إشكالية استغلال العقار الصناعي، فأصبح المشكل ليس في الوعاء العقاري وإنما في الجهة التي توفر هذا المورد الضروري وكيفية وضعه تحت تصرف المستثمر حتى يتمكن من تنفيذ مشروعه على أكمل وجه.

1 - مرسوم تشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 5 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 64، صادر في 10/10/1993.

2- أمر رقم 01-03، مؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 47، الصادر في 22/08/2001، المعدل المتمم بالأمر 06-08، المؤرخ في 15 جويلية 2006، ج ر عدد 47، صادر في 19/07/2006.

3- أمر رقم 02-03، مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بالمناطق الحرة، ج ر عدد 43، صادر في 20/07/2003، (ملغى).

4- أمر رقم 06-10، مؤرخ في 24 جوان 2006، يتضمن إلغاء الأمر رقم 02-03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 والمتعلق بالمناطق الحرة، ج ر عدد 42، صادر في 25/06/2006.

باشرت الدولة مجموعة من الإصلاحات لتدعيم الإطار الهيكلي للاستغلال الأمثل للعقار الصناعي، وذلك باستحداث مجموعة من الأجهزة الغرض منها تقريب الإدارة من المستثمر، أهمها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، التي تسعى لضبط السوق العقارية بإحداث موازنة بين العرض والطلب للحدّ من الضغط الدائم على العقار هذا من جهة، ومن جهة أخرى، سعت إلى إيجاد الآلية المناسبة لاستغلاله وذلك عن طريق إبرام عقود مع المستثمر، فبعدما كانت تتنازل له عن العقار، أصبح عقد الامتياز الطريق الوحيد لاستغلال العقار الصناعي.

يعود سبب دراسة هذا الموضوع إلى كون العقار الصناعي العامل الأساسي في تحقيق أية سياسة استثمارية فعالة ومستمرة، خاصة وأنه يعرف منذ عدة سنوات حالة اللاستقرار فلا تزال مشكلة العقار الصناعي تطرح نفسها بالرغم من الكم الهائل للقوانين المنظمة له، بالإضافة إلى قلة الدراسات المتخصصة في هذا المجال. نحاول من خلال هذا البحث الإجابة على الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري استغلال العقار الصناعي؟

للإجابة عن هذه الإشكالية تم تقسيم البحث إلى فصلين: سيتم تناول حافظة العقار الصناعي والأجهزة المسيرة له في (الفصل الأول)، ودراسة عقد الامتياز كآلية مستحدثة لاستغلال العقار الصناعي في (الفصل الثاني).

الفصل الأول

حافطة العقار الصناعي والأجهزة المسيرة له

يتطلب الاستثمار في المجال الصناعي مساحات عقارية شاسعة لا نجدها إلا عند الدولة. لذلك عملت هذه الأخيرة، عبر مختلف قوانينها، على تكوين حافطة (وعاء) للعقار الصناعي، بما يساعد على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات وتنمية الاقتصاد الوطني، حيث خصصت مجموعة من الأراضي لإقامة مشاريع استثمارية في الميدان الصناعي الذي يعد عصب التطور الاقتصادي مراعيًا في ذلك قواعد التعمير، إذ أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الذي يحدد الأراضي المخصصة لإقامة المنشآت الصناعية والإنتاجية، وكذلك قواعد تهيئة الإقليم والحفاظ على البيئة من خلال إبعاد هذه المناطق من مراكز التجمعات السكانية لما تحمله النشاطات الصناعية من أخطار على الصحة والبيئة. قامت الدولة أيضا، بإنشاء مجموعة من الأجهزة من أجل تنظيم عملية الحصول على العقار باعتباره المادة الخام لأي مشروع استثماري، كان من شأن هذه الأجهزة تقريب المستثمر من الإدارة العمومية من جهة، وضبط وتسيير وضمان الاستغلال الحسن للحافطة العقارية بما يتلاءم مع مقتضيات الاستثمار من جهة أخرى. سندرس من خلال هذا الفصل مكونات حافطة العقار الصناعي في (المبحث الأول)، والأجهزة المتدخلة في استغلاله في (المبحث الثاني).

المبحث الأول

حافضة العقار الصناعي

يقصد بحافضة العقار الصناعي الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار في المجال الصناعي ولفظ الأوعية العقارية جمع لفظ الوعاء العقاري الذي يعني الأرض. حدد المشرع الجزائري الأراضي التي يمكنها استقبال مشاريع استثمارية صناعية وضبط المواقع المخصصة لها، باعتبارها من البرامج ذات البعد الوطني. كان أول تنظيم حقيقي للعقار الصناعي في الجزائر في شكل مناطق صناعية أنشئت في 1973 ومناطق نشاطات أنشئت في 1974 (المطلب الأول). أمام الطلب المستمر للحصول على المواقع العقارية من أجل إقامة منشآت صناعية، ارتأت الدولة أيضا توجيه الأراضي المتبقية عند حل المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة، وكذا الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، إلى الاستثمار الصناعي لتحقيق الوفرة وسد العجز في تلبية طلبات الحصول على العقار (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

يعد تشجيع وترقية الاستثمار وتوسيع نطاق تأسيس الصناعات بما يلبي حاجيات الاقتصاد الوطني ويهيئ المناخ اللازم لدعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة، العامل الأساسي لإنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات التي تعد أداة فعالة لتحقيق الأهداف التنموية على المستويين الوطني والمحلي.

يستند إنشاء هذه المناطق على نظرية معترف بها عالميا هي نظرية التوطن الصناعي، التي مفادها البحث عن أنسب المواقع لاستقطاب المؤسسات في إطار تحقيق تنمية صناعية شاملة وتحقيق أكبر قدر ممكن من الربح بأقل تكلفة، سواء تعلق الأمر بقربها من مواقع المواد الأولية أو من الأسواق المحلية والخارجية للتوزيع من جهة، وكذا في إطار تحقيق تنمية عمرانية من خلال الحفاظ على الجانب الاجتماعي، الحضري، الصحي والبيئي من جهة أخرى⁽¹⁾. أخذت الجزائر بهذا المبدأ منذ الاستقلال، بل وله جذور تعود إلى العهد الاستعماري.

1 - أول من حاول دراسة موضوع التوطن الصناعي وأسس لنظريته هو الفقيه "ألفريد ويبر" سنة 1909. انظر: تجاني محمد بشير، مفاهيم وآراء حول تنظيم الإقليم وتوطن الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987، ص30.

ظهرت، بناء على ذلك، المناطق الصناعية التي تنشئها الدولة وتأتي مركبات ووحدات صناعية كبيرة (الفرع الأول)، ومناطق النشاطات، التي تكون بمبادرات محلية أي تنشئها البلديات والولايات لاستقبال الصناعات الصغيرة والمتوسطة بهدف دفع حركة التنمية المحلية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المناطق الصناعية

تعتبر المناطق الصناعية القلب النابض للصناعة الجزائرية، تعد أول تنظيم للعقار الصناعي في الجزائر. يعود تاريخها إلى العهد الاستعماري، بحيث برزت مناطق مخصصة للصناعة تم إنشائها حول بعض المدن الجزائرية. اعتمدت السلطات الاستعمارية برنامجا طويل الأمد لتنظيمها، فأنشأت صندوقاً للتهيئة العمرانية والذي استمر العمل به حتى بعد الاستقلال⁽¹⁾.

تم تنظيم المناطق الصناعية عام 1973 وذلك بصدور الأمر رقم 73-45⁽²⁾ المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية⁽³⁾، والذي حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات وعلى مستوى كامل التراب الوطني. لدراسة المناطق الصناعية في الجزائر لابد أولا من تعريفها.

أولا - تعريف المناطق الصناعية:

المنطقة الصناعية هي مساحة محددة من الأرض ذات أهمية معتبرة، تكون مؤهلة لإقامة نشاطات اقتصادية واستقبال مشاريع استثمارية صناعية⁽⁴⁾. تعرّف أيضا أنها تلك المساحة من

1 - جبار عبد الحميد، جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص18.

2 - مرسوم رقم 73-45 مؤرخ في 18 فيفري 1973، يتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج.ر. عدد 20، صادر في 1973/03/09.

3 - تكلف هذه اللجنة حسب المادة 02 من الأمر نفسه بجمع كل المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية على كافة التراب الوطني وبتقديم كل رأي أو اقتراح أو كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، وذلك لترقية هذه المناطق على أحسن وجه وكذا تنمية مناطق العمران المعنية.

4 - MEDJOUBI (K), « Le foncier économique industriel, une question complexe », journal de droit des affaires, supplément bimestriel de la lettre juridique, N°03, édité par Juris.com en collaboration avec le comité national de la Chambre de Commerce Internationale, s. d, p 15.

الأرض التي تضم مجموعة من المصانع المزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، توزع هذه المساحة على أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين بما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشاؤها وخصائصها والأرض التي تستخدمها واحتياجاتها من المرافق والخدمات⁽¹⁾.

كما عرفها أحد الباحثين في الاقتصاد الأستاذ "هويشار معروف" على أنها تجاور أكثر من منشأة صناعية بغض النظر عن سعة إنتاجها (صغيرة أو كبيرة) في منطقة جغرافية واحدة، وهي تتسم إما بتكامل عمودي لمراحل إنتاج متجانس معين من المواد الخام إلى المنتجات النهائية، أو بتكامل أفقي للنشاطات المترابطة في المرحلة نفسها أو المقابلة أو القريبة منها بمدخلات أو مخرجات تكميلية، أو بتكامل خطي من خلال السلع والخدمات التي تمد مجموعة من العمليات الصناعية مثل إنتاج قطع الغيار⁽²⁾.

يمكن القول في هذا الإطار، أن إنشاء أية منطقة صناعية يخضع لعدة معايير واعتبارات، وتكون أساساً سياسية كإقامة التوازن الجهوي وتحقيق تنمية منسجمة، أو اقتصادية تتعلق خصوصاً بعدد الوحدات المزمع إنشاؤها في المنطقة أو اجتماعية كتوفير مناصب الشغل⁽³⁾. تجدر الإشارة إلى أن إنشاء المناطق الصناعية من صلاحية وزارة الصناعة ويتم ذلك بموجب مرسوم.

ثانياً - التطور القانوني لإدارة المناطق الصناعية وتسييرها:

يقصد بإدارة المناطق الصناعية من الناحية القانونية التهيئة والتسيير معاً. كان إنشاء وإدارة المناطق الصناعية سابقاً، معهوداً للصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم (CADAT) المنشأ قبل الاستقلال بموجب القرار (56-011) المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 12 أبريل 1956، وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري. استمر في مهامه عقب الاستقلال، تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية والبناء⁽⁴⁾ إلى أن تم حله بمقتضى المرسوم الصادر في 22 نوفمبر

1 - خبايا صهيب، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورومغاربية، دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، تخصص الاقتصاد الدولي والتنمية المستدامة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس سطيف 1، 2011-2012، ص 26.

2 - المرجع نفسه، ص 27، نقلاً عن: هويشار معروف، تحليل الاقتصاد الإقليمي والحضري، دار صفاء للنشر والتوزيع، الأردن، 2006، ص 343.

3 - جبار عبد الحميد، مرجع سابق، ص 56.

4 - لمزيد من التفاصيل حول المجلس أنظر: المرجع نفسه، ص 18 - 26.

1980⁽¹⁾، ونقلت أمواله وتوزعت مهامه على هيئتين هما المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني C.N.E.R.U، والوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية A.N.A.T⁽²⁾. فيما يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، فأصبحت من مهام المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني حسب المادة 18 من المرسوم المتضمن إحدائه كمهياً ومالك للمنطقة الصناعية.

تم تقسيم المركز في سنة 1983 إلى 08 وحدات جهوية هي مراكز الدراسات والأبحاث في العمران⁽³⁾ U.R.B.A التي تقوم بالدراسات والأشغال لتهيئة المناطق الصناعية. في سنة 1984، أصبحت المناطق الصناعية التي كانت مملوكة للصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم (CADAT) ملكاً لمراكز الدراسات والأبحاث في العمران (URBA)⁽⁴⁾.

صدر في هذا الإطار المرسوم رقم 84-55 المتضمن إدارة المناطق الصناعية⁽⁵⁾، والرسوم رقم 84-56 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية⁽⁶⁾، والقرار الوزاري المشترك المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية⁽⁷⁾، تطبيقاً للمرسوم رقم 73-45 المذكور أعلاه، بعد مرور أكثر من عشر سنوات من صدوره.

- 1 - مرسوم رقم 80-275، مؤرخ في 22 نوفمبر 1980، يتضمن حل الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته وهيكله، ج.ر عدد 48، صادر في 1980/11/25.
- 2 - مرسوم رقم 80-276، مؤرخ في 22 نوفمبر 1980، يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني، ج.ر عدد 48، صادر في 1980/11/25.
- مرسوم رقم 80-277، مؤرخ في 22 نوفمبر 1980، يتضمن إحداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، ج.ر عدد 48، صادر في 1980/11/25.
- 3 - بصدور المراسيم المرقمة على التوالي من 83-166 إلى 83-173، المؤرخة في 5 مارس 1983، المتعلقة بإنجاز المركز الوطني والمراكز الجهوية للدراسات والأبحاث في التعمير في كل من المدن: الجزائر العاصمة، عنابة، قسنطينة، سطيف، البليلة، وهران، تيارت، تلمسان، ج.ر عدد 10، صادر في 8 مارس 1983.
- 4 - Le conseil national économique et social (rapport sur la configuration du foncier en Algérie.une contrainte au développement économique), 24^{ème} session plénière, s.d, p 58.
- 5 - مرسوم رقم 84-55 مؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن إدارة المناطق الصناعية، ج.ر عدد 10، صادر في 1984/03/06.
- 6 - مرسوم رقم 84-56 مؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، ج.ر عدد 10، صادر في 1984/03/06.
- 7 - قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 5 مارس 1984، يتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج.ر عدد 10، صادر في 1984/03/06.

- تتولى عملية إدارة هذه المناطق حسب المادة الأولى من المرسوم رقم 84-55، جملة من الأجهزة والمؤسسات يتم تحديد طبيعتها وفقاً لطبيعة النشاطات الممارسة فيها وعليه:
- إذا كانت النشاطات ذات مصلحة محلية أو متعددة الصلاحيات وذات منفعة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة، فإن إدارة المنطقة تتم من طرف مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تنشأ بموجب قرار الوالي حسب المرسوم رقم 83-200⁽¹⁾.
- إذا كانت النشاطات ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة، فإدارة المنطقة تتولاها مؤسسات تسيير المناطق الصناعية (EGZI) التي تعد مؤسسات ذات طابع اقتصادي أنشئت بموجب المرسوم 84-56 سالف الذكر⁽²⁾.
- إذا كانت النشاطات تمثل أعمالاً نوعية أو ذات مصلحة وطنية ولكن تابعة لمؤسسة واحدة، كما هو الحال بالنسبة للمحروقات، فإن إدارتها تعهد لوحدة متخصصة.
- فيما يتعلق باختصاص هذه الهيئات، نجد أن مهمتها الأساسية تتمثل في تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون أملاكاً عامة أو خاصة، ثم تقوم بإعادة التنازل عنها بالطرق القانونية لصالح المستثمرين لإنجاز مشاريع استثمارية بعد القيام بأعمال التهيئة⁽³⁾.
- غير أن هذا التعدد والتنوع في الأجهزة ومؤسسات الإدارة والتسيير، وعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة وطبيعة الأعمال التي تقوم بها، أدى إلى تداخلها في الصلاحيات والاختصاصات مما صعب تحديد الأجهزة المهيئة والأجهزة المسيرة ودورها⁽⁴⁾. ترتب عن ذلك عدة إشكالات
-
- 1 - مرسوم رقم 83-200، مؤرخ في 19 مارس 1983، يتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها، ج.ر عدد 12، صادر في 22 مارس 1983.
- 2 - تطبيقاً لذلك صدرت المراسيم التالية:
- مرسوم رقم 84-57، مؤرخ في 3 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في سكيكدة، ج.ر عدد 10، صادر في 6 مارس 1984.
- مرسوم رقم 84-58، مؤرخ في 3 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في حاسي رمل، ج.ر عدد 10، صادر في 6 مارس 1984.
- مرسوم رقم 84-59، مؤرخ في 3 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في أرزيو، ج.ر عدد 10، صادر في 6 مارس 1984.
- مرسوم رقم 84-60، مؤرخ في 3 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في حاسي مسعود، ج.ر عدد 10، صادر في 6 مارس 1984.
- 3 - خبايا صهييب، مرجع سابق، ص 137، 138.
- 4 - أخطت المشرع في إطار المرسوم رقم 84-55 في إدارة المناطق الصناعية بين المؤسسة المهيئة ودورها كمهيأ تقنيا فقط، والمؤسسة التي تتولى الإدارة الحقيقية للمنطقة، فيرى أنه كان من المفروض تقسيم عملية إعداد وإنشاء =

ميدانية وعقبات بسبب سوء التسيير، فهذا التضارب وهذه الفوضى وانعدام التخصص أثر سلبا على عمليتي المراقبة والمتابعة، كما أثر على المهام المتعلقة بصيانة الهياكل الأساسية والمنشآت الرئيسية واستغلالها، وعلى موارد الدولة بسبب المبالغة في مساحة المواقع داخل المناطق الصناعية مقارنة بحجم المشروع، فالمستثمر من جهة لا يدفع سوى مستحقات المساحة الأرضية المشغولة مما يحرم هيئات التسيير من أموال هي بحاجة إليها، ومن جهة أخرى يستعمل المساحة الزائدة لممارسة نشاطات غير مرخص بها ولا علاقة لها بالمشروع الاستثماري، وهو حال العديد من المناطق الصناعية في الجزائر، إضافة إلى سوء اختيار الموقع، فهناك بعض المناطق لا تتسجم مع الطابع المحلي والإقليمي للمنطقة⁽¹⁾.

أمام هذا الوضع، وبسبب المشاكل المختلفة التي تتخبط فيها المناطق الصناعية، تم اتخاذ عدة إجراءات لمحاولة إعادة تنظيمها منذ 1994، حيث أصدر مجلس الحكومة المنعقد في 22 أكتوبر 1994 تعليمية تحت رقم "1041" تتضمن 13 نقطة لإصلاح الوضع أهمها اقتراح لجان لمتابعة تطوير المناطق الصناعية وتخويل هيئات التسيير ممارسة امتيازات السلطة العامة خاصة في مجال الاقتطاع الجبري لمستحقاتها تجنباً لمشاكل الموارد المالية.

لم تكن هذه التعليمية في مستوى هذه المشاكل، فبقيت الوضعية على حالها مما دفع مجلس الحكومة المنعقد في 22 أبريل 1998 إلى اتخاذ إجراءات إضافية، فأصدر قرار يتضمن من جهة تجميد إنشاء أي منطقة صناعية جديدة ليتوقف العدد عند 72 منطقة، ومن جهة ثانية تطهير الوضعية القانونية للعقار الصناعي لاسيما المناطق الصناعية. استمرت عملية تطهير وإعادة تأهيل المناطق الصناعية، وقد تم إنفاق العديد من الأموال في سبيل ذلك⁽²⁾، خاصة بعد صدور المنشور الوزاري المشترك بتاريخ 8 سبتمبر 1999 المتضمن كفايات وشروط تطهير العقار

=المناطق الصناعية إلى عمليتين أساسيتين هما: عملية التهيئة تقوم بها مؤسسات عمومية اقتصادية لا تتدخل في الملكية، وعملية التسيير تتولاها مؤسسات عمومية صناعية وتجارية حيث تتلقى هذه العقارات قانونياً ثم تقوم بإدارتها وتسييرها حسب القوانين المعمول بها. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص ص 14، 15.

1 - جبار عبد الحميد، مرجع سابق، ص ص 61، 64، 69، 70.

2 - نجد مثلاً تخصيص الحكومة لمبلغ 650 مليون دينار في قانون المالية لسنة 2000 لإعادة تأهيل 12 منطقة صناعية. الجيلالي عجة، المظاهر القانونية للإصلاحات الاقتصادية في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2004-2005، ص 244.

الصناعي. غير أن هذه الإجراءات أيضا لم تكن جدّ فعالة نظرا لتعقدها وتضخم الأجهزة المكلفة بتنفيذها « الأمر الذي يفرغها من محتواها ويمدد من عمر مشكل العقار الصناعي »⁽¹⁾.

استكمالا لعملية تطهير العقار الصناعي، وتطبيقا لقرار مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 22 جوان 2003، صدر عن مجلس مساهمات الدولة⁽²⁾ وعن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار، وبتاريخ 21 جويلية 2003، قرار يتضمن إعادة تنظيم المناطق الصناعية وذلك بإنشاء أربع شركات لتسيير مساهمات الدولة⁽³⁾.

تعتبر هذه الشركات شركات مساهمة تخضع لأحكام القانون التجاري. تتولى متابعة إجراءات تحويل الإطار القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية (EGZI) إلى شركات مساهمة⁽⁴⁾. كما تقوم بتسيير العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية لحساب الدولة، وتكوين حافضة عقارية عن طريق إنشاء شركات محلية تسمى "شركات التسيير العقاري" (SGI)، إضافة إلى تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز لاستغلال الأراضي داخل المناطق الصناعية، حيث تم تكريس وبصفة نهائية عقد الامتياز في استغلال العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية⁽⁵⁾.

يعاب على هذه الإجراءات أن ملكية الأراضي الصناعية لم تجتمع بيد هذه الشركات ما حال دون ممارسة عملها الفعلي بصفة كلية، فبقي بعضها للمؤسسات القديمة (مكاتب الدراسات

1 - الجيلالي عجة، المرجع السابق، ص 244.

2 - مجلس مساهمات الدولة منظم بموجب الأمر رقم 04-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج.ر عدد 47، صادر في 2001/08/22. وكذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-253 المؤرخ في 10 سبتمبر 2001، المتعلق بتشكيله مجلس مساهمات الدولة وسيره، ج.ر عدد 51، صادر في 2001/09/12.

3 - حدد القرار كيفية وشروط إنشاء هذه الشركات، وهذا حسب جهات الوطن وهي:

- شركة مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالغرب SGPZI OUEST.

- شركة مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالوسط SGPZI CENTRE.

- شركة مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالشرق SGPZI EST.

- شركة مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالجنوب SGPZI SUD.

4 - تجدر الإشارة إلى أن المادة 16 من المرسوم رقم 84-56 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، تقضي بأن حل هذه المؤسسات أو أي تعديل في قانونها الأساسي إن اقتضى الحال، يكون بموجب مرسوم، والواقع أن هذه المؤسسات تم تعديلها بموجب قرار من مجلس مساهمات الدولة.

5 - فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2004-2005، ص 177.

والأبحاث في التعمير URBA، والتي أصبحت فيما بعد تابعة لمؤسسات تسيير مساهمات (الدولة) وبعضها تابعة لأمالك الدولة، لذا بقي دورها محصوراً في تسيير الوضعية القانونية للمناطق الصناعية آنذاك، وعرض أراضي الأساس على الوكالة الوطنية للاستثمار التي كانت البوابة التي يلجأ إليها المستثمر للحصول على الأراضي من أجل الاستثمار في المجال الصناعي⁽¹⁾.

رغم كل هذه الإصلاحات، ظلت المشاكل في المناطق الصناعية قائمة إلى غاية سنة 2007، حيث أُسندت مهمة تسيير العقار الصناعي بما في ذلك المناطق الصناعية إلى هيئة جديدة تدعى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119⁽²⁾ المعدل والمتمم، وذلك في المادة 03 منه التي تنص: « يمكن الوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأمالك الخاصة للدولة، الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط الاقتصادي »، وكذلك نجد نص المادة 1/13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153⁽³⁾ تقضي بأنه: « يسند تسيير الحافطة العقارية المتكونة من.....، والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة ».

وضع المشرع حداً للفوضى التي كانت سائدة من قبل بإسناد تسيير المناطق الصناعية لهذه الوكالة. تم تكليفها، في هذا الإطار، باستحداث فضاءات جديدة مخصصة لاحتضان المشاريع الاستثمارية من خلال اعتماد برنامج لإنجاز 42 منطقة صناعية جديدة من الجيل الجديد اصطلح على تسميتها الحضائر الصناعية⁽⁴⁾، ولا شك أن هذا الصنف من الأراضي سيلقى إقبال المستثمرين كونها ستكون مهياً مسبقاً من أجل استقبال المشاريع الاقتصادية وتسيير إقامة

1 - فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 177.

2 - مرسوم تنفيذي رقم 07-119، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر عدد 27، صادر في 25/04/2007، معدّل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012، ج.ر عدد 17، صادر في 25 مارس 2012.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر عدد 27، صادر في 06/05/2009.

4 - هذا المصطلح لم يكرس قانوناً.

صناعات متعددة، وعلى كل سيمّ التعرض في المبحث الثاني بالتفصيل للنهج الذي اعتمده الوكالة في سبيل تحقيق ذلك.

الفرع الثاني

مناطق النشاطات

من أجل مواكبة التنمية المحلية عملت البلديات والولايات لإنشاء مناطق النشاطات⁽¹⁾، بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 74-26⁽²⁾. للإمام بمناطق النشاطات يجب التطرق لتعريفها في (أولا)، وطرق تكوينها (ثانيا) ثم التطور التشريعي لهذه المناطق (ثالثا).

أولا - تعريف مناطق النشاطات:

تعرف على أنها مساحات مضبوطة أو أماكن مخصصة لممارسة النشاطات الاقتصادية الصغيرة، وغالبا ما تكون ضمن النسيج العمراني⁽³⁾. تتميز مناطق النشاطات عن المناطق الصناعية في بعض الجوانب، إلا أن عدم وجود إطار قانوني وتنظيمي واضح يبين خصوصيات كل منهما يجعل من الصعب إجراء التفرقة بينهما، فيمكن القول أنه إذا كانت المناطق الصناعية تأوي مركبات ووحدات صناعية كبيرة، فإن مناطق النشاطات لا تحتوي في أغلب الأحيان إلا على وحدات صغيرة ومتوسطة إضافة إلى نشاطات تابعة لقطاع الخدمات (توزيع، تجارة، تخزين، الخ...). كما يكون إنشاء مناطق النشاطات ناتجا عن مبادرات محلية⁽⁴⁾، هذا على خلاف المناطق الصناعية التي تنشأ بمرسوم، كما سبقت الإشارة إليه، وأنه ممكن أن تنشأ هذه

1 - ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشرة، 2009/2006، ص 20.

2 - أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 19، صادر في 1974/03/05.

3 - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 25.

4 - « Les zone d'activités dont l'ancrage juridique est situé dans l'ordonnance n°74 /26 du 20/02/1974 relative aux réserves foncières communales qui a autorisé la création par les communes de zones d'activités pour l'implantation de projets de petites et moyennes entreprises et dont l'aménagement et la gestion devaient être assurés par les collectivités locales ». Benmeradi (M), "Problématique du Foncier Economique" Journal de droit des affaires, supplément bimestriel de la lettre juridique, N°03, édité par Juris.com en collaboration avec le comité national de la Chambre de Commerce Internationale, s.d, p 8.

المناطق عن طريق الوكالات العقارية المحلية، خاصة بعد صدور القانون رقم 90-25⁽¹⁾، الذي يسمح لهذه الوكالات العقارية بإنشاء هذا النوع من المناطق.

بعد الأمر رقم 74-26 الإطار القانوني الأول لإنشاء احتياطات عقارية، من ثمة إنشاء مناطق النشاطات، ففي ظل هذا الأمر كانت البلديات تتمتع بسلطة مطلقة في مجال التهيئة والتعمير على كامل ترابها، انطلاقاً من تخصيص واستعمال الأراضي في الوسط الحضري، وبالتالي استثنى هذا الأمر الأراضي المعدة للبناء التي تقع داخل الوسط الحضري من التداول بين الأشخاص وجعلها مقصورة على البلديات⁽²⁾.

ثانياً - طرق تكوين مناطق النشاطات:

نظم الأمر رقم 74-26 طرق تكوين هذه المناطق، التي قد تكون ناتجة عن عملية ضم أراضي تابعة للخواص بواسطة أسلوب نزع الملكية للمنفعة العامة، أو تعتبر أصول عقارية تابعة للبلديات في حد ذاتها، بالإضافة إلى تخصيص أملاك أو أراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة، وتحول بعدها لفائدة البلديات.

تشرط أحكام المادة 2 من الأمر رقم 74-26 أن تكون الاحتياطات العقارية للبلدية موجودة في وسط منطقة عمرانية، أي منطقة قابلة للتعمير⁽³⁾.

تمكنت الجماعات المحلية من وضع فضاءات موجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية⁽⁴⁾، فأوجدت عدة مناطق تغطي مساحات متنوعة⁽⁵⁾ وذلك وفقاً لقوانين الاستثمار السارية المفعول آنذاك. استغلّت تلك الأراضي فيما بعد لتطوير الأنشطة الاقتصادية التي تتماشى مع طاقاتها ومخططها التنموي مع تنفيذ كل الإجراءات من أجل تشجيع تدخل المتعاملين⁽⁶⁾.

ثالثاً - التطور التشريعي لمناطق النشاطات:

استفاد من مناطق النشاطات المستثمرين الذين تم اعتماد استثماراتهم الخاصة، ويتم ذلك

1 - قانون رقم 90-25، مرجع سابق.

2 - المادة 2 من الأمر رقم 74-26، مرجع سابق.

3 - موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2009، ص ص 26 - 27.

4 - Le Conseil National Economique et Social, op.cit. p 61.

5 - « 482 zones ont été créées couvrant une superficie totale de 7850HA ». Benmeradi (M), op.cit, p 8.

6 - المادة 88 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990، المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 15، صادر في 1990/04/11، المعدل والمتمم.

بتنازل البلديات بموجب عقود إدارية أو مقررات استفادة محررة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، عن تجزئات من الأراضي التابعة للأمالك الخاصة لها أو بتخصيص الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة والتي تم تحويلها لهذه البلديات.

تولت مهمة تسيير مناطق النشاطات في البداية البلديات، قبل أن تعهد هذه المهمة إلى وكالات محلية عقارية، تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 86-04⁽¹⁾، هذا ما كان عليه الأمر إلى غاية التحول إلى اقتصاد السوق بموجب دستور 1989، الذي كرس فكرة الأملاك العمومية والخاصة لفائدة الجماعات الإقليمية، من خلال قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30⁽²⁾.

غير أنه بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، وفي مادته 73، التي تنص على: «تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها...»⁽³⁾، بالتالي تم إعطاء صلاحية تسيير الحافطة العقارية التابعة للبلديات إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين، ويلاحظ حسب ما ورد في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، التي نصت على: «يتعين على المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية...»

يمكن إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات أو الدوائر في داخل الولاية نفسها.

تدعى المؤسسة المسماة "الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين" في صلب النص "الوكالة"، أنها جاءت مكملة لما ورد في المادة 73 سالف الذكر من القانون رقم 90-25، إذ احتوت على الكيفية التي يتم من خلالها إنشاء الوكالة التي أوصت بإنشائها هذه المادة وكذا تسميتها.

تتمثل المهام الأساسية للوكالة حسب هذا المرسوم فيما يلي:

- 1 - مرسوم رقم 86-04 مؤرخ في 07 جانفي 1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، ج ر عدد 1، صادر في 1986/01/08. الملغى بموجب المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، ج ر عدد 56، 1990/12/26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، ج ر عدد 68، 2003/11/09.
- 2 - قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 1990/12/02، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44، صادر في 2008/08/03.
- 3 - علما بأن المقصود هو الحافطة وليس المحافظة، لأن المحافظة لا يمكن تسييرها من قبل الجماعات المحلية.

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

- تقوم بتنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقاً للتنظيم الجاري به العمل⁽¹⁾.

تم استحداث الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 الصادر في 05 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار. الهدف منها مساعدة الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين ولقد كان لها دوراً هاماً في استغلال الأراضي المخصصة لعملية الاستثمار.

تم حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين في سنة 2003، وذلك بموجب المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405، الذي خول المجالس الشعبية الولائية صلاحية إنشاء الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، بحيث تسند لهذه الوكالة المهام نفسها التي كانت للوكالات المحلية.

جاء المرسوم التنفيذي رقم 03-408 بالجديد في المواد 26، 27، 27 مكرر، 27 مكرر 1 و 27 مكرر 2، والمتمثل في تدخل الجهات المركزية في عملية تسيير الحافطة العقارية التابعة للوكالة، إذ تنشأ لدى مصالح رئيس الحكومة لجنة وزارية مشتركة، تكلف بتعيين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير العقاريين الحضريين والمخصصة لإنجاز برامج تبادل بها الدولة ولها بعد وطني.

تتشكل اللجنة من رئيس الحكومة وممثلي وزارات الداخلية والجماعات المحلية والمالية والسكن والتعمير والفلاحة والتنمية الريفية والبيئة العمرانية⁽²⁾، تدلي اللجنة برأيها المسبق في عمليات التنازل عن الأراضي التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين⁽³⁾. تضيف المادة 27 مكرر أن الوالي يرسل ملف عن القطعة الأرضية المراد التنازل عنها، ويبين موضعها وتخصيصها طبقاً لمخطط التعمير، مع المعلومات الاقتصادية والمالية للمشروع المقرر، وبعد إبداء اللجنة لرأيها في مدة لا تتجاوز الشهرين.

يصدر وزير الداخلية أمر إلى الوالي المعني بخصوص الإجراءات الواجب اتخاذها، مع احترام موضوع الإشهار المسبق للقطعة الأرضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم

1 - المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، مرجع سابق.

2 - المادة 27 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 03-408، مرجع سابق.

3 - المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408، المرجع نفسه.

العقاريين، على أن يتم الإعلان عن قائمة المشتريين لمدة شهر في الأماكن العمومية ولاسيما في مقر المجلس الشعبي والدائرة والولاية المعنية⁽¹⁾.

وعليه يكون تسيير مناطق النشاطات من طرف الوكالات العقارية، أما مناطق النشاطات الجديدة المقرر إنشاؤها من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فإن تهيئتها وتسييرها يتم من طرف هذه الأخيرة، وذلك حسب ما ورد في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 126-12 التي عدلت نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119.

المطلب الثاني

الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تعهد إلى جانب الدولة والجماعات المحلية الإقليمية (الولاية أو البلدية)، تسيير المرافق العمومية، إلى أشخاص عمومية أخرى يطلق عليها اسم المؤسسة العمومية، التي تعرف على أنها شخص معنوي، أنشئت من أجل التسيير المستقل لمرافق عمومية تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، فالمؤسسة العمومية كشخص عمومي يقوم بنشاط متخصص يعتبر الأداة اللامركزية المرفقية، فيستعمل أسلوب المؤسسة إذا تبين أن مرفق عمومي ما يكون تسييره أحسن إذا أصبح مشخص ومنحت له الاستقلالية القانونية والإدارية والمالية أي إذا منحت له الشخصية المعنوية⁽²⁾.

تتمتع المؤسسة العمومية باستقلال قانوني نسبي، يترجم بشكل أساسي على المستوى التنظيمي بوجود أجهزة إدارية خاصة. تتكون بصفة عامة من جهاز تداولي يتمثل في إدارة أو لجنة إدارية، وجهاز تنفيذي يتمثل في المدير أو المدير العام، يتم تعيينهم عن طريق مرسوم تنفيذي.

كما تتمتع المؤسسة العمومية باستقلال مالي، إلا أن هذا الاستقلال قابل للتدرج أي قد تحصل المؤسسة العمومية على مساعدات من طرف الدولة أو الجماعات المحلية التي ترتبط بها، وعليه فإن هناك مؤسسات عمومية مستقلة وأخرى غير مستقلة.

1 - المادة 27 مكرر 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408، المرجع السابق.

2 - ساسي سليم، مرجع سابق، ص 23.

بصدور القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية رقم 88-01⁽¹⁾، تم تقسيم المؤسسات العمومية إلى مؤسسات عمومية ذات طابع إداري (المادة 34) ومؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري (المادة 44) وأجهزة الضمان الاجتماعي (المادة 49) ومراكز البحث (المادة 51)، بالإضافة إلى المؤسسات الاقتصادية التي ارتبط مصيرها بفكرة الخصخصة بعد توقيع اتفاقية برنامج التعديل مع صندوق النقد الدولي، فاعتبرت هذه أحد الشروط الأساسية، ولتنفيذ هذا الالتزام أصدرت السلطة العمومية أمر رقم 95-22⁽²⁾ وأتبعته فيما بعد بالأمر رقم 95-25⁽³⁾. غير أن هذين الأمرين سادهما الغموض والتناقض، فتم استبدالهما بالأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001 السالف ذكره، الذي يهدف إلى توحيد مركز القرار المتعلق بالمؤسسة⁽⁴⁾.

عند تعرض المؤسسات العمومية للحل فإن الأراضي المتبقية منها تعود إلى الدولة وبالتالي يمكن توجيهها للاستغلال في المجال الصناعي، كما توجه لهذا الغرض أيضا الأراضي الفائضة غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية. بهذا سيتم التطرق للأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة (الفرع الأول)، وللأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة

تعتبر الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الاستثمارية، خصوصا تلك القطع الأرضية المخصصة للأنشطة الصناعية باعتبار أن هذه الأراضي كانت تمارس عليها المؤسسات العمومية أنشطة صناعية، إذ أن ذلك يسهل على المستثمر الصناعي استغلال هذه القطع الأرضية لأنها تكون مسبقا مجهزة لإنجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية.

1 - قانون رقم 88-01 مؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية، ج ر عدد 2، صادر في 13/01/1988.

2 - أمر رقم 95-22 مؤرخ في 26 أوت 1995، يتعلق بخصخصة المؤسسات العمومية، ج ر عدد 48، صادر في 03/09/1995.

3 - أمر رقم 95-25 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة، ج ر عدد 55، صادر في 27/09/1995.

4 - الجبالي عجة، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخصخصة، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 297.

يستوي في ذلك أن تكون هذه الأراضي تابعة للمؤسسات العمومية غير المستقلة المحلة، التي تكون ميزانيتها من الخزينة العمومية أو تابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة التي تكون مستقلة ماليا عن الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة، وتتولى بنفسها تمويل نشاطاتها.

يمكن بناءً على ذلك التعرض للأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية غير المستقلة المحلة (أولاً)، والأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة (ثانياً).

أولاً - الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية غير المستقلة المحلة:

تُكون الدولة حافضة عقارية من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المتكونة من العقارات المبنية والموجودات العقارية للمؤسسات العمومية المحلة، وهذا ما نصت عليه المادة 26 من الأمر رقم 01-03⁽¹⁾، وبالرجوع إلى أحكام القانون رقم 01-88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية، يلاحظ أن جميع الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية وبالخصوص الأراضي التابعة لتلك المؤسسات، والتي تمثل الوعاء العقاري الصناعي تعود إلى الدولة.

نص على الحكم نفسه المرسوم التشريعي رقم 93-18⁽²⁾، وذلك في نص المادة 180 منه التي تنص على ما يلي: « تدمج الأصول المتبقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة مقابل تحمل الخزينة العمومية لديون هذه المؤسسات »، وهذا ما حصل فعلاً، إذ أن الخزينة العمومية تكفلت بديون هذه المؤسسات المحلة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2002⁽³⁾، سواء كانت أصولها محل تنازل أم لا لفائدة الأجراء.

من أجل جعل هذه العقارات منتجة حسب مضمون المادة 80 من قانون المالية لسنة 2003، فإنه يمكن التنازل عن هذه العقارات أو إيجارها بالتراضي بناء على اقتراح الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بعد ترخيص من السلطة الوصية بذلك، وهي وزارة المالية⁽⁴⁾.

ثانياً - الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة:

تعرفها المادة 44 من القانون رقم 01-88 على أنها: « تلك المؤسسات التي تكون مستقلة ماليا عن الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة وتتولى بنفسها تمويل نشاطاتها ».

1 - أمر رقم 03-01، مرجع سابق.

2 - مرسوم تشريعي رقم 93-18 مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر عدد 88، صادر في 1993/12/30.

3 - المادة 19، من القانون رقم 02-04 المؤرخ في 16 أبريل 2002، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2002، ج ر عدد 28، صادر في 2002/04/21.

4 - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 42.

في حالة حل هذه المؤسسات لأي سبب من الأسباب فيتم تطبيق أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-18 سالف الذكر، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، أي أن أصولها المتبقية ترجع وتدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

لكن يمكن أن تكون هذه الأصول العقارية المتبقية مملوكة قانونا للمؤسسة العمومية المنحلة ثم تم التنازل عنها كلها أو بعضها لصالح الأجراء، فإن تكفلت الخزينة العمومية بديونها فإن أصول هذه المؤسسات تدخل وتدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة⁽¹⁾.

عندما تكون الأصول العقارية المتبقية المملوكة للمؤسسة العمومية المحلة قد تم التنازل عنها كلها أو بعضها لفائدة الأجراء أما إذا لم تتكفل بهذه الديون الخزينة العمومية، فإن الحل المقترح يكون طبقا لقانون المالية لسنة 2001 والمادتين 201 و234 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 المعنية بالتصفية ليست مدينة تجاه الخزينة العمومية.

- إما عن طريق تحويل هذه الأصول العقارية لفائدة الدولة عندما تكون هذه المؤسسة العمومية 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 للخوادم أصلا، فإنه على المصفي وبالتنسيق مع مدير الأملاك الوطنية للولاية المختصة إقليميا أن يتخذ الإجراءات اللازمة بهدف تسوية وضعية هذه العقارات بشرائها أو تعويض ملاكها طبقا لأحكام القانون المدني، ثم إذا تطلب الأمر تحويلها وإعادة أو إدماجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة⁽²⁾.

تطبيقا للمواد 180 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، و26 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، و85 من القانون رقم 04-21⁽³⁾

1 - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 43.

2 - بوحفص جلاب نعناعة، "النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر"، مجلة الفكر البرلماني، العدد 22، مجلس الأمة، الجزائر، مارس 2009، ص ص 101، 102.

3 - قانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، صادر في 2004/12/30.

المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-122⁽¹⁾، تنص المادة 2 منه على أنه: « تعتبر كأصول متبقية الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة ». »

يمنع على مصفي المؤسسات العمومية المحلة التنازل عن الأصول العقارية المتبقية أو بإيجارها⁽²⁾، إذ عليه إعداد جرد للأصول المتبقية وإرساله في أجل لا يتعدى 3 أشهر ابتداء من نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، ويكون هذا الجرد مرفق ببطاقة تقنية لكل أصل متبق عن طريق محضر يوقعه حضورياً المدير الولائي للأملاك الدولة والمصفي المعني مع إرفاق نسخة من هذا الجرد بالميزانية الختامية للتصفية، بعدها تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل أصول الأملاك العقارية المتبقية في سجل الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة⁽³⁾.

صدر في سنة 2009 المرسوم التنفيذي رقم 09-153⁽⁴⁾، الذي جاء تطبيقاً لأحكام الأمر رقم 08-04⁽⁵⁾. ووفقاً للمادة 2 منه تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة، ويتم إعداد جرد الأصول المتبقية المنبثقة عن التصفية وإرساله إلى مديري أملاك الدولة المختصين إقليمياً في أجل ستين (60) يوماً من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

تجسد عملية تسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل ملك متبق عن طريق محضر مع إرفاق نسخة من هذا الجرد بالحصيلة الختامية للتصفية، وتقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك

- 1 - مرسوم تنفيذي رقم 07-122 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر عدد 27، صادر في 2007/04/25.
- 2 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122، المرجع نفسه.
- 3 - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122، المرجع نفسه.
- 4 - مرسوم تنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد للشروط والكيفيات لمنح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر عدد 27، صادر في 2009/05/06.
- 5 - أمر رقم 08-04 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، صادر في 2008/09/03.

العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة غير المخصصة⁽¹⁾.

تسند مهمة تسيير الحافطة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة، ويتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وعلى مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة السالف ذكرها⁽²⁾.

الفرع الثاني

الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-122 بهدف تحديد شروط وكيفيات تكوين وتسيير الحافطة العقارية المتكونة من الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والموجهة للاستثمار، وذلك في إطار استرجاع الأراضي التي تعتبر أصول فائضة وتحوزها المؤسسات العمومية وغير لازمة موضوعياً لنشاطاتها.

يقصد بالأراضي غير اللازمة موضوعياً 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 في المؤسسة،
- الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسة العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها،
- الأراضي التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية،
- الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية،

استناداً إلى هذه المعايير في تحديد الأصول الفائضة تنشأ لجنة على مستوى كل ولاية تكلف بالفصل في كل قطعة أرض محددة لمعرفة ما إذا كانت ضرورية موضوعياً لسير

1 - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

2 - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع نفسه.

المؤسسة أم لا، إذ تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية أعضائها وفي حالة تساوي الأصوات، يرجح صوت الرئيس⁽¹⁾.

اكتفى المشرع بصيغة عقود الامتياز في استغلال العقار الصناعي، متراجعا عن منحه عن طريق التنازل، فقد تم إلغاء المرسوم رقم 07-122 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها⁽²⁾.

اعتبرت من خلال المرسوم التنفيذي السالف ذكره أصولا فائضة تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية وهي نفسها تلك المذكورة والمحددة في المرسوم الملغى رقم 07-122، وتعتبر زيادة على ذلك، أصولا فائضة، الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم التنفيذي رقم 09-153 في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والخاضعة لأحكام هذا المرسوم.

كما تخضع لأحكام هذا المرسوم التنفيذي رقم 09-153، الأراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية⁽³⁾.

أرادت الدولة استرجاع هذه الممتلكات العقارية، فكلفت شركات تسيير المساهمات المنشأة بموجب الأمر رقم 01-04، سالف الذكر، والمؤسسات العمومية الاقتصادية المنخرطة، إعداد جرد لكل الأملاك العقارية المعنية بعملية الاسترجاع والمحاذاة على سبيل الانتفاع أو التملك من قبل المؤسسات العمومية الاقتصادية التابعة لها وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات⁽⁴⁾.

ورد في المادة 2/7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 بأنه على شركات تسيير المساهمات إعداد جرد للأراضي المتوفرة داخل المناطق الصناعية، ثم إرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ونسخة أخرى منه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا. يرفق

1 - المادتين 7 و8 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122، مرجع سابق.

2 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

3 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع نفسه.

4 - المادة 1/7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع نفسه.

هذا الجرد بالملفات الخاصة بكل ملك عقاري عند الاقتضاء، ويقدم من طرف الوزير المكلف بترقية الاستثمارات إلى مجلس مساهمات الدولة⁽¹⁾.

تقوم شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة بإرسال ملف تقني، يخص كل ملك عقاري يصرح بشأنه مجلس مساهمات الدولة أنه غير لازم موضوعيا لنشاط المؤسسة، لكل من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا والمديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وذلك حسب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

كما ورد في المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 أنه استنادا إلى لائحة مجلس مساهمات الدولة والملف التقني المرسل من طرف شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة، يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بإعداد ما يلي:

- عقد إدماج الملك العقاري الفائض ضمن الأملاك الخاصة للدولة عندما يكون هذا الأخير ملكا للمؤسسة المعنية،
- عقد إدماج للقطعة الأرضية المعنية ضمن الأملاك الخاصة للدولة، لكل قطعة أرض موجودة في منطقة صناعية مسلمة من شركة تسيير المساهمات. على أن يتم إدماج الأملاك العقارية الفائضة والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة مجانا وتتجسد عملية الاسترجاع من قبل الدولة بما يأتي:
- محضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة، ومدير أملاك الدولة المختص إقليميا، بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة والمحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الهيئة المتعهددة بالترقية للمنطقة الصناعية.
- إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة ومحضر التسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو للهيئة المتعهددة بالترقية للمنطقة الصناعية، وتقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة⁽²⁾.

1 - المادة 3/7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع السابق.

2 - المادتين 11 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

المبحث الثاني

الأجهزة المكلفة بتسيير عملية استغلال العقار الصناعي

تعد الأملاك العقارية موردا لا غنى عنه في أي مشروع استثماري، لكن المشكل في استغلال العقار الصناعي لا يكمن في عدم وجود المساحات اللازمة أو الأراضي المخصصة للاستثمار في المجال الصناعي، وإنما يكمن في الجهة التي توفر هذا المورد الضروري وتمكن المستثمر من استغلال مشروعه على أحسن وجه. وعليه يقع على عاتق الإدارة العمومية تسهيل الحصول على الوعاء العقاري الموجه للاستثمار، والحد من صعوبة الحصول عليه. ذلك أن مخططات التنمية الاقتصادية وسياسة تهيئة الإقليم تتوقف على فك حدة الضغط على العقار بصفة عامة، هذا من جهة ومن جهة أخرى نجد أن المستثمر الذي يرغب في إقامة مشروع استثماري بحاجة إلى معرفة طبيعة المنطقة التي سينجزه عليها. لذلك ظهرت الحاجة لإيجاد هيكل أو هيئات تنظم عملية استغلال العقار الصناعي، فاستحدثت على المستوى الوطني الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (المطلب الأول)، وتكتمل لمهام هذه الوكالة، أنشئت لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، هذا على المستوى المحلي، إضافة إلى تدخل هيئات أخرى لا تقل أهمية عن السابقة كل حسب دورها تعمل على تجسيد هذه العملية وضمان السير الحسن لها، وهي الوالي ومديرية أملاك الدولة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)

أصبح العقار، باعتباره عاملا أساسيا ومباشرا في ترقية الاستثمار، الشغل الشاغل على المستوى الوطني، خاصة وأن التجارب السابقة كشفت عن كونه العائق الأكبر في تعطيل العديد من المشاريع الاستثمارية. وسعيا من الدولة لإيجاد صيغ كفيلة بحل مشكل العقار خاصة الصناعي منه، لجأت إلى تطبيق إجراءات وتدابير، بدءا من إعادة هيكلة الأجهزة المكلفة بتسيير مكونات العقار الصناعي، وتحديد مهام كل جهاز لتفادي التداخل بين هذه المهام، خاصة وأن الهدف المنشود من وراء هذه الإجراءات هو بطبيعة الحال الارتقاء إلى المعايير العالمية في التسيير وكذا عصرنتها، ومن بين الأجهزة التي تم استحداثها على المستوى المركزي نجد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

لذا سيتم تناولها بالدراسة من خلال هذا المطلب من حيث التعريف بها بتبيان طبيعتها القانونية وتنظيمها الإداري (الفرع الأول)، وكذا المهام المسندة لها بموجب القوانين والتنظيمات المعمول بها مع التعرض لإنجازاتها في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التعريف بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تأسست الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، سالف الذكر، وذلك من أجل دعم الاستثمار باستحداث فضاءات جديدة مخصصة لاحتضان المشاريع الاستثمارية. هذا وأن استحداث الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بصفتها أداة لضبط العقار كان أيضا بغرض اقتراح حلول للحد من الضغط الدائم على العقار⁽¹⁾.

يمكن اعتبار إنشاء هذه الوكالة من النشاطات المنجزة في إطار ترقية الاستثمار وتطويره بغية التخفيف من العقبات التي تقف في طريق الحصول على العقار، بالتالي لا تسمح بتطور سوق العقار الاقتصادية في البلاد، لذا يجب التطرق للطبيعة القانونية للوكالة (أولا) وتنظيمها الإداري (ثانيا).

أولا - الطبيعة القانونية:

تعد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC)⁽²⁾ تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁽³⁾، تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير⁽⁴⁾.

تنتمي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى قطاع الوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات، تسمى حاليا وزارة الصناعة وترقية الاستثمار والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة،

1 - بن طيبة صونية، إستراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر 2013، ص 3.

2 - « L'ANIREF a été créée par le décret exécutif 07/119 du 23 avril 2007, cette agence a été instituée sous forme d'EPIC (Etablissement Public à caractère industriel et commercial) ». MOKRAOUI Hassiba, L'ANIREF: Vecteur de la promotion industrielle: ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, n° 00, Décembre 2008, p 5.

3 - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق.

4 - المادة 2/01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع نفسه.

عملا بما ورد في الفقرة الأولى من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 التي تنص على أنه: « توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويحدد مقرها في مدينة الجزائر ».

كما تنص الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم المذكور أعلاه على أنه: « يمكن إنشاء هيكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني »، حيث أن للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مديرية عامة ومقرها الوطني بالجزائر العاصمة، ولها مديريات جهوية⁽¹⁾، ولكل واحدة منهم ولايات تتبعها⁽²⁾.

ثانيا - التنظيم الإداري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وسيرها:

تُسير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بواسطة مجلس إدارة، حسبما ورد في نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07، سالف الذكر، ويدعى في صلب هذا النص "المجلس" ويديره مدير عام.

1 - مجلس الإدارة:

يرأس المجلس حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 الوزير المكلف

1 - « Au niveau local, elle est représentée par des directions régionales dont 8 sont opérationnelles », MOKRAOUI Hassiba ANIREF Voice, N° 00, op.cit, p 5 :

2 - وهذا عرض للمديريات الجهوية حسب الولايات:

- الجزائر العاصمة: مديرية جهوية تتبعها الولايات: الجزائر العاصمة، تيبازة، بومرداس، تيزي- وزو.
- البليدة: مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: البليدة، عين الدفلة، الشلف، المدية، البويرة.
- تيارت: مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: تيارت، تسيمسنت، الأغواط، الجلفة، البيض.
- وهران: مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: وهران، عين تيموشنت، مستغانم، معسكر، غليزان.
- أدرار: مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: أدرار، بشار، تندوف.
- تلمسان: مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: تلمسان، سيدي بلعباس، سعيدة، النعامة.
- سطيف: مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: سطيف، برج بوعرييج، المسيلة، بجاية، باتنة، بسكرة.
- قسنطينة: مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: قسنطينة، ميلة، أم البواقي، خنشلة، جيجل.
- عنابة: مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: عنابة، الطارف، قالمة، سكيكدة، سوق أهراس، تيسة.
- غرداية: مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: غرداية، ورقلة، الوادي، تمنراست، إليزي. انظر:

Aniref Voice, N° 00, op.cit.

بترقية الاستثمارات أو ممثله ويتشكل من عدة وزارات⁽¹⁾. إلا أنه بعد تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 تغيرت تشكيلة المجلس وذلك بتتية ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وكذا ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم وممثل وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بينما يلاحظ في المقابل أنه تم إضافة ممثلين جدد عن كل من وزارتي التجارة والفلاحة، كما تم جعل ممثل وزارة السياحة هو نفسه ممثل للصناعة التقليدية.

يحضر المدير العام للوكالة اجتماعات المجلس ويكون له صوت استشاري، كما أنه يمكن للمجلس أن يستعين بأي شخص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله.

يتم تعيين أعضاء المجلس بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، وبناء على اقتراح من السلطات التابعة لها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، وذلك حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، سالف الذكر، وقد تم توضيح كيفية استخلاف مقعد أحد أعضاء المجلس في حالة الشغور في الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه، ويكون ذلك وفقا للأشكال نفسها بالنسبة للمدة المتبقية من العهدة.

تتم اجتماعات المجلس في دورة عادية بناء على استدعاء من طرف 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 (3/2) أعضائه⁽²⁾. يتداول المجلس حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مواضيع مختلفة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، وهي كالتالي:

- 1 - يتشكل المجلس من الأعضاء الآتيين:
 - ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
 - ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (ممثل عن الخزينة وممثل آخر عن أملاك الدولة)،
 - ممثل الوزير المكلف بالعمران،
 - ممثل الوزير المكلف بالصناعة،
 - ممثل الوزير المكلف بالسياحة،
 - ممثل الوزير المكلف بالنقل،
 - ممثل الوزير المكلف بالطاقة،
 - ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة،
 - ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة،
 - ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم،
 - ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
- 2 - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق.

- مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل،
- البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة والميزانية المرتبطة بها،
- تنظيم الوكالة وسيرها، لاسيما حصيلة النشاط،
- الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات،
- الحصول على المساهمات وإنشاء ملاحق،
- 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،
- كل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع إنجاز أهدافها.

يتم إرسال الاستدعاءات قبل خمسة عشر يوما على الأقل من انعقاد المجلس إلى أعضائه مرفقة بجدول الأعمال. إلا أنه يمكن أن تقلص هذه المدة بالنسبة للدورات الاستثنائية دون أن تقل عن ثمانية (8) أيام⁽¹⁾.

لا تصح مداوات المجلس إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائه، وفي حالة عدم اكتمال النصاب، يجتمع المجلس بعد ثمانية أيام الموالية للتاريخ المحدد سابقا لاجتماعه، ومهما كان فيه عدد الأعضاء الحاضرين تعد مداواته صحيحة⁽²⁾. يصادق بالأغلبية البسيطة على مداوات مجلس الإدارة، أما في حالة تساوي عدد الأصوات فيكون صوت الرئيس هو الصوت المرجح⁽³⁾.

بعد تعديل المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 بالمادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 فأصبحت كالتالي: « **تحرر مداوات المجلس في محاضر وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من رئيس المجلس، وتخضع المحاضر ومشاريع المداوات إلى**

1 - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق.

2 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع نفسه.

3 - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع نفسه.

موافقة الوزير الوصي المكلف بترقية الاستثمار، خلال العشرة (10) أيام التي تلي تاريخ الاجتماع⁽¹⁾. بعدما كانت المدة تقدر بشهر.

2 - المدير العام:

يعتبر المدير العام الجهاز الثاني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فهو يعين بمرسوم رئاسي وفقا للتنظيم المعمول به، وتتهى مهامه وفقا للأشكال نفسها⁽²⁾. يعمل المدير العام على تنفيذ توجيهات المجلس ومداولته، هذا حسب ما جاء في نص المادة 1/22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، وتضيف المادة على أنه للمدير العام أوسع السلطات من أجل ضمان الإدارة والتسيير الإداري والتقني والمالي للوكالة.

وبهذه الصفة يقوم بما يأتي:

- يعد التنظيم العام للوكالة ويقترحه على المجلس،
- يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة،
- يبرم ويوقع الصفقات والعقود والاتفاقيات والاتفاقات في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما وإجراءات الرقابة الداخلية،
- يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد البيانات التقديرية،
- يبرم كل قرض في إطار التنظيم المعمول به،
- يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية ويمكنه التقاضي،
- يسهر على احترام التنظيم والنظام الداخلي وتطبيقهما،
- يعد، في نهاية كل سنة مالية، تقريرا سنويا عن النشاطات مرفقا بحصائل وجدول حسابات النتائج ويرسلها إلى السلطة الوصية بعد مداولة المجلس ويضمن إرسالها لوزارة المالية⁽³⁾.

الفرع الثاني

مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تتمثل المهام المسندة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 بما يلي:

- 1 - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، مرجع سابق.
- 2 - المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق.
- 3 - المادة 2/22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع نفسه.

1 - الوساطة العقارية:

يمكن للوكالة تولي مهمة الترقية والوساطة والضبط العقاري للأمالك الخاصة بالدولة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي، وكذا مهمة الوساطة العقارية لحساب كل المالكين⁽¹⁾.

تتولى الوكالة مهمة وساطة عقارية، وتكون عملية التسيير وفقا لاتفاقية ولحساب مالكي العقارات بكل أنواعها⁽²⁾.

2 - إنشاء بنك للمعلومات:

تهتم الوكالة بتحري وجمع كل المعلومات المتعلقة بالأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقية لدى المستثمرين وتلتزم بنشر هذه المعلومات للجمهور. كما تضع لهذا الغرض بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي⁽³⁾. تعد الوكالة جدولاً لأسعار العقار الاقتصادي ويتم تحيينه كل ستة أشهر، وتعد دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية.

استغنى المشرع عن هذا الدور الفعال الذي كان منوطا بالوكالة، التي كانت المرآة الشفافة لواقع العقار الاقتصادي في الجزائر عبر المعلومات التي تجمعها وتنتشرها، بسحب هذه الصلاحية من الوكالة، وذلك حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، سالف الذكر، والتي بموجبها تم إلغاء المواد 6، 7 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119⁽⁴⁾.

3 - الضبط العقاري:

إنشاء مرصد عقاري اقتصادي عن طريق:

1 - حسب المواد 2، 3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، مرجع سابق.

2 - « Elle assure la mission d'intermédiation entre l'investisseur et les propriétaires de biens fonciers ou immobiliers économiques en précédant à la mise en produit de ces biens qui lui sont confiés en gestion, par leur propriétaire ». MOKRAOUI Hassiba, ANIREF Voice, N° 00, op.cit, p 5.

3 - « cette agence assure, d'ores et déjà, la diffusion d'une information gratuite et accessible à tous, à travers la mise en place d'une banque de données de l'offre foncier et immobilière couvrant l'ensemble du territoire national ». MOKRAOUI Hassiba : ANIREF Voice, N° 00, op.cit.

4 - حمليل نوارة، دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقارية في تسيير حافضة العقار الاقتصادي، مداخلة ملقاة في ملتقى تيارت، يومي 28 - 29 أبريل 2014، ص 9.

- جدول أسعار العقار الاقتصادي وتحيينه دوريا كل 06 أشهر⁽¹⁾.
- إعداد دراسات ومذكرات حول توجهات السوق العقارية وبشكل دوري.

4 - الترقية العقارية:

تُعرّف الترقية العقارية حسب المادة 3 من قانون رقم 04-11⁽²⁾ على أنها « مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية... ». تقوم الوكالة باقتناء الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية لإعادة بيعها أو منحها بامتياز بعد تميمها وتجزئتها وتهيئتها لصالح أصحاب المشاريع ذات الطابع الصناعي⁽³⁾.

إن تحدي تغطية الاحتياجات الناجمة عن إنجاز المخطط الخماسي 2014/2010، سيرفع من حجم الطلب على العقار الاقتصادي، ومن أجل رفع هذا التحدي فإنه يتطلب لهذا تجنيدا واسعا وذلك بزيادة العرض العقاري لمثل هذا البرنامج التنموي الطموح⁽⁴⁾، مما أدى إلى تعديل المرسوم التنفيذي رقم 07-119⁽⁵⁾ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126، فعدلت بعض مهام الوكالة لتصبح كالتالي:

1 - يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي.

- 1 - « La mercuriale des prix est une formule inédite qui révélera, périodiquement, sur la base de mises a jour semestrielles, l'état des prix pratiqués sur le marché foncier ». MOKRAOUI Hassiba, ANIREF Voice, N° 00, op.cit.
- 2 - قانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، صادر في 06/03/2011.
- 3 - بوحفص جلاب نعناعة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجهات السوق العقارية وآفاقها، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر 2013، ص 4.
- 4 - كلمة المديرية العامة، آفاق واعدة للمستثمرين، مجلة: ANIREF Voice، العدد 07، أكتوبر - ديسمبر 2010، ص 10.
- 5 - حدد المشرع مهام الوكالة في المواد 3 - 10 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، وسيتم ذكر بعضها كالتالي:
 - يمكن للوكالة مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافطة العقار الاقتصادي.
 - تتولى مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تميمها في إطار ترقية الاستثمار.
 - كما تتولى مهمة وساطة عقارية على أساس اتفاقية ولحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها.
 - كذا مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي، وتقديم المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول العرض والطلب وتوجهات السوق العقارية، من أجل إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.
 - وضع بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية....

- 2 - تتولى مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تأمينها في إطار ترقية الاستثمار.
 - 3 - يمكن للوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية لحساب المالكين.
 - 4 - للوكالة صفة المرقي العقاري، وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يأتي:
- تهيئة الأوعية العقارية لانجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي.

- إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب.
- وهي مؤهلة أيضا للقيام مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاء المذكور أعلاه⁽¹⁾.
- حسب المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المستحدث بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، فالوكالة مؤهلة للقيام بكل الأعمال التي من شأنها أن تحفز تطورها، لاسيما:

- القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها،
 - إبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها،
 - تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها،
 - أخذ المساهمات وإبرام كل شكل من الشراكة المتصلة بمجال نشاطها،
- وتتولى الوكالة تبعات الخدمة العمومية، كما هي محددة في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- إضافة إلى قيامها بمهمة الوساطة، فإن الوكالة مطالبة بإنشاء فضاءات جديدة موجهة لاستقبال نشاطات صناعية إنتاجية وخدمائية⁽²⁾.

واقع وآفاق إنجازات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

كلفنت الوكالة، بموجب قرار المجلس الوطني للاستثمار⁽³⁾ بتاريخ 19 أبريل 2011 وعملا

1 - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المعدلة بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 مرجع سابق.

2 - كلمة المديرية العامة، انظر: ANIREF Voice, Octobre Décembre 2010, op.cit, p 10.

3 - أنشئ المجلس بموجب الأمر رقم 01-03، المذكور سابقا، بالمادة 18 منه المعدلة في 2006، وينظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج ر عدد 64، الصادر في 2006/10/11.

بأحكام الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 سالف الذكر، بمهمة تهيئة 42 منطقة صناعية⁽¹⁾، يمثل هذا القرار المهم للاستثمار في بلادنا تحدياً جديداً للوكالة. خصصت الوكالة، على هذا الأساس، لهذه المناطق الصناعية مساحة تقدر بـ 9.572 هكتار في 34 ولاية، كما تقدر المساحة القابلة للتنازل عن طريق الامتياز بـ 7.179 هكتار، وسيتم إنجاز كافة المناطق في ظرف 63 شهراً، مع تسليم 4 في 2014، و18 في 2015، و19 في 2016 والمنطقة الأخيرة في 2017⁽²⁾.

استفادت المشاريع بعد مصادقة المجلس الوطني للاستثمار على مبدأ المنفعة العمومية والأولوية⁽³⁾، بمبلغ يقدر بـ 80 مليار دينار للغلاف المالي، سيتكفل بالتمويل الصندوق الوطني للاستثمار، من خلال قرض يمنح للوكالة على المدى الطويل 40 سنة بمدة إعفاء لـ 20 سنة، ونسبة فائدة بـ 1 بالمائة، بفضل هذه التدابير أمكن توفير الظروف الموضوعية، لإقامة مناطق صناعية مهيئة وبمقاييس عالمية، وبشروط مضبوطة لفائدة المستثمرين⁽⁴⁾.

قدم عرض 34 أصل للامتياز من بينها 29 مناطق نشاطات حتى عام 2009 في الولايات التالية: عنابة، وهران، بلدية، جلفة، مسيلة وبومرداس، وذلك لتطبيق أوامر السيد وزير الصناعة وتطوير الاستثمار. يتضح من خلال الحصيلة التي تم إبرازها عن الأعمال المنجزة من 2009 - 2010 أنه عرض 56 أصل موزع على 13 ولاية، 44 منها تم منح الامتياز عليها، وهذه العقارات تغطي مساحة إجمالية تقدر بـ 647.025م⁽⁵⁾.

قامت الوكالة في أواخر شهر جويلية 2010 بعرض 118 عقار لمنح حق الامتياز، نجم عن هذه العملية 87 حق للامتياز على العقارات المعروضة، ومن حيث الآثار أن هذا العرض العقاري سينتج عنه استثمارات تقدر قيمتها بـ 29 مليار دينار، مع توقع إنشاء أكثر من 7500

1 - Voir ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, N°17, Mars 2013, p 12 : « Dans le cadre du lancement du processus de réalisation du programme de 42 parcs industriel... ».

2 - بوحفص جلاب نغاعة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجهات السوق العقارية وآفاقها، مرجع سابق، ص 7.

3 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 12-176، المؤرخ في 11 أبريل 2012، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، ج ر عدد 23، صادر في 2012/04/22.

4 - بوحفص جلاب نغاعة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجهات السوق العقارية وآفاقها، مرجع سابق، ص 7.

5 - كلمة المدير العام، عرض العقار بصيغة حق الامتياز بين الارتياح والتحديات، مجلة: ANIREF Voice، العدد 06، مرجع سابق.

منصب شغل مباشر⁽¹⁾.

عملت الوكالة منذ نشأتها على تحقيق هدف أساسي، وهو المساهمة في إبراز سوق عقاري اقتصادي منظم، وطورت بشكل خاص التواصل المستمر مع جميع أطراف السوق العقاري باستعمال وسائل الاتصال المناسبة، ومن أجل ذلك وضعت نظاما للمعلومات وشبكة للاتصال للبقاء على اتصال دائم مع المستثمرين واستقبال انشغالاتهم وشكاويهم، وأولى الخطوات كانت إنشاء موقع إلكتروني يحتوي على كم معتبر من المعلومات فيما يخص الأوعية العقارية⁽²⁾.

تصدر عن الوكالة مجلة كل ثلاثة أشهر، ولقد صدر لها أكثر من 20 عددا، وتعتبر هي الأخرى مرصد وبنك للمعطيات توضع تحت تصرف الراغبين في الحصول على الأوعية العقارية، فهناك متابعة لمختلف النشاطات العقارية، من ملتقيات ولقاءات وصالونات للعقار والاستثمار، وكذا عرض الأوعية العقارية المتوفرة عبر التراب الوطني بالإعلان عن مواعيد البيع بالمزاد العلني كما كان معمول به قبل التعديل، فتظهر المعلومات الوثيقة الصلة بهدفها الأساسي ألا وهو الإسهام في إبراز السوق العقاري الصناعي، ولقد رصد العدد الأول للمجلة الإمضاء على الاتفاقية الإطار التي تم توقيعها في 11 جوان 2008 بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمديرية العامة للأموال الوطنية⁽³⁾، كما وقف هذا العدد على تدشين وزير الصناعة آنذاك لمقر الوكالة بالجزائر العاصمة في 25 جوان 2008، بينما تناولت الأعداد الأخرى تدشين لمقرات الوكالة على المستوى الوطني⁽⁴⁾، وقد تدخل الولاية عن طريق تقديم وإبراز الإمكانيات على مستوى الأوعية العقارية كلا حسب ولايته.

1 - كلمة المديرية العامة، مجلة: ANIREF Voice، العدد 07، مرجع سابق.

2 - www.ANIREF.DZ

3 - « Le problème du foncier est définitivement réglé grâce à cette convention ». M. Hamid TEMMAR, ANIREF Voice, N° 00, op.cit, p 4.

4 - نذكر على سبيل المثال:

ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, N°01, Mars 2009, inauguration du siège de Tiaret, voirpp6-8.

ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, N°02, Juillet 2009, inauguration du siège de Annaba, voir pp 6-7

ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, N°06, Juillet - Septembre 2010, inauguration du siège de Tlemcen, voirp5.

تضمنت المجلة تدخلات لأخصائيين في العقار عبر مختلف أعداد المجلة⁽¹⁾، كما تعرضت للتوجهات المختلفة للوكالة من خلال اجتماعات مجلس الإدارة، زيارات العمل للوكالة عبر مختلف الدول⁽²⁾، وكذا الأيام الإعلامية المنظمة للإعلام بالعقار⁽³⁾.

المطلب الثاني

الهيئات المتدخلة في عملية استغلال العقار الصناعي (على المستوى الولائي)

تسهر على حسن سير عملية استغلال العقار الصناعي، إلى جانب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، هيئات على المستوى الولائي وضعت في خدمة المستثمرين هي: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (الفرع الأول)، الوالي (الفرع الثاني) ومديرية أملاك الدولة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)

أنشئت لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار في سنة 2007 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المتضمن تنظيمها وتشكيلها وسيرها⁽⁴⁾، وذلك تطبيقاً للمادة 5 من الأمر رقم 06-11⁽⁵⁾.

وضعت اللجنة في خدمة المستثمر من أجل تسهيل حصوله على العقار الصناعي، تديرها مصالح مديرية الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار على مستوى كل

1 - Voir : ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, N°03, Octobre 2009, Contribution, Valorisation économique des dépendances du domaine public, par M. Ali Brahti, ancien Ministre délégué au Budget, voir pp 8-9.

2 - Voir : ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, N°09, Avril 2011, Visite de travail à la société TRACASA(Espagne), p 8.
Voir Aussi : ANIREF Voice, Mars 2013, op.cit, Visite d'une délégation de l'ANIREF à Valence (Espagne), p 12.

3 - Voir: ANIREF Voice, Avril 2011, op.cit, Naâma, journée d'information et de vulgarisation, p 8.

4 - مرسوم تنفيذي رقم 07-120، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج.ر عدد 27، صادر في 2007/04/25. (ملغى).

5 - أمر رقم 06-11، مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 53، صادر في 2006/08/30. (ملغى).

ولاية، تحمل طابعا استشاريا ولها دور فعال في تحديد المواقع التي يمكن تخصيصها للاستثمارات وذلك بضبط الوعاءات العقارية وتصنيفها بحسب نوعية المشاريع التي ستحتضنها.

تقضي المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20⁽¹⁾ الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 07-120، بأن اللجنة تضم 25 عضوا⁽²⁾ من بينهم الوالي أو ممثله رئيسا، وتجمع معظم أعضاء المجلس التنفيذي بالولاية (17 مديرا ولائيا)، إضافة إلى المدير المكلف بتسيير المنطقة الصناعية، ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع و5 ممثلين آخرين من بينهم ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري. تضيف المادة نفسها أنه يمكن للجنة الاستعانة بأي شخص يمكن مساعدتها في أداء مهامها.

يلاحظ في تشكيلة هذه اللجنة أنها لا تضم ممثلين عن المتعاملين، مما يؤدي إلى استمرار مشكل البيروقراطية في تسيير ملف العقار الصناعي وعدم الاستجابة لما يتمناه المستثمر.

للجنة أمانة عامة يتولى تسييرها، حسب المادة 5 من المرسوم رقم 10-20، المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تحت سلطة الوالي بعدما كانت ملحقة بالأمين العام بموجب المادة 6 من المرسوم السابق. تجتمع في إطار أعمالها مرة واحدة في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك، وتفصل في الطلبات المقدمة لها في أجل أقصاه 30 يوما⁽³⁾.

يتضح من تسمية اللجنة، أن وظيفتها الأساسية تتمثل في المساعدة على تحديد الموقع، ترقية الاستثمارات وضبط العقار، وهذه الوظيفة تتفرع عنها عدة مهام أوردتها المادة 2 من المرسوم السالف الذكر، وما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد، أنه عند تأسيس اللجنة بموجب المرسوم رقم 07-120، تم تكليفها بإنشاء بنك معلومات يتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها إياها مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار حول العرض العقاري على مستوى الولاية، وعلى أساسه تمارس المهام الموكلة إليها بموجب المادة 2 السالفة الذكر.

تكلف اللجنة في إطار مهمتها في المساعدة على تحديد الموقع، بمساعدة المستثمر في تحديد

1 - مرسوم تنفيذي رقم 10-20، مؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج.ر عدد 04، صادر في 2010/01/17.

2 - كان عدد الأعضاء في ظل المرسوم السابق (21) عضوا، وبصدور 10-20 تم ضم كل من المدير المكلف بالطاقة والمناجم، مدير الشؤون الدينية والأوقاف، مدير الثقافة والمدير المكلف بالموارد المائية. ما يدل على أخذ اللجنة بعين الاعتبار مقتضيات كل قطاع عند اتخاذ قراراتها مما يضيف أكثر فعالية وجدية على عملها.

3 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، مرجع سابق.

موقع الأراضي التي سيقم عليها مشروعه، وتزويده بكل المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار وذلك بمختلف وسائل الاتصال مما يساعده على اختيار الموقع المناسب.

أما في مجال ترقية الاستثمارات، فتعمل اللجنة على تحديد استراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية، ومرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهياة ومجهزة لاستقبال الاستثمارات، وكذا اقتراح إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاطات طبقا للتشريع المعمول بهما، هذا فضلا عن متابعة إقامة وإنجاز المشاريع وتقييمها ومعاينة بدء نشاطها، وهذه المهمة يمكن إسنادها إلى لجنة فرعية تقنية تقوم بإرسال تقريرها حول متابعة هذه المشاريع كل 6 أشهر إلى اللجنة الأم، وهذا ما جاءت به الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة 3 سالفه الذكر.

تساهم اللجنة أيضا، في إطار ضبط العقار، في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية، إضافة إلى تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية⁽¹⁾. هذا فضلا عن أن تحديد القيمة التجارية للعقار الذي تتولاه مديرية أملاك الدولة يكون وفقا لدراسة تقنية من اللجنة للعقار الصناعي⁽²⁾.

تجدر الإشارة إلى أن اللجنة تلزم كل 6 أشهر بإعداد تقرير عن نشاطها يبين العرض العقاري المتوفر وإمكانيات الولاية وترسله إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة إلى الوزيرين المكلفين بالأملاك الوطنية وترقية الاستثمارات⁽³⁾.

يظهر بالرجوع إلى المادة 5 من الأمر رقم 04-08⁽⁴⁾ الذي ألغى الأمر رقم 06-11، الدور الجوهري للجنة في مجال استغلال العقار الصناعي، ذلك أن ترخيص منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، يكون بناء على اقتراح منها⁽⁵⁾. لعل ذلك راجع إلى أن إيداع طلب الحصول على قطعة أرض للاستثمار

1 - مرسوم تنفيذي رقم 10-20، المرجع السابق.

2 - موهوبي محفوظ، مرجع سابق، ص 49؛ نقلا عن: سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، 2003، ص ص 92، 93.

3 - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، مرجع سابق.

4 - أمر رقم 04-08، مرجع سابق.

5 - المادة 5 من الأمر رقم 04-08 المعدلة بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر عدد 40، صادر في 20 جويلية 2011.

يتم على مستواها، حسب المادة 1/8 من المرسوم رقم 10-20 السالف الذكر⁽¹⁾.

تجدر الإشارة أنه قبل صدور الأمر رقم 06-11 والمرسوم التنفيذي رقم 07-120، كانت طلبات منح الامتياز أو التنازل تودع لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) المستحدثة بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار والسالف ذكره، والممثلة في الشباك الوحيد اللامركزي، وبعد موافقة الوالي يمنح الامتياز على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار، ليقوم بعد ذلك مدير أملاك الدولة بتحرير العقد، وكانت CALPIREF سابقا عبارة عن لجنة محلية ولائية مساعدة فقط تسمى لجنة المساعدة على التعيين وترقية الاستثمار CALPI المنشأة طبقا لتعليمية بين الوزارات رقم "28" بتاريخ 15 ماي 1994 والتي كان دورها يركز فقط على الإعلام بما هو متوفر من الأراضي من أجل الاستثمار. بصدور المرسوم رقم 07-120 المذكور آنفا، أوجب في مادته السابعة إيداع الطلب الموجه إلى الوالي للاستفادة من الامتياز على مستوى CALPIREF وليس على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي وأصبح الترخيص بمنح الامتياز بقرار من الوالي لا الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار⁽²⁾.

يمكن القول أخيرا، أن هذه اللجنة تعد البوابة الأولى أمام المستثمر للحصول على الوعاء العقاري للاستثمار في المجال الصناعي، وبذلك فإن مهامها مكتملة لمهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁽³⁾. من هنا نتجلى لنا الأهمية العملية لهذه اللجنة في مجال استغلال العقار الصناعي بالنظر إلى دورها الفعال في تيسير الحصول على الوعاء العقاري المناسب.

الفرع الثاني

الوالي

تعتبر الولاية، حسب المادة 15 من الدستور، جماعة إقليمية للدولة ذات إقليم معلوم الحدود⁽⁴⁾، وتتمتع بالشخصية المعنوية بمقتضى المادة 49 من النقيين المدني التي تحدد

1 - تنص المادة 1/8: « يرسل المترشح للامتياز بالتراضي على قطعة أرض طلبا إلى اللجنة يرفق بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع ».

2 - ساسي سليم، مرجع سابق، ص 51.

3 - Laala Boulbir, Kaddour BOUKHEMIS, Anissa ZEGHICHE, « Crise de l'offre foncière économique en ALGERIE : du blocage à l'investissement informel. Le cas de la ville d'Annaba. », Revue d'Economie Régionale & Urbaine, 3 août 2012, pp 353-377. Article disponible en ligne à l'adresse : « <http://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2012-3-page-353.htm> ».

4 - دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 26 ديسمبر 1996، المتضمن إصدار تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج.ر عدد 76، لسنة 1996.

الأشخاص الاعتبارية⁽¹⁾، تعمل تحت وصاية وزارة الداخلية والجماعات المحلية بالإضافة إلى الأعمال الإدارية التي تصدر من مختلف الوزارات. يرأسها الوالي الذي يعين بموجب مرسوم رئاسي صادر من رئيس الجمهورية طبقا للمادة 9/78 من الدستور⁽²⁾. يعمل الوالي، في إطار صلاحياته، كمثل للدولة على المستوى الإقليمي والمؤتمن على سلطتها وهو مندوب الحكومة⁽³⁾، إذ يعتبر القائد الإداري وحلقة الاتصال بين الولاية والسلطة المركزية، فهو المتصرف بسلطة الدولة والممثل المباشر والوحيد لكل وزير من الوزراء وفي الوقت نفسه يعتبر كمثل للولاية كشخصية معنوية إقليمية وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولايتي ويمثل الولاية أمام القضاء⁽⁴⁾.

يتمثل دور الوالي في مجال العقار الصناعي في رئاسة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، كما أن تسيير أمانة اللجنة الذي يتولاه مدير الصناعة وترقية الاستثمار يتم تحت سلطته. أكثر من ذلك، بل والأهم أن الترخيص بمنح الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار بما في ذلك العقار الصناعي، يكون بقرار من الوالي المختص وهذا حسب المادة 5 من الأمر رقم 04-08 المعدلة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي رقم 11-11 سالف الذكر، والمعدلة أيضا بمقتضى المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013، والتي منحت السلطة المطلقة في تقدير منح الامتياز من عدمه للوالي وحده دون أي قيد.

يلاحظ في هذه التعديلات أن هذه السلطة توسعت شيئا فشيئا بالنظر إلى ما كانت عليه في إطار القانون رقم 04-08 وتعديل 2011 وما هي عليه الآن. ففي ظل القانون رقم 04-08، كان اختصاص الوالي في اتخاذ قرار منح الامتياز ضيقا جدا، ذلك أن منح امتياز الأراضي التابعة للعقار السياحي كان من اختصاص وزير السياحة، والأراضي التابعة لمحيط المدينة الجديدة من اختصاص وزير التهيئة والإقليم، وحتى الأراضي التابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المشكّلة للعقار الصناعي يمنح الامتياز عليها بقرار من وزير الصناعة⁽⁵⁾،

1 - أمر رقم 58-75، مرجع سابق.

2 - دستور 1996، مرجع سابق.

3 - CHAPUS (R), Droit administratif général, Tome1, 13^{ème} édition, Montchrestien, 1998, p 224.
« C'est du préfet que relève ce qui intéresse l'administration d'Etat dans le cadre du département (délégué du gouvernement) il est, à la tête du département, représentant de l'Etat et le dépositaire de son autorité ».

4 - لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، L.E.B.E.D، الجزائر، 2007، ص ص 126، 129.

5 - المادة 5 من الأمر رقم 04-08، مرجع سابق.

فماذا بقي إذن من اختصاص الوالي من تلك الأراضي؟ لكن سرعان ما تدارك المشرع الأمر بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، بحيث جعل الامتياز يمنح بقرار من الوالي في جميع الحالات مع تعليق الأمر على موافقة وزير القطاع المختص، فبالنسبة للعقار الصناعي لا يتخذ الوالي قرار منح الامتياز إلا بعد موافقة الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار⁽¹⁾. أما في قانون المالية لسنة 2013⁽²⁾، أصبحت سلطة الوالي في هذا المجال مطلقة لا تحتاج إلى موافقة أي وزير، وذلك بعد إلغاء الفقرة الأخيرة من المادة 5 المعدلة بموجب المادة 34 منه. يمكن القول في هذا الصدد أن تركيز القرار في يد الوالي الذي يمثل السلطة المركزية من شأنه أيضا أن يزيد من البيروقراطية الإدارية، فيلاحظ أن المشرع سحب بيده اليسرى ما كان قد منحه باليد اليمنى في 2008، وهذا ما يؤدي إلى تردد المستثمرين في الإقبال على إنجاز مشاريع استثمارية.

الفرع الثالث

مديرية أملاك الدولة

تعتبر مديرية أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي إبان دخوله الجزائر، تحديدا سنة 1848، من ذلك التاريخ لا تزال تقوم بدور بالغ الأهمية في مجال تسيير العقار والأملاك الوطنية باعتبارها الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على الأملاك الوطنية العامة والخاصة، إذ تقوم بدور الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية. تجدر الإشارة إلى أنه توجد على مستوى كل ولاية مديرية ولائية⁽³⁾. حددت اختصاصاتها أحكام القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، والمرسوم التنفيذي رقم 91-454⁽⁴⁾ الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفايات ذلك، وكذا المرسوم

1 - المادة 15 من الأمر رقم 11-11، مرجع سابق.

2 - قانون رقم 12-12، مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر. عدد 72، صادر في 2012/12/30.

3 - مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية، الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012، ص ص 62، 63.

4 - مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفايات ذلك، ج ر عدد 60، صادر في 1991/11/24.

التنفيذي رقم 91-455⁽¹⁾ المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

تتمتع المديرية بأهمية جدّ بالغة في مجال استغلال العقار الصناعي، لأن حافضة هذا الأخير هي أساساً من الأملاك الوطنية الخاصة. الأصل أن تسيير الحافضة العقارية بصفة عامة يعهد إليها، لكن لتعدد مهامها أسند تسيير العقار الصناعي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بمقتضى القانون رقم 07-119 المعدل والمتمم والسالف ذكره⁽²⁾.

تتدخل إدارة أملاك الدولة في هذا المجال على مستويين هما تقييم العقارات الموجهة للاستغلال الصناعي كخبير للدولة، وتحرير عقد الامتياز المكرس لهذه العملية كموثق للدولة.

في إطار المهمة الأولى، نجد أن تنازل الدولة عن عقاراتها لانجاز مختلف المشاريع يقوم على أساس تحديد القيمة التجارية لهذه العقارات، ولتحقيق ذلك تتوفر مصالح إدارة أملاك الدولة على مكاتب تكلف بالتقييم وإجراء الخبرة معتمدة في ذلك على عدة معايير منتهجة وعلى عدة طرق تختلف باختلاف العقارات المراد تقييمها. بل وأكثر من ذلك، ففي كثير من الحالات تلجأ المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة إليها من أجل تقييم ذمتها المالية، ولعل أكبر عملية في هذا الشأن هي قيام هذه الإدارة بتقييم ذمة هذه المؤسسات في إطار عمليتي الحل والتصفية⁽³⁾. فحسب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المذكور سابقاً، فإنه تتولى مصالح أملاك الدولة تسجيل الأملاك العقارية المتبقية المنبثقة عن التصفية في سجل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة بعد إرسال جرد هذه الأصول إلى مدير أملاك الدولة المختص. كما تسهر على تنظيم عملية استرجاع الدولة للأصول الفائضة وتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة، وبهذا تمارس

1- مرسوم تنفيذي رقم 91-455، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر عدد 60، صادر في 1991/11/24.

2 - تأكيداً على ذلك، نجد المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 تعهد تسيير الأصول المتبقية والفائضة المسترجعة وأراضي المناطق الصناعية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة، وتضيف في فقرتها الثانية أن هذا التسيير يتم من طرف الهيئة المحلية التابعة للوكالة وذلك على أساس اتفاقية تبرم بينها وبين مديرية أملاك الدولة المختصة، مما يدل على أن هذه الأخيرة تقوم بتحويل ملف التسيير إلى الوكالة عن طريق اتفاقية ثنائية.

3 - بن محمد محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية "الواقع والآفاق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص ص 2، 3.

هذه الإدارة مهمتها في المراقبة الدائمة لأملاك الدولة والتسيير الإداري لها⁽¹⁾.

أما في إطار المهمة الثانية أي باعتبارها موثق الدولة، فحسب الفقرة الثانية والثالثة من المادة 120 من قانون الأملاك الوطنية⁽²⁾، يعد وزير المالية المتصرف باسم الدولة في جميع العقود التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويضفي عليها الطابع الرسمي ويتولى حفظها. للتسيير الحسن لهذه الأملاك وفي إطار عدم التركيز، سمحت المادة 175 من المرسوم رقم 91-454 السالف الذكر، لوزير المالية بمنح تفويض بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية، تطبيقاً لهذه المادة صدر قرار من وزير الاقتصاد⁽³⁾، يتضمن منح تفويض لمدير أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الأملاك الخاصة للدولة، وبذلك أصبحت لها صلاحية إبرام عقود الدولة.

على هذا الأساس، وبالعودة إلى المادة 10 من الأمر رقم 08-04 السالف الذكر، فإن مديرية أملاك الدولة هي التي تعد عقد الامتياز، والذي سيتم دراسته في الفصل الثاني، باعتباره عقداً إدارياً يرد على أملاك خاصة للدولة، وترفقه بدفتر أعباء يحدد برنامج الاستثمار وبنود وشروط منح الامتياز. نصت على ذلك أيضاً المادة 17 من المرسوم رقم 09-152⁽⁴⁾ والمادة 21 من المرسوم رقم 09-153 السالف ذكره. تتحصل الإدارة نظير تحريرها للعقود على مقابل مالي يسمى مصاريف العقد⁽⁵⁾. كما يتولى أيضاً مدير أملاك الدولة المختص، في إطار استرجاع الأراضي الفائضة، بإعداد العقود المتعلقة بإدماج هذه الأراضي ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وهو ما يتضح من المواد 9 و12 من المرسوم رقم 09-153 المذكور سابقاً. وبهذا يمكن القول أن هذه المديرية وبالتحديد مدير أملاك الدولة يعتبر الموثق الذي اختارت الإدارة اللجوء إليه لإبرام عقودها⁽⁶⁾.

1 - أنظر المواد 6، 7، 8، 9، 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

2 - قانون رقم 90-30، مرجع سابق.

3 - قرار من وزير الاقتصاد، مؤرخ في 20 جانفي 1992، يتضمن منح تفويض لمدير أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الأملاك الخاصة للدولة، ج.ر عدد 30 لسنة 1992.

4 - مرسوم تنفيذي رقم 09-152، مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 27، صادر في 06/05/2009.

5 - المادة 8 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

- المادة نفسها من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

6 - زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 56.

إضافة إلى كل هذا، فإنه باستقراء النصوص سالفه الذكر، نجد أن دور مديرية أملاك الدولة يمتد أيضا إلى متابعة استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار بعد منح الامتياز، بمعية الأجهزة الأخرى، الأمر الذي يتجلى من نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المذكور أعلاه، والتي تلزم المستفيد من الامتياز بإعلام إدارة أملاك الدولة بأي معاملة يحتمل إجراؤها على هذا الحق، وذلك تحت طائلة البطلان. وما جاءت به أيضا المادة 23 من المرسوم نفسه والمادة 25 من المرسوم رقم 09-153 من ضرورة إبلاغ مدير أملاك الدولة عن كل الممتلكات الثقافية المكتشفة في قطعة الأرض محل الامتياز لاتخاذ الإجراءات اللازمة. يتولى أيضا مدير أملاك الدولة المختص، في حالة إخلال المستفيد من الامتياز بالتزاماته وبالتشريع المعمول به، المبادرة بإسقاط حق الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة باعتباره ممثل الدولة أمام القضاء عند تعلق الأمر بالأموال الوطنية⁽¹⁾، وهذا حسب المادة 12 من الأمر رقم 08-04، المادة 20 من المرسوم رقم 09-152 والمادة 22 من المرسوم رقم 09-153. في هذا الصدد، تحدد مصالح أملاك الدولة أيضا فائض القيمة المحتملة التي تدفعها الدولة تعويضا عن الأشغال التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية⁽²⁾. هذا فضلا عن أنها المختصة بتحديد مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية حسب نص المادة 9 من الأمر رقم 08-04 المعدلة بموجب قانون المالية التكميلي رقم 11-11، المذكور سالفًا، في المادة 15 منه. هذا وتجدر الإشارة إلى أنه وقبل تعديل الأمر رقم 08-04 في 2011 وإلغاء الامتياز بالمزاد العلني، كان مدير أملاك الدولة هو رئيس لجنة مكتب المزاد العلني ورئيس لجنة فتح الأظرفة.

من هنا نخلص إلى أنه لمديرية أملاك الدولة أيضا دور لا غنى عنه في مجال استغلال العقار الصناعي.

1 - مدور يحي، مرجع سابق، ص 63.

2 - أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 والمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

الفصل الثاني

معد الامتياز كآلية مستحدثة لاستغلال العقار الصناعي

صدرت عدة نصوص تنظم العقار الصناعي منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، إذ عمل المشرع على تنظيم استغلاله بما يناسب السياسات الاقتصادية المتبعة في الجزائر. حدد المشرع أنواع عقود استغلال العقار الصناعي، إلا أن هذه العقود تنوعت وتغيرت كفياتها وشروطها بتعاقب قوانين الاستثمار وقوانين المالية المطبقة لها، وهذا وفقا لاختلاف مناطق العقار الصناعي.

عرفت المنظومة القانونية، على اختلاف المراحل التي مرت بها، أولى العقود والمتمثل في عقد التنازل أو عقد البيع أو إعادة التنازل وكلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة، هي التنازل عن أملاك وطنية خاصة للدولة لفائدة المستثمرين. نظمت هذه العقود بموجب المرسوم رقم 45-73 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية والمراسيم التنفيذية له رقم 55-84 ورقم 56-84، ثم صدرت عدة تطبيقات لهذا النوع من العقود عبر عدة قوانين متعلقة بالاستثمار، وكذا قوانين المالية.

نتج عن التنازل المباشر عن المواقع العقارية الصناعية لصالح المستثمرين عدة مشاكل، إذ تم تحويلها عن وجهتها الحقيقية والغرض الذي وضعت لأجله، فأعيد بيع هذه القطع الأرضية المتنازل عليها أو أعيد تأجيرها، أو تغيير بعض المستثمرين للمشروع المصرح به والذي لأجله منحت له القطعة الأرضية، أو عدم الانطلاق في إنجاز المشاريع المصرح بها فيبقى الموقع العقاري مهملًا دون استغلال.

تفطنت الدولة لمساوى عقد التنازل وعواقبه الوخيمة فقررت تعويضه بعقد جديد وهو عقد الامتياز، جاء به المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمارات، أضيف إلى ذلك المرسوم التشريعي رقم 93-18⁽¹⁾ المتضمن قانون المالية لسنة 1994، إذ عرف عقد الامتياز بدوره تطورات وتنظيمات سيتم دراستها من خلال التطرق لماهية عقد الامتياز في (المبحث الأول)، وآثاره في (المبحث الثاني).

1 - مرسوم تشريعي رقم 93-18، مرجع سابق.

المبحث الأول

ماهية عقد الامتياز

عملت الدولة على إيجاد حلول مناسبة لمشكلة العقار الصناعي باعتباره عقبة في طريق الاستثمار، فلا يمكن ترقية العقار دون تسهيل عمل المستثمر فيه، لذا كان لزاما على الدولة أولا توفير العقار⁽¹⁾، ومن ثمة تقنين عملية الحصول عليه عن طريق تنظيم عقد الامتياز كحل قانوني مناسب.

وعليه، سيتم التعرض لمفهوم عقد الامتياز في (المطلب الأول) وتكوين عقد الامتياز في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم عقد الامتياز

عمل المشرع من خلال تكريسه لعقد الامتياز كآلية وحيدة للاستغلال الأحسن للعقار الصناعي، على ضمان المحافظة على ممتلكات الدولة دون التنازل عنها، لذا سيتم تناوله من خلال هذا المطلب بالدراسة، بالتطرق أولا إلى تعريفه عبر تطوره التاريخي في مختلف القوانين سواء المنظمة له أو تلك المرتبطة به مع الإشارة لعقد التنازل الذي كان أول طرق استغلال العقار الصناعي، وصولا إلى تبني المشرع لعقد الامتياز كنظام وحيد للحصول على العقار الصناعي، مع تبيان خصائصه (الفرع الأول)، وسيتم التعرض للطبيعة القانونية لعقد الامتياز ودراسة مقارنة له مع بعض الحقوق المشابهة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف عقد الامتياز

يختلف مفهوم الامتياز بين القانون الإداري والقانون العقاري، إذ أن هذا المفهوم حسب القانون الإداري هو وسيلة من وسائل تسيير المرافق العمومية أو امتياز المرفق العمومي وقد يسمى كذلك بالتزام المرفق العمومي، ويعتبر عقدا أو اتفاقا تكلف بموجبه الإدارة المانحة سواء

1 - حساين سامية، "التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري"، ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة الوادي، يومي 11 - 12 ديسمبر 2013.

الدولة أو الولاية أو البلدية شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز، بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة. يدير صاحب الامتياز هذا المرفق بالاستعانة بعماله وأمواله متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك، يتقاضى صاحب الامتياز مقابلا مالي لقيامه بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يحدد هذا المقابل في العقد، يدفعه المنتفعون بخدمات هذا المرفق⁽¹⁾.

صدرت التعليمات الوزارية رقم 842/3.94 المتعلقة بعقد الامتياز، التي تحدد النظام القانوني له في تسيير المرافق العمومية، عرفته على أنه: « ... عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فردا أو شركة خاصة إدارة مرفق عام واستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال وأموال يقدمها صاحب الامتياز (الملتزم) على مسؤوليته، مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدماته، وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق »⁽²⁾.

أما فيما يتعلق بالامتياز المنصوص عليه في القانون المدني في المواد من 982 إلى 1002، فإن له مفهوم آخر، فهو أولوية يقرها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته، ويكون للدين امتياز بمقتضى نص قانوني⁽³⁾.

يوجد مفهوم آخر لحق الامتياز في إطار استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة بالدولة الموجهة للاستثمار، ورد ذكره كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي في المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، تطبيقا لمادته 23، صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-322⁽⁴⁾، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة. تطبيقا للمادة 5 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، صدر دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة.

تضمنت المادة الأولى منه تعريفا للامتياز، إذ تنص على: « الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية

1 - لباد ناصر، مرجع سابق، ص ص 220 - 221.

2 - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 119.

3 - المادة 982 من الأمر رقم 75-58، معدل ومتمم، مرجع سابق.

4 - مرسوم تنفيذي رقم 94-322، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر عدد 67، صادر في 19/10/1994.

تستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار»، وهذا ما أكدته المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18، سالف الذكر، المعدلة بالمادة 148 من الأمر رقم 95-27⁽¹⁾ وقد تم تعديلها مرّة أخرى بالمادة 51 من القانون رقم 97-02⁽²⁾ والتي نصت على ما يلي: « يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص خاضعين للقانون الخاص » وبالتالي نظم نهائيا عملية التنازل بالامتياز.

صدر بعد ذلك الأمر رقم 06-11 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة، السالف ذكره، ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 07-121⁽³⁾، تطبيقا لأحكام الأمر رقم 06-11، الذي من خلال تمهيد دفتر الشروط النموذجي المرفق به والخاص بالبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، نص على ما يلي: « يعتبر منح حق الامتياز الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي لإنجاز مشروع استثماري؛ أي أنه من خلال أحكام هذا الأمر تم تقييد عملية التنازل بشروط ».

1 - « يمكن أن تمنح هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية، وجمعيات غير الجمعيات التي لها طابع سياسي ومؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي، وأشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعون للقانون الخاص، أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة من أجل سدّ حاجات تكتسي على وجه الحصر طابع الصالح العام ولاسيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية ». المادة 1/148 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر عدد 82، صادر في 1995/12/31.

2 - قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 89، صادر في 1997/12/31.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 07-121 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27، صادر في 2007/04/25.

صدرت بعد ذلك تعليمة من رئاسة الحكومة⁽¹⁾ إلى وزارات، المالية والداخلية والطاقة والمناجم والصناعة وترقية الاستثمارات... من أجل توقيف وتجميد من تاريخ التعليمة إتمام أي منح للعقار الموجّه للاستثمار، ثارت بسبب ذلك عدة تساؤلات حول الأراضي التي كانت بصدد التصرف فيها بالامتياز الذي سيحول إلى تنازل بعد إنجاز المشروع، حيث أن التنازل في هذه الحالة أصبح ملغى، مما يطرح التساؤل التالي: ما هو مصير المستثمرين الذين تم توقيف الصيغة التي أبرموا بها عقودهم؟، فحسب التعليمة أصبحت وعود التنازل في عقودهم ملغاة من تاريخ صدور التعليمة، نتج عن هذا تخوف المستثمرين من إبرام عقود كهذه مع الدولة لغياب الاستقرار والأمن القانوني.

تلى هذه التعليمة صدور الأمر رقم 04-08 الذي ألغى الأمر رقم 11-06 ومعه المرسوم التنفيذي رقم 121-07، وفيه يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشروط احترام التعمير المعمول بها، وبذلك يكون هذا الأمر قد ألغى تماما نظام التنازل.

بعد تعديل الأمر رقم 04-08 بموجب القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 أين تم تكريس التراضي كطريق وحيد لمنح حق الامتياز، واستغنى بذلك عن طريق البيع بالمزاد العلني، فإن المشرع لم يتطرق في هذا القانون لتعريف الامتياز كذلك.

يلاحظ من خلال كل ما تم التطرق إليه سابقا من مراحل تطور تاريخية لمنح الامتياز، أنه رغم توحيد المشرع في كتابة التمهيدات في كل المراسيم والقوانين وحتى دفاتر الشروط التي ألحقت بها، التي تطرقت للموضوع بكتابة جملة « ... يحدد كفيات وشروط منح الامتياز... »، إلا أنه يظهر أن المرسوم التنفيذي رقم 94-322 هو الوحيد الذي خصّه المشرع بفقرة عنونت بتعريف عقد الامتياز، وهذا ما لم يكن موجودا في باقي القوانين والمراسيم التي تعرضت لمنح الامتياز خلال مراحل تطوره التاريخي، ويمكن كذلك ملاحظة تطرق المشرع في دفتر الشروط الملحق بكل من: المرسوم التنفيذي رقم 09-152 والمرسوم التنفيذي رقم 09-153 للمقصود

1 - تعليمة رئاسة الحكومة مؤرخة في 26 جويلية 2008، إلى وزير الدولة، وزير الداخلية، والجماعات المحلية، وزير المالية، وزير الطاقة والمناجم، وزير الصناعة وترقية الاستثمارات، ووزير تهيئة الإقليم والبيئة والسياحة، تتضمن توقيف وتجميد إتمام أي منح للعقار الموجه للاستثمار.

بمنح الامتياز في التمهيدي، مما يدل على أن المشرع قد اكتفى بالتعريف الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 94-322.

ويمكن استخلاص خصائص هذا العقد من خلال ما تمّ عرضه كالتالي:

- أن عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري⁽¹⁾، وهو حق الانتفاع.
- أنه عقد زمني، يبرم لمدة 33 سنة وهي مدة قابلة للتجديد مرتين، حسب درجة أهمية المشروع، إذ لا يجوز أن يتجاوز 99 سنة⁽²⁾.
- عقد الامتياز يرد على قطعة أرضية تابعة للأملك الوطنية الخاصة للدولة، غير مخصصة أو محتملة التخصيص، حيث أن الأملك الخاصة للدولة يمكن أن تكون محل تصرف أو تنازل عكس الأملك الوطنية العامة التي لا يمكن أن تكون محل تملك أو تصرف أو حجز أو تقادم⁽³⁾.
- عقد الامتياز هو عقد إداري⁽⁴⁾.
- عقد الامتياز هو عقد شكلي، لأنه محرر من طرف موظف عمومي يتمثل في المدير الولائي لأملك الدولة⁽⁵⁾.
- عقد الامتياز هو عقد يمنح مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية كما هي محددة من مصالح أملك الدولة المختصة إقليمياً والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز، وتحين الإتاوة السنوية بعد انقضاء كل فترة (11) إحدى عشر سنة⁽⁶⁾.
- عقد معاوضة، كل طرف يأخذ مقابل ما يعطيه.
- عقد يستفيد منه شخص طبيعي أو معنوي.
- عقد ملزم لجانبين، بحيث أن الدولة تلتزم بمنح العقار، والمستثمر يلتزم بإنجاز المشروع.

1 - الحق العيني هو سلطة مباشرة يقرها القانون لصاحب الحق على عقار معين، بحيث يمكنه من استعماله واستغلاله دون وساطة أحد.

وبمقابل الحق العيني هناك الحق الشخصي والذي هو رابطة قانونية. محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، د.ت.ن، ص 24.

2 - نشير إلى أن مدة الامتياز في ظل أمر رقم 06-11 في مادته 2/4 كانت تقدر بـ 20 سنة، تجدد للمرة واحدة.

3 - المادة 04 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

4 - المادة 10 من الأمر رقم 08-04، مرجع سابق.

5 - المادة 10 من الأمر رقم 08-04، المرجع نفسه.

6 - المادة 9 من الأمر رقم 08-04، المرجع نفسه.

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

تبرم الإدارة المالكة للعقار عقد الامتياز مع المستثمر، وبموجبه يتم استغلال العقار من طرف المستثمر لفترة زمنية محددة، مقابل دفعه إتاوة الانتفاع به. يكون منح الامتياز في شكل قرار صادر عن الوالي، يسمح لإدارة أملاك الدولة بتحرير عقد امتياز، إذ نصت المادة 10 من الأمر رقم 04-08 على أنه: « يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز ». تلي مرحلة منح الامتياز بقرار من الوالي مرحلة ثانية هي تكريس ذلك المنح بعقد إداري محرر من قبل إدارة أملاك الدولة كما ذكر سابقا، على أن يكون مرفقا بدفتر أعباء يظهر فيه بوضوح برنامج الاستثمار وشروط منح هذا الامتياز.

أضف إلى ذلك إلى أن المشرع الجزائري عند نصه على أن الامتياز هو الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي، أرفقه بدفتر شروط معد سلفا. بذلك يمكن القول أن عقد الامتياز ذو طبيعة مختلطة، إذ يجمع بين مركزين: الأول؛ مركز تعاقدية تطبق عليه أحكام القانون المدني، والثاني؛ مركز تنظيمي تطبق عليه أحكام القانون الإداري باعتباره قانون عام له سلطات معينة تختلف عن العقد المدني، فيحوي حق توقيع الجزاء كالفسخ، حق تعديل العقد، حق الرقابة والمتابعة، لأن الأصل في الامتياز هو حلول شخص أو شركة محل الدولة في تشغيل مرفق اقتصادي عام، ويعطى حق الانتفاع لصاحب الامتياز على محل الامتياز لمدة زمنية طويلة⁽¹⁾.

يشتهر عقد الامتياز مع مفاهيم أخرى معروفة في القانون، لكن خصائصه أضفت عليه طبيعة خاصة جعلته يتميز عنها، يتضح ذلك من خلال مقارنته على التوالي بكل من:

- بالنسبة لحق الانتفاع: ذهب الفقه إلى القول بأن حق الانتفاع هو حق عيني عقاري، يخول لشخص معين الانتفاع بشيء أو حق للغير، إلا أنه لم يرد في القواعد العامة للقانون أي تعريف لحق الانتفاع⁽²⁾.

يمكن الاستنتاج إذن أن حق الانتفاع هو:

1 - بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاثر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان 2012، ص 232.

2 - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 70.

- حق عيني عقاري.

- حق مؤقت ومحدد بمدة معينة.

- الشخص المنتفع محل اعتبار في العقد.

يتمتع حق الامتياز بنفس المميزات والخصائص مما يدفع إلى القول بأن حق الامتياز يترتب عنه حق انتفاع، إذ أنّ حق الامتياز ليس حقا عينيا عقاريا بذاته وإنما يترتب الحق العيني العقاري عن الاستغلال الممنوح بواسطة عقد الامتياز.

- **بالنسبة لحق الحكر:** يعتبر حق الحكر من الحقوق العينية التي ترد على عقار في حاجة إلى الإصلاح، ويخول صاحبه نظير القيام بتعميره أو الغرس فيه الانتفاع بهذا العقار بالإضافة إلى دفع أجره انتفاعه به. ويمكن لصاحب حق الحكر التصرف في العقارات موضوع الحكر بكل التصرفات الناقلة للملكية أو المرتبة للحقوق.

يترتب على ذلك اعتبار حق الحكر حق عيني مثله مثل حق الامتياز، إلا أنّ الاختلاف الذي يميز بينهما يكمن في أن حق الامتياز وإن كان يترتب حقوقا على العقارات موضوع الامتياز، لكنه لا يمكن من خلاله القيام بأي تصرف ناقل للملكية.

- **بالنسبة لعقد الإيجار:** ويعرّف على أنه العقد الذي يخول للمستأجر حق انتفاع بالعين المؤجرة، مدة معينة لقاء دفع أجره معينة، وعليه فإن عقد الإيجار يتميز بعدة خصائص نذكر منها:

- عقد الإيجار عقد محدد المدة.

- عقد الإيجار يترتب حق انتفاع.

- عقد الإيجار يمنح لشخص طبيعي ومعنوي.

- عقد الإيجار يكون لقاء دفع أجره.

- عقد الإيجار يترتب حق شخصي.

يتبين أن كلا العقدين من عقود المعاوضة، أي لقاء دفع أجره وهذا رغم أن الإتاوة التي يدفعها صاحب حق الامتياز لا تقابل بمقدار الانتفاع ولا تحدد على أساس ذلك فهي مجرد إتاوة إيجارية، كما أن كل من العقدين من العقود المحددة المدة، وإن كانت مدة الامتياز أطول من مدة الإيجار⁽¹⁾.

1 - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص ص 70 - 72.

المطلب الثاني

تكوين عقد الامتياز

يعد الامتياز من التصرفات التي تبرز الأشخاص العامة طرفا فيه، ومع ذلك فهو ليس تصرف انفرادي يتخذه الشخص العام استنادا إلى ما يتمتع به من سلطات استثنائية أو ما يمنحه له القانون من صلاحيات، وإنما هو عقد، أي رابطة قانونية تقوم على اتفاق طرفين: الإدارة المانحة للامتياز وصاحب الامتياز (الفرع الأول). لكنه من جهة أخرى يعدّ عقدا إداريا لذلك فإن إبرامه لا يتوقف على توفر الأركان العامة للعقود وإنما يقتضي إتباع بعض الإجراءات الإدارية تقتضيها طبيعته (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أطراف عقد الامتياز

يقوم عقد الامتياز على توافق إرادتين بقصد إحداث أثر قانوني، لكنه يتميز بخصوصية هامة هي التفاوت في المراكز القانونية لأطرافه، لأن أحد هذه الأطراف هو شخص سيادي، يتمتع بمزايا خاصة وهو الذي يمنح الامتياز (أولا)، بينما يعد الطرف الآخر شخصا خاصا لا يتمتع، بالرغم من قوته الاقتصادية والمالية، بأية سيادة وهو المستفيد من الامتياز (ثانيا).

أولا - مانح الامتياز:

تنص المادة 3 من الأمر رقم 08-04، المعدلة في 2011 على ما يلي:

« يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط، عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة المتوفرة ... ».

تضيف المادة 5 من القانون نفسه، والمعدلة أيضا في 2011 وفي 2013 في شطرها الأول ما يلي: « يرخّص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي ... ».

يتضح لنا من خلال هاتين المادتين ومن خلال تعريف عقد الامتياز، الذي تعرضنا له، والوارد في دفترتي الشروط النموذجيين المتعلقين بمنح الامتياز بالتراضي، والملحقين بالمرسومين رقم 09-152 و 09-153 السالف ذكرهما، أنّ مانح الامتياز هي الدولة باعتبارها مالكة الأراضي محل الامتياز، فهي الطرف الأول في هذا العقد.

لم يعرف القانون المدني الدولة، بل اكتفى بمنحها الشخصية المعنوية في المادة 49⁽¹⁾ منه، أما القانون الإداري، فيعتبرها جميع الهيئات الإدارية المركزية وهي رئاسة الجمهورية والوزارة

1 - تنص المادة 1/49: « الأشخاص الاعتبارية هي: - الدولة، الولاية، البلدية »، أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

الأولى والوزارات والمديريات العامة وكل ما هو مركزي ولو كان خارج العاصمة. كما يعرفها القانون الدستوري على أساس أركانها وهي الشعب، السلطة ذات السيادة والإقليم⁽¹⁾، وقد نصّ الدستور في المادة 11: «تستمد الدولة مشروعيتها وسبب وجودها من إرادة الشعب شعارها "بالشعب وللشعب" وهي في خدمته وحده»⁽²⁾.

يقصد بالدولة في إطار عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي الجهة الإدارية التي تمثلها، وهنا نفرق بين الجهة الإدارية مانحة الترخيص والجهة الإدارية محررة العقد الإداري⁽³⁾.

يمثل الدولة في منح الامتياز على العقار الصناعي، الوالي حسب المادة 5 من الأمر رقم 04-08 السالفة الذكر. أما في تحرير العقد، فيمثلها مدير أملاك الدولة وهذا حسب ما نصت عليه المادة 10 من الأمر نفسه، لكونه المفوض من قبل وزير المالية بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة⁽⁴⁾، والذي يعتبر المتصرف باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الأملاك الخاصة التابعة للدولة ويضفي عليها الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها حسب ما جاء في المادة 120 من قانون الأملاك الوطنية⁽⁵⁾. إذن، يتولى مدير أملاك الدولة إبرام عقد الامتياز ويرفقه بدفتر شروط يحدد بنود وشروط العقد باسم الدولة ولحسابها وبإشرافها⁽⁶⁾.

إذا كانت الدولة طرفا رئيسيا في عقد الامتياز لأنها مالكة الأراضي، فإنّ المستفيد منه أيضا يعد طرفا رئيسيا فيه إذ لا يمكن للدولة إبرام العقد بدونه لأنه هو من يقوم بإنجاز المشروع الاستثماري.

1 - بلكعبيات مراد، مرجع سابق، ص 230.

2 - دستور 1996، مرجع سابق.

3 - لكل مخلوف، العقار الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني ومتطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر، مداخلة مقدمة في إطار ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر 2013، ص 12.

4 - هذا ما أكدته المادة (19) من دفتر الشروط المتعلقة بمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 بنصها: «يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية.... بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ...» وهو ما ورد أيضا في المادة 18 من دفتر الملحق بالمرسوم رقم 09-153، مرجع سابق.

5 - قانون رقم 90-30، مرجع سابق.

6 - بلكعبيات مراد، مرجع سابق، ص 232.

ثانيا - المستفيد من الامتياز:

تنص المادة 3 من الأمر رقم 04-08 على ما يلي: « يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط... لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية... ».

يتضح من خلال هذا النص ومن خلال تعريف عقد الامتياز أعلاه، أن الطرف الآخر في العقد هو المستفيد من حق الامتياز أو صاحب الامتياز، كما عبر عنه المشرع، وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز مشروع استثماري أي المستثمر يرى البعض، أنه من المستحسن استعمال مصطلح "المستثمر" بدل مصطلح "المستفيد" لأنه أكثر دقة ويترك أثرا في الشخص نفسه وينمي فيه روح العمل والمخاطرة، فضلا عن أنه مصطلح يتماشى وفلسفة النظام الليبرالي عكس مصطلح المستفيد الذي يستعمل عادة في ظل النظام الاشتراكي، كما أن مصطلح صاحب الامتياز يقترن بمفهوم عقد الامتياز في القانون العام⁽¹⁾.

يمكن القول أن المستثمر هو كل من يقوم بالاستثمار في مجال معين. أما الاستثمار فهو مفهوم اقتصادي واسع يقوم على أساس توظيف الأموال في القيام بنشاطات اقتصادية من أجل تحقيق الأرباح، ويشمل جميع النشاطات فقد يكون في مجال الصناعة، الزراعة، السياحة أو الترقية العقارية إلى غير ذلك⁽²⁾، وما يهم في هذه الدراسة هو المستثمر في المجال الصناعي، أي الذي يوظف أمواله في إقامة نشاطات صناعية وذلك في إطار عقد الامتياز.

يخضع المستفيد من الامتياز باعتباره مستثمرا لأحكام قانون الاستثمار حسب المادة الأولى من القانون المتعلق بتطوير الاستثمار والتي تنص على ما يلي: « يحدد هذا الأمر النظام الذي

1 - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 13.

2 - ساسي سليم، مرجع سابق، ص 01.

- حددت المادة 2 من الأمر رقم 03-01، المتعلق بتطوير الاستثمار، النشاطات التي تدرج ضمن مفهوم الاستثمار بنصها:

« يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا الأمر ما يأتي:

1- اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، أو توسيع قدرات الإنتاج، أو إعادة التأهيل، أو إعادة الهيكلة،

2- المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية،

3- استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية.»

يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/أو الرخصة»⁽¹⁾.

نستخلص من كل ما سبق نقطتين أساسيتين هما:

- قد يكون المستثمر الذي يعتبر طرفا في عقد الامتياز إما مؤسسة عمومية، أو شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، والملاحظ أنه عند تعريف هذا العقد في دفاتر الشروط السالفة الذكر، لم يذكر المؤسسة العمومية.

- قد يكون المستثمر شخصا وطنيا أو أجنبيا⁽²⁾، فلم يشترط المشرع جنسية معينة بل فتح المجال أمام الوطنيين والأجانب على حدّ السواء. يعدّ مستثمرا وطنيا كل من يحمل الجنسية الجزائرية، بينما يعتبر مستثمرا أجنبيا في قانون الاستثمار الجزائري، كل شخص طبيعي أو معنوي يحمل جنسية دولة غير الجنسية الجزائرية وهذا حسب معيار الجنسية، فإذا كان شخصا طبيعيا يجب أن يحمل جنسية دولة تقيم معها الجزائر علاقات، أما جنسية الشخص المعنوي، فتكون بالنظر إلى دولة مقره الاجتماعي التي تتعاقد معها الجزائر⁽³⁾. في هذا الإطار، كرس المشرع الجزائري مبدأ المساواة في المعاملة بين المستثمر الوطني والأجنبي في الحقوق والواجبات المتعلقة بالاستثمار من خلال المادة 14 من الأمر رقم 03-01⁽⁴⁾.

1 - أمر رقم 03-01، مرجع سابق.

2 - عرف مشروع اتفاقية الاستثمار المتعددة الأطراف "AMI" الذي أعدته منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية "OCDE" المستثمر بأنه: « ليس فقط هو المتمتع بجنسية دولة متعاقدة، لكنه أيضا من المقيمين بصفة قانونية دائمة على أراضيها، وهو أي شخص حقيقي أو اعتباري حتى وإن كان النشاط الذي يقوم به ليس لأغراض الربح»، مزبوط لامية، لونيس حسبية، عقد الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العام، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 31 أكتوبر 2013، ص 21.

3 - عيب لامية، حوالي مونية، معاملة الاستثمار في الجزائر على ضوء الإصلاحات الجديدة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 02 نوفمبر 2013، ص 94.

4 - تنص المادة 14: « يعامل الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب بمثل ما يعامل به الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الجزائريون في مجال الحقوق والواجبات ذات الصلة بالاستثمار. ويعامل جميع الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الأجانب نفس المعاملة مع مراعاة أحكام الاتفاقيات التي أبرمتها الدولة الجزائرية مع دولهم الأصلية»، أمر رقم 03-01، مرجع سابق.

الفرع الثاني

إبرام عقد الامتياز

لا يختلف عقد الامتياز عن سائر العقود من ضرورة توفر الأركان العامة المتمثلة في الرضا، المحل، السبب والشكلية باعتباره وارداً على عقار، وكذا حتمية تحقق شروط صحة الانعقاد من حيث الأهلية وسلامة الإرادة من العيوب ومشروعية المحل والسبب. لكن هناك مجال مشترك بين العمل التعاقدى والعمل الانفرادي للإدارة في عقد الامتياز، لذلك لا بد من مراعاة بعض الإجراءات التي تقتضيها طبيعة العقد، للحصول على الحق في الامتياز. سنبيين فيما يلي هذه الإجراءات بتحديد الطريقة التي يمنح بها (أولاً) والمراحل التي يمر بها (ثانياً).

أولاً - اعتماد أسلوب التراضي كنمط وحيد لإبرام عقد الامتياز:

كرس القانون رقم 04-08 عقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، كان العقد يبرم بطريقتين هما المزداد العلني كأصل والتراضي كاستثناء عملاً بما ورد في المادة (3) منه: « يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء، عن طريق المزداد العلني المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة ... ».

كان منح الامتياز وفقاً لأسلوب التراضي مجرد استثناء على القاعدة العامة، يتم اللجوء إليه في حالات معينة محددة قانوناً على سبيل الحصر⁽¹⁾، وكان يمنح بموجب ترخيص من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار⁽²⁾.

استمر هذا الوضع إلى غاية صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الذي عدل المادة 3 في مادته 15 حيث أصبحت تنص في شطرها الأول: « يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن

1 - تنص المادة 1/7 من الأمر رقم 04-08: « تكون قابلة لمنح الامتياز بالتراضي، مشاريع الاستثمار التي:

- يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية،

- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن،

- محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة،

- تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة »، (ملغاة).

2 - تنص المادة 6 من الأمر رقم 04-08: « يرخص منح الامتياز بالتراضي من مجلس الوزراء وباقتراح من

المجلس الوطني للاستثمار ». (ملغاة).

طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة...»، كما ألغى المادتين 6 و7 في مادته 16⁽¹⁾.

ألغى إجراء منح الامتياز عن طريق المزاد العلني بعدما كان محل انتقاد، خاصة من قبل المستثمرين الذين رأوا فيه تفكيكا واضحا لسوق العقار في الجزائر، فضلا عن كونه يتميز بإجراءات معقدة وطويلة⁽²⁾. تمّ بذلك تكريس أسلوب التراضي كنمط وحيد لمنح الامتياز⁽³⁾، والذي يعتبر إجراء أكثر ليونة وفعالية، فاعتبره البعض أسلوبا غير تنافسي⁽⁴⁾، يسمح بإعطاء المزيد من التسهيلات الإدارية من قبل الدولة، ويضبط بكيفية واضحة حقوق وواجبات كل من مانح الامتياز وصاحب الامتياز، كما يسمح بإقامة صلة متينة بين العقارات والدولة والاستثمارات⁽⁵⁾. لكن، يعتبره البعض الآخر أسلوبا لا يتسم بالشفافية في حالة عدم منح حق الطعن للمستثمرين الذين لا يرضون بطريقة منح العقار الصناعي وفقا لأسلوب التراضي، وهذا تكريسا لمبدأ التساوي فيما بينهم قصد الوصول لمختلف الأوعية العقارية مهما كانت طبيعتها⁽⁶⁾.

تجدر الإشارة إلى أنّ المشرع ورغم إلغائه لإجراء المزاد العلني والمواد المنظمة له في الأمر رقم 04-08، إلا أنه لم يعدل المراسيم التنفيذية رقم 152-09 و153-09، والتي نصت في مجمل موادها على المزاد العلني كأصل والتراضي كاستثناء⁽⁷⁾، مما يؤدي إلى تناقض في النصوص القانونية لذا يجب تعديلها بما يتلاءم والنصوص الجديدة.

1 - أمر رقم 11-11، مرجع سابق.

2 - بوحفص جلاب نعناعة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجهات السوق العقارية وآفاقها، مرجع سابق، ص 9.

3 - « **Consécration de la procédure du gré à gré comme mode unique d'octroi de la concession portant sur la disponibilité foncière et immobilière publique.** », Aniref voice, bulletin d'information trimestriel, N°11, septembre 2011, p 4.

4 - « **...le gré à gré est, par définition, un mode anticoncurrentiel,...** », AKROUNE (Y), "LE NOUVEAU SYSTEME DE GESTION DU FONCIER ECONOMIQUE", Journal de Droit des Affaires, supplément bimestriel de la lettre juridique, N°03, édité par Juris.com en collaboration avec le comité national de la Chambre de Commerce Internationale, s.d, p28.

5 - بوحفص جلاب نعناعة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجهات السوق العقارية وآفاقها، مرجع سابق، ص 10.

6 - موهوبي محفوظ، مرجع سابق، ص ص 72، 73.

7 - مثلا المواد 2، 3، 8، 9، 13، 14، من المرسوم رقم 152-09، والمواد 4، 15، 17، 18، 19، من المرسوم رقم 153-09، مرجع سابق.

ثانيا - مراحل إبرام عقد الامتياز وفقا لأسلوب التراضي:

يمر عقد الامتياز بمراحل أساسية عند إبرامه، تتلخص فيما يلي:

أ- تقديم طلب الحصول على عقار صناعي:

يجب على المترشح للامتياز أن يكون ملفا فيه طلب يوجه إلى الوالي المختص إقليميا، ويودع لدى أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، حسب ما قضت به المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 السالف ذكره، بنصها: « يرسل المترشح للامتياز بالتراضي على قطعة أرض، طلبا إلى اللجنة يرفق بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع »⁽¹⁾.

اكتفت هذه المادة بذكر أن الطلب يرفق بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع على خلاف ما جاء في المراسيم السابقة⁽²⁾، التي حددت الوثائق التي يجب أن يحتويها الملف، يجب أن يرد في الطلب بيان لطبيعة المشروع الاستثماري، ويرفق بدراسة تقنية واقتصادية⁽³⁾ مع استمارة تقنية يملؤها المترشح تمنح له من طرف اللجنة⁽⁴⁾، إضافة إلى خطة تمويل تبين التكلفة المالية التقديرية للمشروع، مبلغ التمويل الشخصي ومبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها والتي يستطيع التصرف فيها⁽⁵⁾.

ب- مسار الطلب:

تتظر اللجنة في طلبات منح الامتياز وتفصل فيها في أجل أقصاه 30 يوما حسب المادة 4

1 - مرسوم تنفيذي رقم 10-20، مرجع سابق.

- يجب تقديم الملف في 12 نسخة، حسب المعلومات التي تحصلنا عليها من مديرية الصناعة لولاية تيزي وزو.

2 - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 07-120، مرجع سابق.

المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121، مرجع سابق.

3 - ورد في المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 أن هذه الدراسة يعدها مكتب دراسات معتمد، تبين لاسيما تشكيلة البناءات، عمليات التهيئة المزمع إنجازها وخصائصها، مساحة القطعة الأرضية اللازمة وموقعها، الاحتياجات التي يقتضيها المشروع (ماء، غاز، كهرباء،...)، نوع الارتفاقات والأضرار المحتملة، مخطط إجمالي للإنجاز المزمع يشمل خصيصا على كشف وصفي وتقديري للعملية وبرنامج الأشغال.

4 - أنظر الملحق.

5 - هذا ما أكدته نص المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز بالتراضي والملحق بالمرسوم رقم 09-152، والمادة 14 من دفتر الملحق بالمرسوم رقم 09-153، مرجع سابق.

من المرسوم رقم 10-20، بناء على الآراء التقنية المقدمة من مختلف الأعضاء المكوّنين للجنة. في حالة قبول الطلب، تقوم اللجنة باقتراح منح الامتياز على الوالي الذي له وحده صلاحية اتخاذ قرار الترخيص بمنح الامتياز، وذلك حسب ما جاء في الفقرة الأولى من المادة 5 من الأمر رقم 04-08 المعدلة على التوالي بالمادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁽¹⁾، وبالمادة 34 من قانون المالية لسنة 2013⁽²⁾، والتي تنص:

« يرخّص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.»

أما في حالة عدم قبول الطلب، يعاد الملف إلى صاحبه، هنا لم يبيّن المشرع ما إذا كان للمتشرّح الحق في الطعن في قرار الرفض أم لا.

ج- تحرير العقد:

بعد إصدار الوالي قرار الترخيص بمنح الامتياز، يصدر أمرا إلى مدير أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز باعتباره موثق الدولة، كما سبق لنا القول، يرفق بدفتر شروط يحدد بنود وشروط منح الامتياز، حسب ما ورد في المادة 10 من الأمر رقم 04-08، والمادة 17 من المرسوم رقم 09-152، والمادة 21 من المرسوم رقم 09-153 السالف ذكرها.

يستوجب عقد الامتياز، باعتباره واردا على عقار، إجراء آخر هو الشهر، ذلك أن القانون أوجب شهر كل التصرفات الواردة على العقار لدى المحافظة العقارية حسب المادة 793 من القانون المدني⁽³⁾. يعد الشهر الإجراء الذي يترتب الأثر العيني للعقد المتمثل هنا في حق الانتفاع بالقطعة الأرضية، ويهدف إلى إعلام الغير بالتصرف الوارد على العقار محل عقد الامتياز،

1 - أمر رقم 11-11، مرجع سابق.

2 - قانون رقم 12-12، مرجع سابق.

3 - « لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري»، أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

بحيث تكون له حجية في مواجهة الكافة⁽¹⁾، وهذا طبقا للمادتين 15 و16 من الأمر رقم 74-75⁽²⁾، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. ليست الدولة، إذن، معفاة من تطبيق أحكام قانون الشهر العقاري والمقررة بالأمر رقم 74-75 ومراسيمه التطبيقية⁽³⁾. إذ لا يمكن للإدارة التذرع بصلاحيات السلطة العامة لتضم أملاكها إلى ذمتها أو تنشئ أو تعدل أو تزيل حقا من الحقوق العينية العقارية دون أن تحوز سنداً رسمياً مشهراً يبرر تصرفها، لأن الشهر مصدر للحق العيني، وتعد أحكامه من النظام العام يجب أن يثيرها القاضي من تلقاء نفسه. وضعت هذه الأحكام من أجل ضبط الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات الواردة عليها، لذا ينبغي أن تكون الإدارة أول من يسهر على تطبيق أحكام هذا القانون⁽⁴⁾.

تجدر الإشارة إلى أن مديرية أملاك الدولة تتولى تحرير العقد ثم تقوم بشهره لدى مصالح الحفظ العقاري نظير مقابل، بحيث يتعين على المستفيد دفع أجر مصلحة أملاك الدولة، وحقوق التسجيل الذي غرضه استيفاء الدولة للجانب الضريبي، وكذا رسم الشهر العقاري، حسب المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 09-152⁽⁵⁾، والمادة نفسها من الدفتر الملحق بالمرسوم رقم 09-153⁽⁶⁾. يمكن تقسيم حقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري المستحق بمناسبة إعداد عقود الامتياز على ممتلكات الدولة، وتدفع سنوياً بناء على طلب المكلف بالضريبة وعلى مدى مدة عقد الامتياز⁽⁷⁾. تضيف المادة 32 من قانون المالية لسنة 2013: « تعفى عقود الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، التي تعدها إدارة أملاك الدولة في إطار تسوية الأملاك العقارية المحازة على سبيل الانتفاع

1 - أنظر زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، مرجع سابق، ص ص 67، 75.

2 - أمر رقم 74-75، مرجع سابق.

3 - مرسوم رقم 62-76، مرجع سابق.

4 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 41.

5 - مرسوم تنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

6 - مرسوم تنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

7 - المادة (18) من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 التي عدلت المادة (28) من الأمر رقم 10-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، أمر رقم 11-11، مرجع سابق.

من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية»⁽¹⁾.

بهذا ينعقد عقد الامتياز وتسلم مديرية أملاك الدولة للمستفيد وثيقتين هما:

- عقد الامتياز؛ الذي يترجم الاتفاق المبرم بين الإدارة المانحة للامتياز والمستفيد، ويقتصر على تحديد أطراف العقد وضبط مضمونه، فهو الإطار العقدي بين مانح الامتياز والمستفيد منه⁽²⁾.

- دفتر الشروط؛ الذي يشكل المنبع الأساسي لشروط الامتياز وحقوق والتزامات الطرفين، تقوم بإعداده الجهة الإدارية مانحة الامتياز المؤهلة لهذا الغرض، ويحدد الترتيبات المتعلقة بالإنشاءات المطلوب إنجازها والتدابير الواجب اتخاذها⁽³⁾. تعتبر دفاتر الشروط المتعلقة بعقود الامتياز على العقار الصناعي، نموذجية مصادق عليها من خلال المراسيم رقم 152-09 و 153-09 السالفة الذكر.

1 - قانون رقم 12-12، مرجع سابق.

2 - أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 12 ديسمبر 2013، ص 75.

3 - شايب كريمة، عقد الامتياز ودوره كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 1، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012، ص 211.

المبحث الثاني

آثار عقد الامتياز

أدمج الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية جميع أنواع العقار الصناعي ضمن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وقد جاء المرسومين رقم 152-09 و 153-09 المطبقين لأحكامه بجملة من الحقوق يستفيد منها كل من المستثمر والدولة مانحة الامتياز، بالإضافة إلى التزامات تقع على عاتق طرفي العقد، وكل من هذه الحقوق والأعباء واردة في دفتري الشروط المرفق بعقد الامتياز، يستفيد منها وتقع على عاتق المستفيد والدولة بعد حيازة المستثمر للقطعة أو العقار الممنوح من الدولة وبدء الانتفاع.

سيتم التعرض لحقوق عقد الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز ولما منح الامتياز في (المطلب الأول) وبعدها نتعرض للالتزامات المترتبة عن عقد الامتياز لكل من صاحب الامتياز ولما منح الامتياز في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الحقوق المترتبة عن عقد الامتياز

عمل المشرع من خلال تكريسه لعقد الامتياز، على منح المستفيد من العقار الصناعي، مجموعة من الحقوق يستفيد منها وذلك بعد شروعه بالانتفاع بالعقار أو القطعة الأرضية، وإلى جانب حقوق صاحب الامتياز فللدولة مانحة الامتياز كذلك حقوق أقرها المشرع من خلال دفتري الشروط الملحقين بالمرسومين التنفيذييين رقم 152-09 و 153-09.

سيتم التعرض للحقوق المترتبة لصاحب الامتياز في (الفرع الأول)، ولحقوق مانح الامتياز في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

حقوق صاحب الامتياز

يخول لصاحب الامتياز باعتباره طرفا في العقد مجموعة من الحقوق ورد النص على أغلبها في دفتر الشروط الملحق بالعقد الذي أبرمه، تتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

أولاً- الحصول على رخصة بناء:

اشترط القانون بعض القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير وجعلها إلزامية في عملية استغلال المواقع الصناعية، وذلك تحقيقاً للمنفعة العامة والاستغلال الحسن والدائم للعقار الصناعي، فأوجب أن يكون أي إنجاز مهما كان نوعه أو مجال استعماله صناعياً محل مجموعة من الرخص والشهادات المسبقة تقدم من المصالح المعنية بذلك.

وردت هذه الرخص في القانون رقم 90-29، وكذا النصوص التنفيذية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-175⁽¹⁾، والمرسوم التنفيذي رقم 91-176⁽²⁾، وستقتصر الدراسة على رخصة البناء فقط، مادام أن المشرع قد نص صراحة على حق المستفيد في الحصول عليها وذلك في المادة 11 من الأمر رقم 08-04 لأنها مرتبطة باستغلال العقار الصناعي⁽³⁾.

تعد رخصة البناء آلية أوجدها المشرع لضمان رقابة الإدارة على المجال العمراني وذلك بجعل الحصول عليها لزاماً على كل من يريد تشييد بناية جديدة، تحويل أو تمديد بناية قديمة، سكنات فردية أو جماعية⁽⁴⁾. اشترطت المادة 53 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولم يستثن من هذه المادة إلا البنايات التي لها طابع سري وهي المتعلقة بالدفاع الوطني⁽⁵⁾.

يلاحظ من استقراء أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، سالف الذكر، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-176 أن طلب رخصة البناء يقدم على استمارة خاصة ممضية ومرسلة إلى البلدية التي تشيد فيها البناية.

1 - مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 ماي 1991، يتضمن تحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26، صادر في 01/06/1991.

2 - مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادر في 01/06/1991، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03، مؤرخ في 7 جانفي 2006، ج ر عدد 1، صادر في 08/01/2006.

3 - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 60.

4 - باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، 2012/2013، ص 192.

5 - المادة 53 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادر في 02/12/1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، صادر في 15/08/2004.

يرفق الطلب بملف معد في 05 نسخ، لا يمكن أن يعد إلا:

- من قبل المالك، الموكل أو المستأجر المرخص.
- من قبل الهيئة أو المصلحة المكلفة بأرضية البناية.
- أو من أي حائز لقطعة أرض بموجب عقد إداري ينص على تخصيص قطعة أرض أو البناية.

حول المستفيد من حق الامتياز المنصوص عليه في المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 الحق في الحصول على رخصة البناء طبقاً للتشريع المعمول به، وهذا ما جاء به الأمر رقم 95-27، سالف الذكر.

وعليه يحق تقديم طلب رخصة البناء لصاحب الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز برامج الاستثمار، غير أن المشرع في منحه لرخصة البناء خرج عن القاعدة العامة المتمثلة في عدم إمكانية منح الرخصة دون توفر طالبها على عقد ملكية العقار موضوع البناء، وسمح للإدارة أن تمنح هذه الرخصة رغم عدم حيازة المستثمر لعقود الملكية، بل ويملك عقد امتياز فقط والتي لا تعتبر عقود ملكية تامة⁽¹⁾.

لا تمس رخصة البناء، في حقيقة الأمر، ثبوت الملكية، فلا يؤثر الترخيص بالبناء بأي حال من الأحوال على حقوق ذي الشأن في ملكيتهم للأرض، ولا يمكن اعتبارها حجة في منازعة إثبات الملكية، فالرخصة تستهدف مطابقة المشروع الاستثماري لأحكام قوانين التعمير⁽²⁾.

يعتبر الحصول على رخصة البناء من حقوق المستثمر أي صاحب الامتياز، إذ أنه يمكن منح رخصة بناء وحتى رخصة هدم في حالة ما إذا أراد المستثمر إزالة البنايات المقامة على القطعة الأرضية محل الامتياز، لأنها لا تتلائم مع مشروعه ويكون ذلك على حسابه الخاص⁽³⁾.

ثانياً - الحق في ملكية البنايات المنجزة على قطعة الأرض:

يحق للمستفيد من الامتياز إنجاز بنايات على الأرض الممنوح امتيازها له وذلك بعد الحصول على رخصة البناء، عند إتمام مشروع الاستثمار، تكرس إجبارياً ملكية البنايات

1 - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 53.

2 - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 64.

3 - مجلة ANIREF Voice عدد 08، دليل علمي، أجوبة على أسئلتكم.

المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير وبعقد موثق طبقا للمادة 13 من الأمر رقم 04-08، وهنا ما يمكن قوله أن المشرع في الأمر رقم 11-06 لم يشر إلى هذه النقطة على أساس أن الامتياز يتحول إلى تنازل بطلب من المستفيد بعد الانتهاء من إنجاز المشروع الاستثماري⁽¹⁾، ولقد ربطت المادة 14 حق التنازل من طرف المستفيد من منح الامتياز على ملكية البناءات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالإنجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة من طرف الهيئات المؤهلة، وما تجدر الإشارة إليه أنه مادام منح الامتياز يولد حقوق عينية بما فيها ملكية البناءات المنجزة التي تتطلب لوحدها عقد آخر موثق منفرد عن عقد منح الامتياز فإنه كل من عقد الامتياز المحرر من طرف مدير أملاك الدولة وعقد ملكية البناءات الموثق اللاحق يجب أن يتم إشهارهما أمام المحافظة العقارية ما دامت ترتب حقوق عقارية عينية فإنه يجب شهرها لكي تنتقل بين الأطراف وتكون لها حجية في مواجهة الكافة⁽²⁾ على أساس المادة 15 و16 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

نصت على ذلك المادتين 18 و19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، وهذا ما تؤكد ANIREF في عدد مجلتها الثامن (08)، من خلال الدليل العلمي المرفق للعدد، بحيث أن المستثمر هو صاحب الامتياز هو مالك البناءات المقامة وعليه تحرير عقد ملكيتها عند الموثق.

ثالثا - حق الانتفاع بالارتفاقات:

تنص المادة 5 من كل من دفتري الشروط الملحقين على التوالي بالمرسومين التنفيذيين رقم 09-152 و09-153 على أن المستفيد من منح الامتياز ينتفع بالارتفاقات الايجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تنقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز.

رابعا - الحق في إنشاء رهن رسمي لضمان قرض بنكي:

يخول حق الامتياز للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء، كما يسمح له زيادة

1 - المادة 10 من الأمر رقم 11-06 الملغى بموجب الأمر رقم 04-08، مرجع سابق.

2 - زروقي ليلي وعمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 37.

على ذلك بإنشاء رهن رسمي⁽¹⁾، لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها، وذلك كضمان للقروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي باشر في إنجازه، طبقا لنص المادة 11 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008، والمرسوم التنفيذي له رقم 09-152⁽²⁾، وهذا ما أشار إليه كذلك المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

خامسا - الاستفادة من المزايا:

انطلقت الجزائر في مسار الإنعاش الاقتصادي والإصلاح الهيكلي للمؤسسات والنظم القانونية الضابطة للنشاط الاستثماري، وذلك من خلال مجموعة من المزايا والحوافز التي وضعتها لجلب المستثمر الوطني والأجنبي من خلال توسيع آفاق المنافسة وانسحاب الدولة من المجال الاقتصادي بشكل كبير، وكذا تشجيع المبادرات الفردية⁽³⁾.

يحق للمستفيد من الامتياز الاستفادة من المزايا التي يمنحها الأمر رقم 03-01، وذلك حسب المادة 1/3 منه: «تستفيد الاستثمارات المذكورة في المادتين 1 و 2 أعلاه... من المزايا التي يمنحها هذا الأمر»، وقد ورد النص على الاستثمارات التي تتجز في إطار منح الامتياز في المادة الأولى، السالفة الذكر. من أجل ذلك يتعين على المستفيد حسب الفقرة الثانية من المادة الرابعة من نفس القانون، التصريح بمشروعه الاستثماري لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار⁽⁴⁾ التي تمكنه من الحصول على مقرر منح المزايا أو الامتيازات⁽⁵⁾.

1 - تنص المادة 882 من الأمر رقم 75-58 على أنه : « الرهن الرسمي عقد يكسب الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان ».

2 - ورد ذلك في المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

3 - بن عشي حفصية وبن عشي حسين، بيئة الاستثمار العقاري في الجزائر، مداخلة لمقابلة في الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي ، يومي 11 و 12 ديسمبر 2013، ص 8.

4 - تم إنشاؤها بموجب المادة 6 من الأمر رقم 03-01، بعدما كانت تسمى في ظل مرسوم تشريعي رقم 93-12 بوكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها حسب المادة 7 منه. تم تنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 64، صادر في 2006/10/11.

5 - أنظر: المادة 21 من الأمر رقم 03-01، مرجع سابق.

منح المشرع في الأمر رقم 01-03 للمستثمرين الوطنيين والأجانب صنفين من المزايا أدرجها ضمن نظامين، النظام العام والنظام الاستثنائي وذلك في المادتين 9 و10 منه، ذلك أنه إلى جانب استفادة المستثمر من الحوافز الجبائية والجمركية المنصوص عليها في النظام العام، فإنه يستفيد في إطار النظام الاستثنائي من مزايا وإعفاءات خاصة لاسيما إذا قام باستثمارات تساهم في التنمية الاقتصادية للبلاد خاصة عندما يستعمل تكنولوجيات خاصة من شأنها المحافظة على البيئة وحماية الموارد الطبيعية وإدخار الطاقة والمساعدة على تحقيق تنمية شاملة.

يعد الحصول على مقرر منح المزايا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من أهم الضمانات الممنوحة للمستثمرين بموجب التصريح بالاستثمار، وأهم ما أتى به قانون الاستثمار الجزائري هي المساواة بين المستثمرين الوطنيين والأجانب، ولا تكون مصادرة أو نزع الملكية إلا بتعويض، وتفصل الجهات القضائية في كل النزاعات مع مراعاة ما ورد في الاتفاقيات الثنائية إذا ما نصت على المصالحة والتحكيم⁽¹⁾.

سادسا - الحق في تجديد مدة الامتياز:

تكون الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح امتياز لمدة أداها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة، وهو مضمون المادة 04 من الأمر رقم 04-08، والمرسومين التنفيذييين على التوالي رقم 09-152 و09-153، فبالنسبة للأول فقد نص على ذلك في مادته 12، وكذلك في المادة 3 من دفتر الشروط الملحق به، أما الثاني فالمادة 16 تؤكد على مدة (33) سنة القابلة للتجديد مرتين، ومعها المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي.

تجدر الإشارة إلى أن مدة الامتياز في القانون السابق⁽²⁾ كانت تقدر بـ20 سنة، قابلة للتجديد مرة واحدة، ولعل تعديل المشرع لهذه المدة جاء لربطها بما هو وارد في القانون التجاري فيما يتعلق بالمدة القصوى لحياة الشركة من أجل تحقيق الانسجام بين النصوص القانونية.

1 - ساسي سليم، مرجع سابق، ص ص 39-40.

2 - المادة 2/4 من الأمر رقم 06-11، مرجع سابق.

الفرع الثاني

بالنسبة لمناح الامتياز

ينتج عن عقد منح الامتياز حقوق لكل من الطرفين، وحقوق منح الامتياز تتمثل فيما يلي:

أولا - حق الرقابة طوال مدة عقد الامتياز:

يحق للدولة، باعتبارها مالكة للعقار، أن تتخذ كافة التدابير اللازمة للمحافظة على ملكيتها وضمان سلامة العقار المنتفع به دون المساس بحق المنتفع، وذلك من خلال سلطة الرقابة الممنوحة لها، والتي مقتضاها التحقق من أن المستفيد من حق الامتياز يباشر تنفيذ العقد طبقا لشروطه⁽¹⁾، وحسب الأشكال المحددة في دفتر الشروط. اعتبار الدولة صاحبة حق الرقبة من طرف يسمح لها بممارسة حق مراقبة المستفيد من حيث استغلاله الجدي والفعلي للقطعة الأرضية محل الامتياز وعدم تحويلها عن الغرض المحدد لها المتمثل في إنجاز المشروع الاستثماري المنفق عليه، والدليل على ذلك أنه لا يمكن تغيير النشاط الاستثماري إلا بعلم مسبق وموافقة من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كهيئة مسيرة⁽²⁾، تضيف الفقرة الأخيرة من المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على وجوب إعلام إدارة أملاك الدولة بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز وذلك تحت طائلة البطلان⁽³⁾، وهذا دليل على أن الدولة بالرغم من منحها لحق الانتفاع على العقار الصناعي للمستثمر إلا أنها تعمل دائما على مراقبة كيفية ممارسته لهذا الحق ومدى التزامه بما يمليه عليه عقد الامتياز من شروط.

ثانيا - الحق في الاحتفاظ بملكية العقار واسترجاعه بعد انقضاء الامتياز:

تتصرف الدولة بموجب عقد الامتياز في حق الانتفاع دون حق الملكية ما يجعل العقار ملكا دائما لها، وهو ما يمثل ضمانا بعدم تسجيل أي تجاوزات عند استغلال العقار، وفي حالة حدوث ذلك يكون للدولة الحق في استرجاعه بإسقاط حق الامتياز.

يكون للدولة كذلك حق استرجاع ملكيتها، عند انتهاء مدة الامتياز، المحددة بـ(33) سنة،

1 - سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991، ص 454.

2 - بوحفص جلاب نعاية، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجهات السوق العقارية وأفاقها، مرجع سابق، ص 10.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

كأدنى حد و(99) سنة كأقصى حد حسب ما ورد في المادة 4 من الأمر رقم 08-04، وذلك بدون مقابل.

يجب على المستفيد من حق الامتياز الإبلاغ في حالة اكتشاف الممتلكات الثقافية أو الأشياء الأثرية إبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً والذي يعلم بدوره مدير الثقافة للولاية المعنية لاتخاذ التدابير اللازمة ذلك أن الدولة تحتفظ بملكية كل الممتلكات الثقافية خصوصاً البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية، والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز، وهو مضمون المادة 6 على التوالي من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 والمرسوم التنفيذي رقم 09-153.

المطلب الثاني

الالتزامات المترتبة عن عقد الامتياز

يرتب الامتياز آثاراً متبادلة بين طرفيه، فمثلما يخولهما حقوقاً بما يضمن ارتباطهما، يفرض عليهما التزامات بما يضمن الوفاء بحقوق كل طرف. يقصد بالالتزامات الأعباء التي تقع على عاتق كل طرف في مقابل ما تمتع به من حقوق، وهي تشكل ضماناً للالتزام الطرف الآخر دون أية مخاوف على مصالحه، لذلك يلتزم كل من المستفيد من حق الامتياز (الفرع الأول) والإدارة المانحة له (الفرع الثاني) بمجموعة من الالتزامات التي ورد النص على معظمها في دفاتر الشروط الملحقة بالمرسومين رقم 09-152 و 09-153 السالف ذكرهما.

الفرع الأول

التزامات صاحب الامتياز

يلتزم المستفيد من حق الامتياز باعتباره طرفاً في العقد بالوفاء بالتزاماته التعاقدية وفقاً للبنود الواردة في دفتر الشروط الملحق بالعقد، والذي اطلع ووافق عليه وبالتالي يتخذه كمرجع له⁽¹⁾. سنيين من خلال هذا الفرع أهم هذه الالتزامات، وسنستند في دراستنا خاصة على دفاتر

1 - تنص المادة 23 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 والمادة 21 من دفتر الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153 على: « يعلن المستفيد من الامتياز في العقد المبرم بأنه اطلع مسبقاً على دفتر الشروط هذا، وأنه يتخذه مرجعاً له ».

الشروط المتعلقة بمنح الامتياز بالتراضي الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 و 09-153 السالف ذكرهما كما يلي:

أولاً - الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري:

يعدّ هذا الشرط محور التزام صاحب الامتياز ذلك أنّ الغرض الأساسي من منح الامتياز هو استيعاب مشاريع استثمارية، ومقتضاه أن يقوم بإتمام المشروع في ظرف الزماني المتفق عليه وبالشكل المتفق عليه.

يلتزم المستثمر إذن بإنجاز المشروع في الآجال المحددة، ولتحقيق ذلك لا بد من الانطلاق في الأشغال في الوقت المحدد في دفتر الشروط الملحق بالعقد. لقد منح المشرع الجزائري للمستفيد السلطة التقديرية في تحديد المدة التي سيقوم خلالها بإنجاز مشروعه، مع إلزامه باحترامها إلا إذا طرأ ظرف قاهر، بحيث يمكن تمديدتها في هذه الحالة بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها عليه الوفاء بالتزاماته. لم يحدد المشرع طبيعة هذا الظرف لكن استثنى صعوبات التمويل من ذلك⁽¹⁾.

يلتزم المستفيد، من جهة أخرى، بإنجاز المشروع بالكيفية المتفق عليها، أي أنه يلتزم باستغلال الأرض الممنوحة له في إطار الاستثمار وحسب طبيعة ونوعية المشروع الاستثماري وبالشكل الذي وصف به في دفتر الشروط الملحق بعقده⁽²⁾. لذلك يمنع منعاً باتاً تحويل وجهة الأرض على الغرض المخصص لها في إطار الإنجاز⁽³⁾.

تجدر الإشارة إلى أنه في حالة عدم تمكن المستثمر من إتمام مشروعه في الأجل المحدد في العقد ولكنه أحترم طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكنه الاستفادة من أجل إضافي يتراوح من سنة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع، وإذا لم يتمكن من إتمامه خلال الأجل الإضافي، يتم إسقاط حق الامتياز⁽⁴⁾.

1 - المادة 21 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

المادة 20 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع نفسه.

2 - المادة 14 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

المادة 13 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

3 - المادة الأولى من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، ومن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

4 - المادة 21/21 و 21/23 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، والمادة 21/23 و 21/23 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

ثانيا - الالتزام بمراعاة قواعد ومعايير التعمير والبيئة:

مثملا تلتزم الدولة بمراعاتها عند اتخاذ قرار منح الامتياز، حسب ما ورد في المادة 3 من الأمر رقم 04-08 السالف الذكر، يلتزم المستثمر بدوره باحترام قواعد التعمير والبيئة إضافة إلى قواعد الهندسة المعمارية، عند إنجاز المشروع الاستثماري والقيام بعملية البناء أو التعمير⁽¹⁾. ورد النص على هذه القواعد في قانون التهيئة والتعمير⁽²⁾ ومراسيمه التنفيذية⁽³⁾، فتتص المادة الثانية منه على أنه: « يجري استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الإطار المبنى في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون ».

لا يمكن إنجاز أو بناء منشآت صناعية إلا بمراعاة القواعد العامة للتعمير والمنصوص عليها في الفصل الأول من نفس القانون، وبالاستناد إلى أدوات التعمير المنظمة في الفصل الثاني منه، والممثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽⁴⁾ (P.D.A.U) ومخطط شغل الأراضي⁽⁵⁾ (P.O.S) حسب المادة 10 من القانون نفسه⁽⁶⁾، والتي تحدد معايير استغلال الأراضي بما فيها تلك الموجهة للاستثمار الصناعي. هذا ما يبرر سماح المشرع للمستثمر الحصول على رخصة البناء.

يراعي المستثمر أيضا عند إنجاز مشروعه قواعد حماية البيئة وهذا ما أكدته الفقرة الأولى

- 1 - المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، ومن دفتر الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.
 - 2 - قانون رقم 90-29، مرجع سابق.
 - 3 - مرسوم تنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق، ومرسوم تنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق.
 - 4 - تنص المادة 16: « المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي »، قانون 90-29، مرجع سابق.
 - 5 - تنص المادة 1/31: « يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء »، المرجع نفسه.
 - 6 - تنص المادة 10: « تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير.
- لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون »، المرجع نفسه.

من المادة الرابعة من قانون تطوير الاستثمار⁽¹⁾. يلتزم، في هذا الإطار، بالمحافظة على الجانب العمراني والجمالي للمنطقة بعدم رمي النفايات أو التفريغات خارج الأماكن المخصصة لها⁽²⁾، وعدم التعدي على المساحات الخضراء بما يضمن نظافة المحيط ومظهره اللائق، كما يجب المحافظة على المنطقة عند نقل المواد الخطرة واتخاذ جميع التدابير لأجل التخلص من كل الأضرار المحتملة والناجمة عن الأدخنة والتسربات الغازية والنفايات الصلبة ومعالجة كل المواد التي يمكن أن تمس بالصحة العمومية أو الزراعة⁽³⁾.

يلتزم المستثمر أيضا بمراعاة قواعد الهندسة المعمارية، بحيث يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين، في إطار عقد تسيير المشروع، حسب ما ورد في المادة 55 من القانون نفسه⁽⁴⁾.

ثالثا - الالتزام بعدم التأجير من الباطن ولا التنازل عن حق الامتياز:

يتضح من خلال الفقرة الثانية من المادة 17 من المرسوم رقم 09-152 السالف الذكر، أنه يمنع منعا باتا التنازل أو التأجير من الباطن⁽⁵⁾ لحق الامتياز الوارد على الأملاك الخاصة للدولة، قبل إتمام المشروع الاستثماري، وذلك تحت طائلة الإسقاط⁽⁶⁾، أما بعد إتمامه، فنعتقد أنه جائز مادام المشرع سكت عن حكمه ولم يمنعه صراحة.

1 - تنص المادة 1/4 في شطرها الأول: « تنجز الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقتنة وحماية البيئة... »، أمر رقم 01-03، مرجع سابق.

2 - تنص المادة 8 من قانون التهيئة والتعمير: « يجب تصميم المنشآت والبنيات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم »، قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

3 - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 48.

4 - تنص المادة 55 من قانون رقم 90-29 المعدلة بالمادة 5 من القانون رقم 04-05: « يجب إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين، في إطار تسيير المشروع.

يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصائص المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري.

تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية.

تحدد كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم ».

5 - التأجير من الباطن هو تأجير المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه، كلها أو بعضها، إلى شخص آخر نظير مقابل متفق عليه فيما بينهما. أشرف روية، التأجير من الباطن، المجموعة الدولية للمحاماة، أنظر الموقع:

www.arlawfirm.com.

6 - المادة 9 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

تميز المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المذكور سابقا، في فقرتها الثانية والثالثة، بين حكم التأجير من الباطن وحكم التنازل عن حق الامتياز الوارد على الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية. حيث يُمنع على المستثمر التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل إتمام المشروع في جميع الحالات، تحت طائلة الإسقاط. أما بالنسبة للتنازل عن هذا الحق، فتميز فيه بين حالتين هما:

- إذا كان الأصل العقاري محل الامتياز شاغرا، لا يمكن التنازل عن حق الامتياز إلى غاية إتمام المشروع وتشغيله وهو نفس الحكم السابق.

- إذا كان الأصل العقاري محل الامتياز مبنيا، لا يمكن للمستثمر التنازل عن حقه في الامتياز على مجمل الأصل العقاري خلال مدة خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ منحه الامتياز، أما بعد مرور هذه المدة فيجوز له التنازل مادام لم يمنعه صراحة. نلاحظ أيضا أن المشرع منع التنازل عن حق الامتياز على مجمل الأصل العقاري، فنتساءل عما إذا كان يحق للمستفيد التنازل عن حق الامتياز على جزء من هذا الأصل؟

رابعا - الالتزامات المالية:

تقع على عاتق صاحب الامتياز بعض الالتزامات المالية تتمثل فيما يلي:

أ- الإتاوة الإيجارية:

يمنح الامتياز على العقار الصناعي الذي يشكل جزءا هاما من الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار، مقابل مبلغ سنوي يدفعه صاحب الامتياز يسمى الإتاوة الإيجارية السنوية⁽¹⁾. يحدد هذا المبلغ من قبل مصالح أملاك الدولة ويمثل 5% (20/1) من مقدار القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز⁽²⁾.

تدفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وذلك في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ التبليغ بمقدارها. في حالة التأخير في الدفع، يتم تحصيلها بكل الطرق القانونية، حيث يتم إعدار المستفيد من الامتياز، لتسديدها في أجل لا يتعدى أسبوع

1 - أنظر الموقع: www.aniref.dz.

2 - المادة 1/9 من الأمر رقم 08-04، المعدلة بالمادة 15 من الأمر رقم 11-11، مرجع سابق.

نصت عليها أيضا المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق، والمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق. لكن يجب تعديلها بما يتلاءم والنصوص الجديدة.

مع دفع غرامة تمثل 2% من المبلغ المستحق، وفي غير ذلك يعد أنه تراجع عن الاستفادة من الامتياز⁽¹⁾.

يمكن للدولة التدخل من أجل إجراء تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة، وهذا حسب ما جاء في المادة 8 من الأمر رقم 04-08 المعدلة بالمادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 السالف ذكره، بنصها:

« يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة في المادة 9 أدناه ».

بالعودة إلى المادة (9) من القانون نفسه، في فقرتها الثانية، نجدها تمنح للمستثمر تخفيضات على مبلغ الإتاوة المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة وذلك بحسب موقع المشروع الاستثماري ومراحل سيره⁽²⁾.

لا تعتبر قيمة الإتاوة الإيجارية ثابتة ونهائية، بحيث يجب تحيينها عند نهاية كل فترة إحدى عشر (11) سنة، بناء على تقييم تعدّه إدارة أملاك الدولة بالرجوع إلى مؤشرات سعر السوق العقاري، وهذا تطبيقاً لمبادئ اقتصاد السوق⁽³⁾.

نشير أخيراً إلى أن هذا الالتزام يبقى قائماً حتى في حالة عدم تجديد الامتياز، بحيث يتعين على مالك البنايات دفع إتاوة إيجارية سنوية، تحددها مصالح أملاك الدولة استناداً إلى السوق

1 - المادتين 16 و17 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

المادتين 15 و16 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

2 - إذا أقيم المشروع في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا، يكون التخفيض بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشر (10) سنوات وترتفع بعدها إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة. (هذه الولايات هي: البيض، النعامة السعيدة، الجلفة، المسيلة، باتنة، تبسة، بشار، بسكرة، الواد، غرداية والاعواط).
www.aniref.dz، مرجع سابق.

- إذا أقيم المشروع في ولايات الجنوب الكبير، يكون التخفيض بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة خمس عشر (15) سنة وترتفع بعدها إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة.

- إذا أقيم المشروع في غير هذه الولايات، يطبق التخفيض كما يلي:

• 90% خلال فترة إنجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة (1) واحدة إلى ثلاث (3) سنوات.

• 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة (1) واحدة إلى ثلاث (3) سنوات.

المادة 15 من الأمر رقم 11-11، مرجع سابق.

3 - المادة 3/9 المعدلة بموجب المادة 15 من الأمر رقم 11-11، مرجع سابق.

العقاري، لفائدة الدولة باعتبارها مالكة العقار⁽¹⁾.

ب - المصاريف الأخرى:

يدفع المستثمر، إضافة إلى الإتاوة الإيجارية، مصاريف أخرى واردة في دفتر الشروط⁽²⁾، فيتحمل كل الضرائب والرسوم وكافة المصاريف التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح، خلال مدة الامتياز، باستثناء تلك التي تلك أعفي منها في إطار المزايا التي تمنحها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار التي سبق الإشارة إليها⁽³⁾.

الفرع الثاني

التزامات مانح الامتياز

بما أن عقد الامتياز من العقود الملزمة لجانبين، فإنه يفرض على عاتق الإدارة المانحة للامتياز بدورها واجبات يتعين عليها مراعاتها اعتبارا لهدف العقد وما يقتضيه الصالح العام. تجدر الإشارة إلى أن التزامات الدولة غير محددة بدقة كما هو الشأن بالنسبة للمستثمر لذا اعتمدنا على استخلاص بعضها من القوانين المنظمة لمنح الامتياز مع الاستئناس بقوانين الاستثمار كما يلي:

أولاً - الالتزام بنقل الحق العيني العقاري الممثل في حق الانتفاع:

سبق لنا القول أن الامتياز عقد تخول بموجبه الدولة صاحب الامتياز حق الانتفاع لمدة معينة بالعقار محل الامتياز، لذلك فإن الدولة عند تصرفها في العقار الصناعي الذي يشكل جزءا هاما من أملاكها الخاصة، تكون قد تصرفت في حق الانتفاع دون الملكية لكون عقد الامتياز يجعل العقار ملكا دائما للدولة⁽⁴⁾.

يعتبر حق الانتفاع حق عيني متفرع عن حق الملكية الذي يعدّ أوسع الحقوق العينية

1 - المادة 3/16 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

المادة 3/15 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

2 - المادة 7 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

المادة نفسها من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

3 - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 130.

4 - بوحفص جلاب نعاة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجهات السوق العقارية وآفاقها،

مرجع سابق، ص 8.

نطاقاً⁽¹⁾. يمكن أن يرد على عقار أو على منقول، لكن ما يهنا هو الحق العيني العقاري الممثل في حق الانتفاع الوارد على العقار الصناعي محل الامتياز، فهل هو نفسه حق الانتفاع المعروف في القانون المدني أم يختلف عنه؟

لا يوجد في القانون الجزائري تعريف لحق الانتفاع، في حين عرفه الفقه الفرنسي تعريفاً أقرب إلى الدقة كما يلي: « حق الانتفاع هو الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لردّه إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي حتماً بموت المنتفع »⁽²⁾. مما تقدم، يمكن تعريف حق الانتفاع على أنه حق عيني يخول المنتفع حق استعمال واستغلال شيء مملوك للغير لأجل محدد أو لمدى حياة المنتفع بشرط المحافظة عليه لردّه إلى مالكة عند نهاية حق الانتفاع الذي ينتهي حتماً بموت المنتفع⁽³⁾. يكتسب حق الانتفاع حسب المادة (844) من القانون المدني إما بواسطة التعاقد أو بالشفعة أو بالتقادم أو بمقتضى القانون⁽⁴⁾.

يتضح لنا من خلال ما سبق الفرق بين حق الانتفاع في القانون المدني وحق الانتفاع في إطار عقد الامتياز، فهذا الأخير يرد فقط على عقار ويمنح للمستفيد منه سلطات أوسع من تلك التي يتمتع بها المنتفع، بحيث يكون لصاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء، والتي لا تمنح إلا للمالك كقاعدة عامة، إضافة إلى الحق في إنشاء رهن رسمي على الحق العقاري الناتج عن الامتياز وعلى البناءات المقامة على الأرض محل الامتياز لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع⁽⁵⁾.

1 - تنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري: « الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن يستعمل استعمالاً لا تحرمه القوانين والأنظمة »، أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

فمن له حق الملكية على شيء كان له حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه وبذلك يستجمع كافة السلطات التي يمنحها القانون للشخص على شيء معين، لكن يمكن تخويل بعض سلطات الملكية لشخص آخر غير مالك فينفرج إلى حقوق أخرى هي حق الانتفاع، حق الارتفاق وحق الاستعمال والسكن. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ص 494.

2 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، الجزء التاسع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 1201.

3 - الصدة عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، د.ت.ن، ص 617.

4 - أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

5 - ساسي سليم، مرجع سابق، ص 33، 34.

تلتزم الدولة إذن، في إطار عقد الامتياز، بالقيام بكافة الإجراءات اللازمة لتمكين المستثمر من التمتع بحق الانتفاع على العقار. فضلا عن قيامها بإجراءات الشهر التي ترتب الأثر العيني للعقد، كما سبق الذكر، يتعين عليها تجسيد عملية حيازة القطعة الأرضية محل الامتياز وبدء الانتفاع من المستفيد، وذلك عن طريق محضر يعده مدير أملاك الدولة بعد تسليم عقد الامتياز⁽¹⁾.

ثانيا - الالتزام بتهيئة المنشآت الكبرى:

تلتزم الدولة ممثلة في إدارتها المحلية وأجهزتها المسيرة بالقيام بأشغال التهيئة للعقار الصناعي محل الامتياز وذلك بإنجاز المنشآت الأساسية التي تربط الناحية بالتراب الوطني، وكذا إيصالها بشبكات ومنشآت التزويد بالكهرباء والغاز والماء الصالح للشرب وخطوط الهاتف، وشبكات صرف وتطهير المياه المستعملة، وهذا ما أكدته المادة 11 من قانون تطوير الاستثمار في إطار المزايا الممنوحة بعنوان إنجاز الاستثمار بنصها: « تكفل الدولة جزئيا أو كليا بالمصاريف، بعد تقييمها من الوكالة، فيما يخص الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار... »⁽²⁾.

وتضيف المادة 28 في فقرتها الأولى والثانية من القانون نفسه:

« ينشأ صندوق لدعم الاستثمار في شكل حساب تخصيص خاص.

يوجه هذا الصندوق لتمويل التكلف بمساهمة الدولة في كلفة المزايا الممنوحة للاستثمارات، ولاسيما منها النفقات بعنوان أشغال المنشأة الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار ».

ثالثا - منح التراخيص اللازمة لصاحب الامتياز:

إذا كان عقد الامتياز يفرض على المستثمر إنجاز المشروع الاستثماري، فإنه على الدولة منح كافة التسهيلات التي تسمح له بتنفيذ التزامه، وذلك بمنحه التراخيص التي تمكنه من استغلال العقار الصناعي محل الامتياز مثل: رخصة البناء كما سبق الذكر، شهادة التعمير⁽³⁾،

1 - المادة 20 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

المادة 19 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

2 - أمر رقم 01-03، مرجع سابق.

3 - تنص المادة 1/51 من قانون التهيئة والتعمير: « يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية »، قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

شهادة المطابقة عند إتمام المشروع، إلى غير ذلك.

رابعا - مدى التزام الدولة بالضمان:

تلتزم الدولة بتمكين المستثمر من معرفة العقار محل الامتياز معرفة تامة، لكن لا يحق له ممارسة أي طعن ضدها ولأي سبب كان، إذا ظهر بعد منح الامتياز أن القطعة الأرضية الممنوحة له مثقلة بأعباء معينة، فيتسلمها في الحالة التي تكون عليها يوم بدء الانتفاع ويفترض أنه يعرفها معرفة جيدة. لذلك، لا يمكن في أي حال من الأحوال مطالبة الدولة بأي ضمان أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين، أو الطعن في الثمن لتعويضه أو تخفيضه أو حتى رفعه مهما كان السبب. غير أنه إذا حصل اعتداء على ملكية الدولة، يجب على المستفيد إعلام الإدارة بذلك⁽¹⁾.

يعتبر هذا الشرط تعسفيا ويخرج عن القاعدة العامة المعروفة في العقود وما يترتب عنها من ضمانات كضمان العيوب الخفية، ضمان التعرض... مما يجعل من عقد الامتياز عقدا إداريا حسب المعيار المادي وكذا البنود غير المألوفة⁽²⁾.

خامسا - الموانع التي تلقى على مانح الامتياز:

تلتزم الدولة بالامتناع عن إتيان بعض الإجراءات التي ورد النص عليها في قانون تطوير الاستثمار، وهي تعدّ في نفس الوقت ضمانات ممنوحة للمستثمرين الذين يعانون من التدخل والتقييد المستمر للإدارة، ويمكن حصرها فيما يلي:

➤ امتناع الدولة عن تطبيق المراجعات أو الإلغاءات التي قد تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة من قبل صاحب الامتياز إلا إذا طلب ذلك صراحة⁽³⁾. يعتبر هذا المانع بمثابة تعهد من جانب الدولة بعدم تغيير الإطار التشريعي الذي يحكم الاستثمارات، أي عدم تطبيق القوانين الجديدة على الاستثمارات التي شرع في إنجازها تطبيقا لمبدأ استقرار النظام القانوني الخاص بالاستثمارات الذي يهدف إلى تفادي المساس بالعقود المبرمة، وبالتالي استمرار سريان الإطار القانوني الذي اتخذت وفقا له الالتزامات التعاقدية. يعتبر هذا التجميد للتشريع الخاص بالاستثمارات ضمنا إضافيا يتيح للمستثمر العمل فوق أرضية قانونية معروفة مسبقا

1 - المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

2 - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 130.

3 - المادة 15 من الأمر رقم 01-03، مرجع سابق.

وبالتالي تفادي ضياع فرص تحقيق الربح الذي قد يحدث بسبب التغييرات الفجائية في القوانين، إلا إذا اعتبر أن الأحكام الجديدة التي تبنتها الدولة أكثر ملاءمة وخدمة لمصالحه⁽¹⁾.

➤ امتناع الإدارة عن اللجوء إلى إجراء المصادرة الإدارية على العقارات التي تنجز عليها الاستثمارات والتي تكون محل امتياز، وذلك حسب ما ورد في المادة 16 من قانون تطوير الاستثمار، ويقصد بالمصادرة⁽²⁾ الاستيلاء على الملكية لمدة معينة ثم إرجاعها. لم يمنع المشرع اللجوء إلى هذا الإجراء بصفة مطلقة، إذ يمكن تطبيقه في حالات معينة حسب التنظيمات المعمول بها، بشرط منح تعويض عادل ومنصف لصالح المستثمر حسب الفقرة الثانية من المادة 16 المذكورة أعلاه.

يرى البعض أن هناك إشكال فيما يتعلق بالتعويض، فكان من المفروض أن ينص المشرع على أن التعويض يجب أن يكون قبلًا سواء في التشريع السابق أو الحالي، خاصة وأن القضاء الإداري قد اعتبر أن المصادرة هي نفسها نزع الملكية للمنفعة العامة، وأن دستور 1996 قد أكد على التعويض القبلي عند نزع الملكية للمنفعة العامة، لذلك كان لا بد من تبني سياسة الوضوح بالنص صراحة على أن تتم المصادرة مع تعويض عادل منصف وقبلي، تأكيدًا للضمانات وتشجيعًا للمستثمرين، خاصة الأجانب منهم، الذين يخشون المغامرة بأموالهم⁽³⁾، فكان عليه تدارك الأمر عند تعديل الأمر رقم 03-01 في 2006 لتفادي التعارض بين النصوص القانونية والمبادئ الدستورية.

الفرع الثالث

جزاء الإخلال بالالتزامات

يترتب على إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته فسخ العقد بطلب من المتعاقد الآخر⁽⁴⁾. يفسخ عقد الامتياز، حسب المادة 10 من كل من دفتري الشروط الملحقين على التوالي بالمرسومين رقم 152-09 و 153-09، في الحالات التالية:

- 1 - يوسف محمد، مضمون أحكام الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001 ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية، دراسة مقدمة في ملتقى حول "النظام القانوني للاستثمار في الجزائر"، كلية الحقوق، جامعة القاضي عياض، مسيلة، بتاريخ 29 - 30 أبريل 2002، ص ص 30، 31.
- 2 - استعمل المشرع سابقا مصطلح "التسخير" بدل "المصادرة" في المرسوم التشريعي رقم 93-12، مرجع سابق.
- 3 - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 56.
- 4 - تنص المادة 1/119 من القانون المدني: « في العقود الملزمة لجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك ».

- في أي وقت باتفاق الطرفين، ويعرف بالفسخ الاتفاقي في القانون المدني.
 - بمبادرة من الإدارة، ممثلة في مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، عند إخلال المستفيد من حق الامتياز لبنود دفتر الشروط وللتشريع المعمول به، وهو ما جاءت به أيضاً المادة 12 من الأمر رقم 04-08 والمادتين 20 و22 على التوالي من المرسومين رقم 09-152 و09-153 المطبقة لها. تجدر الملاحظة أن المشرع في هذه المواد استعمل عبارة "إسقاط حق الامتياز" بعدما استعمل في الأمر رقم 06-11 السالف الذكر عبارة "فسخ عقد منح الامتياز"⁽¹⁾. يمكن أن نفسر استعمال المشرع عبارة إسقاط الحق بأن الأمر يتعلق بمنح حق هو الامتياز عن طريق قرار من الوالي، والإسقاط عادة تتولاه جهات إدارية. لكن، نعلم أن الامتياز هو عقد يرتب حق عيني عقاري هو الانتفاع، وهو الذي ينتهي إذا تم فسخ العقد نتيجة إخلال المتعاقد بالتزامه وبالتالي فالأصح هو "فسخ عقد الامتياز"⁽²⁾. ثم أن المشرع قد استعمل في دفا تر الشروط عبارة "فسخ الامتياز".

تجدر الإشارة أيضاً إلى أن المشرع تناول فقط جزء إخلال المستفيد بالتزامه، فنتساءل هل يحق للمستفيد المطالبة بالفسخ بإرادته المنفردة عند إخلال الدولة بالتزاماتها؟ يمكنه ذلك وهذا ما يتضح من خلال المادة 4 المتضمنة بند الضمان، من دفتر الشروط المذكورين سابقاً، وذلك في فقرتيها الثانية والرابعة والتي قضت بأنه يحق لأي طرف إثارة فسخ العقد عند وجود خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة للعقار محل الامتياز أو عند ضم الامتياز ملكاً أو جزء من ملك غير قابل لأن يكون محل للامتياز.

- آثار فسخ الامتياز:

تناول المشرع الآثار المترتبة عن فسخ حق الامتياز كما يلي:

➤ عند إسقاط الحق بسبب عدم إتمام المشروع الاستثماري حتى بعد منح أجل إضافي، يحق للمستثمر، عند إنجاز جزء من التزاماته التعاقدية، مطالبة الدولة بالتعويض مقابل فائض القيمة التي أتى بها على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، والتي تحددها مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً بمبلغ لا يتجاوز قيمة المواد وسعر اليد العاملة

1 - تنص المادة 9 منه: « يترتب على كل تقصير من المستفيد من الامتياز أو من التنازل بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء، فسخ عقد منح الامتياز أو التنازل، بقوة القانون، عن طريق الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً »، أمر رقم 06-11، مرجع سابق.

2 - ساسي سليم، مرجع سابق، ص 33.

المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض. لكن لا يحق للمستثمر المطالبة بالتعويض في حالتين هما:

- عند إنجاز البناءات في الآجال المحددة دون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء.

- عند عدم مراعاة الأجل المحدد لإنهاء المشروع مع عدم مطابقة البناءات للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء⁽¹⁾.

➤ عند النطق بهدم البناءات من طرف القضاء بعد إسقاط حق الامتياز، يتعين على صاحب الامتياز وبمصاريفه الخاصة إعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

➤ يترتب أيضا على إسقاط حق الامتياز تحول الامتيازات والرهن التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته، إلى مبلغ التعويض⁽²⁾.

- القضاء المختص:

يبادر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بإسقاط حق الامتياز، في حالة إخلال المستفيد بالتزاماته، أمام الجهة القضائية المختصة بعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام دون جدوى. كان هذا ما قضت به المادة 10 المذكورة أعلاه، دون توضيح ما إذا كان القضاء الإداري هو المختص بفسخ الامتياز أم القضاء العادي. لم تتضمن قوانين الاستثمار هي الأخرى أي أحكام حول الاختصاص القضائي في المنازعات الناجمة عن الاستغلال في إطار الاستثمار⁽³⁾.

يعود الاختصاص في فسخ عقد الامتياز، كقاعدة عامة، إلى القضاء الإداري حسب المعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فجميع المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها هي من اختصاص المحاكم الإدارية. لذلك كلف القانون مدير أملاك الدولة باتخاذ الإجراءات من أجل استعادة حق الامتياز لدى الجهات القضائية عند إخلال المستفيد بالتزامه، باعتباره مفوضا من وزير المالية الذي يمثل

1 - المادة 12 من الأمر رقم 08-04، مرجع سابق.

المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

2 - المادة 4/12 و5 من الأمر 08-04، مرجع سابق.

3 - تطرقت قوانين الاستثمار سواء المرسوم التشريعي رقم 93-12 في مادته 41، أو الأمر رقم 01-03 في مادته 17 إلى الاختصاص القضائي عندما يكون المستثمر أجنبيا وهو جانب آخر للاختصاص الدولي في حل منازعات الاستثمار لا يدخل في نطاق دراستنا حيث تحدث عن التحكيم الدولي.

الدولة في المنازعات المتعلقة بأملك الدولة الخاصة كما أشرنا سابقا، وبالتالي فالدعوى ترفع منه أو ضده. هذا فضلا عن أن عقد الامتياز يعتبر عقدا إداريا كما وضحنا⁽¹⁾.

يرى البعض أنه يمكن، عن طريق القياس وتحليل بعض النصوص القانونية، الخروج عن الأصل العام، إذ أنه واعتمادا على المعيار المادي، يمكن إسناد الاختصاص في فسخ عقد الامتياز إلى المحاكم الابتدائية صاحبة الولاية العامة في القضاء العادي، وذلك على أساس أن عقد الامتياز يخول حقا عينيا عقاريا بمجرد شهره، هو حق الانتفاع، فهو الذي ينتهي عند الفسخ، ويعتبر القاضي العادي أقرب إلى أحكام الفسخ وإسقاط الحقوق العينية العقارية من القاضي الإداري الذي يعتبر قاضي ملاءمة وتقدير المشروعية كقاعدة عامة⁽²⁾.

يمكن أيضا، منح الاختصاص للقضاء العادي قياسا لما كان معمول به بموجب المادة (8)⁽³⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 التي استثنت الإيجارات الفلاحية من اختصاص القضاء الإداري رغم كونها تقع على أملك خاصة للدولة، وذلك باعتبارها إيجارات طويلة المدة وترتب حق انتفاع لصاحبها، وعقد الامتياز يمكن اعتباره أيضا عقد إيجار طويل المدة. يمكن إذن، بهذه الخصائص المشابهة أن يختص القاضي العادي بفسخ الامتياز الوارد على العقار الموجه للاستثمار الصناعي⁽⁴⁾.

غير أن هذا الرأي لا يمكن الأخذ به لأن الدولة تعد طرفا في عقد الامتياز، ذلك أن قرار منح الامتياز صادر من الوالي وعقد الامتياز يحرره مدير أملك الدولة، ثم أن الحكم المتعلق بالإيجارات الفلاحية يعد استثناءً وقد تمّ النص عليه صراحة ولا يمكن قياسه على الامتياز الوارد على العقار الصناعي، لأن الاستثناء لا يكون إلا بنص صريح.

1 - بن عشي حفصية، بن عشي حسين، مرجع سابق، ص 11.

2 - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 170.

3 - تنص المادة (8): « إذا لم تكن الأسباب المذكورة وجيهة أو لم يصل ردّ من المنتجين الفلاحين المعنيين، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية وفي تعويض الأضرار المتسبب فيها »، مرسوم تنفيذي رقم 90-51، مؤرخ في 6 فيفري 1990، يتضمن كليات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر عدد 6، صادر في 1990/02/07.

4 - فسيح حمزة، مرجع سابق.

خاتمة

تعتبر عملية استغلال العقار الصناعي من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية والقانونية بالنظر إلى أهمية العقار كثروة اقتصادية. حاولت الجزائر، عبر مختلف تشريعاتها، تنظيمه بما يحقق أحسن استغلال للمواقع العقارية في عملية الاستثمار الصناعي، خاصة بعد انتقالها من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق، كما سعت إلى إصلاح الوضع الذي خلفته السياسات السابقة والتي تميزت باحتكار الدولة لكل المعاملات العقارية، وذلك بتشجيع الاستثمار الخاص سواء كان وطنيا أو أجنبيا بتبني سياسات منح الحوافز وتذليل الحواجز التي تعترض المستثمرين الراغبين في إنجاز مشاريع استثمارية في المجال الصناعي.

عملت الدولة، في هذا الإطار، على تحديد الأراضي المخصصة للاستغلال الصناعي، استحداث أجهزة من أجل تنظيمه وتسهيل مهمة الحصول عليها، وكذا إيجاد آليات حديثة للاستغلال تختلف عما هو معروف في القواعد العامة للقانون الخاص باعتماد أسلوب الامتياز كوسيلة لمنح هذه الأراضي للاستثمار الصناعي.

إن كانت الدولة الجزائرية قد بذلت جهودا معتبرة في سبيل إحداث إصلاحات حقيقية في مجال العقار الصناعي، إلا أنه بقي يعاني من جملة من المشاكل والعقبات التي ساهمت في نفور المستثمرين خاصة الأجانب من السوق الجزائرية. يذكر من بين هذه المشاكل كثرة القوانين وعدم وضوحها خاصة فيما يتعلق بتحديد الأراضي المخصصة للنشاط الصناعي، فالمشكل الذي يعاني منه العقار الصناعي ليس في انعدام المساحات العقارية اللازمة وعدم وجود الأجهزة المسيرة، ولكن يكمن في تخصيص تلك الأراضي لاستقبال النشاطات الصناعية دون وجود إطار قانوني خاص ينظمها، فضلا عن عدم الاستقرار المؤسسي مما يؤدي إلى صعوبة الوصول إلى الوعاء العقاري، بالإضافة إلى عدم إتمام عملية مسح الأراضي التي تساعد على تحديد الأراضي التي يمكن توجيهها للنشاط الصناعي. ما يزيد من تردد المستثمرين في الإقبال على إنجاز مشاريع استثمارية هو غياب الأمن القانوني الناتج عن عدم استقرار القوانين بسبب التعديلات المتكررة والمتعاقبة لها، إضافة إلى الصعوبات التي يجدونها بسبب التعقيدات الإدارية والإجراءات البيروقراطية، إلى غير ذلك من المشاكل المتنوعة التي مازالت قائمة في هذا المجال والتي يجب أن تتضافر جهود جميع القطاعات المعنية لإيجاد حلول نهائية لها. في هذا الصدد، يمكن إيراد الاقتراحات التالية:

- وضع إطار قانوني خاص لتنظيم العقار الصناعي وذلك من خلال سنّ قوانين دقيقة وتجميع النصوص القانونية المتعلقة به في تقنين واحد بعد تحسينها وتعديلها وفقا للتطورات الحاصلة وتوضيح ما يشوبها من غموض وإزاحة التناقضات التي تكتنفها، ذلك أنّ ترك النصوص القانونية مبعثرة غير معروفة وغير متوفرة للمتعاملين والمكافين بتطبيقها يؤدي إلى تعميق الفارق بين النصوص والتطبيق.
- تحديد صلاحيات كل جهاز متدخل في عملية استغلال العقار الصناعي بما يضمن عدم تداخل المهام، والعمل على توحيد مركز اتخاذ القرار الخاص بمنح أوعية عقارية، والذي من شأنه تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بمنح الأوعية العقارية. وإشراك المستفيدين في الحوار واتخاذ القرارات المناسبة بما يخدم مصلحة جميع الأطراف المعنية والاقتصاد الوطني بصفة عامة.
- تفعيل دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في مجال تسيير سوق العقار الصناعي بمنحها سلطات أوسع خصوصا في مجال اتخاذ القرار وإبرام العقود، وجعلها سلطة ضبط حقيقية مع تزويدها بنظام قانوني يضمن استقلاليتها في ممارسة نشاطها باحترافية وذلك لوضع حدّ لتدخل الإدارة في عملها بما يضمن التقليل من أزمة البيروقراطية الناتجة عن كثرة الإدارات المعنية بمنح العقار الصناعي.
- إعادة صلاحية إنشاء بنك معلومات للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، لأنّ ذلك يساعد على إدراج المعطيات العقارية المخصصة للاستثمار ووضع نظام عقلائي لتخصيص وتوفير العرض العقاري، كما يسمح للدولة بإحصاء مجمل لكل أراضيها ومنه السيطرة على محفظتها العقارية وهذا بالتعاون مع مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري والوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- الإسراع في عمليات المسح العام للأراضي ذلك أنّ تنظيم المواقع الصناعية وتوفير الأدوات اللازمة لها لا يكون ذو فعالية إلا بالعمل على جرد ومسح كافة الأراضي وتوفير الوثائق العقارية التي تشتمل على المعلومات الضرورية عن حالة العقار الصناعي.
- وجوب إقامة سوق عقارية تتم فيها المعاملات العقارية بكل شفافية وموضوعية وتوسيعها بما يتماشى والتطور العلمي والتكنولوجي.
- العمل على تنظيم العقار الصناعي لا يجب أن يركز على القرارات السياسية فقط بل يجب أن يكون ثمرة عمل متكامل أساسه التحقيقات والدراسات والحوارات التقنية الخالية من كل توجه إيديولوجي.

الملاحق

قائمة المراجع

أولا - باللغة العربية:

أ - الكتب:

1. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2009.
2. تجاني محمد بشير، مفاهيم وآراء حول تنظيم الإقليم وتوطن الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987.
3. الجيلالي عجة، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
4. حسنين محمد، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، د.ت.ن.
5. خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011.
6. زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006.
7. السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، الجزء التاسع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
8. السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998.
9. الصدة عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، د.ت.ن.
10. الطماوي سليمان محمد، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991.
11. لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، L.E.B.E.D، الجزائر، 2007.

ب - الرسائل الجامعية والمذكرات:

- الرسائل الجامعية:

1. باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، 2013/2012.

2. الجبالي عجة، المظاهر القانونية للإصلاحات الاقتصادية في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2004-2005.

- المذكرات الجامعية:

1. أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

2. جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2001-2002.

3. خبايا صهيب، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورومغاربية، دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، تخصص الاقتصاد الدولي والتنمية المستدامة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس سطيف 1، 2011-2012.

4. فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2004-2005.

5. مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص

- المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية، الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.
6. موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2009.

- مذكرة المدرسة العليا للقضاء:

1. ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشرة، الجزائر، 2006-2009.

ج - المقالات والملتقيات:

- المقالات:

1. بلكعبيات مراد، "دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري"، دفاتر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان 2012، ص ص 228 - 239.
2. بوحفص جلاب نعناع، "النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر"، مجلة الفكر البرلماني، العدد 22، مجلس الأمة، الجزائر، مارس 2009.
3. شايب كريمة، "عقد الامتياز ودوره كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية والسياسية، العدد 1، الجزائر، 2012.

- المداخلات:

1. بن طيبة صونية، "إستراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري"، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر 2013 (غير منشور).
2. بن عشي حفصية، بن عشي حسين، "بيئة الاستثمار العقاري في الجزائر"، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر 2013 (غير منشور).

3. بن محمد محمد، "دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية"، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية "الواقع والآفاق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012 (غير منشور).
4. بو حفص جلاب نعناعة، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجهات السوق العقارية وآفاقها"، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر 2013 (غير منشور).
5. حساين سامية، "التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري"، ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر 2013 (غير منشور).
6. حمليل نواره، دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقارية في تسيير حافضة العقار الاقتصادي، ملتقى وطني تيارت، يومي 28-29 أبريل 2014 (غير منشور).
7. لكحل مخلوف، "العقار الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني ومتطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر"، ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر 2013 (غير منشور).
8. يوسف محمد، "مضمون أحكام الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001 ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية"، ملتقى حول "النظام القانوني للاستثمار في الجزائر"، كلية الحقوق، جامعة القاضي عياض، مسيلة، بتاريخ 29 - 30 أبريل 2002.

د - النصوص القانونية:

- الدستور:

- دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 26 ديسمبر 1996، المتضمن إصدار تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد 76 لسنة 1996، معدل ومتمم.

- النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 19، صادر في 1974/03/05.
2. أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، متضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 1975/09/30، معدل ومتمم.
3. أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 1975/11/18.
4. قانون رقم 88-01 مؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية، ج ر عدد 2، صادر في 1988/01/13.
5. قانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990، المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 15، صادر في 1990/04/11، المعدل والمتمم.
6. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 1990/11/18، معدل ومتمم.
7. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن التهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادر في 1990/12/02.
8. قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 1990/12/02، معدل ومتمم.
9. مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 64، صادر في 1993/10/10.
10. مرسوم تشريعي رقم 93-18 مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر عدد 88، صادر في 1993/12/30.
11. أمر رقم 95-22 مؤرخ في 26 أوت 1995، يتعلق بخصوصة المؤسسات العمومية، ج ر عدد 48، صادر في 1995/09/03.
12. أمر رقم 95-25 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة، ج ر عدد 55، صادر في 1995/09/27.
13. أمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يعدل ويتمم القانون رقم 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 55، صادر في 1995/09/27.

14. أمر رقم 95-27 مؤرخ في 30 ديسمبر 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر عدد 82، صادر في 1995/12/31.
15. قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 89، صادر في 1997/12/31.
16. أمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 47، صادر في 2001/08/22.
17. أمر رقم 01-04 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج ر عدد 47، صادر في 2001/08/22.
18. قانون رقم 02-04 مؤرخ في 16 أبريل 2002، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2002، ج ر عدد 28، صادر في 2002/04/21.
19. أمر رقم 02-03 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بالمناطق الحرة، ج ر عدد 43، صادر في 2003/07/20 (ملغى).
20. قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، صادر في 2004/08/15.
21. قانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، صادر في 2004/12/30.
22. أمر رقم 06-08 مؤرخ في 15 جويلية 2006، يعدل ويتم الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 47، لسنة 2006.
23. أمر رقم 06-10 مؤرخ في 24 جوان 2006، يتضمن إلغاء الأمر رقم 02-03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 والمتعلق بالمناطق الحرة، ج ر عدد 42، صادر في 2006/06/25.
24. أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 53، صادر في 2006/08/30 (ملغى).
25. أمر رقم 08-04 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، صادر في 2008/09/03، معدل ومتمم.

26. قانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 44، صادر في 3 أوت 2008.
27. قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، صادر في 2011/03/06.
28. قانون رقم 11-11، مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر عدد 40، صادر في 2011/07/20.
29. قانون رقم 12-12، مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر عدد 72، صادر في 2012/12/30.

- النصوص التنظيمية:

1. مرسوم رقم 73-45 مؤرخ في 18 فيفري 1973، يتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر عدد 20، صادر في 1973/03/09.
2. مرسوم رقم 76-62، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر عدد 30، صادر في 1976/04/13.
3. مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر في 1976/04/13.
4. مرسوم رقم 80-275، مؤرخ في 22 نوفمبر 1980، يتضمن حل الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته وهياكله، ج ر عدد 48، صادر في 1980/11/25.
5. مرسوم رقم 80-276، مؤرخ في 22 نوفمبر 1980، يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني، ج ر عدد 48، صادر في 1980/11/25.
6. مرسوم رقم 80-277، مؤرخ في 22 نوفمبر 1980، يتضمن إحداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، ج ر عدد 48، صادر في 1980/11/25.
7. مرسوم رقم 83-200، مؤرخ في 19 مارس 1983، يتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها، ج ر عدد 12، صادر في 1983/03/22.
8. مرسوم رقم 84-55 مؤرخ في 03 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر عدد 10، صادر في 1984/03/06.

9. مرسوم رقم 84-56 مؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، ج.ر عدد 10، صادر في 1984/03/06.
10. مرسوم رقم 84-57، مؤرخ في 3 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في سكيكدة، ج.ر عدد 10، صادر في 1984/03/06.
11. مرسوم رقم 84-58، مؤرخ في 3 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في حاسي رمل، ج.ر عدد 10، صادر في 1984/03/06.
12. مرسوم رقم 84-59، مؤرخ في 3 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في أرزيو، ج.ر عدد 10، صادر في 1984/03/06.
13. مرسوم رقم 84-60، مؤرخ في 3 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في حاسي مسعود، ج.ر عدد 10، صادر في 1984/03/06.
14. مرسوم رقم 86-04 مؤرخ في 07 جانفي 1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، ج ر عدد 1، صادر في 1986/01/08. (الملغى)
15. مرسوم تنفيذي رقم 90-51، مؤرخ في 6 فيفري 1990، يتضمن كفاءات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر عدد 6، صادر في 1990/02/07.
16. مرسوم تنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، ج ر عدد 56، 1990/12/26، المعدل والمتمم.
17. مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 ماي 1991، يتضمن تحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26، صادر في 1991/06/01.
18. مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يتضمن تحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادر في 1991/06/01.
19. مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك، ج ر عدد 60، صادر في 1991/11/24.

20. مرسوم تنفيذي رقم 91-455، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر عدد 60، صادر في 1991/11/24.
21. مرسوم تنفيذي رقم 94-322، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر عدد 67، صادر في 1994/10/19.
22. مرسوم تنفيذي رقم 01-253 مؤرخ في 10 سبتمبر 2001، يتعلق بتشكيله مجلس مساهمات الدولة وسيره، ج.ر عدد 51، صادر في 2001/09/12.
23. مرسوم تنفيذي رقم 03-408 مؤرخ في 05 نوفمبر 2003، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 90-405، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، ج ر عدد 68، صادر في 2003/11/09.
24. مرسوم تنفيذي رقم 06-355، مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج ر عدد 64، الصادر في 2006/10/11.
25. مرسوم تنفيذي رقم 06-356 مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 64، لسنة 2006.
26. مرسوم تنفيذي رقم 07-119، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر عدد 27، صادر في 2007/04/25، معدل ومتمم.
27. مرسوم تنفيذي رقم 07-120، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر عدد 27، صادر في 2007/04/25. (ملغى).
28. مرسوم تنفيذي رقم 07-121 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27، صادر في 2007/04/25.
29. مرسوم تنفيذي رقم 07-122 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر عدد 27، صادر في 2007/04/25.

30. مرسوم تنفيذي رقم 09-152، مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 27، صادر في 2009/05/06.
31. مرسوم تنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد للشروط والكيفيات لمنح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر عدد 27، صادر في 2009/05/06.
32. مرسوم تنفيذي رقم 10-20، مؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج.ر عدد 04، صادر في 2010/01/17.
33. مرسوم تنفيذي رقم 12-126، مؤرخ في 19 مارس 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر عدد 17، صادر في 2012/03/25.
34. مرسوم تنفيذي رقم 12-176، مؤرخ في 11 أفريل 2012، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، ج ر عدد 23، صادر في 2012/04/22.

- القرارات والتعليمات:

1. قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 5 مارس 1984، يتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج.ر عدد 10، صادر في 1984/03/06.
2. قرار من وزير الاقتصاد، مؤرخ في 20 جانفي 1992، يتضمن منح تفويض لمدير أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الأملاك الخاصة للدولة، ج.ر عدد 30 لسنة 1992.
3. تعليمة رئاسة الحكومة رقم مؤرخة في 26 جويلية 2008، إلى وزارات المالية والداخلية والطاقة والمناجم والصناعة وترقية الاستثمارات، ووزارة تهيئة الإقليم والبيئة والسياحة.

ثانيا - باللغة الفرنسية:

A – Ouvrage :

- 1 - CHAPUS (R), Droit administratif général, Tome1, 13^{ème} édition, Montchrestien, 1998.

B – Articles :

1. AKROUNE (Y), "Le nouveau système de gestion du foncier économique", Journal de Droit des Affaires, supplément bimestriel de la lettre juridique, N°03, édité par Juris.com en collaboration avec le comité national de la Chambre de Commerce Internationale, s.d, pp 25 - 28.
2. BENMERADI (M), "Problématique du Foncier Economique", Journal de droit des affaires, supplément bimestriel de la lettre juridique, N°03, édité par Juris.com en collaboration avec le comité national de la Chambre de Commerce Internationale, s.d, pp 5 - 13
3. BOULBIR Laala, BOUKHEMIS Kaddour, ZEGHICHE Anissa, « Crise de l'offre foncière économique en ALGERIE : du blocage à l'investissement informel. Le cas de la ville d'Annaba. », Revue d'Economie Régionale & Urbaine, 3 août 2012, pp 353-377. Article disponible en ligne à l'adresse: « <http://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2012-3-page-353.htm> ».
4. MEDJOUBI (K), Le foncier économique industriel, une question complexe, journal de droit des affaires, supplément bimestriel de la lettre juridique, N°03, édité par Juris.com en collaboration avec le comité national de la Chambre de Commerce Internationale, s.d, pp 14 - 18.
5. MOKRAOUI Hassiba, "L'ANIREF Vecteur de la promotion industrielle" ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, n° 00, Décembre 2008, p 5.

C – Document :

1. ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, N° 00, Décembre 2008.
2. ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, N°01, Mars 2009.
3. ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, N°02, Juillet 2009.
4. ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, N°03, Octobre 2009.

5. ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, N°06, Juillet - Septembre 2010.
6. ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, N°07, Décembre 2010.
7. ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, N°09, Avril 2011.
8. ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, N°11, septembre 2011.
9. ANIREF Voice, bulletin d'information trimestriel, N°17, Mars 2013.
10. Le Conseil National Economique et Social (Rapport sur la configuration du foncier en Algérie, une contrainte au développement), 24^{ème} session plénière, s.d.

D – Sites d'Internet :

- 1 - www.aniref.dz.
- 2 - www.arlawfirm.com

فهرس

1	.....مقدمة
الفصل الأول	
5	حافظة العقار الصناعي والأجهزة المسيرة له
6	المبحث الأول: حافظة العقار الصناعي.....
6	المطلب الأول: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.....
7	الفرع الأول: المناطق الصناعية.....
7	أولاً: تعريف المناطق الصناعية.....
8	ثانياً: التطور القانوني لإدارة المناطق الصناعية وتسييرها.....
14	الفرع الثاني: مناطق النشاطات.....
14	أولاً: تعريف مناطق النشاطات.....
15	ثانياً: طرق تكوين مناطق النشاطات.....
15	ثالثاً: التطور التشريعي لمناطق النشاطات.....
	المطلب الثاني: الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة
18	وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.....
19	الفرع الأول: الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة.....
20	أولاً: الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية غير المستقلة والمحلة
20	ثانياً: الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة.....
23	الفرع الثاني: الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية...

- 26 المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة بتسيير عملية استغلال العقار الصناعي....
- 26 المطلب الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....
- 27 الفرع الأول: التعريف بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....
- 27 أولاً: الطبيعة القانونية.....
- 28 ثانياً: التنظيم الإداري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وسيرها
- 31 الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....
- 37 المطلب الثاني: الهيئات المتدخلة في عملية استغلال العقار الصناعي (على المستوى الولائي).....
- 37 الفرع الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.....
- 40 الفرع الثاني: الوالي.....
- 42 الفرع الثالث: مديرية أملاك الدولة.....

الفصل الثاني

- 46 **عقد الامتياز كآلية مستحدثة لاستغلال العقار الصناعي**
- 47 المبحث الأول: ماهية عقد الامتياز.....
- 47 المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز.....
- 47 الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز.....
- 52 الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.....
- 54 المطلب الثاني: تكوين عقد الامتياز.....
- 54 الفرع الأول: أطراف عقد الامتياز.....
- 54 أولاً: منح الامتياز.....
- 56 ثانياً: المستفيد من الامتياز.....
- 58 الفرع الثاني: إبرام عقد الامتياز.....
- 58 أولاً: اعتماد أسلوب التراضي كنمط وحيد لإبرام عقد الامتياز.....

60	.....ثانيا: مراحل إبرام عقد الامتياز وفقا لأسلوب التراضي
60	أ - تقديم طلب الحصول على عقار صناعي.....
60	ب - مسار الطلب.....
61	ج - تحرير العقد.....
64	.....المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز
64	.....المطلب الأول: الحقوق المترتبة عن عقد الامتياز
64	.....الفرع الأول: حقوق صاحب الامتياز.....
65	.....أولا: الحصول على رخصة بناء.....
66	.....ثانيا: الحق في ملكية البنايات المنجزة على قطعة الأرض.....
67	.....ثالثا: حق الانتفاع بالارتفاقات.....
67	.....رابعا: الحق في إنشاء رهن رسمي لضمان قرض بنكي.....
68	.....خامسا: الاستفادة من المزايا.....
69	.....سادسا: الحق في تجديد مدة الامتياز.....
70	.....الفرع الثاني: بالنسبة لمانح الامتياز.....
70	.....أولا: حق الرقابة طوال مدة عقد الامتياز.....
70	.....ثانيا: الحق في الاحتفاظ بملكية العقار واسترجاعه بعد انقضاء الامتياز..
71	.....المطلب الثاني: الالتزامات المترتبة عن عقد الامتياز.....
71	.....الفرع الأول: التزامات صاحب الامتياز.....
72	.....أولا: الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري.....
73	.....ثانيا: الالتزام بمراعاة قواعد ومعايير التعمير والبيئة.....
74	.....ثالثا: الالتزام بعدم التأجير من الباطن ولا التنازل عن حق الامتياز.....
75	.....رابعا: الالتزامات المالية.....
77	.....الفرع الثاني: التزامات مانح الامتياز.....
77	.....أولا: الالتزام بنقل الحق العيني العقاري الممثل في حق الانتفاع.....

79	.....	ثانيا: الالتزام بتهيئة المنشآت الكبرى
79	.....	ثالثا: منح التراخيص اللازمة لصاحب الامتياز
80	.....	رابعا: مدى التزام الدولة بالضمان
80	.....	خامسا: الموانع التي تلقى على مانح الامتياز
81	.....	الفرع الثالث: جزاء الإخلال بالالتزامات
85	.....	خاتمة
87	.....	الملحق
88	.....	قائمة المراجع
100	.....	فهرس